

REAL DECRETO-LEY 6/2012, DE 9 DE MARZO POR EL QUE SE APRUEBAN MEDIDAS URGENTES DE PROTECCIÓN DE DEUDORES HIPOTECARIOS SIN RECURSOS

Iuliana Raluca Stroe y Miguel Fernández Benavides

Centro de Estudios de Consumo

Universidad de Castilla-La Mancha

Sumario: 1. Ámbito de aplicación y medidas adoptadas; 2. Tres distintos niveles de aplicación legal; 3. Requisitos para la aplicación de las medidas de protección; 4. Adhesión al Código de Buenas Prácticas y control del cumplimiento de las medidas; 5. Responsabilidad por aplicación indebida de las medidas de reestructuración de la deuda hipotecaria; 6. Procedimiento de ejecución; 7. Acceso al alquiler de las personas afectadas por desahucios.

1. Ámbito de aplicación y medidas adoptadas.

Ante los efectos de la crisis económica, que afecta principalmente a los deudores hipotecarios y se reflejan en los consiguientes procesos de ejecución hipotecaria, el Gobierno ha sacado a la luz el Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, publicado en el BOE el pasado 10 de marzo.

La norma pretende establecer una serie de medidas, aplicables conforme a su artículo 2, "a los contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria cuyo deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión y que estén vigentes a la fecha de su entrada en vigor, con excepción de las contenidas en los artículos 12 y 13". Las medidas se presentan en forma de un "Código de Buenas Prácticas" al que se podrán adherir de forma voluntaria las entidades de crédito, y se aplicarán sucesivamente, en tres fases de actuación, siempre y cuando la anterior no haya conseguido dejar al deudor dentro de unos límites asumibles para su viabilidad financiera:

- 1.^a La reestructuración viable de la deuda hipotecaria, a través de la aplicación a los préstamos o créditos de una carencia en la amortización de capital y una reducción del tipo de interés durante cuatros años y la ampliación del plazo total de amortización.
- 2.^a Ofrecer a los deudores una quita sobre el conjunto de su deuda.
- 3.^a La dación en pago como medio liberatorio definitivo de la deuda.

2. Tres distintos niveles de aplicación legal

La estructura de la norma es compleja, y sería un error considerar, como ya se ha dicho, que su aplicación requiere en todo caso la libre adhesión de la entidad bancaria al Código de Buenas Prácticas. El importante artículo 4 (tasa máxima de intereses moratorios hipotecarios) se aplica a todo préstamo o crédito hipotecario incluido en el ámbito de aplicación de la norma (deudores en peligro de exclusión social e hipoteca sobre vivienda habitual), y no se subordina a la adhesión del banco al Código de Buenas Prácticas. Por su parte, el artículo 12 es una norma que se aplica a todo procedimiento de ejecución hipotecaria extrajudicial que se siga contra la vivienda habitual, aunque el deudor o deudores hipotecarios no se hallen en el umbral de exclusión.

3. Requisitos para la aplicación de las medidas de protección

El umbral de exclusión está definido en el artículo 3 de la norma y comprende a los deudores que cumplan los requisitos siguientes, debidamente acreditados:

- a) *"Que todos los miembros de la unidad familiar carezcan de rentas derivadas del trabajo o de actividades económicas. A estos efectos se entenderá por unidad familiar la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos con independencia de su edad que residan en la vivienda.*
- b) *Que la cuota hipotecaria resulte superior al 60 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.*
- c) *Que el conjunto de los miembros de la unidad familiar carezca de cualesquiera otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.*
- d) *Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma.*

- e) *Que se trate de un crédito o préstamo que carezca de otras garantías, reales o personales o, en el caso de existir estas últimas, que en todos los garantes concurren las circunstancias expresadas en las letras b) y c).*
- f) *En el caso de que existan codeudores que no formen parte de la unidad familiar, deberán estar incluidos en las circunstancias a), b) y c) anteriores”.*

No obstante, en el apartado 8 del artículo 5 se prevé que las entidades de crédito adheridas pueden aplicar “con carácter puramente potestativo” las medidas del Código a deudores que no cumplan dichos requisitos y, en todo caso, mejorar las condiciones previstas en esta norma.

Además de los requisitos anteriormente mencionados, el artículo 5 impone otra exigencia, relativa al precio de adquisición de la vivienda, pero sólo para la aplicación del paquete regulatorio propio del Código de Buenas Prácticas¹.

4. Adhesión al Código de Buenas Prácticas y control de cumplimiento de las medidas

La adhesión al Código de Buenas Prácticas por las entidades de crédito es proceso voluntario, pero una vez asumido será de obligado cumplimiento, encontrándose cualquiera de las partes legitimada para compeler a la otra a la formalización de la novación del contrato en escritura pública. Potestativamente, las entidades pueden aplicar las reglas del Código a deudores hipotecarios que no reúnan las condiciones para satisfacer el umbral de exclusión. Conforme al apartado 6 del artículo 5, “la adhesión de la entidad se entenderá producida por un plazo de dos años, prorrogable automáticamente por períodos anuales, salvo denuncia expresa de la entidad adherida, notificada a la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera con una antelación mínima de tres meses”. El Ministerio de Economía hará pública periódicamente la lista de entidades adheridas.

En la Resolución de 10 de abril de 2012 de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, se recoge el listado de entidades que han comunicado su adhesión voluntaria al Código de Buenas. Hasta el momento, son más de ochenta las entidades que han decidido voluntariamente someterse al sistema de protección de los deudores hipotecarios previsto en la norma. Así, forman parte de la lista de entidades que han comunicado su adhesión al Código de Buenas Prácticas un buen número de bancos y cajas entre los que destacan importantes entidades como Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. Banco Santander, S.A., Bankia, S.A. y Caixabank, S.A., Banco Español de Crédito, S.A. (Banesto), Catalunya Banc, S.A., entre otras. Por otra parte, hemos de señalar la ausencia

¹ Sobre los requisitos relativos al precio de adquisición de la vivienda, el trabajo publicado en la página web CESCO por I. R. STROIE <http://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/trabajos/5/2012/5-2012-2.pdf>

de algunas entidades de matriz extranjera como Deutsche Bank, S.A., Espirito Santo, S.A., Citibank España, S.A. Asimismo, el Banco de Castilla-la Mancha, S.A. (CCM) tampoco ha comunicado por el momento su adhesión al Código de Buenas Prácticas (Resolución y listado completo en: <http://www.boe.es/boe/dias/2012/04/12/pdfs/BOE-A-2012-4987.pdf>).

5. Responsabilidad por aplicación indebida de las medidas de reestructuración de la deuda hipotecaria

Conforme al artículo 7 del Real Decreto Ley, el deudor que se ha beneficiado de las medidas de protección será el responsable de los daños y perjuicios ocasionados, en caso de no reunir los requisitos previstos en el artículo 3, así como de todos los gastos generados por la aplicación de las mismas. La misma responsabilidad afectará al deudor que "voluntaria y deliberadamente busque situarse o mantenerse en el umbral de exclusión con la finalidad de obtener la aplicación de estas medidas".

6. Procedimiento de ejecución

En el Capítulo IV dedicado al procedimiento de ejecución extrajudicial que tiene por objeto la vivienda habitual del deudor, aunque no se den requisitos de umbral de exclusión ni adhesión al Código de Buenas Prácticas, se dispone que "la realización del valor del bien se llevará a cabo a través de una única subasta para la que servirá de tipo el pactado en la escritura de constitución de hipoteca", pero "si se presentaran posturas por un importe igual o superior al 70% del valor por el que el bien hubiera salido a subasta, se entenderá adjudicada la finca a quien presente la mejor postura". Si la mejor postura presentada fuera inferior al mencionado porcentaje, el deudor podrá presentar en el plazo de 10 días un tercero que mejore la postura o, en caso de resultar inferior dicho importe, que resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante. Si el deudor no ha realizado lo anterior, el acreedor podrá pedir, en el plazo de cinco días, la adjudicación de la finca por importe igual o superior al 60 por cien del valor de tasación. Si el acreedor no hace uso de la facultad anterior, "se entenderá adjudicada la finca a quien haya presentado la mejor postura, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 por cien del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad reclamada por todos los conceptos". Por último, se prevé la posibilidad que asiste al acreedor de pedir la adjudicación por importe igual o superior al 60 por cien del valor de tasación, si en el acto de la subasta no se presentara ningún postor.

7. Acceso al alquiler de las personas afectadas por desahucios

El Capítulo V regula el acceso al alquiler de las personas afectadas por desahucios como consecuencia de la ejecución judicial o extrajudicial de hipotecas, estableciéndose el carácter preferente de las mismas para ser beneficiarias de las ayudas a los inquilinos, en los términos establecidos en los

artículos 38 y 39 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, siempre que presenten la solicitud en el plazo no superior a seis meses desde que se produjo el lanzamiento. Del mismo derecho preferente se beneficiarán los solicitantes que suscriban contratos de arrendamiento como consecuencia de la aplicación de la dación en pago, cuando sus ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el IPREM, determinados de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.1 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

A los contratos de arrendamiento suscritos como consecuencia de la aplicación de la presente norma se les aplicará el régimen de los arrendamientos urbanos de Ley 29/1994, excepto lo previsto en sus artículos 9 y 18.

Por último, cabe destacar lo previsto en la Disposición Final tercera, relativa a la obligación de desarrollar reglamentariamente la ejecución extrajudicial, en el plazo de 6 meses desde la entrada en vigor de la presente norma, que comprenderá, entre otras medidas, la posibilidad de subasta electrónica.