

**NOTA-INFORME SOBRE EL REAL DECRETO-LEY 6/2012, DE 9 DE MARZO, SOBRE  
PROTECCIÓN DE DEUDORES HIPOTECARIOS SIN RECURSOS  
"CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS"**

**I.- ANTECEDENTES.-**

El pasado sábado 10 de marzo se publicó el Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, cuya entrada en vigor se produjo al día siguiente.

Según su Preámbulo:

- a) Su **objetivo** es establecer una serie de medidas para aquellos deudores hipotecarios que padecen extraordinarias dificultades para atender a su pago.
- b) El sujeto a proteger es el **deudor hipotecario** que se encuentra en el "**umbral de exclusión**".
- c) El "Código de Buenas Prácticas" es **voluntario** para las entidades de crédito u otras entidades que, de forma profesional, se dediquen a la concesión de préstamos o créditos hipotecarios, pero una vez adheridas, sus medidas serán de obligatorio cumplimiento.

**II.- ANÁLISIS DE LA NORMA.-**

**1.- Ámbito de aplicación**

a) Subjetivo:

Sólo se podrán beneficiar de las medidas de esta norma aquellos deudores situados en el umbral de exclusión, que hubieran suscrito un contrato de préstamo o crédito garantizado con una hipoteca inmobiliaria.

Se consideran deudores hipotecarios situados en el umbral de exclusión (artículo 3) aquéllos en los que concurran los siguientes requisitos:

- Que todos los miembros de una unidad familiar<sup>1</sup> carezcan de rentas del trabajo o de actividades económicas.
- Que la cuota hipotecaria a satisfacer por la unidad familiar sea superior al 60% de los ingresos netos que percibe el conjunto de miembros de la unidad familiar.
- Que los miembros de la unidad familiar no tengan otros bienes o derechos patrimoniales suficiente con los que hacer frente a la deuda (v. gr. otras casas o bienes)
- Que la vivienda por la que son deudores hipotecarios sea la única vivienda que tienen en propiedad.
- Que el crédito o préstamo garantizado con hipoteca, del que son deudores, no estuviera garantizado con otra garantía real. En caso de que ese crédito o préstamo estuviera garantizado con alguna garantía personal (v. gr. aval o fianza), para ser considerado “deudor en umbral de exclusión”, será necesario que en relación con los ingresos del avalista o fiador, la cuota hipotecaria suponga más de un 60% de sus ingresos y que ese avalista o fiador no tenga otros bienes de cuantía suficiente para satisfacer la deuda.

Además, en caso de que exista un **codeudor** de ese crédito o préstamo garantizado con hipoteca, como por ejemplo la pareja de hecho no inscrita, se requerirá que esta persona: a) carezca de rentas del trabajo o de actividades económicas; b) la cuota hipotecaria le suponga más del 60% de sus ingresos; y c) que no tenga otros bienes en cuantía suficiente para saldar la deuda.

La **prueba** de la concurrencia de la circunstancia expuesta corresponde al deudor hipotecario, debiendo aportar los documentos que se expresan en el artículo 3.2 del Real Decreto-Ley 6/2012.

---

<sup>1</sup> Por “**unidad familiar**” entiende el RD-ley 6/2012: deudor, su cónyuge o pareja de hecho inscrita y sus hijos. Hay que tener en cuenta que: i) no se incluye la pareja de hecho no inscrita, con lo cual se impide que las entidades puedan negarse a conceder las medidas de esta norma tras probar/acreditarse que la pareja del deudor, que vive de forma permanente en el domicilio y que tiene con el deudor una relación análoga a la conyugal, sí percibe rentas del trabajo o por actividades económicas (salvo que sea codeudora); ii) la edad de los hijos es irrelevante.

Desde que el deudor acredite que se encuentra en el “umbral de exclusión”, el **interés moratorio** aplicable será, como máximo igual al interés pactado + 2,5% sobre el capital pendiente de pago (art. 4).

Si el deudor hipotecario se **beneficia indebidamente** de las medidas previstas en el Real Decreto-Ley (ART. 7), será responsable de los gastos que la aplicación de las medidas haya generado a la entidad, así como de los daños y perjuicios ocasionados.

El importe de estas responsabilidades no será inferior al beneficio indebidamente obtenido por el deudor.

En las mismas responsabilidades incurrirá quien voluntariamente se situé o mantenga en el “umbral de exclusión” con el único objetivo de obtener los beneficios de estas medidas. La carga de la prueba le corresponde a la entidad adherida correspondiente.

b) Objetivo:

Sólo es de aplicación a los préstamos o créditos hipotecarios concedidos para la adquisición de **vivienda habitual**, cuyo precio de adquisición de la vivienda no supere los siguientes límites<sup>2</sup>:

- 200.000 € en municipios de más de 1 millón de habitantes
- 180.000 € en municipios de entre 500.001 y 1 millón de habitantes o los integrados en áreas metropolitanas de municipios de más de 1 millón de habitantes.
- 150.000 € en municipios de entre 100.001 y 500.000 habitantes.
- 120.000 € en municipios de hasta 100.000 habitantes

---

<sup>2</sup> Se tendrá en cuenta el Padrón Municipal

## 2.- **“Código de Buenas Prácticas”**

### 2.1. Adhesión al “Código de Buenas Prácticas”: Voluntaria

La adhesión al “Código de Buenas Prácticas” (Anexo) es **voluntaria** (art. 5.1), pero, una vez adherida la entidad, sus medidas son de obligatorio cumplimiento (art. 5.4).

Las entidades que quieran adherirse tendrán que comunicarlo a la Secretaría del Tesoro y Política Financiera<sup>3</sup> (art. 5.3).

La adhesión se entenderá hecha por dos (2) años y se prorrogará automáticamente por períodos anuales, salvo denuncia expresa, con una antelación mínima de tres (3) meses (art. 5.6).

Las entidades pueden aplicar las previsiones del “Código de Buenas Prácticas” a deudores hipotecarios que no se encuentren en el “umbral de exclusión” (art. 5.8).

Las entidades garantizarán la máxima difusión del contenido del “Código de Buenas Prácticas” entre sus clientes (apartado 4 del Anexo “Código de Buenas Prácticas”).

### 2.2. Contenido del “Código de Buenas Prácticas”

Las entidades pueden mejorar las previsiones del “Código de Buenas Prácticas” (art. 5.8)

#### 2.2.1. Medidas previas a la ejecución hipotecaria: Reestructuración de deudas y quita

- a) Plan de reestructuración de deudas (apartado 1 del Anexo “Código de Buenas Prácticas”)

En caso de que un “deudor en el umbral de exclusión” solicite la reestructuración de su deuda hipotecaria, la entidad acreedora **deberá** ofrecer al deudor un plan de reestructuración, en el plazo de un (1) mes desde la solicitud, en el que se incluirán las siguientes **medidas obligatorias**:

- o Plazo de carencia en la amortización de capital de cuatro (4) años

---

<sup>3</sup> No se especifica el modo en el que debe o puede hacerse esta comunicación.

- Ampliación del plazo de amortización hasta un máximo de cuarenta (40) años, desde la concesión del préstamo.
- No se podrán imputar costes si el deudor solicita compensar anticipadamente la amortización, siempre y cuando lo haga durante los diez (10) años posteriores a la aprobación del plan de reestructuración.
- Reducción del tipo de interés aplicable a Euribor + 0,25% durante el plazo de carencia

No se podrá solicitar el plan de reestructuración cuando, en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria, se haya anunciado la subasta.

Las entidades podrán **reunificar las deudas** del “deudor en el umbral de exclusión”.

Asimismo, la entidad, en el plan de reestructuración, puede advertir del carácter inviable del plan de reestructuración<sup>4</sup>.

- b) Quita en el capital pendiente de amortizar (apartado 2 del Anexo “Código de Buenas Prácticas”)

Cuando el plan de reestructuración resulte inviable, el deudor “en el umbral de exclusión” podrá solicitar una **quita** en capital pendiente de amortización.

La entidad puede aceptar o rechazar esa quita, pero tiene **obligación** de notificar al deudor el resultado de alguno de los siguientes métodos de determinación de la quita:

- Reducción de un 25% del capital pendiente de amortizar.
- Reducción equivalente a la diferencia entre capital amortizado y el que guarde con el total del capital prestado la misma proporción que el número de cuotas satisfechas por el deudor sobre el total de las debidas

---

<sup>4</sup> El plan de reestructuración se considerará inviable cuando establezca una cuota hipotecaria mensual superior al 60% de los ingresos de la unidad familiar (apartado 2.b) del Anexo “Código de Buenas Prácticas”)

- Reducción equivalente a la mitad de la diferencia entre el valor actual de la vivienda y el valor que resulte de sustraer al valor inicial de tasación dos veces la diferencia con el préstamo concedido

$$\text{Quita} = \frac{\text{valor actual}_{\text{vivienda}} - \left( \text{valor tasación}_{\text{inicial}} - \left[ 2 \times \left( \text{tasación}_{\text{inicial}} - \text{importe préstamo}_{\text{concedido}} \right) \right] \right)}{2}$$

La quita puede solicitarse aún cuando, en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria, se haya anunciado la subasta.

También pueden solicitar la quita aquellos deudores “en el umbral de la exclusión” que no han podido optar por la dación en pago por estar su vivienda gravada con cargas posteriores a la hipoteca.

**2.2.2. Medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria: Dación en pago de la vivienda** (apartado 3 del Anexo “Código de Buenas Prácticas”)

En el plazo de doce (12) meses desde la solicitud de reestructuración, los “deudores en el umbral de exclusión” para los que la reestructuración y las medidas complementarias (quita) no resulten viables, podrán solicitar la **dación en pago** de su vivienda habitual.

No podrá solicitarse la dación en pago cuando, en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria, se haya anunciado la subasta del inmueble. Tampoco se puede solicitar cuando la vivienda esté gravada con cargas posteriores a la hipoteca.

La entidad estará obligada a aceptar la entrega del bien, para sí o para un tercero que ella designe, quedando cancelada la deuda.

La entidad acreedora **podrá** pactar con los deudores la cesión de una parte de la plusvalía en el impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana (en adelante, Impuesto sobre IVTNU) generados por la enajenación de la vivienda.

El “deudor en umbral de exclusión” podrá solicitar, y la entidad acreedora estará obligada a conceder, **permanecer en la vivienda** en régimen de **arrendamiento** durante dos (2) años, pagando una renta anual equivalente al 3% del importe total adeudado en el momento de la dación en pago.

El arrendamiento podrá prolongarse más de dos (2) años por acuerdo de las partes, pero en ese caso, la renta se determinará por criterios de mercado (Disp. Adicional Única). Dicha renta con arreglo a criterios de mercado se podrá reclamar, aún no existiendo acuerdo al respecto, en el caso de que el arrendatario se niegue a abandonar la vivienda transcurrido el plazo de dos (2) años.

En caso de impago de las mensualidades de alquiler, la entidad acreedora habrá de esperar seis (6) meses del primer impago para iniciar el desahucio.<sup>5</sup>

### **2.3 Obligaciones de las entidades con la Administración como consecuencia de la adhesión:**

Las entidades adheridas deben remitir al Banco de España, trimestralmente, la información que les requiera la Comisión de Control, que incluirá, en todo caso, el número, volumen, características de las operaciones solicitadas, ejecutadas y denegadas en aplicación del “Código de Buenas Prácticas” y las reclamaciones<sup>6</sup> tramitadas (art. 6.5).

Con este RD-ley se modifica el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, convirtiendo a la entidad acreedora, en los casos de dación en pago, en sujeto pasivo sustituto del contribuyente en el Impuesto sobre IVTNU. De esta forma, será la entidad acreedora la obligada al pago de la plusvalía, sin perjuicio de pacto en contrario (art. 9 y apartado 1 del Anexo “Código de Buenas Prácticas”).

---

<sup>5</sup> Del apartado 4 de la Disposición Adicional Única del RD-ley 6/2012 parece desprenderse que, a pesar del transcurso de 6 meses sin pagar, el arrendatario tendría aún la posibilidad de enervar.

<sup>6</sup> Cuando el deudor hipotecario considere que una entidad adherida ha incumplido el “Código de Buenas Prácticas”, podrá formular una reclamación ante el Banco de España, que se encargará de su tramitación y resolución (art. 6.6)

### **3.- Nuevo procedimiento de ejecución extrajudicial (art. 12)**

Este artículo es de aplicación a todos los casos de deudas hipotecarias, con independencia de si los deudores se encuentran en el umbral de la exclusión o no.

La realización del valor del bien se llevará a cabo a través de una **única subasta**<sup>7</sup>, en la que el valor de tasación será el pactado en la escritura de constitución de hipoteca.

En esta subasta única, puede ocurrir que:

1. Haya posturas por importe igual o superior al 70%. En ese caso, se adjudica la finca a la mejor postura.
2. No se presente ninguna postura. En ese caso, la entidad acreedora puede pedir la adjudicación de la finca (plazo de 20 días), por un importe igual o superior al 60% del valor de tasación. Si no solicita la adjudicación en estos términos, se dará por terminada la ejecución, quedando expedita la vía judicial que corresponda.
3. Haya posturas, pero cuyos importes sean inferiores al 70%.
  - ❖ El deudor tiene 10 días para presentar a un tercero que mejore la postura (ofreciendo más del 70% del valor de tasación o, al menos, una cantidad que cubra la cantidad reclamada por la entidad acreedora). Si lo presenta y cumple las condiciones expuestas, se le adjudica la finca.
  - ❖ Si no ocurre lo anterior, la entidad acreedora tiene un plazo de 5 días para pedir la adjudicación del inmueble por un importe igual o superior al 60% del valor de tasación.
  - ❖ Si no ocurre lo anterior, se adjudicará la finca a la mejor postura; siempre y cuando la cantidad ofrecida supere el 50% del valor de tasación o, al menos, una cantidad que cubra la cantidad reclamada por la entidad acreedora).
  - ❖ No se indica que ocurre en caso de que la mejor postura sea inferior al 50% del valor de tasación y no cubra la deuda. Aunque no se indica, se entiende que habrá de

---

<sup>7</sup> En un futuro, podrá hacerse la subasta por medios electrónicos (Disp. Final tercer)



seguirse lo dispuesto en última instancia para el supuesto de ausencia de posturas: dar por terminada la ejecución, quedando expedita la vía judicial que corresponda.

#### **4.- Ayudas para el alquiler (art. 13 y 14)**

Se admite que sean beneficiarios de las ayudas al alquiler<sup>8</sup>,

1. Deudores hipotecarios que hayan sido desahuciados en procesos de ejecución hipotecaria con posterioridad al 1 de enero de 2012. Deberán solicitar estas ayudas al alquiler en un plazo máximo de seis (6) meses desde el lanzamiento.
2. Deudores hipotecarios “en el umbral de exclusión”, cuyos ingresos familiares no excedan en 2,5 veces el IPREM<sup>9</sup>, y que a pesar de la dación en pago de su vivienda, se mantengan en ella como inquilinos.

**Romero Rey Abogados.**

---

<sup>8</sup> Previstas en los artículos 38 y 39 del RD 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

<sup>9</sup> Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, que para el año 2011 se sitúa en 532,51 € mensuales.