

## mercantil - procesal

11-2012  
Marzo, 2012

**REAL DECRETO LEY 6/2012, DE 9 DE MARZO DE MEDIDAS URGENTES DE PROTECCIÓN DE DEUDORES HIPOTECARIOS SIN RECURSOS**

Con fecha 10 de marzo de 2012 se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo por el que se aprueban medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (en adelante, el “Real Decreto-ley”) que entró en vigor el 11 de marzo de 2012.

El **Real Decreto-ley** se dicta para proteger la situación de muchas familias que, teniendo en cuenta la larga duración de la crisis, no pueden atender las obligaciones de sus préstamos hipotecarios destinados a la adquisición de sus viviendas. El Real Decreto-ley (i) define el colectivo que se pretende proteger, (ii) establece la moderación inmediata de los intereses moratorios que se aplican a dicho colectivo, (iii) contiene como anexo un código de buenas prácticas (el “**Código de Buenas Prácticas**” o el “**Código**”) al que pueden voluntariamente adherirse las entidades de crédito, destinado, en primer lugar, a favorecer la renegociación de los préstamos del colectivo y si ésta no fuera posible -y como medida sustitutiva de la ejecución hipotecaria- la dación en pago de la vivienda a favor de la entidad acreedora, (iv) establece determinadas medidas fiscales de apoyo a dichos mecanismos y (v) por último flexibiliza los procedimientos de ejecución extrajudicial de la garantía real hipotecaria.

Por consiguiente, las medidas incluidas en el Real Decreto-ley se limitan a los préstamos hipotecarios del colectivo identificado, “sin deteriorar los elementos fundamentales de la garantía hipotecaria, sobre cuya seguridad y solvencia se viene asentando históricamente nuestro sistema hipotecario”, según se indica en la exposición de motivos del Real Decreto-ley.

Con el formato pregunta/respuesta, describimos a continuación de forma resumida las principales implicaciones del Real Decreto-ley.

<b>1. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LOS DEUDORES HIPOTECARIO SIN RECURSOS</b>	<b>4</b>
1.1 ¿Se aplican las medidas contenidas en el Real Decreto-Ley a todos los préstamos hipotecarios?	4
1.2 ¿Qué deudores se consideran incluidos en el umbral de exclusión?	4
1.3 ¿Quién y cómo acredita la concurrencia de las circunstancias que sitúan a un deudor en el umbral de exclusión?	4
1.4 ¿Son las medidas previstas por el Real Decreto-ley obligatorias para las entidades acreedoras, por el simple hecho de que un deudor acredite su inclusión?	5
1.5 ¿Cómo se ven afectados los intereses moratorios?	5
1.6 ¿En qué consiste el Código de Buenas Prácticas?	5
1.7 ¿Quién puede suscribir el Código de Buenas Prácticas?	5
1.8 ¿Es el Código de Buenas Prácticas de obligado cumplimiento?	6
1.9 ¿Puede aplicarse el Código de Buenas Prácticas parcialmente?	6
1.10 ¿Pueden acordarse modificaciones adicionales a las previstas en el Código de Buenas Prácticas?	6
1.11 ¿Cómo afecta el Real Decreto-ley a las operaciones que hayan sido objeto de cesión, titulizaciones o estén respaldando la emisión de cédulas hipotecarias?	6
1.12 ¿Cuál es el valor máximo de las viviendas hipotecadas para que puedan aplicarse las medidas previstas por el Código de Buenas Prácticas?	7
1.13 ¿Es necesario que se hayan producido impagos para que se puedan aplicar las medidas previstas en el Código de Buenas Prácticas?	7
1.14 ¿En qué consisten las medidas contempladas en el Código de Buenas Prácticas?	8
1.15 ¿Cómo se desarrolla el proceso de reestructuración hasta alcanzar, en su caso, la dación en pago?	8
1.16 ¿Cómo se documentan las modificaciones que se acuerden durante el proceso de reestructuración?	9
1.17 ¿Es posible exigir del deudor el cambio de las condiciones en el supuesto de que sus condiciones mejoren?	10
1.18 ¿Es aplicable la dación en pago a todos los supuestos donde el plan de reestructuración es inviable?	10
1.19 ¿Qué supone la dación en pago?	10
1.20 ¿Cuáles son los costes notariales y registrales de la dación en pago?	10
1.21 ¿Puede la entidad adquirente repercutir algún coste al deudor por la dación en pago?	11

1.22	¿Tiene el deudor que entregar la posesión de la vivienda de forma inmediata con la dación en pago?	11
1.23	¿Qué régimen se aplica al arrendamiento de la vivienda después de la dación en pago?	11
1.24	¿Pueden otros deudores solicitar la quita prevista en el Código de Buenas Prácticas?	11
1.25	¿Cuál es el régimen fiscal de las medidas previstas en el Código de Buenas Prácticas?	12
1.26	¿Qué sucede si el deudor se beneficia indebidamente de las medidas previstas en el Real Decreto-ley o en el Código de Buenas Prácticas?	12
1.27	¿Cómo se adhieren las entidades al Código de Buenas Prácticas?	12
1.28	¿Cuánto dura la adhesión al Código de Buenas Prácticas?	12
1.29	¿Es posible darse de baja del Código de Buenas Prácticas?	13
1.30	¿Cómo se conocerá que entidades están adheridas al Código de Buenas Prácticas?	13
1.31	¿Qué acciones corresponden al deudor si la entidad acreedora no cumple lo previsto en el Real Decreto-ley o en el Código de Buenas Prácticas?	13
1.32	¿Hay algún mecanismo de control/supervisión del cumplimiento de lo dispuesto en el Código de Buenas Prácticas?	13
<b>2.</b>	<b>REFORMA DE LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL QUE SE SIGAN CONTRA LA VIVIENDA HABITUAL DEL DEUDOR</b>	<b>14</b>
<b>3.</b>	<b>AYUDAS AL ALQUILER</b>	<b>15</b>

## **1. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LOS DEUDORES HIPOTECARIO SIN RECURSOS**

### **1.1 ¿Se aplican las medidas contenidas en el Real Decreto-Ley a todos los préstamos hipotecarios?**

Salvo las medidas de modificación del procedimiento de ejecución extrajudicial de bienes hipotecados y de acceso a las ayudas a inquilinos que describiremos más adelante y que son de aplicación general, el Real Decreto-ley sólo se aplica a los préstamos y créditos hipotecarios vigentes, cuyo deudor se encuentre situado en lo que el Real Decreto-ley denomina el umbral de exclusión.

### **1.2 ¿Qué deudores se consideran incluidos en el umbral de exclusión?**

Se considera incluido en el umbral de exclusión al deudor de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca sobre su vivienda habitual que, por la situación profesional y patrimonial en la que se encuentre, no pueda hacer frente al cumplimiento de sus obligaciones hipotecarias y a las elementales necesidades de subsistencia.

Para ello, se exige que concurran todas las circunstancias siguientes:

- (a) Que todos los miembros de la unidad familiar carezcan de rentas derivadas del trabajo o de actividades económicas. La unidad familiar incluye el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos que residan en la vivienda.
- (b) Que la cuota hipotecaria sea superior al 60% de los ingresos netos del conjunto de la unidad familiar.
- (c) Que los miembros de la unidad familiar carezcan de otros bienes o derechos patrimoniales suficientes para satisfacer la deuda.
- (d) Que la deuda hipotecaria recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y que haya sido contraído para la adquisición de la misma.
- (e) Que no existan sobre la deuda otras garantías reales o personales, excluyendo garantías personales de deudores en los que concurran las circunstancias mencionadas en las letras (b) y (c).
- (f) Si existieran codeudores que no formen parte de la unidad familiar, que cumplan las circunstancias descritas en las letras (a), (b) y (c).

### **1.3 ¿Quién y cómo acredita la concurrencia de las circunstancias que sitúan a un deudor en el umbral de exclusión?**

Corresponde al deudor acreditar ante su entidad acreedora la concurrencia de las circunstancias que le sitúan en el umbral de exclusión, mediante la presentación de la documentación detallada en el Real Decreto-ley, tales como certificados del Servicio

Público de Empleo competente, de la Agencia Tributaria, de los Registros de la Propiedad; documentación acreditativa de la situación familiar (libro de familia) y de titularidad y cargas de los bienes, así como una declaración responsable del deudor sobre el cumplimiento de los requisitos<sup>1</sup>.

#### **1.4 ¿Son las medidas previstas por el Real Decreto-ley obligatorias para las entidades acreedoras, por el simple hecho de que un deudor acredite su inclusión?**

Hay que diferenciar entre dos tipos de medidas:

- Por un lado, la limitación de los intereses moratorios a que se refiere la pregunta 1.5 es de aplicación inmediata y obligatoria para la entidad acreedora, tan pronto como el deudor acredite su inclusión en el umbral de exclusión
- Por otro lado, las medidas que se incluyen en el Código de Buenas Prácticas son aplicables a los deudores que acrediten dicha circunstancia, pero sólo si la entidad acreedora se ha adherido al Código.

#### **1.5 ¿Cómo se ven afectados los intereses moratorios?**

El Real Decreto-ley prevé una limitación en los intereses de demora, para todos los contratos de crédito o préstamo hipotecario en los que el deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión, de forma que los mismos no podrán ser superiores al resultante de sumar a los intereses remuneratorios pactados en el préstamo un 2,5% sobre el capital pendiente del préstamo.

La limitación operará desde que el deudor acredite su inclusión en el umbral de exclusión.

#### **1.6 ¿En qué consiste el Código de Buenas Prácticas?**

El Código de Buenas Prácticas incluye una serie de medidas para la reestructuración de las deudas hipotecarias de los deudores incluidos en el umbral de exclusión que las entidades que suscriban el Código se comprometen a aplicar. Estas medidas van desde la fase previa a la ejecución hipotecaria, hasta la posible dación en pago de la vivienda, como liberación de las obligaciones del deudor frente a la entidad acreedora. Para mayor detalle ver las preguntas 1.14 y 1.15.

#### **1.7 ¿Quién puede suscribir el Código de Buenas Prácticas?**

Pueden adherirse al Código de Buenas Prácticas tanto las entidades de crédito como las demás entidades que, de manera profesional, realizan la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios, sin que el Real Decreto-ley distinga entre entidades españolas o extranjeras.

---

<sup>1</sup> El Real Decreto-ley prevé que la comisión de seguimiento del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas apruebe un modelo al que se ajuste la declaración responsable

El Real Decreto-ley no menciona que puedan adherirse al Código de Buenas Prácticas las entidades que, sin conceder préstamos, adquieran carteras de préstamos o derechos de crédito de las entidades que conceden los mismos, como por ejemplo los fondos de titulización. No vemos razón alguna para que los deudores de dichos préstamos cedidos o titulizados, siempre que cumplan los correspondientes requisitos, no puedan beneficiarse de las ventajas que se conceden a los deudores de las entidades que concedieron los préstamos. Así, entendemos que el Real Decreto-ley debe, en este punto, interpretarse de forma amplia, permitiendo a las entidades adquirentes de préstamos o derechos de crédito adherirse al Código de Buenas Prácticas y a los deudores de los préstamos cedidos a dichas entidades beneficiarse de las ventajas que el Código ofrece (ver pregunta 1.11).

### **1.8 ¿Es el Código de Buenas Prácticas de obligado cumplimiento?**

Aunque el Código de Buenas Prácticas es de adhesión voluntaria, una vez que la entidad acreedora se adhiere, el mismo es de obligado cumplimiento respecto de las hipotecas de viviendas cuyo precio de adquisición supere determinados umbrales (ver pregunta 1.12), una vez que el deudor acredite que se encuentra situado dentro del umbral de exclusión. En este sentido, deben tenerse en cuenta las consecuencias descritas en la pregunta 1.31 siguiente respecto de los incumplimientos de las entidades acreedoras adheridas.

### **1.9 ¿Puede aplicarse el Código de Buenas Prácticas parcialmente?**

El Real Decreto-ley no parece permitir la aplicación parcial del Código de Buenas Prácticas para aquéllas entidades que se hayan adherido al mismo, sin perjuicio de que las entidades que no se hayan adherido podrán acordar con los deudores las modificaciones en las hipotecas que estimen oportunas, sin la aplicación de los beneficios previstos en el Real Decreto-ley.

### **1.10 ¿Pueden acordarse modificaciones adicionales a las previstas en el Código de Buenas Prácticas?**

El Real Decreto-ley no impide que deudor y acreedor pacten otras medidas adicionales a las que se prevén en el Código de Buenas Prácticas, si bien parece difícil aceptar que puedan acordarse medidas adicionales que agraven la situación del deudor.

### **1.11 ¿Cómo afecta el Real Decreto-ley a las operaciones que hayan sido objeto de cesión, titulizaciones o estén respaldando la emisión de cédulas hipotecarias?**

Las operaciones que hayan sido objeto de cesión, incluyendo titulizaciones, o respalden la emisión de cédulas hipotecarias se ven afectadas por el Real Decreto-ley, en la misma medida que cualquier otro préstamo hipotecario, siéndoles por tanto de aplicación las limitaciones en los intereses moratorios descritas en la pregunta 1.5.

No obstante, respecto a las operaciones cedidas, corresponderá al nuevo acreedor la decisión sobre su adhesión al Código de Buenas Prácticas (ver pregunta 1.7), incluso respecto de aquéllas cesiones “silenciosas” (en las que no se comunica la cesión al deudor), como las titulizaciones, salvo que la documentación contractual haya previsto facultades de disposición en la administración del préstamo por la entidad originadora o administradora que incluyan la aceptación de la extensión del plazo y la dación en pago.



Así creemos que, en el caso de las titulizaciones, deberían ser las sociedades gestoras de cada uno de los fondos las que decidieran adherirse o no al Código de Buenas Prácticas.

En este sentido, aunque habrá que estar a lo que disponga la documentación de cada fondo, es probable que por las limitaciones habituales impuestas a la disposición de los préstamos, sea difícil que las sociedades gestoras puedan adherirse, en nombre y representación de los fondos, al Código de Buenas Prácticas de forma general y sólo puedan aceptar novaciones o daciones en pago de forma particular en casos concretos. Sin embargo, los deudores a los que afecten las novaciones y daciones en pago aceptadas de forma singular por las sociedades gestoras de los fondos, al no resultar de la adhesión al Código de Buenas Prácticas, podrían no verse beneficiados por las ventajas fiscales descritas en la pregunta 1.25, aunque si del ahorro en costes registrales y notariales derivados de la dación en pago (ver pregunta 1.20).

Por todo lo anterior, sería recomendable, de cara a evitar futuros conflictos con los deudores, que las entidades originadoras que hayan cedido préstamos hipotecarios, tanto dentro como fuera de titulizaciones, manifiesten, en el momento de su adhesión al Código de Buenas Prácticas, que dicha adhesión no alcanza a los préstamos cedidos, aunque sigan siendo administrados por ellas, y que serán los nuevos acreedores los que deberán aceptar o no las nuevas condiciones de la financiación.

Respecto a las operaciones que sirvan de respaldo a la emisión de cédulas hipotecarias, entendemos que la posible adhesión al Código de Buenas Prácticas no debería verse limitada aunque la entidad originadora tuviera emitidas cédulas hipotecarias.

### **1.12 ¿Cuál es el valor máximo de las viviendas hipotecadas para que puedan aplicarse las medidas previstas por el Código de Buenas Prácticas?**

La aplicación del Código de Buenas Prácticas se extenderá a las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos concedidos para la compraventa de viviendas cuyo precio de adquisición no hubiese excedido de los siguientes valores:

Municipios de más de 1.000.000 de habitantes	200.000 €
Municipios de entre 500.001 y 1.000.000 de habitantes o los integrados en áreas metropolitanas de municipios de más de 1.000.000 de habitantes	180.000 €
Municipios de entre 100.001 y 500.000 habitantes	150.000 €
Municipios de hasta 100.000 habitantes	120.000 €

### **1.13 ¿Es necesario que se hayan producido impagos para que se puedan aplicar las medidas previstas en el Código de Buenas Prácticas?**

Aunque se supone que una gran mayoría de las operaciones estarán en situación de impago, en cuanto que el Real Decreto-ley lo que pretende evitar es las ejecuciones de las hipotecas de los deudores en el umbral de exclusión, ni el Real Decreto-ley, ni el Código

de Buenas Prácticas exigen que se haya producido el impago de ninguna cuota del préstamo para que el deudor pueda solicitar a su entidad acreedora la aplicación de las medidas previstas en el Código.

#### 1.14 ¿En qué consisten las medidas contempladas en el Código de Buenas Prácticas?

Básicamente el Código de Buenas Prácticas lo que procura es:

- en primer lugar, alcanzar a una reestructuración viable del préstamo hipotecario mediante una serie de medidas previas a la ejecución de la hipoteca que tienen carácter obligatorio para las entidades acreedoras que se hayan adherido al Código;
- en segundo lugar si, a pesar de esas medidas, el deudor sigue sin poder hacer frente al préstamo, se sugiere a la entidad acreedora que ofrezca una quita al deudor; y
- por último, si transcurridos 12 meses desde que se solicitó la reestructuración ésta sigue sin permitir un préstamo viable (en términos objetivos establecidos por el propio Código), se permite al deudor la cancelación del préstamo contra la entrega de la vivienda (dación en pago), permitiéndole, no obstante permanecer en la vivienda, en régimen de alquiler.

#### 1.15 ¿Cómo se desarrolla el proceso de reestructuración hasta alcanzar, en su caso, la dación en pago?

(a) Medidas previas a la ejecución hipotecaria

- Los deudores que estén incluidos en el umbral de exclusión, y siempre que, en caso de haberse iniciado el procedimiento de ejecución, no se haya producido el anuncio de subasta, podrán solicitar a la entidad acreedora la reestructuración de su deuda hipotecaria (acreditando su situación conforme a lo indicado en la pregunta 1.3), al objeto de alcanzar la viabilidad a medio y largo plazo de la deuda.
- La entidad acreedora, en el plazo de un mes desde la presentación de la solicitud, debe ofrecer al deudor un plan de reestructuración, concretando la ejecución y consecuencias financieras para el deudor de la aplicación conjunta de las siguientes medidas:
  - carencia de 4 años en la amortización;
  - reducción del tipo de interés aplicable a Euribor + 0,25% durante el plazo de carencia; y
  - ampliación del plazo total de amortización hasta un total de 40 años desde la concesión del préstamo.

La entidad acreedora puede ofrecer al deudor la unificación de sus deudas, sin que el Real Decreto-ley distinga si son las contraídas con la misma entidad acreedora o con terceros.



No conllevará costes por compensación la amortización anticipada del préstamo durante los 10 años posteriores a la aprobación del plan de reestructuración.

La entidad acreedora deberá, en su caso, advertir al deudor, del carácter inviable del plan o que, en caso de resultar inviable, podrá solicitar las medidas complementarias previstas en el apartado siguiente.

El Real Decreto-ley considera que un plan de reestructuración es inviable cuando la cuota hipotecaria mensual resultante sea superior al 60% de los ingresos totales de la unidad familiar.

(b) Medidas complementarias:

Para el caso de que el plan de reestructuración previsto en el apartado anterior no resulte viable, dada la situación económico financiera del deudor, éste podrá solicitar una quita en el capital pendiente de amortización.

La entidad acreedora podrá, en el plazo de un mes, aceptar o rechazar la quita, sin perjuicio de lo cual el Real Decreto-ley sugiere el empleo de los siguientes métodos:

- Reducción en un 25%.
- 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.
- Reducción equivalente a la mitad de la diferencia existente 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.

(c) Dación en pago de la vivienda habitual

Transcurridos 12 meses desde la solicitud del plan de reestructuración, si a pesar de la reestructuración y las medidas complementarias aceptadas por la entidad acreedora, la situación sigue resultando inviable para el deudor (al ser la cuota hipotecaria mensual superior al 60% de los ingresos totales de la unidad familiar), el deudor podrá solicitar la dación en pago, de su vivienda habitual, que la entidad acreedora estará obligada a aceptar.

### 1.16 ¿Cómo se documentan las modificaciones que se acuerden durante el proceso de reestructuración?

Aunque el Código de Buenas Prácticas parece prever, que, al menos las modificaciones que resulten del plan de reestructuración, serán de obligado cumplimiento para la entidad acreedora, también establece que cualquiera de las partes podrá exigir de la otra que se formalice en escritura pública la novación del contrato que resulte de las previsiones contenidas en el Código de Buenas Prácticas. No obstante, el coste de la formalización será por cuenta de quién la solicite.

El Código de Buenas Prácticas prevé que la novación del contrato no supondrá, en los términos previstos en el artículo 4.3 de la Ley 2/1994, una alteración o pérdida del rango de la hipoteca inscrita.

No parece que resulten aplicables, para el mantenimiento del rango de la hipoteca, las exigencias previstas en el artículo 4.3 de la Ley 2/1994 de que no se produzca un incremento de la cifra de responsabilidad hipotecaria ni una ampliación del plazo.

Tampoco dice nada el Código de Buenas Prácticas respecto a la inscripción de la novación en el registro de la propiedad, si bien, aplicando el mencionado artículo 4.3 de la Ley 2/1994, parece que la novación debe hacerse constar en el Registro mediante nota al margen de la hipoteca, lo que implicaría la necesidad de otorgar la escritura pública.

Creemos que estos aspectos dudosos, en cuanto a la documentación de las novaciones, merecerían cierta aclaración.

#### **1.17 ¿Es posible exigir del deudor el cambio de las condiciones en el supuesto de que sus condiciones mejoren?**

El Real Decreto-ley no prevé, aunque tampoco parece prohibir, la posibilidad de que se pacte el cambio de las condiciones del préstamo en el supuesto de que mejoraran las condiciones económico financieras del deudor, una vez acordada la reestructuración de la deuda.

#### **1.18 ¿Es aplicable la dación en pago a todos los supuestos donde el plan de reestructuración es inviable?**

El Real Decreto-ley precisa que la dación en pago no será aplicable a los siguientes supuestos:

- Los que se encuentren en procedimiento de ejecución en los que ya se haya anunciado la subasta, o
- Aquellos en los que la vivienda esté gravada con cargas posteriores.

#### **1.19 ¿Qué supone la dación en pago?**

La dación en pago supone la cancelación definitiva de la deuda garantizada con hipoteca así como de las responsabilidades personales del deudor y de terceros frente a la entidad por razón de la misma deuda.

La entidad acreedora está facultada para recibir ella misma la vivienda o designar un tercero para que la reciba.

#### **1.20 ¿Cuáles son los costes notariales y registrales de la dación en pago?**

El Real Decreto-ley prevé una bonificación del 50% en los derechos arancelarios notariales y registrales derivados de la cancelación del derecho real de hipoteca en los casos de dación en pago de deudor hipotecado situado en el umbral de exclusión.

La bonificación parece aplicarse a cualquier dación en pago que se acuerde con un deudor hipotecario que se encuentre en el umbral de exclusión, sin necesidad de que se cumplan el resto de requisitos previstos en el Código de Buenas Prácticas o en el Real Decreto-ley.

**1.21 ¿Puede la entidad adquirente repercutir algún coste al deudor por la dación en pago?**

El Real Decreto-ley no permite que el deudor soporte ningún coste adicional de la entidad financiera que adquiere libre de carga hipotecaria, la titularidad del bien antes hipotecado.

**1.22 ¿Tiene el deudor que entregar la posesión de la vivienda de forma inmediata con la dación en pago?**

En los supuestos en que se llegue a la dación en pago, el deudor podrá, si así lo solicita, permanecer durante 2 años en la vivienda, en régimen de arrendamiento, según se describe en la siguiente pregunta.

**1.23 ¿Qué régimen se aplica al arrendamiento de la vivienda después de la dación en pago?**

Las condiciones aplicables al arrendamiento de la vivienda por el deudor después de la dación en pago serán las siguientes:

- Aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, salvo por lo que respecta al plazo mínimo del contrato y a la actualización de la renta.
- Plazo arrendamiento: 2 años, con posibilidad de prórroga.
- Renta anual: 3% del importe total de la deuda en el momento de la dación, durante los dos primeros años, a partir del tercer año, la renta sería la de mercado.
- Interés de demora en caso de impago: 20%.
- Desahucio: El arrendador podrá iniciar el desahucio (i) a los 6 meses de producido el impago, salvo que se hubiera regularizado o (ii) transcurrido el plazo de dos años de duración del contrato, si el arrendatario no desalojara la vivienda y no se hubiera pactado la prórroga, en cuyo caso, podrá reclamarse como renta impagada la renta de mercado correspondiente a los meses en los que la vivienda hubiera estado ocupada indebidamente.

**1.24 ¿Pueden otros deudores solicitar la quita prevista en el Código de Buenas Prácticas?**

Aunque no existe obligación alguna de las entidades acreedoras de aceptar la solicitud, (i) los deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que ya se haya producido el anuncio de la subasta y (ii) los deudores que estén incluidos en el umbral de exclusión pero que no hayan podido optar a la dación en pago por presentar la vivienda cargada posterior a la hipoteca, podrán solicitar la quita prevista en el Código de Buenas Prácticas.

### **1.25 ¿Cuál es el régimen fiscal de las medidas previstas en el Código de Buenas Prácticas?**

El Real Decreto-ley prevé:

- La exención, para las escrituras públicas de formalización de las novaciones contractuales que se produzcan al amparo del Código de Buenas Prácticas, de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de actos jurídicos documentados.
- En relación con el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía municipal), la consideración como sujeto pasivo del impuesto, para los supuestos de dación en pago previstos en el Código de Buenas Prácticas, a la entidad que adquiera el inmueble, sin que la entidad pueda exigir del deudor hipotecario el importe de las obligaciones tributarias satisfechas.
- La exención en el impuesto sobre la renta de las personas físicas de la ganancia patrimonial que se pudiera generar en los deudores, con ocasión de la dación en pago de su vivienda prevista en el Código de Buenas Prácticas.

### **1.26 ¿Qué sucede si el deudor se beneficia indebidamente de las medidas previstas en el Real Decreto-ley o en el Código de Buenas Prácticas?**

El deudor que se beneficie indebidamente de las medidas previstas en el Real Decreto-ley o en el Código de Buenas Prácticas, por no reunir los requisitos exigidos, será responsable, en todo caso y sin perjuicio de otro tipo de responsabilidades, de los daños y perjuicios producidos y de todos los gastos generados por la aplicación de las medidas, fijando el Real Decreto-ley que el importe de los daños, perjuicios y gastos no podrá ser inferior al beneficio indebidamente obtenido.

Se considerará responsable, en iguales términos, al deudor que, voluntaria y deliberadamente, busque situarse o mantenerse en el umbral de exclusión, con la finalidad de obtener la aplicación de las medidas, correspondiendo a la entidad acreedora la acreditación de esa circunstancia.

### **1.27 ¿Cómo se adhieren las entidades al Código de Buenas Prácticas?**

La adhesión de las entidades acreedoras al Código de Buenas Prácticas se realiza por simple comunicación a la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera.

### **1.28 ¿Cuánto dura la adhesión al Código de Buenas Prácticas?**

El Real Decreto-ley prevé que la adhesión de las entidades acreedoras se realice por un plazo de dos años, prorrogable automáticamente por períodos anuales, salvo denuncia expresa de la entidad adherida. La denuncia debe ser notificada a la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera con una antelación mínima de tres meses.

**1.29 ¿Es posible darse de baja del Código de Buenas Prácticas?**

El Código no prevé que una entidad solicite su baja, salvo al término de los dos años iniciales o de sus sucesivas prórrogas.

**1.30 ¿Cómo se conocerá que entidades están adheridas al Código de Buenas Prácticas?**

En los primeros diez días de los meses de enero, abril, julio y octubre, el Secretario de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, mediante resolución, ordenará la publicación del listado de entidades adheridas al Código de Buenas Prácticas, en la sede electrónica de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera y en el BOE.

Además el Código exige que las entidades promuevan la máxima difusión del contenido del Código, en particular, entre sus clientes.

**1.31 ¿Qué acciones corresponden al deudor si la entidad acreedora no cumple lo previsto en el Real Decreto-ley o en el Código de Buenas Prácticas?**

Sin perjuicio de las reclamaciones judiciales que correspondan al deudor por incumplimiento de contrato, en los casos en que se haya acordado la novación del mismo, o de las reclamaciones administrativas, por incumplimiento de lo previsto en normas de disciplina de las entidades de crédito, el Real Decreto-ley prevé que los deudores podrán formular reclamaciones ante el Banco de España derivadas del incumplimiento por las entidades de crédito del Código de Buenas Prácticas, en los mismos términos que otras reclamaciones cuya tramitación y resolución corresponda al Banco de España.

**1.32 ¿Hay algún mecanismo de control/supervisión del cumplimiento de lo dispuesto en el Código de Buenas Prácticas?**

El seguimiento de lo dispuesto en el Código de Buenas Prácticas será supervisado por una comisión de control integrada por representantes del Ministerio de Economía y Competitividad, Banco de España, Comisión Nacional del Mercado de Valores y Asociación Hipotecaria Española.

Las entidades adheridas remitirán al Banco de España, con carácter trimestral, la información que les requiera la comisión de control. Esta información incluirá, en todo caso, el número, volumen y características de las operaciones solicitadas, ejecutadas y denegadas en aplicación del Código de Buenas Prácticas y las reclamaciones tramitadas.

La comisión de control, sobre la base de la información que al respecto le traslade el Banco de España, publicará semestralmente un informe en el que evalúe el grado de cumplimiento del Código de Buenas Prácticas.

## 2. REFORMA DE LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL QUE SE SIGAN CONTRA LA VIVIENDA HABITUAL DEL DEUDOR

El Real Decreto-ley introduce importantes modificaciones en la ejecución extrajudicial de bienes hipotecados, prevista en la Ley y Reglamento Hipotecario, con el objetivo de equiparar la regulación de la subasta extrajudicial a las judiciales reguladas en la Ley de Enjuiciamiento Civil. Se simplifica el procedimiento de ejecución extrajudicial hipotecaria previendo una subasta única y un importe mínimo de adjudicación.

El régimen de ejecución extrajudicial previsto en el Real Decreto-ley se aplicará cuando el procedimiento se siga contra la vivienda habitual del deudor y con independencia de que el deudor esté o no incluido en el umbral de exclusión previsto en el Real Decreto-ley:

- 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. No obstante, 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.
- Cuando la mejor postura presentada fuera inferior al 70% del tipo señalado para la subasta, podrá el deudor presentar, en el plazo de diez días, tercero que mejore la postura, ofreciendo cantidad superior al 70% del valor de tasación o que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.
- Transcurrido el expresado plazo sin que el deudor del bien realice lo previsto en el párrafo anterior, el acreedor podrá pedir, dentro del término de cinco días, la adjudicación de la finca o fincas por importe igual o superior al 60% del valor de tasación.
- Si el acreedor no hiciese uso de la mencionada facultad, se entenderá adjudicada la finca a quien haya presentado la mejor postura, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50% del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad reclamada por todos los conceptos.
- Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de veinte días, pedir la adjudicación por importe igual o superior al 60% del valor de tasación.
- Si el acreedor no hiciere uso de la facultad a que se refiere el párrafo anterior, el Notario dará por terminada la ejecución y cerrará y protocolizará el acta, quedando expedita la vía judicial que corresponda.

Por otro lado, se prevé que el Gobierno, en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley, apruebe las normas reglamentarias precisas con el fin de simplificar el procedimiento de venta extrajudicial, incluyendo la posibilidad de subastas *on line*.



### 3. AYUDAS AL ALQUILER

Además de establecer determinadas condiciones de los contratos de arrendamiento resultantes de las daciones en pago efectuadas al amparo del Código de Buenas Prácticas (ver pregunta 1.23), el Real Decreto-ley amplía el régimen de las ayudas a los inquilinos establecidas en el Real Decreto 2066/2008 a:

- Las personas que hubieran sido objeto de una resolución judicial de lanzamiento de su vivienda habitual como consecuencia de procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria, con posterioridad al 1 de enero de 2012, siempre que la solicitud de ayuda se produzca en un plazo no superior a 6 meses desde que se produjo el lanzamiento.
- Las personas que suscriban un contrato de arrendamiento como consecuencia de la aplicación de la dación en pago prevista en el Código de Buenas Prácticas, cuando sus ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, en los términos establecidos en el Real Decreto 2066/2008.

La presente publicación contiene información de carácter general, sin que constituya opinión profesional ni asesoramiento jurídico.

© Marzo 2012. J&A Garrigues, S.L.P., quedan reservados todos los derechos. Se prohíbe la explotación, reproducción, distribución, comunicación pública y transformación, total y parcial, de esta obra, sin autorización escrita de J&A Garrigues, S.L.P.