

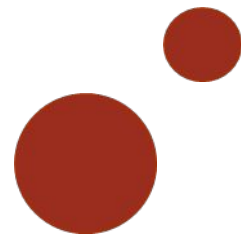
MASTER CLASS. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE DEUDORES HIPOTECARIOS

Derecho Hipotecario



En unos momentos empezamos...

MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEUDOR

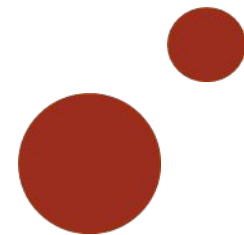


Regulación Legal:

Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.



MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEUDOR

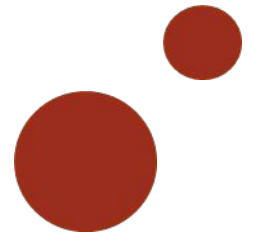


Exposición de Motivos:

- Norma creada para hacer frente a la crisis económica del 2008 y sus consecuencias.
- Se establecen medidas para paliar la gran cantidad de procesos de ejecución hipotecaria (desahucios) atendiendo al Derecho a una vivienda digna (art. 47 CE)
- El modelo gira en torno a la Aplicación de un Código ético de buenas prácticas al que podrán adherirse la entidades financieras.



MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEUDOR

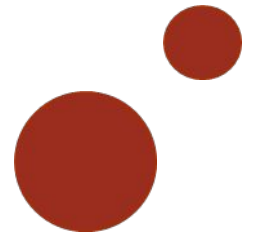


Exposición de Motivos:

- Diversos mecanismos conducentes a permitir la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago, así como la flexibilización de la ejecución de la garantía real. (Objeto de la Norma- art. 1)
- El citado Código incluye tres fases de actuación:
 - 1) Reestructuración de la deuda hipotecaria.
 - 2) Quita sobre el conjunto de la deuda.
 - 3) Aceptación de la dación en pago.



MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEUDOR



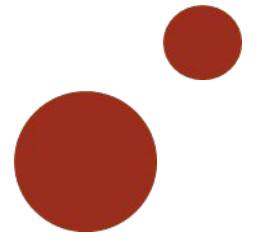
Artículo 2. Ámbito de aplicación.

Se aplicarán 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 entrada en vigor o que se suscriban posteriormente

También a los fiadores y avalistas del deudor principal respecto a su vivienda habitual.



MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEUDOR



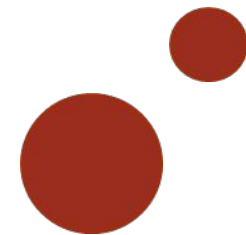
Artículo 3. Definición del umbral de exclusión.

Han de concurrir **todas** las sig. circunstancias:

- a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el IPREM anual de catorce pagas. (más límite si tuvieran dependencia)
- b) Que, en los 4 años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, hayan sobrevenido en dicho período circunstancias familiares de especial vulnerabilidad



MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEUDOR



Artículo 3. Definición del umbral de exclusión.

c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. Dicho porcentaje será del 40 por cien cuando alguno de dichos miembros sea una persona en la que concurren las circunstancias previstas en el segundo párrafo de la letra a).



MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEUDOR

Artículo 3. 2

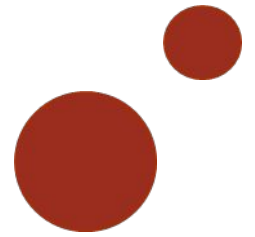
Para la quita de la deuda y dación en pago:

Además de los requisitos anteriores se añaden también los siguientes:

- a) 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.
- b) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor o deudores y concedido para la adquisición de la misma.
- c) 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 carezca de otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.
- d) 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



MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEUDOR



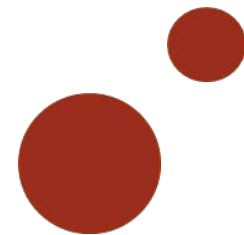
Artículo 3. 3

3. La concurrencia de las circunstancias del umbral de exclusión se acreditará mediante la presentación de los siguientes documentos:

- a) Percepción de ingresos por los miembros de la unidad familiar
- b) Número de personas que habitan la vivienda
- c) Titularidad de los bienes
- d) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos



MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEUDOR

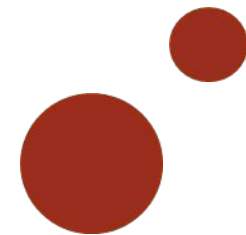


Artículo 3 bis. Fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores.

Que se encuentren en el umbral de exclusión podrán exigir que la entidad agote el patrimonio del deudor principal, aun cuando en el contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de excusión



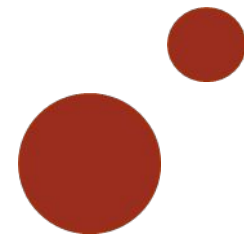
MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEUDOR



Artículo 4. Moderación de los intereses moratorios

Desde el momento en que el deudor solicite a la entidad la aplicación de cualquiera de las medidas del código de buenas prácticas y acredite ante la entidad que se encuentra en dicha circunstancia, será, como máximo, el resultante de sumar a los intereses remuneratorios pactados en el préstamo un 2% sobre el capital pendiente del préstamo

MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEUDOR

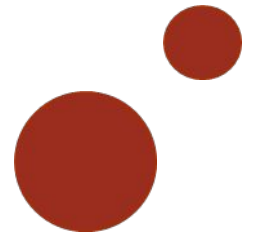


Artículo 5. Sujeción al Código de Buenas Prácticas.

- Será de adhesión voluntaria por parte de las entidades de crédito pero una vez adheridos serán de obligada aplicación
- Se extenderá a las hipotecas constituidas cuyo precio de adquisición no hubiese excedido de 300.000 € , para el caso de dación se sitúa en 250.000 euros.
- La novación del contrato tendrá los efectos previstos en el artículo 4.3 de la Ley 2/1994



MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEUDOR



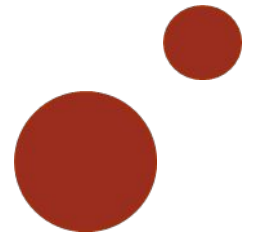
Artículo 6. Seguimiento del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas.

- Realizado por una Comisión de Control

Artículo 7. Consecuencias de la aplicación indebida por el deudor de las medidas para la reestructuración de la deuda hipotecaria inmobiliaria.

- Cuando no reúna los req. previstos en el artículo 3, será responsable de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos.

MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEUDOR



Medidas fiscales:

Artículo 8. Quedarán exentas de la cuota notarial AJD

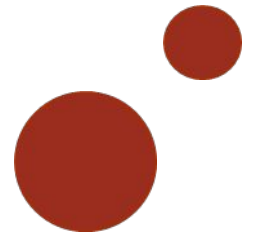
Artículo 9. Para la dación en pago, tienen consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente la entidad que adquiera el inmueble (Haciendas Locales)

Artículo 10. Para la dación en pago, estarán exentos de este Impuesto la ganancia patrimonial (IRPF)

Artículo 11. Los derechos arancelarios notariales y registrales derivados de la cancelación se bonificarán en un 50% en la dación en pago.



MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEUDOR



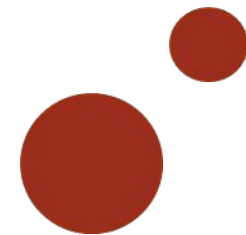
Procedimiento de ejecución:

Artículo 12.

La ejecución extrajudicial de bienes hipotecados, regulada en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria y sujeta al procedimiento previsto en los artículos 234 a 236 o del Reglamento Hipotecario, se someterá a lo previsto en los apartados siguientes



MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEUDOR



Acceso a alquiler:

Artículo 13. Preferencia para el acceso a las ayudas a los inquilinos.

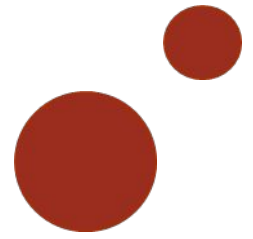
Artículo 14. Personas sujetas a medidas de flexibilización hipotecaria.

Disposición adicional única. Régimen especial de aplicación de la Ley 29/1994 (LAU)

Estarán sujetos a dicha Ley excepto a lo previsto en sus artículos 9 y 18, con especialidades en cuanto a: duración, renta, impago y proc. de deshaucio.



MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEUDOR



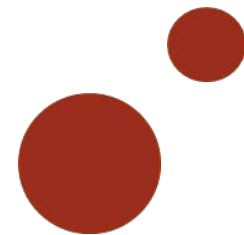
Procedimiento de ejecución:

Artículo 12.

La ejecución extrajudicial de bienes hipotecados, regulada en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria y sujeta al procedimiento previsto en los artículos 234 a 236 o del Reglamento Hipotecario, se someterá a lo previsto en los apartados siguientes



MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEUDOR



ANEXO

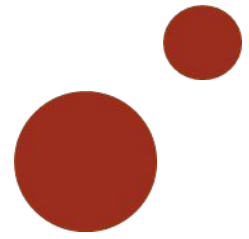
Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual

Presenta tres fases sucesivas de aplicación:

- 1) Reestructuración de la deuda hipotecaria.
- 2) Quita sobre el conjunto de la deuda.
- 3) Aceptación de la dación en pago.



MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEUDOR



1) Reestructuración de la deuda hipotecaria.

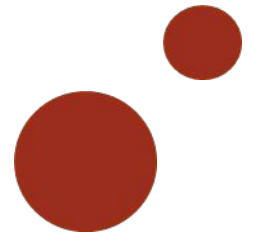
Que reúna los requisitos de umbral de exclusión, siempre que no se haya producido todavía el anuncio de la subasta.

La entidad acreedora dispone de 1 mes para notificar y ofrecer al deudor un plan de reestructuración en el que se concreten la ejecución y las consecuencias financieras para el deudor de la aplicación conjunta de las siguientes medidas:

- 1) Plazo de carencia en la amortización de capital de 5 años.
- 2) Ampliación del plazo de amortización hasta un total de 40 años, a contar desde la concesión del préstamo.
- 3) Reducción del tipo de interés aplicable a Euribor + 0,25% durante el plazo de carencia.
- 4) Inaplicar cláusulas suelo por tiempo indefinido

Adicionalmente, podrán reunificar el conjunto de las deudas del deudor. No conllevará costes por compensación la amortización anticipada del crédito o préstamo hipotecario solicitada durante los 10 años posteriores a la aprobación del plan de reestructuración.

MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEUDOR



2) Medidas complementarias: Quita sobre el conjunto de la deuda.

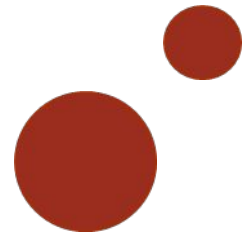
Si el plan de reestructuración resulte inviable dada su situación económico-financiera, podrán solicitar una quita en el capital pendiente de amortización.

La entidad podrá aceptar o rechazar en el plazo de 1 mes a contar desde la acreditación de la inviabilidad del plan.

- ❑ Sera inviable cuando se establezca una cuota hipotecaria mensual superior al 50% de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros de la unidad familiar.



MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEUDOR



2) Medidas complementarias: Quita

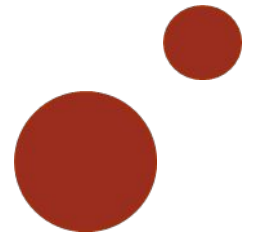
Al objeto de determinar la quita, la entidad empleará alguno de los siguientes métodos de cálculo y notificará, en todo caso, los resultados obtenidos al deudor, con independencia de que la primera decida o no conceder dicha quita:

- 1) Reducción en un 25%.
- 2) 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.
- 3) 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.

Esta medida también podrá ser solicitada por aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que ya se haya producido el anuncio de la subasta y aquellos que no puedan acceder a la dación por presentar cargas posteriores.



MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEUDOR



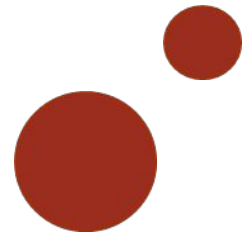
3) Medidas sustitutivas: Dación en pago

En el plazo de 12 meses desde la solicitud de reestructuración, los deudores con riesgo de exclusión, para los que la reestructuración y las medidas complementarias, en su caso, no resulten viables, podrán solicitar la dación en pago de su vivienda habitual.

En estos casos la entidad estará obligada a aceptar la entrega del bien hipotecado por parte del deudor, a la propia entidad o tercero que esta designe, quedando definitivamente cancelada la deuda.



MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEUDOR



3) Medidas sustitutivas: Dación en pago

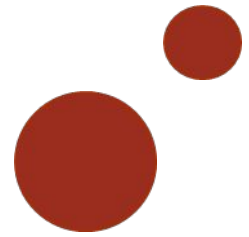
La dación en pago supondrá la cancelación total de la deuda garantizada con hipoteca y de las responsabilidades personales del deudor y de terceros frente a la entidad por razón de la misma deuda.

El deudor, si así lo solicitara en el momento de pedir la dación en pago, podrá permanecer durante un plazo de 2 años en la vivienda en concepto de arrendatario, satisfaciendo una renta anual del 3% del importe total de la deuda en el momento de la dación. Durante dicho plazo el impago de la renta devengará un interés de demora del 10%.

Esta medida no será aplicable en los supuestos que se encuentren en procedimiento de ejecución o en los que ya se haya anunciado la subasta, ni en los que la vivienda esté gravada con cargas posteriores.



MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEUDOR



3) Medidas sustitutivas:

Dº alquiler en caso de ejecución.

El deudor hipotecario ejecutado cuyo lanzamiento haya sido suspendido de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1.1 de la Ley 1/2013, podrá solicitar y obtener del acreedor ejecutante el alquiler de la misma por una renta anual máxima del 3 por cien de su valor al tiempo de la aprobación del remate, determinado según tasación, aportada por el ejecutado y certificada por un tasador homologado.

Dicho arrendamiento tendrá duración anual, prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta completar el plazo de cinco años. Por mutuo acuerdo entre el ejecutado y el adjudicatario podrá prorrogarse anualmente durante cinco años adicionales



Muchas gracias a
todos
por su atención

