Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, modificado por la Ley 1/2013 de 14 de mayo de medidas para reforzar a los deudores hipotecarios, reestructuración de deudas y alquiler social y por el Real Decreto-Ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social.

Introducción

El Código de Buenas Prácticas tiene por objeto establecer medidas tendentes a procurar la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago (atendidas sus circunstancias personales y patrimoniales).

¿A quién va dirigido?

El Código de Buenas Prácticas va dirigido a deudores de **préstamos y créditos** garantizados con hipoteca sobre su **vivienda habitual** que se encuentren en el **umbral de exclusión**. Asimismo también va dirigido a los **fiadores hipotecarios y garantes hipotecarios no deudores** respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario.

¿Quién se encuentra en el umbral de exclusión?

Aquellos deudores de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca sobre su vivienda habitual, cuando **concurran** en ellos **todas las circunstancias** siguientes:

- **Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar[1] supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) anual de catorce pagas.**

El límite será de cuatro veces el IPREM anual de catorce pagas en caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, y de cinco veces el IPREM, en el caso de que un deudor hipotecario sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por ciento, o en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.

- **Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas** (que la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado 1,5 como mínimo) **o hayan sobrevenido circunstancias familiares de especial vulnerabilidad** (familia numerosa, monoparental con dos hijos a cargo, unidad familiar con un menor de tres años, unidad familiar con miembro con discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente para realizar una actividad laboral, deudor mayor de 60 años, aunque no reúna los requisitos para ser considerado unidad familiar).

- **Que, la cuota hipotecaria sea superior al 50% de los ingresos netos del conjunto de la unidad familiar, (superior al 40% para los supuestos del primer punto).**

- **Para los casos de quita y dación deben cumplirse todas las condiciones siguientes:**

A. Que la unidad familiar carezca de otros bienes.

B. Que el préstamo hipotecario recaiga sobre esa única vivienda y fuera concedido para su adquisición.

C. Que no existan otras garantías

D. En caso de haber codeudores que no formen parte de la unidad familiar, deberán estar incluidos en las circunstancias a), b), y c) anteriores.

1. 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, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar.

La aplicación del Código de Buenas Prácticas se extenderá a las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos cuando el precio de adquisición del bien inmueble hipotecado no exceda de:

1 - Para las medidas previas de reestructuración y complementarias (quita) el precio de adquisición del bien inmueble hipotecado:

No exceda en un 20% del que resultaría de multiplicar la extensión del inmueble, por el precio medio por metro cuadrado para vivienda libre que arroje el Índice de Precios de la Vivienda elaborado por el Ministerio de Fomento para el año de adquisición del bien inmueble y la provincia en que esté radicada dicho bien, con un límite absoluto de 300.000 euros. Los inmuebles adquiridos antes del año 1995 tomarán como precio medio de referencia el relativo al año 1995.

2 - Para la medida complementaria (dación en pago) el precio de adquisición del bien inmueble hipotecado:

No exceda del que resultaría de multiplicar la extensión del inmueble, por el precio medio por metro cuadrado para vivienda libre que arroje el Índice de Precios de la Vivienda elaborado por el Ministerio de Fomento para el año de adquisición del bien inmueble y la provincia en que esté radicada dicho bien, con un límite absoluto de 250.000 euros. Los inmuebles adquiridos antes del año 1995 tomarán como precio medio de referencia el relativo al año 1995.

¿Cómo puedo consultar estos valores?

Haciendo click en el enlace
http://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=35000000
y una vez abierto ir a la opción 2.- Valor tasado de vivienda libre.

¿En qué consiste el Código de Buenas Prácticas?

El código de Buenas Prácticas consiste en un conjunto de medidas de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

¿Cuáles son estas medidas y cuando se aplican?

1- Reestructuración de la deuda

En el plazo de un mes desde que el cliente presente la solicitud de reestructuración de su deuda hipotecaria junto con la acreditación de que se encuentra en el umbral de exclusión, debe notificarse la viabilidad[2] del plan de reestructuración que consistirá en la aplicación conjunta de las siguientes medidas:

- **Carencia** de capital de **5 años al EURIBOR + 0,25%**
- **Ampliación del plazo** de amortización hasta **40 años** a contar desde la concesión.
- **Inaplicación con carácter indefinido de las cláusulas suelo** previstas en los contratos de préstamo y crédito hipotecario.
- Sin compensación por la amortización anticipada en los 10 años posteriores a la aprobación del plan.
- **Interés** de **mora** máximo: **interés pactado + 2%**.

Adicionalmente, puede reunificarse el conjunto de deudas del deudor.

No pueden formular esta solicitud los deudores a los que ya se les esté reclamando la deuda en un procedimiento de ejecución en el que ya conste señalada la fecha de subasta.

¿Qué documentación debe presentar el deudor junto a la solicitud de reestructuración?

- **Para acreditar la percepción de ingresos por los miembros de la unidad familiar:**

  - Certificado de rentas, y en su caso, certificado relativo a la presentación del Impuesto de Patrimonio, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, con relación a los últimos cuatro ejercicios tributarios.

  - Últimas tres nóminas percibidas.

  - Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.

  - Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social concedidas por las Comunidades Autónomas y las entidades locales.

  - En caso de trabajador por cuenta propia, si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.

EUROMONEY Awards for Excellence 2014
Mejor Banco en Innovación Tecnológica 2013 y 2014

2. A estos efectos, se entenderá que el plan de reestructuración es viable si a partir de su aplicación resulta una cuota menor o igual al 50% de la renta familiar.

- **Para acreditar el número de personas que habitan la vivienda:**

  - Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.

  - Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.

  - Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

- **Para acreditar la titularidad de los bienes:**

  - Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar.

  - Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere.

- Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situados en el umbral de exclusión según el modelo aprobado por la comisión constituida para el seguimiento del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas.

2- Quita

Si el plan de reestructuración resulta inviable[3], el cliente podrá solicitar una quita, cuya concesión es facultativa. El Real Decreto-Ley ofrece varias opciones.

La pueden solicitar los deudores que se encuentren en un proceso de ejecución hipotecaria con subasta señalada o a los que, estando incluidos en el umbral de exclusión del RDL 1/2015, no puedan optar a la dación por presentar la vivienda cargas posteriores a la hipoteca.

3- Dación en pago

En el plazo de 12 meses desde la solicitud de la reestructuración, los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, para los que la reestructuración y las medidas complementarias (quita), en su caso, no resulten viables podrán solicitar la dación en pago de su vivienda habitual cuando no presente cargas posteriores a la hipoteca, y **hay obligación de aceptar la dación**. Supone la **cancelación total de la deuda**.

- Posibilidad de dación en alquiler durante dos años sin prórroga, salvo acuerdo escrito de las partes.

  - Alquiler anual del 3% del capital pendiente durante los dos primeros años. El resto, según alquiler de mercado.

  - Interés de mora: 10%.

  No es de aplicación a los deudores que se encuentren en un proceso de ejecución con subasta señalada o en los que la vivienda esté gravada con cargas posteriores.

Ventajas para los fiadores e hipotecantes no deudores

Los fiadores e hipotecantes no deudores que se encuentren en el umbral de exclusión podrán solicitar que no se les exija la deuda hasta que se agote el patrimonio del deudor principal, sin perjuicio de la aplicación a éste, en su caso, de las medidas previstas en el Código de Buenas Prácticas, aun cuando en el contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de exclusión.

Ventajas fiscales del Código de Buenas Prácticas:

Las medidas del Código de Buenas Prácticas gozarán de las ventajas fiscales siguientes:

- **Exención del impuesto sobre AJD** de las escrituras de novación.

- **En caso de dación:**

  - **Impuesto municipal sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana** (plusvalía municipal) a cargo de la **entidad financiera**.

  - **Exención** en el **IRPF** del deudor de la garantía patrimonial devengada

  - **Bonificación del 50%** en los derechos arancelarios **notariales y registrales**.

3. A estos efectos, se entenderá que el plan de reestructuración es inviable cuando establezca una cuota superior al 50% de la renta familiar.

EUROMONEY Awards for Excellence 2014
Mejor Banco en Innovación Tecnológica 2013 y 2014

Artículo 2. *Modificación del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.*

Se modifica en los siguientes términos el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos:

Uno. El artículo 3.1 queda redactado del siguiente modo:

«1. Se considerarán situados en el umbral de exclusión aquellos deudores de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca sobre su vivienda habitual, cuando concurran en ellos todas las circunstancias siguientes:

a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas. 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, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar.

El límite previsto en el párrafo anterior será de cuatro veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas en caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, o de cinco veces dicho indicador, en el caso de que un deudor hipotecario sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.

b) Que, en los cuatro 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, o hayan sobrevenido en dicho período circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.

A estos efectos se entenderá que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5; salvo que la entidad acredite que la carga hipotecaria en el momento de la concesión del préstamo era igual o superior a la carga hipotecaria en el momento de la solicitud de la aplicación del Código de Buenas Prácticas.

Asimismo, se entiende que se encuentran en una circunstancia familiar de especial vulnerabilidad:

1.º La familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.
2.º La unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo.

cve: BOE-A-2015-2109

3.º La unidad familiar de la que forme parte un menor de tres años.

4.º La unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente, de forma acreditada, para realizar una actividad laboral.

5.º El deudor mayor de 60 años, aunque no reúna los requisitos para ser considerado unidad familiar según lo previsto en la letra a) de este número.

c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por cien 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 del apartado a).

A efectos de las letras a) y b) anteriores, se considerará que presentan una discapacidad en grado igual o superior al 33 por ciento los pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez, y a los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.»

Dos. Los apartados 2 y 3 del artículo 5 quedan redactados del siguiente modo:

«2. La aplicación del Código de Buenas Prácticas se extenderá a las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos, cuando el precio de adquisición del bien inmueble hipotecado no exceda en un 20% del que resultaría de multiplicar la extensión del inmueble, por el precio medio por metro cuadrado para vivienda libre que arroje el Índice de Precios de la Vivienda elaborado por el Ministerio de Fomento para el año de adquisición del bien inmueble y la provincia en que esté radicada dicho bien, con un límite absoluto de 300.000 euros. Los inmuebles adquiridos antes del año 1995 tomarán como precio medio de referencia el relativo al año 1995.

No obstante, solo podrán acogerse a las medidas previstas en el apartado 3 del Código las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos concedidos, cuando el precio de adquisición del bien inmueble hipotecado no exceda del que resultaría de multiplicar la extensión del inmueble, por el precio medio por metro cuadrado para vivienda libre que arroje el Índice de Precios de la Vivienda elaborado por el Ministerio de Fomento para el año de adquisición del bien inmueble y la provincia en que esté radicada dicho bien, con un límite absoluto de 250.000 euros. Los inmuebles adquiridos antes del año 1995 tomarán como precio medio de referencia el relativo al año 1995.

3. Las entidades comunicarán su adhesión a la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera.»

Tres. Se introduce un nuevo apartado iv en la letra b) del punto 1 del anexo, con la siguiente redacción:

«iv. En todo caso, se inaplicarán con carácter indefinido las cláusulas limitativas de la bajada del tipo de interés previstas en los contratos de préstamo hipotecario.»

Artículo 3. *Modificación de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.*

Los apartados 1, 2 y 3 del artículo 1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, quedan redactados como sigue:

cve: BOE-A-2015-2109

«1. Hasta transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no procederá el lanzamiento cuando en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria se hubiera adjudicado al acreedor, o a persona que actúe por su cuenta, la vivienda habitual de personas que se encuentren en los supuestos de especial vulnerabilidad y en las circunstancias económicas previstas en este artículo.

2. Los supuestos de especial vulnerabilidad a los que se refiere el apartado anterior son:

a) Familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.

b) Unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo.

c) Unidad familiar de la que forme parte un menor de tres años.

d) Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.

e) Unidad familiar en la que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones por desempleo.

f) Unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.

g) Unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género, conforme a lo establecido en la legislación vigente, en el caso de que la vivienda objeto de lanzamiento constituya su domicilio habitual.

h) El deudor mayor de 60 años.

3. Para que sea de aplicación lo previsto en el apartado 1 deberán concurrir, además de los supuestos de especial vulnerabilidad previstos en el apartado anterior, las circunstancias económicas siguientes:

a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas. Dicho límite será de cuatro veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas en los supuestos previstos en las letras d) y f) del apartado anterior, y de cinco veces dicho indicador en el caso de que el ejecutado sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.

b) Que, en los cuatro 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.

c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

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.»

cve: BOE-A-2015-2109