

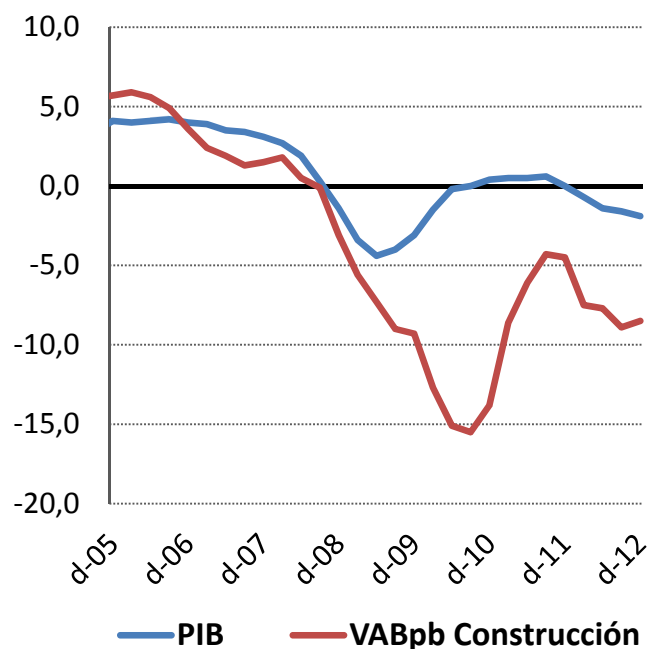
Medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios

Lorena Mullor
Gerente
Asociación Hipotecaria Española,
www.ahe.es

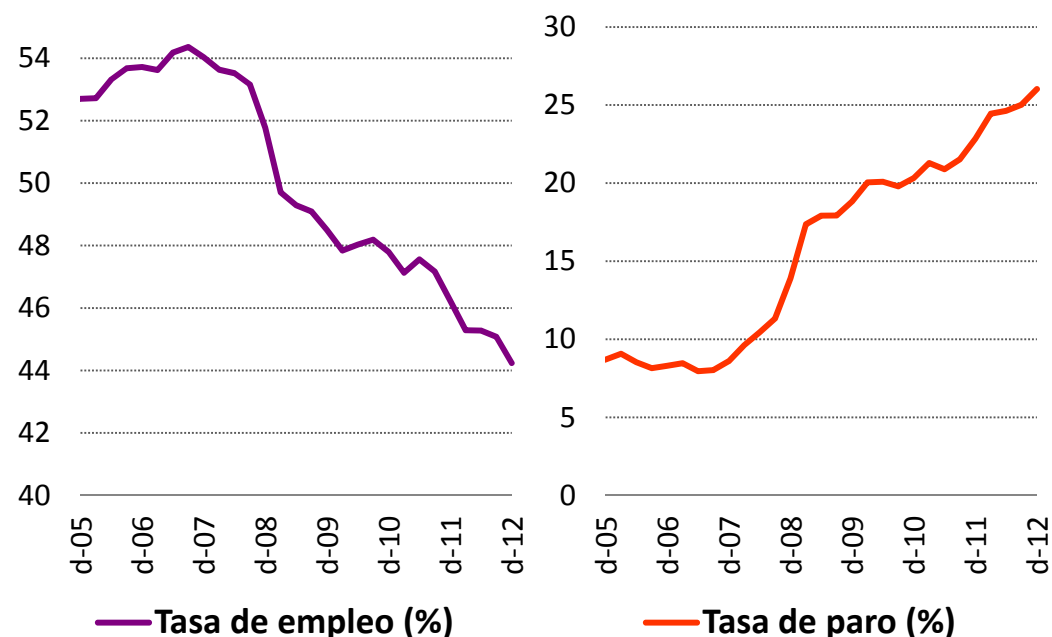
La dureza de la crisis

Tras las inestabilidades generadas en los mercados financieros por el estallido de la “crisis *subprime*” en EEUU y su contagio al resto de economías en 2007, los efectos de la crisis en España se han trasladado con dureza a la economía real al impactar en uno de los sectores más estratégicos de nuestra economía: la construcción

Evolución anual PIB real

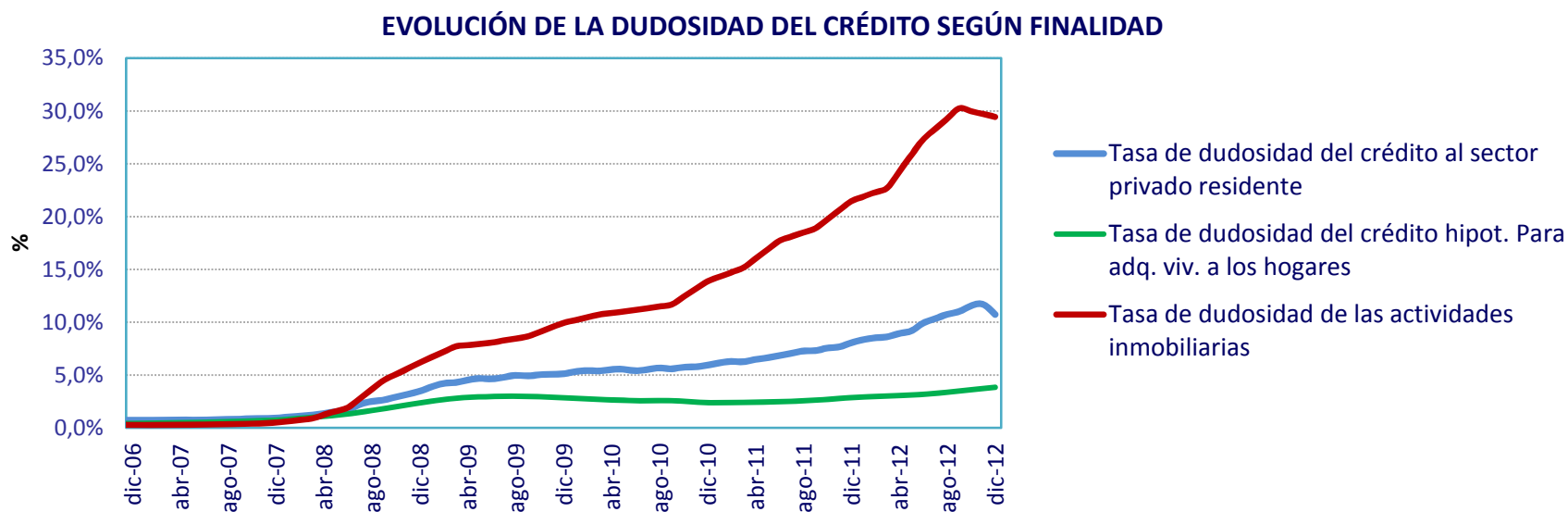


Tasas de empleo y paro



La dureza de la crisis

La prolongación en el tiempo de la crisis ha afectado gravemente la capacidad de pago del sector privado, provocando un incremento sostenido de las tasas de dudosisad (% créditos impagados o con riesgo de impago sobre volumen total en circulación), especialmente en las ramas de crédito ligadas a las actividades inmobiliarias y de la construcción.



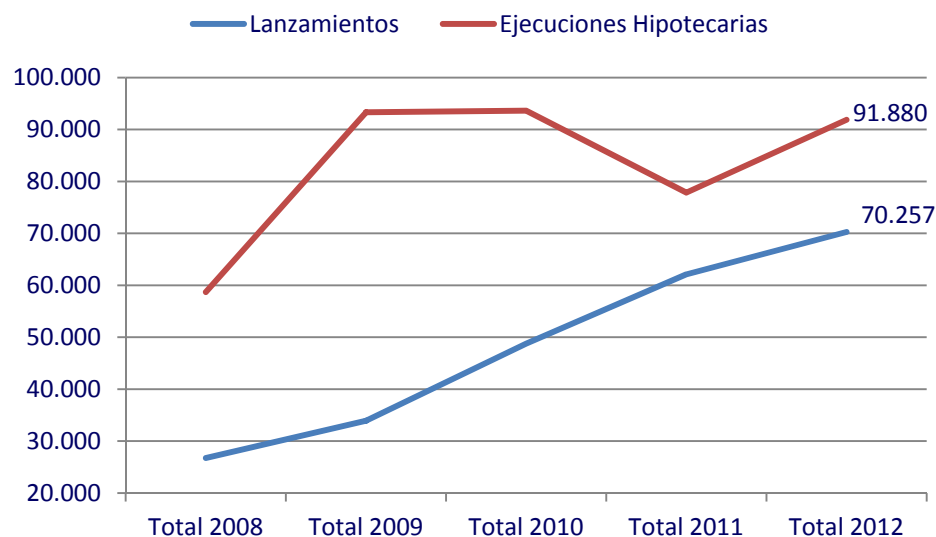
A pesar de la dureza y persistencia de la crisis, los indicadores de **dudosisad en el crédito hipotecario a los hogares** han mostrado una tendencia muy contenida manteniéndose en niveles comparativamente bajos respecto a otras finalidades de crédito. Varios factores explican esta evolución (comportamiento de pago de los hogares, apoyo familiar, actuación sistema financiero...)

Resistencia de los hogares

Sin embargo, a pesar de esta contención de la dudosidad, el lado más negativo de la crisis se refleja en aquellas situaciones donde no hay posibilidades de pago para el hogar y se inicia el proceso de **ejecución hipotecaria**.

No obstante, es importante analizar los datos con objetividad

Ejecuciones hipotecarias y lanzamientos



Ejecuciones Hipotecarias

Lanzamientos

Incluye todo tipo de garantía y prestatario

Incluye desahucios alquiler

Medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios

- Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos
- Real Decreto Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para **reforzar** la protección a los deudores hipotecarios.
 - **Fondo Social**
- *Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección de los deudores hipotecarios.*
- *Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social (enmiendas a la ILP)*

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

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

Objetivo

Prevé diversos mecanismos conducentes a permitir **RESTRUCTURACIÓN DE LA DEUDA HIPOTECARIA** de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago, así como la **flexibilización de la ejecución de la garantía real**.

“Estas medidas se implementan, no obstante, sin deteriorar los elementos fundamentales de la garantía hipotecaria, sobre cuya seguridad y solvencia se viene asentando históricamente nuestro sistema hipotecario”.

¿Beneficiarios?

Aquellas personas situadas en el **UMBRAL DE EXCLUSIÓN**: colectivo social en situación de extraordinaria vulnerabilidad (*situación económica profesional y patrimonial que les impida hacer frente al cumplimiento de sus obligaciones hipotecarias y a las elementales necesidades de subsistencia*).

Medidas

El modelo de protección diseñado gira en torno a la elaboración de un **Código de buenas prácticas** al que, voluntariamente, podrán adherirse las entidades de crédito (de obligado cumplimiento) y cuyo seguimiento por aquellas 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*.

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

El citado Código incluye tres fases de actuación:

1ª. Dirigida a procurar la reestructuración viable de la deuda hipotecaria a través de la aplicación de una serie de medidas

2ª. De no resultar suficiente la reestructuración anterior, las entidades podrán, voluntariamente, ofrecer a los deudores una quita sobre el conjunto de su deuda.

3ª. Si ninguna de las dos medidas anteriores logra reducir el esfuerzo hipotecario de los deudores a límites asumibles para su *viabilidad financiera*, estos podrán solicitar, y las entidades deberán aceptar, la dación en pago como medio liberatorio definitivo de la deuda.

Con posibilidad de alquiler social durante 2 años

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

Y además, se incluye una Moderación de los intereses de demora

*En todos los contratos de crédito o préstamo garantizados con hipoteca inmobiliaria en los que el deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión, el interés moratorio aplicable desde el momento en que el deudor 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 2,5 por cien sobre el capital pendiente del préstamo (*)**.*

Ejemplo: Si la deuda pendiente es de 100.000 euros (25 años) y el tipo remuneratorio es del 3%, **¿Impago de 3 meses?:**

- Intereses remuneratorios (3 meses): aprox 750 euros
- Intereses de demora: $750 + (100.000 * 0,025 = 2,500) = 3.250$ euros como máximo

En el crédito hipotecario....

¿ Que son los intereses de demora? Son los que resarcan al acreedor por el impago de una deuda, y por tanto son la indemnización por los perjuicios causados por el cumplimiento tardío del moroso

¿Para que sirven? No sólo para compensar los gastos en los que pueda incurrir el acreedor, sino también tienen una finalidad “disuasoria”: evitar un impago de las deudas por “comodidad”; fomentar la cultura de pago

¿Están limitados por ley? No, pero lo estarán en breve: a 3 veces el tipo de interés legal del dinero ()-> 12%**

(*) Esta moderación de intereses no será aplicable a deudores o contratos distintos de los regulados en el presente real decreto-ley.

(**) Tipo legal que se aplica como indemnización de daños y perjuicios cuando el deudor incurre en mora y no se haya pactado uno. Definido en el Código Civil, su cuantía se fija en la Ley de presupuestos generales del Estado (Actualmente está en el 4%)

Real Decreto-ley 6/2012: *Las medidas previstas en este real decreto-ley se aplicarán a los contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria cuyo deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión (...)*

REQUISITOS DEL DEUDOR

Artículo 3. *Definición del umbral de exclusión.*

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

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

REQUISITOS DEL DEUDOR (Continuación)

Artículo 3. (continuación...)

2. La concurrencia de las circunstancias a que se refiere el apartado anterior se acreditará por el deudor ante la entidad acreedora mediante la presentación de los siguientes documentos:

- a) **Certificados expedidos por el Servicio Público de Empleo** competente acreditativos de la situación de desempleo de los miembros de la unidad familiar residentes en la vivienda. En caso de trabajador por cuenta propia sin rentas, se aportará el certificado expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria.
- b) **Certificado de rentas** expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria con relación al último ejercicio tributario.
- c) **Certificados de titularidades** expedidos por el **Registro de la Propiedad** en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar.
- d) **Libro de familia** o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.
- e) **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.
- f) **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.
- g) **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.**

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

REQUISITOS DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO

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

- a) para municipios de más de 1.000.000 de habitantes: **200.000 euros;**
- b) para 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 euros;**
- c) para municipios de entre 100.001 y 500.000 habitantes: **150.000 euros;**
- d) para municipios de hasta 100.000 habitantes: **120.000 euros.**

CÓDIGO DE CONDUCTA

- Tres fases de actuación
- **Libre adhesión de las entidades por 2 años** (prorrogables anualmente), pero de obligado cumplimiento para estas, una vez adheridas.
- Listado de entidades adheridas publicado en el BOE en los primeros diez días de los meses de enero, abril, julio y octubre
- Supervisión del cumplimiento y evolución de las medidas del Código llevado a cabo por una **Comisión de Control**



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

Fase 1. Medidas previas a la ejecución hipotecaria: Reestructuración de deudas hipotecarias.

a) Los deudores comprendidos en el umbral de exclusión definido podrán solicitar y obtener de la entidad acreedora la reestructuración de su deuda hipotecaria al objeto de alcanzar la viabilidad a medio y largo plazo de la misma.

b) En el plazo de un mes desde la presentación de la solicitud anterior (junto con la documentación acreditativa) **la entidad deberá 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:

- **i. Carencia en la amortización de capital de cuatro años.**
- **ii. Ampliación del plazo de amortización hasta un total de 40 años a contar desde la concesión del préstamo.**
- **iii. Reducción del tipo de interés aplicable a Euribor + 0,25 por cien durante el plazo de carencia.**

Adicionalmente, las entidades podrán reunificar el conjunto de las deudas

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

Fase 1. Medidas previas a la ejecución hipotecaria: reestructuración de deudas hipotecarias.

c) En el plan de reestructuración la entidad advertirá, en su caso, **del carácter inviable del plan o que**, de resultar dicho plan inviable, se podrán solicitar las medidas complementarias previstas en la siguiente fase.

Se entenderá por plan de reestructuración inviable aquel que establezca una cuota hipotecaria mensual superior al 60 por cien de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros de la unidad familiar.

No podrán formular tal solicitud aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución, una vez se haya producido el anuncio de la subasta.

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

Consecuencias de la reestructuración. Ejemplo práctico

Préstamo: 100.000
 Plazo: 25
 Euribor: 2%
 Diferencial: 1%

25 años:	TOTAL	PRINCIPAL	INTERÉS
Euribor + 1%:	-474,21	-224,21	-250,00

Reestructuración Código de Conducta:

40 años:	TOTAL	PRINCIPAL	INTERÉS
Euribor +0,25%:	-316,14	-128,64	-187,50



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

Fase 2. Medidas complementarias.

a) Los deudores para los que el plan de reestructuración previsto en el apartado anterior **resulte inviable** dada su situación económico financiera, **podrán solicitar una quita en el capital pendiente de amortización**, que la **entidad tendrá facultad para aceptar o rechazar** en el plazo de un mes a contar desde la acreditación de la inviabilidad del plan de reestructuración.

b) Al objeto de determinar la quita, la entidad empleará alguno de los métodos de cálculo que el Código detalla y notificará, en todo caso, los resultados obtenidos al deudor, con independencia de que la primera decida o no conceder dicha quita.

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.

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

Fase 3. Medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria: dación en pago de la vivienda habitual.

En el plazo de doce meses desde la solicitud de la reestructuración, los deudores comprendidos en umbral 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 ésta designe. **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.**

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

MEDIDAS DE ACCESO Y AYUDA AL ALQUILER

El deudor, si así lo solicita en el momento de pedir la dación en pago, podrá permanecer durante **un plazo de dos años en la vivienda en concepto de arrendatario**, satisfaciendo una renta anual del 3 por cien del importe total de la deuda en el momento de la dación.

Por ejemplo: Si la deuda ascendía a 100.000 euros, entonces la renta anual será de 3.000 euros (250 euros mensuales)

- Plazo no prorrogable, salvo acuerdo escrito entre las partes
- A los seis meses de producido el impago de la renta sin que éste se haya regularizado en su integridad, el arrendador podrá iniciar **el desahucio del arrendatario**. El impago de la renta devengará un interés de demora del **20 por cien**.
- *Las entidades podrán pactar con los deudores la cesión de una parte de la plusvalía generada por la enajenación de la vivienda, en contraprestación por la colaboración que éste pueda prestar en dicha transmisión.*

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

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

MEDIDAS DE ACCESO Y AYUDA AL ALQUILER

Ayuda a los inquilinos (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 (*)):

- Para los solicitantes que **suscriban contratos 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 (IPREM) (**)
- Para las personas afectadas por **lanzamientos (desahucios)** como consecuencia de procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria con **posterioridad al 1 de enero de 2012**

(*) Las ayudas a las que consistirán en una **subvención cuya cuantía máxima anual será del 40 por ciento de la renta anual que se vaya a satisfacer, y con un límite de 3.200 euros por vivienda**, con independencia del número de titulares del contrato de arrendamiento. La duración máxima de esta subvención será de 2 años, siempre que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda.

(**) El IPREM es un índice empleado en España como referencia para la concesión de ayudas, becas, subvenciones o el subsidio de desempleo entre otros. Este índice nació en el año 2004 para sustituir al Salario Mínimo Interprofesional como referencia para estas ayudas.

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

INFORMACIÓN SOBRE LA APLICACIÓN DEL CÓDIGO EN EL PRIMER TRIMESTRE DE SU APLICACIÓN (mar-jun 2012)

- **568 solicitudes a 28 entidades financieras**
- **Un 50% pendiente de resolver**
- **De las 285 resultas:**
 - **7 desistimientos del cliente**
 - **278 resoluciones de las:**
 - **44 reestructuraciones viable**
 - **8 Daciones en pago**
 - **226 (Resto) rechazadas por no cumplir los objetivos** (Especialmente el relativo a las condiciones que han de reunir los préstamos: precio, inexistencia de otras garantías reales, que recaiga sobre vivienda habitual)

**Real Decreto Ley 27/2012, de 15 de
noviembre, de medidas urgentes para
reforzar la protección a los deudores
hipotecarios**

Real Decreto Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios

Objetivo

Perfeccionar y reforzar el marco de protección a los deudores hipotecarios que precisan de mayor protección. “**Intervención pública inmediata que palie las circunstancias de mayor gravedad social**”.

Medidas

- La **suspensión inmediata** y por un plazo de dos años de los desahucios de las familias que se encuentren en una situación de especial riesgo de exclusión.
- Mandato al Gobierno para que impulse, con el sector financiero, la constitución de un **FONDO SOCIAL DE VIVIENDAS** destinadas a ofrecer cobertura a aquellas personas que hayan sido desalojadas de su vivienda habitual por el impago de un préstamo hipotecario

¿Beneficiarios?

Personas que se encuentren dentro de **una situación de especial vulnerabilidad**, aunque deberán cumplir dos tipos de requisitos: **económicos** y “**de especial vulnerabilidad**”.

(A pesar de dos tipos de requisito → Colectivo más amplio)

Real Decreto Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios

PRIMERA MEDIDA. Suspensión de lanzamientos durante 2 años desde la entrada en vigor

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**

“Los deudores hipotecarios especialmente vulnerables no pueden ser desalojados de sus viviendas, con la confianza de que, a la finalización de este período, habrán superado la situación de dificultad en que se puedan encontrar en el momento actual”

Real Decreto Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios

REQUISITOS DEL DEUDOR. Supuestos de especial vulnerabilidad

- **Familia numerosa**, de conformidad con la legislación vigente.
- Unidad familiar **monoparental** con dos hijos a cargo.
- Unidad familiar de la que forme parte un **menor de tres años**.
- 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.
- Unidad familiar en la que el deudor hipotecario se encuentre en **situación de desempleo** y haya agotado las prestaciones por desempleo.
- 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.
- 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 constituyan su domicilio habitual.

Real Decreto Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios

REQUISITOS DEL DEUDOR. 2. Circunstancias Económicas

a) Que el conjunto de los **ingresos** de los miembros de la unidad familiar **no supere 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM)**.

En 2013, IPREM: 532,51 € mensual // 6.390,13 € anual (12 pagas) → 3xIPREM= **19,170, 36 euros**

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.

- cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos **1,5**

Ej: si antes destinaba un 30% de mis ingresos a pagar la cuota hipotecaria, ahora destine un 45%

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.

(**) El IPREM es un índice empleado en España como referencia para la concesión de ayudas, becas, subvenciones o el subsidio de desempleo entre otros. Este índice nació en el año 2004 para sustituir al Salario Mínimo Interprofesional como referencia para estas ayudas.

Real Decreto Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios

REQUISITOS DEL DEUDOR. Acreditación

a) Percepción de ingresos por los miembros de la unidad familiar:

- 1.º Certificado de rentas, y en su caso, certificado relativo a la presentación del Impuesto de Patrimonio, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria con relación a los últimos cuatro ejercicios tributarios.
- 2.º Últimas tres nóminas percibidas.
- 3.º 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.
- 4.º 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.
- 5.º En caso de trabajador por cuenta propia, se aportará el certificado expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o, si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.

b) Número de personas que habitan la vivienda:

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

c) Titularidad de los bienes:

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

d) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situado en el ámbito de aplicación de este real decreto.

Real Decreto Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios

SEGUNDA MEDIDA. Impulso a la creación de un Fondo Social de viviendas (FSV)

Disposición adicional única del RDL 27-2012: Mandato al gobierno para promover un FSV propiedad de las entidades de crédito

- Viviendas destinadas para aquellos que ya hayan sido desalojados de sus viviendas (por impago de un préstamo hipotecario)
- Que cumplan los requisitos del descritos de vulnerabilidad.
- Con contratos de renta asumibles en función de los ingresos que perciban

El **17 de enero de 2013** se firma entre entidades y Gobierno el **Convenio para la Constitución del Fondo** (o mejor dicho, **Fondos: cada entidad crea y gestiona su fondo**):

- Nace con **5.891 viviendas aportadas por las 33 entidades de crédito firmantes**
- Se prevé la colaboración de Ayuntamientos, Diputaciones Provinciales y ONGs para difundir la información (características básicas de las viviendas) e identificar a posibles beneficiarios
- Se crea una Comisión de Seguimiento con representantes del Gobierno (Economía, Fomento e IMSERSO), FEMP, Banco de España, Plataforma del Tercer Sector y entidades de crédito

FONDO SOCIAL DE VIVIENDAS (FSV)

Requisitos para acceder a las viviendas

Se van a poder beneficiar de esta medida las personas que hayan sido desalojadas de su vivienda habitual y cumplan las siguientes condiciones:

- Que el desalojo se haya producido como consecuencia de una demanda de ejecución, por impago de un préstamo hipotecario, **iniciada por la misma entidad que constituye el FSV.**
- Que el desalojo se haya producido a partir del **día 1 de enero de 2008.**
- Que en el momento de presentación de la solicitud se encuentre en las siguientes circunstancias:
 - Que el conjunto de los ingresos mensuales de los miembros de su unidad **familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples**
 - **Que ninguno de los miembros de la unidad familiar disponga de vivienda en propiedad.**
- Que se encuentre en un supuesto de especial vulnerabilidad (**DEFINICIÓN DEL RDL 27-2012**)

FONDO SOCIAL DE VIVIENDAS (FSV)

Condiciones del arrendamiento

- La renta del arrendamiento estará comprendida entre **150 € y 400 € al mes**, con un límite máximo del 30% de los ingresos netos totales de la unidad familiar.
- La **duración del contrato de arrendamiento será de dos años (2+1)**. *No obstante, el contrato se prorrogará un año más salvo que la entidad arrendadora, tras una revaluación del cumplimiento de los requisitos de elegibilidad previstos en la cláusula anterior, concluya que estos ya no se cumplen.*
- El arrendatario se obligará a destinar el inmueble a su vivienda habitual y a conservarlo en las mismas condiciones de uso y habitabilidad en el que se encontraba en el momento de la entrega.

Solicitudes

- Las solicitudes deberán dirigirse a la entidad de crédito correspondiente, que **darán prioridad a aquellas situaciones de mayor necesidad o riesgo social**.
- Las entidades **solicitarán para ello informe** (sobre las circunstancias sociales de los solicitantes) **a los servicios sociales de los Ayuntamientos o Diputaciones Provinciales**, que deberán emitir informe en un plazo de 15 días.
- **Las viviendas se asignarán antes de la finalización de cada trimestre, comenzando el 31 de marzo de 2013** (y en los 15 días siguientes se firmarán los contratos)

- ***Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección de los deudores hipotecarios.***
- ***Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social (enmiendas a la ILP)***

MEDIDAS PROPUESTAS POR EL GOBIERNO EN EL PROYECTO DE LEY

PENDIENTE DE APROBAR

Las medidas propuestas por el Gobierno se agrupan en cuatro grupos principales:

- **Modificaciones en la legislación hipotecaria con las que se propone una mejora en la posición del deudor hipotecario**
 - Limitación a los intereses de demora
 - Reforzamiento de la independencia de las sociedades de tasación
 - Fomento del procedimiento de venta extrajudicial (ejecución ante notario)
 - Limitación del plazo en los préstamos hipotecarios (30 años)
- **Modificaciones a la Ley de Enjuiciamiento Civil**
 - Medidas de exoneración de la deuda (tras 5 años (65% pagado) / 10 años (80% pagado))
 - Mejoras procesales de los procesos de subasta para lograr una mayor transparencia (Subasta sin postor)
- **Medidas adicionales desde el punto de vista de la prudencia financiera.**
 - Renovación específica de determinadas cláusulas complejas, tales como las cláusulas suelo, las referentes a hipotecas multidivisa, los swaps de intereses y otras que puedan requerir de especiales conocimientos financieros por parte de los deudores
- **Modificaciones dirigidas a mejorar el código de buenas prácticas**

MEDIDAS PROPUESTAS POR EL GOBIERNO EN LA PROPOSICIÓN DE LEY (TRAMITACIÓN DE LA ILP)

¿Qué añade la Proposición de Ley?

PENDIENTE DE APROBAR

- **Modificaciones en la legislación de enjuiciamiento civil**
 - Se adoptan las previsiones necesarias para dar cumplimiento a la reciente Sentencia del Tribunal de Justicia de la UE sobre las cláusulas de oposición en los préstamos hipotecarios
- **Modificaciones en el Código de Buenas prácticas**
 - Se amplía el colectivo, dando cabida a más casos para la reestructuración viable y también **para la dación en pago** (colectivos distintos).

MEDIDAS PROPUESTAS POR EL GOBIERNO EN LA PROPOSICIÓN DE LEY (TRAMITACIÓN DE LA ILP)

- **Modificaciones en el Código de Buenas prácticas**

PENDIENTE DE APROBAR

REQUISITOS DEL DEUDOR

- **Condiciones económicas más amplias** (ingresos $< 3IPREM$ // $< 4IPREM$ en caso de 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 para realizar actividad laboral)
- **Alteración significativa del esfuerzo para pagar la vivienda** ($\times 1,5$ desde la concesión del préstamo) o, **alternativamente, se encuentren en una circunstancia familiar de especial vulnerabilidad** (Similar a los criterios del RD 27-2012)
- Que la **cuota hipotecaria resulte superior al 50% de los ingresos netos de la unidad familiar**

Para solicitar la dación en pago, además: hipoteca sobre única vivienda, sin otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente la deuda, préstamo sin otras garantías reales o personales.

REQUISITOS DEL PRÉSTAMO:

Los Precios de la vivienda se amplían para poder acceder a la fase de reestructuración viable (Según número de miembros de la unidad familiar), pero se mantienen para poder acceder la Dación en pago

CONCLUSIONES

- MEDIDAS DE PROTECCIÓN BAJO REVISIÓN/en construcción
- ENFOQUE COYUNTURAL Y DE APLICACIÓN LIMITADA: **CASOS MÁS VULNERABLES DESDE EL PUNTO DE VISTA SOCIAL Y ECONÓMICO**
- MANTENIMIENTO DE LA **CULTURA DE PAGO** Y DE LA EFICACIA Y SEGURIDAD DE NUESTROS PROCESOS DE RECOBRO
- A FUTURO: POSIBLE MARCO DE LEY DE INSOLVENCIA DE LAS PERSONAS FÍSICAS (SEGUNDA OPORTUNIDAD).
 - **El problema no es solo hipotecario, es mucho más: endeudamiento por consumo, alquileres, suministros, tarjetas, etc.**
 - **La segunda oportunidad no se regala, se gana**