

Consorcio de Viviendas
de Gran Canaria



PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS

Guía rápida

Índice de la Guía

1. **Objetivo** de la Guía
2. Evolución de la **normativa**
3. **Esquema** de los mecanismos de protección
4. **¿Quién puede acogerse** a las medidas de reestructuración, quita, dación en pago y alquiler social?
5. **¿Qué condiciones debe cumplir la vivienda** para que el deudor hipotecario se pueda acoger a las medidas?
6. **¿Qué requisitos adicionales** deben reunir las personas **para** quienes resulte inviable la reestructuración de la deuda y deseen acogerse a las medidas complementaria y sustitutiva de la ejecución hipotecaria (**quita y dación en pago**)?
7. Medida previa a la ejecución hipotecaria: **La reestructuración** de la deuda.
8. Medida complementaria: **La quita**
9. Medida sustitutiva: **La dación en pago**.
10. Derecho al **alquiler** en caso de ejecución hipotecaria o en caso de solicitarlo al pedir la dación en pago.
11. **Suspensión de los lanzamientos** de la vivienda hasta el 15 de mayo de 2020
12. Protocolo de **atención al ciudadano** del Servicio de Mediación Hipotecaria.

#01. OBJETIVO DE LA GUÍA

La profunda crisis económica ha obligado a ir adoptando paulatinamente medidas que traten de paliar la dramática situación en la que se encuentran muchas familias que, como consecuencia de su situación de desempleo o de ausencia de actividad económica, han dejado de poder atender el cumplimiento de sus obligaciones derivadas de los préstamos o créditos hipotecarios concertados para la adquisición de su vivienda.

Con el ánimo de contribuir a informar a las personas interesadas de los diversos mecanismos de protección existentes se elabora esta “Guía rápida”, ante la dispersión de los mismos en diferentes disposiciones normativas y la relativa complejidad técnica que puede conllevar la interpretación sistemática del ordenamiento jurídico aplicable .

En el Consorcio de Viviendas de Gran Canaria estamos convencidos que la mejor protección de los derechos de la ciudadanía comienza con su accesibilidad a la mejor información posible, por lo que confiamos en contribuir a dicho objetivo con esta acción.



#02. EVOLUCIÓN DE LA NORMATIVA APLICABLE MÁS RECIENTE

Real Decreto-Ley 6/2012 , de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos	Establece un Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual para quienes se encuentren en determinado umbral de exclusión
Real Decreto-Ley 27/2012 , de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección hipotecaria.	Establece la suspensión de los lanzamientos sobre viviendas de colectivos especialmente vulnerables hasta transcurridos dos años desde su entrada en vigor.
Ley 1/2013, de 14 de mayo , de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.	Convalida el anterior RD-Ley, manteniendo la suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables en 2 años desde la entrada en vigor de esta Ley (15 de mayo de 2013)
Real Decreto-Ley 1/2015 , de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social.	Modifica el art, 1 de la Ley 1/2013, ampliando el ámbito subjetivo del Código de Buenas Prácticas, y se amplió el periodo de suspensión de los lanzamientos sobre viviendas de colectivos especialmente vulnerables hasta 15/05/2017
Real Decreto-Ley 5/2017 , de 17 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto-Ley 6/2012 y la Ley 1/2013.	Amplió el plazo de suspensión de los lanzamientos de las familias que se encuentren en situación de vulnerabilidad hasta el 15 de mayo 2020

Los tipos de medidas de protección previstos se recogen en el denominado “**Código de Buenas Prácticas**”, al que voluntariamente están adheridas la mayoría de las Entidades de crédito.

Las medidas se conciben para ser aplicadas en fases sucesivas.

#03. MECANISMOS DE PROTECCIÓN

Tipo de medidas

Dirigidas a:

Destinatarios/as:

1 Previa a la ejecución hipotecaria

Reestructuración de la deuda

A los deudores hipotecarios que se encuentren situados en el “umbral de exclusión” definido en el art. 3 del Real Decreto-Ley 6/2012.

2 Complementarias a la ejecución hipotecaria

Quita de una parte de la deuda

Además de encontrarse en el umbral de exclusión, cuando se cumplan los requisitos señalados en el apartado 6 que se inserta más adelante.

3 Sustitutivas a la ejecución hipotecaria

Dación de la vivienda en pago

4 Posteriores a la ejecución hipotecaria

Alquiler de la misma vivienda durante 2 años

A los deudores hipotecarios ejecutados cuyo lanzamiento haya sido suspendido de conformidad con lo dispuesto en el art. 1.1 de la Ley 1/2013 y lo soliciten. También a los que así lo soliciten en el momento de pedir la dación en pago

5

Suspensiva del lanzamiento

Los que reúnan las condiciones previstas en el art. 1 de la Ley 1/2013

#04. ¿QUIÉNES PUEDEN ACOGERSE A LAS MEDIDAS DE REESTRUCTURACIÓN, QUITA, DACIÓN EN PAGO Y ALQUILER SOCIAL?

Quienes se encuentran en el umbral de exclusión definido en el R.D.-L 6/2012: Aquellos deudores de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca sobre su vivienda habitual, cuando concurren 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 3 veces el IPREM anual de 14 pagas (para 2017 este indicador está cifrado en 7.519,59 euros, por lo que el conjunto de los ingresos no podrá ser superior a 22.558,77 euros).

Dicho límite será de 4 veces el IPREM anual de 14 pagas en caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente para realizar una actividad laboral; o de 5 veces dicho indicador, en el caso de que el 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%, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65%, 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 **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, o hayan **sobrevenido** en dicho período **circunstancias familiares de especial vulnerabilidad**.

Se entenderá que se ha producido una alteración significativa de sus 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 solicitud de la concesión del préstamo era igual o superior a la carga hipotecaria en el momento de la solicitud de aplicación del Código de Buenas Prácticas.

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

1. La familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.
2. La unidad familiar monoparental con hijos a cargo.
3. La unidad familiar de la que forme parte un menor de edad.
4. La unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente para realizar una actividad laboral.
5. La 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 3er 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.
6. La unidad familiar en la que exista una víctima de violencia de género.
7. El deudor mayor de 60 años, aunque no reúna los requisitos para ser considerado unidad familiar, según lo previsto en la extra a) de este número.

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% cuando alguno de dichos miembros sea una persona en la que concurren las circunstancias previstas en el segundo párrafo de la letra a)

#05. ¿QUÉ CONDICIONES DEBE CUMPLIR LA VIVIENDA PARA QUE EL DEUDOR HIPOTECARIO SE PUEDA ACOGER A LAS MEDIDAS?

1. Para las medidas previas de reestructuración y complementaria de quita:

El precio de adquisición del bien inmueble hipotecado no exceda de 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 donde radique el mismo, con un límite absoluto de 300.000 euros. Los inmuebles adquiridos antes de 1995 tomarán como precio medio de referencia el relativo al año 1995.

2. Para la medida complementaria de 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 arroja el índice de precios de la vivienda elaborado por el Ministerio de Fomento para el año de adquisición del bien inmueble y la provincia donde radique el mismo, con un límite absoluto de 250.000 euros. Los inmuebles adquiridos antes de 1995 tomarán como precio medio de referencia el relativo al año 1995.

¿Dónde puedo consultar esos valores?

En el enlace siguiente, elegir la opción 1:

<http://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=35000000>

#06. ¿QUÉ REQUISITOS ADICIONALES DEBEN REUNIR LAS PERSONAS PARA QUIENES RESULTE INVIABLE EL PLAN DE REESTRUCTURACIÓN Y DESEEN ACOGERSE A LAS MEDIDAS DE LA QUITA Y DACIÓN EN PAGO?

- a) Que el conjunto de los miembros de la unidad familiar **carezca de** cualesquiera **otros bienes** o derechos patrimoniales suficientes para 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 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.

#07. MEDIDAS PREVIAS A LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA: LA REESTRUCTURACIÓN DE DEUDAS HIPOTECARIAS.

En esta fase, el deudor podrá **solicitar** a la Entidad acreedora la reestructuración de su deuda hipotecaria.

En el plazo de 1 mes desde la presentación de la solicitud junto con la documentación que acredite que el deudor se encuentra incluido en el ámbito de aplicación del Real Decreto-ley 6/2012, **la entidad** acreedora **deberá ofrecerle un plan de reestructuración** en el que se concreten las consecuencias de la aplicación de las siguientes medidas:

- a) Una **carencia** en la amortización del capital de **5 años**
- b) Una **ampliación del plazo de amortización** hasta un total de **40 años** a contar desde la concesión del préstamo.
- c) Una **reducción del tipo de interés** aplicable a Euribor + 0,25% durante el plazo de carencia
- d) En todo caso, la **inaplicación** con carácter indefinido de las **cláusulas** limitativas de la bajada del tipo de interés previstas (*cláusulas suelo*).

#08. MEDIDAS COMPLEMENTARIA: OFRECIMIENTO DE UNA QUITA.

En caso de que el Plan de reestructuración de la fase anterior resulte inviable para los deudores, podrán solicitar una **quita** en el capital pendiente de amortización, que la entidad acreedora podrá aceptar o rechazar en el plazo de 1 mes a contar desde la acreditación de la inviabilidad del plan.

A estos efectos, se entenderá que el plan de reestructuración es inviable cuando resulte una cuota hipotecaria mensual superior al 50% de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros de la unidad familiar

Para determinar la quita, la entidad empleará alguno de los siguientes métodos de cálculo:

- a) Reducción del 25%.
- b) Reducción equivalente a la diferencia entre el 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.
- c) 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, siempre que el primero resulte inferior al segundo.

#09. MEDIDA SUSTITUTIVA: LA DACIÓN EN PAGO DE LA VIVIENDA HABITUAL.

En el plazo de 12 meses desde la solicitud de reestructuración, los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del art. 2 del Real Decreto-Ley 6/2012, 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 los términos previstos en el apartado 3 del Código de Buenas Prácticas, **quedando cancelada la deuda** garantizada con hipoteca definitivamente.

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 **arrendamiento**, 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%.

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.

#10. DERECHO AL ALQUILER EN CASO DE EJECUCIÓN DE LA VIVIENDA HABITUAL; O EN CASO DE SOLICITARLO JUNTO A LA PETICIÓN DE DACIÓN EN PAGO

¿Quiénes pueden acogerse a esta medida?

Además del deudor que pida la dación en pago, si así lo solicita -como se expone en el apartado anterior- satisfaciendo una renta anual del 3% del importe total de la deuda en el momento de la dación.

También podrá solicitarlo y obtenerlo el deudor hipotecario ejecutado cuyo lanzamiento haya sido suspendido de conformidad con lo dispuesto en el art. 1.1 de la Ley 1/2013,. En estos casos el alquiler de la vivienda lo será por una renta anual máxima del 3% de su valor al tiempo de la aprobación del remate.

La solicitud podrá realizarse en el plazo de 6 meses desde la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 5/2017, para aquellos ejecutados que ya fueran beneficiarios de la suspensión y desde que se produzca la suspensión para quienes se beneficiasen con posterioridad.

Dicho arrendamiento tendrá una duración anual, prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta completar el plazo de 5 años. Por mutuo acuerdo entre el ejecutado y el adjudicatario podrá prorrogarse anualmente durante 5 años adicionales.

#11. SUSPENSIÓN DEL LANZAMIENTO DE LA VIVIENDA HABITUAL HASTA EL 15 DE MAYO DE 2020, DE LAS PERSONAS QUE SE ENCUENTREN EN EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY 1/2013.

¿Quiénes pueden acogerse a esta medida?

Las personas que se encuentren en situación de especial vulnerabilidad y en las circunstancias económicas siguientes:

1) Los **supuestos de especial vulnerabilidad** son:

- a) La Familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.
- b) La unidad familiar monoparental con hijos a cargo.
- c) La unidad familiar de la que forme parte un menor de edad.
- d) La unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- e) La unidad familiar en la que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo.
- f) La 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 3er 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) La unidad familiar en la que exista una víctima de violencia de género.
- h) El deudor mayor de 60 años.

¿Quiénes pueden acogerse a esta medida? (continuación)

2) Además de encontrarse en alguno de los supuestos de especial vulnerabilidad señalados anteriormente, deberán concurrir las **circunstancias económicas siguientes**:

a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de 3 veces el IPREM anual de 14 pagas (para 2017 este indicador está cifrado en 7.519,59 euros, por lo que el conjunto de los ingresos no podrá ser superior a 22.558,77 euros).

Dicho límite será de 4 veces el IPREM anual de 14 pagas en los supuestos de especial vulnerabilidad previstos en los apartados d) y f) anteriormente señalados; y de 5 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%, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65%, 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 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. Se entenderá que se ha producido una alteración significativa de sus circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5.

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

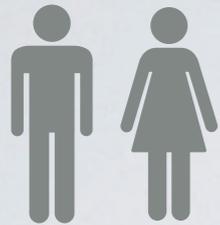
d) Que se trate de un crédito o préstamos garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma.

#12. PROTOCOLO DE ATENCIÓN AL CIUDADANO DEL SERVICIO DE MEDIACIÓN HIPOTECARIA.

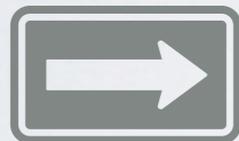
Ciudadanos

Consortio / Ayuntamientos

Colegio de Abogados



Solicita información o el inicio de la mediación, acompañando documentación necesaria.



**Presencial
(ventanilla única)**



Telefónica



Web



Correo electrónico



Redes sociales



Traslada solicitud y documentación al Colegio de Abogados de Las Palmas.



Recibe documentación y reparte a los/as letrados/as designados



El/la Letrado/a asesora al solicitante, e intermedia con la entidad de crédito acreedora

