

PROYECTO FINAL MASTER DE GESTIÓN EN EDIFICACIÓN

curso 2012 – 2013



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCOLA TÈCNICA SUPERIOR
ENGINYERIA
D'EDIFICACIÓ

PROTECCIÓN DE DEUDORES HIPOTECARIOS SIN RECURSOS

***Alumna:* Rocío Estellés Serneguet**
***Tutora:* Francisca Ramón Fernández**

Septiembre 2013

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN
2. LA GARANTÍA HIPOTECARIA, CRISIS ECONÓMICA Y PROPUESTA DE REFORMA
3. NORMATIVA REFERENTE A LA PROTECCIÓN DE LOS DEUDORES HIPOTECARIOS SIN RECURSOS, Y EVALUACIÓN DE SU APLICACIÓN
 - 3.1 Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos*
 - 3.2 Evaluación de la aplicación práctica, del Real Decreto-Ley 6/2012*
4. NORMATIVA REFERENTE AL REFORZAMIENTO, DE LA PROTECCIÓN DE LOS DEUDORES HIPOTECARIOS SIN RECURSOS
 - 4.1 Real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios*
 - 4.2 Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social*
5. CONCLUSIONES
6. LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN FUTURAS
7. BIBLIOGRAFÍA

1. INTRODUCCIÓN

Uno de los principales efectos de la actual crisis económica (desde su comienzo, hace aproximadamente cinco años), está siendo la pérdida tanto de la propiedad, como de la posesión de la vivienda, como consecuencia en el primer caso de una ejecución hipotecaria, y en el segundo tras un desahucio.

Debido a ello, el Gobierno se ha visto obligado a actuar, mediante la aprobación de diferente normativa, con el fin de paliar tal situación.

Esta normativa, ha constituido el eje central, de este Proyecto Final de Master.

2. LA GARANTÍA HIPOTECARIA, CRISIS ECONÓMICA Y PROPUESTA DE REFORMA

Se considera que la crisis mundial tiene su origen, en la titulización de las hipotecas “subprime”, surgidas en 2007 en Estados Unidos.

En España tras la época de la burbuja inmobiliaria, a partir del año 2008, el negocio inmobiliario comenzó a decaer, bajaron los precios de las viviendas y subieron los tipos de interés, endureciéndose las condiciones de acceso a los créditos hipotecarios, y aumentando al mismo tiempo la morosidad crediticia.

Generándose movimientos de protesta desde diversas organizaciones, solicitando reformas normativas, con el fin de adecuar la legislación vigente, a la actual situación socio-económica.

3. NORMATIVA REFERENTE A LA PROTECCIÓN DE LOS DEUDORES HIPOTECARIOS SIN RECURSOS, Y EVALUACIÓN DE SU APLICACIÓN

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

El primer intento importante adoptado por el Gobierno, para dar solución al problema, de las numerosas ejecuciones hipotecarias y desahucios, ha sido la aprobación de este Real Decreto-Ley (RD-L).

Basándose para ello en el “derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”, y en la aprobación provisional de normas, en casos de extraordinaria y urgente necesidad (según la Constitución Española).

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

El índice del RD-L, con sus principales apartados, es el siguiente:

“Medidas de Reestructuración” de la deuda hipotecaria	Capítulo II
	Capítulo III
“Mecanismos de Flexibilización” de los procedimientos de ejecución	Capítulo IV
	Capítulo V

Vamos a ver el Capítulo II, Medidas para la reestructuración de la deuda hipotecaria inmobiliaria, donde se define el Umbral de Exclusión, se establece la sujeción al Código de Buenas Prácticas (CBP), y el seguimiento del cumplimiento de dicho CBP.

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

El Umbral de Exclusión, son los requisitos con los que conjuntamente, debe cumplir el deudor hipotecario, para poder beneficiarse de las medidas de este RD-L.

La norma hace una distinción, entre los requisitos obligatorios de forma general (art. 3.1), y unos requisitos adicionales a estos, en caso de que querer optar a una Quita, o a una Dación en Pago (art. 3.2).

También establece la norma, la obligación de acreditación del cumplimiento, de los requisitos del art. 3.1, mediante la presentación ante la entidad de crédito, de la documentación del art. 3.3.

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

En la Sujeción al CBP, se establece su ámbito de aplicación. Son las viviendas, cuyo precio de adquisición tasado, no exceda de los siguientes (art. 5.2):

Nº habitantes en los municipios	Precios Máximos Vivienda		
	Reestructuración y Quita		Dación en pago
más de 1.000.000	250.000 €	+ 50.000 €	200.000 €
entre 500.001 y 1.000.000	225.000 €	+ 45.000 €	180.000 €
entre 100.001 y 500.000	187.500 €	+ 37.500 €	150.000 €
hasta 100.000	150.000 €	+ 30.000 €	120.000 €

Los precios máximos en caso de Reestructuración y Quita, son para viviendas habitadas por 1 o 2 personas, pudiéndose aumentar éste precio en unas cantidades adicionales, por cada persona a cargo del deudor (máximo 3 personas).

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

Y sobre el Seguimiento del cumplimiento del CBP, la norma prevé la constitución de una Comisión de Control, que supervise dicho cumplimiento, por parte de las entidades adheridas al mismo (art. 6).

La norma establece también, las siguientes medidas:

- ☐ En el ámbito Fiscal (Capítulo III): Se establecen cuatro diferentes medidas, respecto a exenciones y bonificaciones, en determinados impuestos y tributos.
- ☐ En el ámbito Procesal (Capítulo IV): Se simplifica el procedimiento de ejecución extrajudicial, mediante una subasta única, y un importe mínimo de adjudicación.

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

Y en el Capítulo V, se trata el derecho a las ayudas a los inquilinos, de las personas afectadas por desahucios, y sujetas a medidas de flexibilización, de las ejecuciones hipotecarias.

Finalmente en el ANEXO del RD-L, se recogen las medidas del CBP, distinguiéndose tres fases sucesivas de actuación, respecto al procedimiento de ejecución:



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

1. Reestructuración

Reestructuración de la deuda, aplicando conjuntamente:

- Carencia en la amortización de capital, de 5 años.
- Ampliación del plazo de amortización, hasta 40 años.
- Reducción del tipo de interés aplicable, a Euribor + 0,25 %.

2. Quita

En caso de resultar inviable el Plan de Reestructuración, se puede optar a una Quita de la deuda pendiente.

3. Dación en pago

Finalmente, en caso de resultar inviables las dos medidas anteriores, el deudor puede optar a una Dación en Pago (cancelando la deuda, entregando la vivienda).

El deudor que ha solicitado la Dación en Pago, tienen la posibilidad de permanecer en la vivienda como arrendatario, durante dos años.

3.2 Evaluación de la aplicación práctica, del Real Decreto-Ley 6/2012

ADICAE:

Según un informe, realizado por la Plataforma Hipotecaria de Adicae (basado en los primeros 7 meses de vigencia del RD-L), en sólo un 12,80 % de los casos analizados, se cumplía con los requisitos del CBP.

COMISIÓN DE CONTROL:

Según el 1^{er} informe, que ha realizado la Comisión de Control, sobre el seguimiento del cumplimiento del CBP, por parte de las entidades adheridas (respecto al 1^{er} trimestre de vigencia del RD-L), las solicitudes aceptadas han sido:

Reestructuración de
la deuda: 44

Quita: 0

Dación en Pago: 8

4. **NORMATIVA REFERENTE AL REFORZAMIENTO, DE LA PROTECCIÓN DE LOS DEUDORES HIPOTECARIOS SIN RECURSOS**

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

Dada la escasa aplicabilidad del RD-L 6/2012, el Gobierno ha tenido que actuar de nuevo, mediante la aprobación de este RD-L, para reforzar la protección del anterior RD-L.

Este RD-L tiene como principal objetivo, la paralización de los lanzamientos, durante un plazo de dos años, para aquellos deudores que se encuentren, en una situación de especial riesgo de exclusión, y cuya vivienda habitual, el acreedor se la haya adjudicado.

Además se insta al Gobierno, a la creación de un Fondo social de viviendas, propiedad de las entidades de crédito.

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

Los requisitos que obligatoriamente deben reunir los deudores hipotecarios, para que se les pueda aplicar la suspensión del lanzamiento, se definen en el art. 1, y son:

- ☐ A nivel personal, 7 supuestos de especial vulnerabilidad, contemplados en el art. 1.2 (siendo suficiente con el cumplimiento, de sólo uno de ellos).
- ☐ Y a nivel económico, 4 circunstancias definidas en el art. 1.3 (con las que conjuntamente, debe cumplir el deudor hipotecario).

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

La acreditación, sobre el cumplimiento de los requisitos antes mencionados, será demostrada por el deudor, ante el juez o notario, mediante la presentación de los documentos del art. 2.

Y por otra parte, el Fondo social de viviendas de la Disposición adicional única, se encomienda al Gobierno, para ofrecer alquileres a aquellos deudores, que hayan sido desalojados de su vivienda habitual, si reúnen los requisitos del art. 1.

4.2 Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social

Esta Ley es promovida, para perfeccionar los anteriores RD-L. Además de mejorar el mercado hipotecario, así como los procedimientos de ejecución.

También tiene en consideración, la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, de 14 de Marzo de 2013, sobre la existencia de cláusulas abusivas, en los procedimientos de ejecución hipotecaria.

Y se mantiene en su Disposición adicional primera, la encomienda al Gobierno del RD-L 27/2012, para la constitución de un Fondo social de viviendas.

El principal articulado de la Ley, es el siguiente:

4.2 Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social

Capítulo I: Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios

Se reproduce casi textualmente este RD-L.

Capítulo II: Medidas de mejora del mercado hipotecario

Mejoras en el mercado hipotecario, modificando las principales normas.

Capítulo III: Medidas de mejora en el procedimiento de ejecución hipotecaria, de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil

Mejoras para flexibilizar y agilizar, los procedimientos de ejecución hipotecaria.

Capítulo IV: Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos

Se modifica este RD-L, ampliando su ámbito de aplicación.

5. CONCLUSIONES

Vamos a realizar unas conclusiones, sobre las normativas analizadas, en este Proyecto Final de Master. Estableciendo finalmente, una serie de consideraciones personales.

Podemos concluir, que las principales medidas propuestas por el Gobierno en sus dos RD-L, son medidas a aplicar en el procedimiento de ejecución hipotecaria, y no resuelven el problema de fondo, que ha originado la actual crisis.

Y a pesar de que Ley 1/2013, ha iniciado reformas, en las principales normativas reguladoras, del mercado hipotecario y de los procedimientos de ejecución.

5. CONCLUSIONES

De ahora en adelante, se debería promover un endeudamiento responsable, aunque ello suponga limitar el acceso a la vivienda, en régimen de propiedad; por lo que debería potenciarse, el acceso a la vivienda en alquiler.

En la actualidad, sigue siendo el acceso a la vivienda en propiedad, la opción más factible, debido a los bajos precios existentes en el mercado.

A ello contribuye también, la cuantiosa oferta de vivienda, de la Sociedad de Activos procedentes de la Reestructuración de las Entidades Bancarias (SAREB). Las viviendas de la Sareb, no se destinan a alquileres sociales, pero se podrían destinar, a este tipo de alquileres.

5. CONCLUSIONES

Pudiéndose fomentar también el alquiler social, mediante el realojo de las familias desahuciadas, a las Viviendas de Protección Pública (ya que en la actualidad, muchas de estas viviendas están vacías, al no haber sido adjudicadas).

Quedando pendiente que en el futuro, se apruebe la Dación en Pago (generalizada y retroactiva), contenida en la Proposición de Ley, de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios, y del alquiler social (Iniciativa Legislativa Popular).

6. LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN FUTURAS

En trabajos de investigación futuros, se podría abordar el análisis, del resto de *normativa: Europea, foral y autonómica*, aprobada recientemente, en relación con la protección, de los deudores hipotecarios.

Así como profundizar, en la protección que se concede al consumidor (en este caso deudor hipotecario), desde diversos organismos, como *El Defensor del Pueblo de España*.

Y otro posible tema a desarrollar, sería el estudio de la figura de la *Dación en Pago*, ya que debido a su inexistente regulación jurídica, dicho concepto genera gran confusión.

7. BIBLIOGRAFÍA

BIBLIOGRAFÍA, según los principales apartados, del Proyecto Final de Master:

- *Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos*
 - VV.AA.a: «El Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos», *www.notariosyregistradores.com*, 20 de Junio de 2012. Disponible en: <http://www.notariosyregistradores.com/CONSUMO/ARTICULOS/2012-antecedentes-rdley-6-2012.htm> [Consulta realizada el 3 de Octubre de 2012].

7. BIBLIOGRAFÍA

- *Real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios*
 - CORDERO LOBATO, E.: «La paralización de los desahucios hipotecarios (RDL 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios)», *UCLM, Revista CESCO de Derecho de Consumo*, nº 4, 2012, págs. 207-210. Disponible en: <http://cesco.revista.uclm.es/index.php/cesco/article/view/144> [Consulta realizada el 15 de Enero de 2013].
- *Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social*
 - GARRIGUES: «Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social», *J&A Garrigues S.L.P., Publicaciones, Novedades Mercantil Litigación 1-2013*, 16/05/2013, págs. 1-12. Disponible en: <http://www.garrigues.com/es/Publicaciones/Novedades/Documents/Novedades-Mercantil-Litigacion-1-2013.pdf> [Consulta realizada el 23 de Junio de 2013].



GRACIAS!