

NOVEDADES EN EL RÉGIMEN DE SUSPENSIÓN DE LANZAMIENTOS Y EN LAS MEDIDAS DE REESTRUCTURACIÓN DEL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS, COMPRENDIDA LA DACIÓN EN PAGO (RDL 1/2015)

Encarna Cordero

Catedrática de Derecho Civil

Centro de Estudios de Consumo

Universidad de Castilla-La Mancha

Resumen: Esta nota tiene por objeto exponer las novedades introducidas por el RDL 1/2015 en el régimen de protección de deudores hipotecarios relativo al lanzamiento en ejecuciones hipotecarias y a las medidas de reestructuración de deudas hipotecarias, entre ellas la dación en pago, reestructuración que puede determinar la inaplicación indefinida de las cláusulas suelo pactadas en los contratos. Las medidas adicionales adoptadas han consistido en ampliar el plazo de suspensión de los lanzamientos, así como las personas que podrán beneficiarse de estas medidas de protección, si bien el número de deudores favorecidos podría verse reducido por la introducción de cambios sustanciales en la definición de los precios máximos de adquisición de las fincas hipotecadas.

Palabras clave: ejecución hipotecaria, lanzamiento, suspensión de lanzamientos en ejecución hipotecaria, dación en pago, código de buenas prácticas.

Title: What's new in the regime's suspension of dispossession and the restructuring measures of the code of good practice, including the dation in payment (Royal Decree Law 1/2015)

Abstract: This note aims to expose the novelties introduced by Royal Decree Law 1/2015 in the mortgagors protection scheme relating to the launch in foreclosures and mortgage debt restructuring measures, including the dation in payment, restructuring that can determine the indefinite application of the floor clauses agreed upon in the contracts. Additional measures have been to extend the period of suspension of the releases, as well as people who may benefit from these

measures of protection, even though the number of favored debtors could be reduced by the introduction of substantial changes in the definition of the maximum prices of acquisition of the mortgaged properties.

Key words: Foreclosure, eviction, suspension of eviction on foreclosure, dation in payment, code of good practice.

SUMARIO: 1. Suspensión de lanzamientos. 2. Medidas de reestructuración de deuda previstas en el Código de buenas prácticas

En esta nota se tratan las novedades introducidas por el RDL 1/2015 en el régimen de protección de deudores hipotecarios relativo al lanzamiento en ejecuciones hipotecarias (del art. 1 de la Ley 1/2013) y a las medidas de reestructuración de deudas hipotecarias (del RDL 6/2012), comprendida también la dación en pago. Las nuevas reglas aplicables son las siguientes:

1. Suspensión de lanzamientos

- 1) **La suspensión de lanzamientos establecida en el art. 1 de la Ley 1/2013 se amplía dos años más**, de modo que la medida de suspensión anterior (que expiraba en mayo de 2015) regirá **hasta el 16 de mayo de 2017**. De todos modos, la misma sólo sigue afectando a las ejecuciones que concluyen con adjudicaciones al acreedor o a persona que actúe por su cuenta, no cuando actúen por cuenta propia del adjudicatario, aunque sea una sociedad del mismo grupo que el acreedor hipotecario.
- 2) Se amplían los supuestos de especial vulnerabilidad que permitirían solicitar la suspensión de lanzamientos (así como las medidas del Código de Buenas Prácticas, como después vemos), **añadiéndose al deudor que sea mayor de 60 años** [nuevo art. 1.2 h) de la Ley 1/2013]. Pese a que en este punto la nueva regulación no es idéntica a la introducida en el RDL 6/2012, consideramos que –como en éste último– el deudor mayor de 60 años será considerado especialmente vulnerable aunque no reúna los requisitos para ser considerado unidad familiar. Ha de recordarse que, de acuerdo con la regulación anterior (que se mantiene), la medida de suspensión no puede ser solicitada por fiadores ni hipotecantes que no sean deudores, lo cual es una diferencia sustancial con respecto al régimen de medidas de protección establecidas en el RDL 6/2012, de las que sí se benefician (arts. 2 II y 3 bis del RDL 6/2012, reformado por la Ley 1/2013).
- 3) El reformado art. 1.3 aclara que las **limitaciones al conjunto de ingresos de los miembros de la unidad familiar están referidas al Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual a catorce pagas** (IPREM a catorce pagas) y, por tanto, no el IPREM a 12 pagas, que obviamente tiene un límite inferior. Así, junto a los requisitos de especial vulnerabilidad, el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no podrá

superar el límite de 3 veces el IPREM a 14 pagas, límite que es de cuatro y de cinco veces en los supuestos ya previstos en 2013¹.

2. Medidas de reestructuración de deuda previstas en el Código de buenas prácticas

- 1) Se han **ampliado las situaciones de especial vulnerabilidad**, pues también pueden solicitar la aplicación de las medidas previstas en el Código de Buenas Prácticas los **deudores mayores de 60 años**, aunque no reúnan los requisitos para ser considerado unidad familiar, circunstancia ésta que en algunos casos se había considerado excluyente del derecho a las medidas de protección². A estos efectos son equiparados los fiadores e hipotecantes no deudores que se encuentren en el umbral de exclusión (art. 3 bis del RDL 6/2012).
- 2) Las circunstancias económicas establecidas en el art. 3. 1 a) del RDL 6/2012 también se definen por referencia al **IPREM anual a 14 pagas**, donde el conjunto de ingresos no podrá ser superior al triple o, excepcionalmente, cuádruple³ o quíntuple⁴ de tal indicador.
- 3) Hay **cambios sustanciales en la definición de los precios máximos de adquisición de las fincas hipotecadas**, pues si antes los límites al precio de adquisición se fijaban en función de la población del municipio donde radicaba el inmueble y del número de ocupantes⁵, ahora el precio que limita

¹ Es de cuatro veces el IPREM a 14 meses cuando 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 bien 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.

Es de cinco veces el IPREM a 14 meses 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.

² Auto del JMerc nº 1 de Sevilla de 28 octubre 2013 (LA LEY 25071/2013) (viuda sin hijos).

³ 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.

⁴ 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.

⁵ En su regulación anterior, el art. 5.2 del RDL 6/2012 establecía: «La aplicación del Código de Buenas Prácticas se extenderá a las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos concedidos para la compraventa de viviendas cuyo precio de adquisición no hubiese excedido de los siguientes valores:

la aplicación del Código no es una cifra única para cada clase de municipio en función de su población, sino una cifra fijada, como máximo, en el resultado de aplicar un 20% al importe 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 y de 250.000€ para acogerse a dación en pago prevista en el art. 3 del Código de Buenas Prácticas⁶. De este modo, **un índice que tenía una**

a) para municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 250.000 euros para viviendas habitadas por una o dos personas, ampliándose dicho valor en 50.000 euros adicionales por cada persona a cargo, hasta un máximo de tres;

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: 225.000 euros para viviendas habitadas por una o dos personas, ampliándose dicho valor en 45.000 euros adicionales por cada persona a cargo, hasta un máximo de tres;

c) para municipios de entre 100.001 y 500.000 habitantes: 187.500 euros para viviendas habitadas por una o dos personas, ampliándose dicho valor en 37.500 euros adicionales por cada persona a cargo, hasta un máximo de tres;

d) para municipios de hasta 100.000 habitantes: 150.000 euros para viviendas habitadas por una o dos personas, ampliándose dicho valor en 30.000 euros adicionales por cada persona a cargo, hasta un máximo de tres.

A efectos de lo anterior se tendrán en cuenta las últimas cifras de población resultantes de la revisión del Padrón Municipal. Asimismo se entenderán por personas a cargo, los descendientes y ascendientes y los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar que habiten en la misma vivienda y que dependan económicamente del deudor por percibir rentas inferiores al salario mínimo interprofesional.

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 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».

⁶ La norma establece: «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».

finalidad estadística y que no distingue entre capital de provincia y otros municipios ha pasado a ser el parámetro para calcular el límite infranqueable a la hora de solicitar la aplicación del Código de Buenas Prácticas, lo que supone sin duda una importante limitación adicional para tener derecho a la aplicación de las medidas allí previstas. Así pues, no es meramente “una nueva forma de cálculo del límite del precio de los bienes inmuebles adquiridos” (como se dice en el preámbulo de la Ley), sino que es un límite adicional no previsto con anterioridad.

- 4) La reforma ha **suprimido la obligación que hasta ahora tenía la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera de publicar el listado de entidades adheridas al Código de Buenas Prácticas** en su sede electrónica y en el BOE (nuevo art. 5.3 del RDL 6/2012).
- 5) Finalmente, el RDL 1/2015 ha introducido una medida de protección adicional para los deudores (también fiadores o hipotecantes no deudores) situados en el umbral de exclusión consistente en la **inaplicación, con carácter indefinido, de las cláusulas suelo que hubieran pactado en sus contratos.** Ahora bien, dada la ubicación de la regla [en el punto 1 b) iv del anexo del RDL 6/2012], queda la duda de si la medida se afecta sin más a los deudores que se hallen en el umbral de exclusión (interpretación que vendría favorecida por el empleo de la interlocución “en todo caso”) o si, además, es necesario que tales deudores hayan solicitado a la entidad la reestructuración de su deuda. *En nuestra opinión, dado que la regla está contenida entre las medidas a adoptar con ocasión de la reestructuración de la deuda, el sentido de la misma es que la inaplicación indefinida de la cláusula suelo requerirá la previa solicitud de reestructuración del deudor (fiador o hipotecante tercero), y que procederá con independencia de quién (entidad o deudor) haya elaborado la propuesta de plan de reestructura.*

Finalmente, **el RDL 1/2015 norma carece de disposiciones transitorias** que regulen la aplicación temporal de las nuevas reglas introducidas en la Ley 1/2013 y el RDL 6/2013. Esta omisión plantea algunos problemas:

- 1) En cuanto al régimen de la suspensión de lanzamientos: si, como parece inevitable, ha de aplicarse la disposición transitoria 1ª de la Ley 1/2013, las nuevas medidas relativas al lanzamiento (también, por ejemplo, la que lo suspende frente a deudores mayores de 60 años) serán aplicables a los procedimientos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria que se hubieran iniciado a su entrada en vigor (¿de la Ley 1/2013?), en los que no se hubiese ejecutado el lanzamiento, ¿podría pretenderse entonces la aplicación de la medida de suspensión una vez ejecutado el lanzamiento? No parece posible y, a pesar del silencio del RDL 1/2015, sus nuevas previsiones tampoco podrán permitirán impedir lanzamientos que ya se hubiesen ejecutado.
- 2) En cuanto a la aplicación del Código de Buenas Prácticas, hay que distinguir:

- a) Por aplicación de lo dispuesto su punto 1 a), una vez se haya producido el anuncio de la subasta en el seno del procedimiento de ejecución hipotecaria, no será posible formular solicitud de reestructuración de deuda. Pero antes de que llegue ese momento podrán hacerlo también los deudores (fiadores e hipotecantes terceros) que no podían hacerlo con la regulación anterior (por ejemplo, los mayores de 60 años).

- b) Consideramos que las nuevas limitaciones cuantitativas aplicables a los precios máximos de adquisición no son de aplicación a los deudores que solicitaron la reestructuración de la deuda antes de la reforma que comentamos, aunque la misma todavía no haya sido acordada ni, en su caso, cumplidas las medidas adoptadas.