

Requisitos para la aplicación del Código de Buenas Prácticas

Como ya hemos adelantado anteriormente, la aplicación de las medidas que el CBP recoge proceden cuando el cliente se encuentra en el umbral de exclusión y la vivienda que sirve de garantía cumple con los límites objetivos, ambos ámbitos —subjetivo y objetivo— definidos por el RDL 6/2012.

Ámbito subjetivo

Conviene precisar aquí que la exposición sobre el CBP que, para su difusión, se va a efectuar en la presente Memoria se centra en la última versión del RDL 6/2012, fruto de las modificaciones introducidas en la versión originaria a través de la Ley 1/2013, el RDL 1/2015, el RDL 5/2017 y la Ley 5/2019.

Ahora bien, en la resolución de expedientes de reclamación en los que la solicitud de aplicación de las medidas del Código se hubiere presentado antes de la entrada en vigor de la Ley 5/2019²³, o bien la entidad prestamista se encontrara adherida a versiones anteriores del CBP, el DCE procede al análisis del supuesto planteado conforme a la versión del CBP que corresponda, bien sea porque es la que está en vigor en el momento de la solicitud, o bien porque es la última a la que está adherida la entidad.

Umbral de exclusión

Los beneficiarios de las medidas deben ser personas físicas que padecen extraordinarias dificultades para atender el pago de la deuda hipotecaria sobre la vivienda habitual, resultando aplicables a los contratos de préstamo o de crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria cuyo deudor se encuentre situado en el denominado «umbral de exclusión».

Se considerarán situados en el umbral de exclusión aquellos deudores hipotecarios en los que concurren todas las circunstancias que se indican en los números 1 y 2 del artículo 3 —y no otras—, que, por su relevancia, se transcriben a continuación:

«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 el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el IPREM¹ 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 IPREM anual de catorce 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 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 %, 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 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

¹ La cuantía del IPREM en 2020 —período al que se refiere esta Memoria— resultó ser la misma que en el ejercicio 2019, en tanto el presupuesto de este ejercicio fue prorrogado a aquel. Así, de conformidad con la disposición adicional 119 de la Ley 6/2018, de 3 de julio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2018, resulta:

«Disposición adicional centésima novena. Determinación del indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM) para 2018. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2 del Real Decreto-ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía, el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM) tendrá las siguientes cuantías durante 2018:

a) El IPREM diario, 17,93 euros.

b) El IPREM mensual, 537,84 euros.

c) El IPREM anual, 6.454,03 euros.

d) En los supuestos en que la referencia al salario mínimo interprofesional ha sido sustituida por la referencia al IPREM en aplicación de lo establecido en el Real Decreto-ley 3/2004, de 25 de junio, la cuantía anual del IPREM será de 7.519,59 euros cuando las correspondientes normas se refieran al salario mínimo interprofesional en cómputo anual, salvo que expresamente excluyeran las pagas extraordinarias; en este caso, la cuantía será de 6.454,03 euros.»

Por lo que se refiere al IPREM para 2021, de acuerdo con la disposición adicional centésima vigésima primera, sobre determinación del indicador público de rentas de efectos múltiples (IPREM) para 2021, de la Ley 11/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2021, será:

a) EL IPREM diario, 18,83 euros.

b) El IPREM mensual, 564,90 euros.

c) El IPREM anual, 6.778,80 euros.

d) En los supuestos en que la referencia al salario mínimo interprofesional ha sido sustituida por la referencia al IPREM en aplicación de lo establecido en el RDL 3/2004, de 25 de junio, la cuantía anual del IPREM será de 7.908,60 euros cuando las correspondientes normas se refieran al salario mínimo interprofesional en cómputo anual, salvo que expresamente excluyeran las pagas extraordinarias; en este caso, la cuantía será de 6.778,80 euros.

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 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 declarada discapacidad superior al 33 %, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente 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 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.

6 La unidad familiar en 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 letra 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).

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

2 Para la aplicación de las medidas complementarias y sustitutivas de la ejecución hipotecaria a que se refieren los apartados 2 y 3 del Anexo, será además preciso que se cumplan los siguientes requisitos.

- a) 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.
- b) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor o deudores 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.»

Del texto transcrito, resulta que los requisitos que enumera el RDL 6/2012 para considerar al deudor incluido en el umbral de exclusión son más restrictivos para el caso de quita o dación que para el caso de reestructuración de la deuda. Así, en el caso de reestructuración de la deuda es necesario que se reúnan los requisitos del apartado 1 del artículo 3 —en el que se tienen en cuenta los ingresos de la unidad familiar, que esta haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud o hayan sobrevenido en dicho período circunstancias familiares de especial vulnerabilidad y que la cuota hipotecaria en relación con los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar resulte superior a un determinado porcentaje, todo ello en los términos especificados en la norma antes expuesta—. Sin embargo, en los casos de la quita y de la dación en pago de la vivienda habitual, además de los requisitos anteriores, es necesario que se reúnan los requisitos del apartado 2 —sobre carencia de bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda, que la financiación hipotecaria recaiga sobre la única vivienda en propiedad del/de los deudor/es y concedida para su adquisición y que no existan otras garantías, reales o personales, o, en caso de existir estas últimas, que carezca de otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda—.

Este doble régimen de requisitos tiene como finalidad favorecer las medidas de reestructuración, posibilitando el pago de la deuda hipotecaria. Así, las medidas complementarias —la quita— y sustitutivas —dación en pago de la vivienda habitual— serán de aplicación en casos más restringidos, cuando el deudor cumpla unos requisitos más estrictos (en comparación con los exigidos para que proceda la reestructuración) que permitan considerarlo incluido en el umbral de exclusión y, a mayor abundamiento, cuando el plan de reestructuración resulte inviable.

Las circunstancias que han de concurrir para considerar al deudor hipotecario incluido en el umbral de exclusión se han de acreditar mediante la presentación de la documentación que expresamente se indica en el número 3 del artículo 3 del RDL 6/2012², ³.

Han sido numerosos los expedientes en los que los reclamantes, que se consideraban incluidos en el umbral de exclusión, discrepaban con la forma en la que las entidades implicadas habían aplicado las previsiones contenidas en el artículo 3 del RDL 6/2012. En ocasiones, la entidad había denegado la aplicación del CBP porque la unidad familiar no había sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas respecto a los cuatro años anteriores, pero sin verificar previamente que la parte prestataria se encontraba en un supuesto de especial vulnerabilidad, como que el prestatario era mayor de 60 años o que a la unidad familiar pertenecían dos menores de edad. Atendiendo a la literalidad del artículo 3.1.b, para poder estar dentro del umbral de exclusión bastaría con que se diese alguna de las dos condiciones que este artículo prevé, es decir, la de haberse producido una alteración significativa de las circunstancias económicas en los cuatro años anteriores a la solicitud o haber sobrevenido en dicho período una circunstancia de especial vulnerabilidad.

En la reclamación R-202002909 se analizó la negativa de la entidad a considerar a la parte prestataria en el umbral de exclusión al no haber sufrido una alteración significativa de las circunstancias económicas comparando el momento de presentación de la solicitud y los cuatro años anteriores. Frente a la referida negativa, el reclamante argumentaba que su esposa, cotitular del préstamo, tenía un grado de discapacidad del 42 %, encontrándose pues en una circunstancia familiar de especial vulnerabilidad. Por su parte, la entidad

² «3 La concurrencia de las circunstancias a que se refiere el apartado 1 se acreditará por el deudor ante la entidad acreedora mediante la presentación de los siguientes documentos:

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

1 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.

2 Últimas tres nóminas percibidas.

3 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 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 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.

b) Número de personas que habitan la vivienda:

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

2 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.

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

c) Titularidad de los bienes:

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

2 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 situados en el umbral de exclusión según el modelo aprobado por la comisión constituida para el seguimiento del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas.»

³ En relación con la documentación que debe aportar el cliente, en la sentencia de la Audiencia Nacional de 18 de septiembre de 2019, dictada en el recurso núm. 207/2018, se señaló la posibilidad de que las entidades puedan tener en el caso concreto por acreditada la exclusión, con independencia de que se hayan presentado por el deudor algunos o todos los documentos exigidos por la norma; se razonó que «de lo dispuesto en los preceptos señalados [entre ellos, el 3.3 del RDL 6/2012] no se desprende que la falta de algún documento impida tener por válida la solicitud. En todo caso, el Banco debe estudiar las condiciones del cliente, podrá requerir para que se complete la documentación, pero si se dan las condiciones requeridas en la norma, viene obligado a ofrecer el plan o las medidas de protección contempladas en Código de Buenas Prácticas».

rechazaba tal consideración a los efectos del CBP, en tanto la declaración de discapacidad había tenido lugar en octubre de 2009 y, de acuerdo con la literalidad del artículo 3.1.b del RDL 6/2012, esta circunstancia no había sobrevenido en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud. Este DCE expuso que la actuación de la entidad no parecía estar en línea con la finalidad de la norma, que tiende a que la medida de reestructuración sea aplicable a un colectivo cada vez mayor y, además, de aplicarse el artículo 3.1.b en sus estrictos términos, se llegaría a soluciones ilógicas que no parecen estar en el espíritu de la norma (piénsese, por ejemplo, en el supuesto 7.º, dedicado al mayor de 60 años: de seguirse la literalidad de la norma, nunca se consideraría que aquella persona que hace su solicitud con 65 años, o más, está en una circunstancia familiar de especial vulnerabilidad, ya que en los cuatro años anteriores a dicha solicitud ya era mayor de 60 años y, por lo tanto, no habría sobrevenido tal circunstancia).

Otras veces, los clientes discrepan sobre los ingresos tomados en cuenta por las entidades. Desde el DCE se insiste en que el análisis de la solicitud presentada debe partir de los «ingresos actuales», es decir, aquellos que se tienen en el momento de presentar la solicitud. Asimismo, en caso de denegación de la petición de reestructuración, resulta necesario que las entidades motiven convenientemente las causas de esta, la documentación que han tenido en cuenta para llegar a tal conclusión y los cálculos efectuados.

En la R-202001215, la entidad había denegado la reestructuración de la deuda de acuerdo con el artículo 3.1.c, indicando que la cuota hipotecaria no era superior al 50 % de los ingresos netos de la unidad familiar. La parte prestataria discrepaba con el cálculo efectuado por la entidad, ya que había considerado los ingresos correspondientes a las pensiones de alimentos de los hijos, reconocidas en el convenio regulador aprobado judicialmente, que en ese momento no estaban siendo abonadas por su exmarido. En línea con los criterios interpretativos de la Comisión de Control del CBP⁴, este DCE resolvió que, si estos ingresos no se han producido efectivamente, no parece correcto computarlos por el mero hecho de que se tenga derecho a ellos. Por ello, no se consideró ajustado a la normativa la denegación de la reestructuración solicitada.

En la R-202000013 se había denegado la reestructuración de la deuda al amparo del CBP de acuerdo con el artículo 3.1.c del RDL 6/2012, al no resultar la cuota hipotecaria superior al 50 % de los ingresos netos que percibía el conjunto de los miembros de la unidad familiar. El reclamante, por su parte, entendía que a la cuota del préstamo habría que sumarle los gastos de los productos vinculados a la operación hipotecaria: en particular, los costes del seguro de vida y del inmueble, así como los de las tarjetas de crédito de ambos prestatarios. Teniendo en cuenta estas partidas, se cumpliría que los gastos mensuales eran superiores al 50 % de los ingresos de la unidad familiar. Este DCE consideró correcta la actuación de la entidad en tanto que el indicado artículo 3.1.c hace referencia a la «cuota hipotecaria» y no a cualquier otro gasto. A mayor abundamiento, de acuerdo con la interpretación de la Comisión de Control del CBP⁵, por «ingresos netos» de la unidad familiar debe entenderse

⁴ Consulta 4.c del compendio de consultas a la Comisión de Control sobre la aplicación del CBP.

⁵ Consulta 4.a del compendio de consultas a la Comisión de Control sobre la aplicación del CBP.

los percibidos una vez descontados de los ingresos brutos totales únicamente los impuestos y las cotizaciones sociales.