

## La unidad familiar

---

Las medidas contenidas en el CBP van destinadas a las familias que sufren adversidad económica. La norma define la unidad familiar en los siguientes términos:

«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».

Adicionalmente, el Código es aplicable al deudor hipotecario mayor de 60 años<sup>1</sup>, aun en el caso de no reunir los requisitos para ser considerado como unidad familiar.

La delimitación del concepto de unidad familiar ha originado numerosas preguntas, a las que la Comisión de Control sobre la aplicación del CBP ha dado respuesta<sup>2</sup>.

Así:

- En caso de que los cónyuges no estuvieran separados legalmente, existiendo pues una separación meramente de hecho, debe considerarse que el cónyuge no conviviente sigue formando parte de la unidad familiar.
  
- En caso de que en la unidad familiar convivan padres, hijos y también nietos de manera continuada en el tiempo, el concepto de unidad familiar no alcanzaría a los nietos, a no ser que existiera formalmente una relación de acogimiento familiar.
  
- En el caso de convivencia de los ascendientes (padres) del deudor, estos no serán considerados integrantes de la unidad familiar. Para el concepto de unidad familiar no se tienen en cuenta los ascendientes, sino el cónyuge y los descendientes del deudor.

---

<sup>1</sup> Tras la reforma operada por el RDL 1/2015.

<sup>2</sup> Consultas 5 y 6 del compendio de consultas a la Comisión de Control sobre la aplicación del CBP.

— En caso de que en la vivienda estén empadronadas personas que no son titulares ni codeudores, sus ingresos solo serían tenidos en cuenta si forman parte de la unidad familiar.

— Respecto a los documentos que acreditan el número de personas que habitan la vivienda, se ha de estar al contenido de la letra b) del artículo 3.3 del RDL 6/2012.

La determinación de quiénes forman parte de la unidad familiar resulta fundamental, ya que son los ingresos de todos sus miembros —y no solo los del prestatario— los que han de tomarse en consideración para determinar si el deudor hipotecario está en el umbral de exclusión.

En ocasiones, se han planteado reclamaciones por clientes a quienes su entidad había denegado la reestructuración de la deuda hipotecaria al tomar en consideración, además de sus ingresos, los de un hijo —que residía en la vivienda—, razón por la que no cumplían los requisitos económicos necesarios para considerarlos incluidos en el umbral de exclusión. Desde el DCE se indicó que, efectivamente, se debían tener en cuenta los ingresos de todos los miembros de la unidad familiar. Por el contrario, si en la vivienda convive y figura empadronado un tercero que no es deudor hipotecario ni forma parte de la unidad familiar —según la definición del RDL 6/2012—, sus ingresos no se tendrán en cuenta para determinar si el deudor está en el umbral de exclusión.

### **Deudores hipotecarios en distinta unidad familiar**

En la contratación de préstamos hipotecarios es habitual que sean varios los deudores que se obligan de forma solidaria con la entidad, lo cual supone que esta cuenta, como garantía para el cobro del préstamo, con la solvencia patrimonial de esas personas, no de una sola de ellas. La característica esencial de la solidaridad es que, siendo la deuda única, el acreedor cuenta con la posibilidad de dirigirse, por el total de la deuda, indistintamente contra cualquiera de los deudores.

En este supuesto se encuentran, como norma general, los préstamos hipotecarios concedidos a los integrantes de un matrimonio o pareja de hecho inscrita, sujetos que forman parte de una unidad familiar en los términos establecidos por el propio RDL 6/2012, para cuya definición nos remitimos al apartado anterior.

Existiendo dificultades económicas para atender las cuotas del préstamo hipotecario, el estudio de la solicitud de aplicación de las medidas del CBP implica necesariamente verificar que la unidad familiar, en sí misma, cumple los requisitos definidos en el artículo 3 del RDL 6/2012 para poder considerarla incluida en el umbral de exclusión.

Ahora bien, en caso de que los deudores hipotecarios no formen parte de la misma unidad familiar, bien sea por disolución del vínculo matrimonial —divorcio o separación legal—, bien por tratarse de una pareja de hecho no inscrita o por cualquier otra circunstancia, todos los deudores hipotecarios —solidarios— han de encontrarse en el umbral de exclusión en

los términos definidos por el artículo 3 del RDL 6/2012. Así, en caso de dificultades de pago, si uno no puede responder de la deuda pero el otro sí, no podría entenderse que se cumple el requisito de «extraordinarias dificultades» que establece el artículo 1 del RDL 6/2012.

En este sentido se ha pronunciado la sentencia 187/2018 del Tribunal Supremo, de 5 de abril, que analiza un supuesto como el que nos ocupa, en el que existe una pluralidad de deudores que responden solidariamente de la deuda contraída. El Alto Tribunal ha entendido que, ante la pluralidad de deudores, todos ellos se han de encontrar en el umbral de exclusión para la aplicación del Código de Buenas Prácticas, aunque después de la separación o del divorcio hayan dejado de formar parte de una unidad familiar.

En la misma línea argumental, la Comisión de Control sobre la aplicación del CBP<sup>3</sup> ha señalado que «en el caso de que existan deudores hipotecarios solidarios que no formen parte de la unidad familiar, la aplicación de las medidas del CBP solo procederán cuando en ambos concurren las circunstancias para considerarlos incluidos dentro del umbral de exclusión».

Asimismo, respecto a cómo ha de interpretarse la expresión «cuando en ambos concurren» y si esta se refiere a que cada deudor debe estar en el umbral de exclusión considerando individualmente sus ingresos o, por el contrario, teniendo en cuenta la suma de los ingresos de ambos deudores, la Comisión de Control ha resuelto que «debe interpretarse en el sentido de que no exige que deba tenerse en cuenta la suma de los ingresos de los deudores solidarios para determinar si conjuntamente se encuentran dentro del umbral de exclusión, y en particular dentro de los límites de renta establecidos en el artículo 3 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo».

Llegados a este punto, y por su estrecha relación con lo hasta ahora expuesto, hemos de referirnos al supuesto en el que los propietarios de la vivienda que constituye la garantía del préstamo hipotecario proceden a la extinción del condominio, cualquiera que sea la razón para llevarla a cabo (divorcio, herencia, etc.). Es habitual que en estos casos las partes, que hasta ese momento eran propietarias de la vivienda, lleguen a un acuerdo sobre quién ostentará la propiedad de aquella y asumirá el pago del préstamo hipotecario pendiente. Ahora bien, siendo este pacto de carácter privado entre las partes, la novación subjetiva de dicho préstamo, en virtud de la cual uno de los prestatarios pasa a ser el único deudor, no se puede considerar efectuada si previamente no ha sido aceptada por el acreedor, es decir, el banco. En tanto no conste tal aceptación, no procede oponer a la entidad las vicisitudes de la relación particular de los prestatarios.

Cualquier cambio en la titularidad del inmueble ofrecido en garantía del préstamo en nada afecta a las obligaciones derivadas de este, pues, por la propia naturaleza de un préstamo hipotecario, el inmueble se configura como una garantía adicional a la propia solvencia del deudor o deudores, con independencia de quién sea su dueño en cada momento. Esa es precisamente la esencia de una garantía hipotecaria: permitir al acreedor, en caso de

---

<sup>3</sup> Consulta 25 del compendio de consultas a la Comisión de Control sobre la aplicación del CBP.

impago por el deudor o deudores, resarcirse a través del valor del inmueble hipotecado, aunque este se hubiese transmitido a un tercero.

Una vez se formalizó el préstamo hipotecario, las partes contratantes quedaron obligadas en los términos recogidos en el propio contrato —en particular, en lo que se refiere a su carácter solidario—, y cualquier modificación de las condiciones pactadas requiere necesariamente el consentimiento de todas las partes contratantes (prestamista y prestatarios). Esto debe ser entendido así con independencia del cambio que pudiera experimentar, a lo largo del tiempo, el vínculo que originariamente ligaba a los deudores entre sí.

En el expediente R-202009645, resultaba que el reclamante era deudor solidario, junto con su exmujer, de un préstamo hipotecario y propietario único de la vivienda que sirve de garantía de este. Había solicitado a la entidad que le reconociera la posibilidad de abonar el 50 % de las cuotas del préstamo, correspondiendo el 50 % restante a su exmujer, a lo cual la entidad se había negado, dado que las obligaciones de pago derivadas del préstamo hipotecario tienen carácter solidario. Este DCE indicó que la solicitud del reclamante de que la entidad aceptara la división de la responsabilidad en el pago de las cuotas del préstamo suponía una modificación de las condiciones previstas en la escritura de préstamo hipotecario que requería la aceptación de la entidad, siendo esta una decisión que se enmarca dentro de lo que se denomina «política comercial y de asunción de riesgos». Asimismo, dadas las dificultades demostradas en el pago del préstamo, la entidad había informado a las partes sobre el CBP, detallando igualmente que, para poder analizar si resultaban de aplicación sus medidas, debía aportarse la documentación correspondiente de los dos cotitulares del préstamo, para así poder analizar que ambos se encontraban en el umbral de exclusión.

En esta misma línea se han tramitado otros expedientes, en los que la parte reclamante solicitaba la aplicación del CBP, explicando que, aunque el préstamo había sido formalizado por dos personas estando vigente un vínculo matrimonial, en la actualidad este se había extinguido (por divorcio) e, igualmente, se había extinguido el condominio sobre la vivienda, de forma que su propiedad se había asignado a uno, quien había asumido en exclusiva la deuda hipotecaria pendiente. No obstante, no se había llevado a cabo la novación subjetiva del préstamo hipotecario, excluyendo de él a la expareja. Aunque se había aportado toda la documentación requerida de la unidad familiar para el estudio de la solicitud de reestructuración de deuda, de conformidad con el RDL 6/2012, la entidad requirió la documentación del otro titular del préstamo —su expareja—, lo que se ha considerado ajustado a la normativa y a las buenas prácticas bancarias.

En algunas ocasiones, la entidad ha considerado que dos prestatarios solidarios que pertenecen a dos unidades familiares distintas no se encuentran en el umbral de exclusión, al haber realizado los cálculos que indica la norma tomando en consideración los ingresos conjuntos de ambos, como si pertenecieran a la misma unidad familiar. Así, en la R-202006090 la entidad reclamada había denegado la aplicación de las medidas del CBP al considerar que la cuota hipotecaria era inferior al 50 % de los ingresos netos de ambos prestatarios conjuntamente. No obstante, el reclamante expuso que los dos prestatarios formaban parte de dos unidades familiares distintas y cada uno de ellos, individualmente

considerado —con su respectiva unidad familiar—, cumplía los requisitos del RDL 6/2012 sobre el umbral de exclusión. Este DCE, en consonancia con la interpretación dada por la Comisión de Control sobre la aplicación del CBP, expuso que debían haberse computado los ingresos actuales de ambos deudores solidarios por separado, con el fin de determinar si la cuota hipotecaria era superior, o no, al 50 % de los ingresos de la unidad familiar, tanto de uno como del otro prestatario.