

# ***ATENCIÓN SOCIAL EN MATERIA DE DESAHUCIOS DESDE LAS CORPORACIONES LOCALES***

---

## **SEMINARIO I: MARCO NORMATIVO**

***Alexánder Carrillo Muñoz***

**REAL DECRETO-LEY 6/2012, DE 9 DE MARZO, DE MEDIDAS URGENTES DE PROTECCIÓN DE DEUDORES**

|   |          |
|---|----------|
| <b>HIPOTECARIOS SIN RECURSOS.....</b>   | <b>5</b> |
| INTRODUCCIÓN .....  | 6        |
| ÁMBITO DE APLICACIÓN .....  | 6        |
| CONCEPTO DE UMBRAL DE EXCLUSIÓN .....   | 6        |
| DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA LA ACREDITACIÓN DEL UMBRAL DE EXCLUSIÓN ANTE LA ENTIDAD ACREEDORA .....       | 9        |
| MODERACIÓN DE LOS INTERESES MORATORIOS.....   | 10       |
| MEDIDAS FISCALES.....   | 10       |
| PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL .....  | 11       |
| ACCESO AL ALQUILER DE LAS PERSONAS AFECTADAS POR DESAHUCIOS Y SUJETAS A MEDIDAS DE FLEXIBILIZACIÓN DE LAS |          |
| EJECUCIONES HIPOTECARIAS .....  | 11       |
| CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS.....   | 12       |
| Los deudores:.....  | 13       |
| Medidas .....   | 13       |
| Medidas previas a la ejecución hipotecaria reestructuración de deudas hipotecarias. ....                  | 13       |
| Medidas complementarias: Quita sobre el capital pendiente .....   | 14       |
| Medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria: dación en pago de la vivienda habitual. ....            | 15       |

**REAL DECRETO-LEY 27/2012, DE 15 DE NOVIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES PARA REFORZAR LA**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS .....</b>  | <b>17</b> |
| INTRODUCCIÓN .....   | 18        |
| SUSPENSIÓN DE LOS LANZAMIENTOS SOBRE VIVIENDAS HABITUALES DE COLECTIVOS ESPECIALMENTE VULNERABLES..... | 18        |
| MEDIDA A ADOPTAR.....  | 18        |
| SUPUESTOS DE ESPECIAL VULNERABILIDAD .....   | 18        |
| CIRCUNSTANCIAS ECONÓMICAS.....   | 19        |
| PROCEDIMIENTO PARA SU SOLICITUD.....   | 19        |
| FONDO SOCIAL DE VIVIENDA.....  | 21        |
| Condiciones de acceso al Fondo Social de Vivienda .....  | 21        |
| Condiciones del arrendamiento.....   | 22        |
| Solicitudes.....   | 23        |

**LEY 1/2013, DE 14 DE MAYO, DE MEDIDAS PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>HIPOTECARIOS, REESTRUCTURACIÓN DE DEUDA Y ALQUILER SOCIAL. ....</b>                                 | <b>24</b> |
| INTRODUCCIÓN .....   | 25        |
| SUSPENSIÓN DE LOS LANZAMIENTOS SOBRE VIVIENDAS HABITUALES DE COLECTIVOS ESPECIALMENTE VULNERABLES..... | 25        |

|  |    |
|--|----|
| MEDIDAS DE MEJORA DEL MERCADO HIPOTECARIO .....                      | 26 |
| A) LIMITACIÓN DE LOS INTERESES DE DEMORA .....                       | 26 |
| B) MEDIDAS DE REFORMA RESPECTO A LOS DOCUMENTOS HIPOTECARIOS .....   | 27 |
| C) MODIFICACIONES DE LA LEY REGULADORA DEL MERCADO HIPOTECARIO.....  | 27 |
| D) MODIFICACIÓN EN LA REGULACIÓN DE LAS SOCIEDADES DE TASACIÓN. .... | 27 |
| MEDIDAS DE MEJORA EN EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA. .... | 28 |
| A) CLAÚSULAS ABUSIVAS .....  | 28 |
| B) OTRAS MEDIDAS HIPOTECARIAS .....                                  | 28 |

### **DECRETO 8/2013, DE 20/02/2013, DE MEDIDAS PARA EL FOMENTO DEL ACCESO A LA VIVIENDA**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>PROTEGIDA.....</b>  | <b>30</b> |
| INTRODUCCIÓN .....   | 31        |
| EL REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA DE LA JCCM .....   | 31        |
| Colectivos de atención preferente.....   | 32        |
| Inscripción en el Registro.....  | 33        |
| PROCEDIMIENTOS PARA LA ADJUDICACIÓN DE LAS VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA. ....  | 34        |
| Viviendas de Iniciativa Pública Regional .....   | 34        |
| Viviendas con protección pública promovidas por otras Administraciones Públicas. ....  | 35        |
| Promociones Privadas de viviendas con protección pública.....  | 36        |
| Promoción de viviendas con protección pública por cooperativas y otras entidades análogas. ....  | 36        |
| Procedimiento de adjudicación de viviendas con protección pública vacantes. ....   | 37        |
| MODIFICACIÓN DEL DECRETO 173/2009, DE 10 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL V PLAN REGIONAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE CASTILLA-LA MANCHA. .... | 38        |
| MODIFICACIÓN DEL DECRETO 109/2008, DE 29 DE JULIO, DE MEDIDAS PARA LA APLICACIÓN DEL PACTO POR LA VIVIENDA EN CASTILLA-LA MANCHA.....                    | 38        |
| <b>OTRAS MEDIDAS MUNICIPALES Y/O REGIONALES.....</b>   | <b>41</b> |
| MEDIDAS MUNICIPALES .....  | 42        |
| Adhesión al convenio para la creación de un fondo social de viviendas para afectados por los desahucios. ....  | 42        |
| Modificación del Impuesto sobre el Incremento sobre el valor de los terrenos de naturaleza urbana (plusvalía) ..   | 42        |
| Compromiso por parte del Ayuntamiento a retirar las cuentas que mantenga activas en las entidades bancarias que ejecuten desahucios en su municipio..... | 42        |
| Acceso a la asistencia jurídica por parte de los centros de la mujer.....  | 42        |
| OTRAS MEDIDAS REGIONALES.....  | 43        |
| Ayudas al arrendamiento de viviendas. ....   | 43        |
| Reconocimiento como colectivo preferente al arrendamiento de viviendas .....   | 43        |

|   |           |
|---|-----------|
| Aplazamiento temporal de rentas en viviendas de promoción directa de alquiler de la Junta de Comunidades de Castilla-la Mancha .....  | 43        |
| Exención de la devolución de ayudas a viviendas protegidas .....  | 45        |
| <b>OTROS PROGRAMAS REGIONALES Y/O MUNICIPALES FUERA DE CASTILLA-LA MANCHA .....</b>   | <b>45</b> |
| Convenios de mediación hipotecaria .....  | 45        |
| Programa andaluz en defensa de la vivienda de la Junta de Andalucía .....   | 46        |
| Programa de mediación hipotecaria y de alquiler social del Gobierno de Aragón .....   | 46        |
| Servicio de Ayuda al Sobreendeudamiento Familiar del Gobierno Vasco .....   | 47        |
| Cataluña: prestaciones económicas de especial urgencia para el pago del alquiler, de cuotas de amortización hipotecaria en situaciones especiales, y para atender a personas que han perdido la vivienda a consecuencia de un proceso de desahucio o de ejecución hipotecaria. .... | 47        |
| Junta de Castilla y Leon: Servicio integral de apoyo a las familias en riesgo de desahucio .....  | 48        |
| Programa Reconduce Xunta de Galicia .....   | 48        |
| <b>CASOS PRÁCTICOS.....</b>   | <b>49</b> |
| <b>CASO PRÁCTICO 1 .....</b>  | <b>50</b> |
| 1º) Posibilidad de solicitar la moderación de los intereses moratorios .....  | 50        |
| 2º) ¿Puede solicitar la aplicación de las medidas del código de buenas prácticas?.....  | 51        |
| 3º)¿Podría solicitar la suspensión de lanzamiento, si se iniciase el proceso de ejecución hipotecaria? .....  | 51        |
| 4º) ¿Podría solicitar acceso al Fondo social de vivienda? .....   | 52        |
| <b>CASO PRÁCTICO 2 .....</b>  | <b>52</b> |
| 1º) Posibilidad de solicitar la moderación de los intereses moratorios .....  | 52        |
| 2º)¿Puede solicitar la aplicación de las medidas del código de buenas prácticas? .....  | 53        |
| 3º)¿Podría solicitar la suspensión de lanzamiento, si se iniciase el proceso de ejecución hipotecaria? .....  | 54        |
| 4º) ¿Podría solicitar acceso al Fondo social de vivienda? .....   | 54        |

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

## Introducción

El Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos se publica el 10 de marzo de 2012 con entrada en vigor al día siguiente.

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

Entre los objetivos que señala en su exposición de motivos se destacan:

- La introducción de mecanismos de reestructuración de la deuda hipotecaria.
- La elaboración de un código de buenas prácticas con las Entidades Bancarias.
- Introducción de un criterio de moderación de los tipos de interés moratorios para las personas incluidas en su ámbito de aplicación.
- La ampliación del colectivo de beneficiarios de las ayudas a inquilinos del Real Decreto 2066/2008.
- La adopción de distintas modificaciones legales procesales y fiscales.

## Ámbito de aplicación

Se aplicará únicamente a contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria.

1. Los deudores deberán situarse en el umbral de la exclusión.
2. Los contratos tendrán vigencia a fecha 11 de marzo de 2012, fecha de entrada en vigor.
 

La vigencia del contrato no será necesaria para:

  - i. Medidas de procedimiento de ejecución extrajudicial
  - ii. Preferencia para el acceso a las ayudas a los inquilinos.
3. También será aplicable a fiadores y avalistas hipotecarios del deudor principal, respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario

## Concepto de umbral de exclusión

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 Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. 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 Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples 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, 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 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.

**Regla general : ingresos < 3 veces IPREM (1596,63 €/mes)**

IPREM mensual, 532,51 euros

**Supuestos extraordinarios:**

**1. Ingresos < 4 veces IPREM:** Miembro de la unidad familiar con

- Discapacidad > 33%, situación de dependencia o enfermedad.
- Incapacitado acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.

**2. Ingresos < 5 veces IPREM: Deudor hipotecario**

- Con parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad  $\geq 33\%$ .
- Con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido  $\geq 65\%$
- 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 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.º La familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.
- 2.º La unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo.
- 3.º La unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente, de forma acreditada, para realizar una actividad laboral.
- 4.º La unidad familiar de la que forme parte un menor de tres años.

c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. Dicho porcentaje será del 40 por cien cuando alguno de dichos miembros sea una persona en la que concurren las circunstancias previstas en el segundo párrafo del apartado a).

**La cuota hipotecaria > 50 % de los ingresos netos** que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

**La cuota hipotecaria > 40 % de los ingresos** si alguno de los miembros:

- Discapacidad > 33%, situación de dependencia o enfermedad e incapacitado acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- Con parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad  $\geq 33\%$ .
- Con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido  $\geq 65\%$
- Casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.



## Documentos a presentar para la acreditación del umbral de exclusión ante la entidad acreedora

### 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.

## Moderación de los intereses moratorios

Se modera los intereses moratorios aplicables:

- a. Sólo a contratos de crédito o préstamo garantizados con hipoteca inmobiliaria
- b. El deudor se debe encontrar situado en el umbral de exclusión,
- c. El interés moratorio aplicable desde el momento en que el deudor solicite a la entidad la aplicación de cualquiera de las medidas del código de buenas prácticas y acredite ante la entidad que se encuentra en dicha circunstancia, será, como máximo:

**intereses remuneratorios pactados en el préstamo + 2% sobre el capital pendiente del préstamo.**

## Medidas fiscales

1. Se exime de **la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de actos jurídicos documentados** a las escrituras de formalización de las novaciones contractuales de préstamos y créditos hipotecarios.
2. Se modifica de Ley Reguladora de las Haciendas Locales respecto al **Impuesto sobre el incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana**, en la que tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente la entidad que adquiera el inmueble objeto de dación en pago.
3. Se exime del **IRPF** a la ganancia patrimonial obtenida por los deudores con objeto de la dación en pago.

4. **Se bonifica en un 50% de derechos arancelarios**, notariales y registrales de cancelación de hipoteca en el caso de la dación en pago.

## Procedimiento de ejecución extrajudicial

- Realización del valor del bien se realizará a través de una única subasta.
- El tipo de la subasta será el pactado en la escritura de constitución de hipoteca.
- Procedimiento de adjudicación:
  1. Se adjudicará la finca a quien presente la mejor postura por valor  $\geq 70\%$  del valor por el que el bien hubiera salido a subasta.
  2. Si la mejor postura  $< 70\%$  del tipo señalado para la subasta, 10 días para presentar por el deudor tercero que mejore la postura, que sea superior al 70% valor de tasación o suficiente para satisfacer la deuda.
  3. Plazo de 5 días para que el acreedor pida la adjudicación por importe  $\geq 60\%$  valor de tasación.
  4. Se adjudica a la mejor postura siempre que supere el 50% valor de tasación o que cubra toda la cantidad reclamada.
  5. Si no concurre postura, plazo de 20 días, puede solicitar el acreedor su adjudicación al 60% valor de tasación.

## Acceso al alquiler de las personas afectadas por desahucios y sujetas a medidas de flexibilización de las ejecuciones hipotecarias

**Se da preferencia en el acceso a las ayudas a los inquilinos** establecidas por el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012

La ayuda destinada por dicho plan es del **40% de la renta anual** por dos años con un **máximo de 3200**

Destinatarios:

- a. Las **personas con resolución judicial de lanzamiento** de su vivienda habitual como consecuencia de procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria, con **posterioridad al 1 de enero de 2012, con un plazo** de seis meses desde el lanzamiento para su solicitud.
- b. **Arrendatarios** como consecuencia de la aplicación de la **dación en pago** del Código de Buenas Prácticas, con ingresos familiares no excedan de 2,5 veces IPREM.

## Código de Buenas Prácticas

Es de adhesión voluntaria por parte de las entidades de crédito o de cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

La relación de entidades adheridas está publicada:

<http://www.tesoro.es/sp/CodigoBuenasPracticas.asp>

Se extiende 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 en función de:

1. Últimas cifras de población resultantes de la revisión del Padrón Municipal
2. 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)

| Habitantes                | Vivienda de 1-2 personas | Precio adicional por cada persona a cargo.<br>Tres máximo |
|---------------------------|--------------------------|---|
| hasta 100.000             | 120.000 euros.           | 30.000 euros  |
| Entre 100.001 y 500.000   | 150.000 euros            | 37.500 euros  |
| Entre 500.001 y 1.000.000 | 180.000 euros            | 45.000 euros  |

|                  |               |              |
|------------------|---------------|--------------|
| Más de 1.000.000 | 200.000 euros | 50.000 euros |
|------------------|---------------|--------------|

Estos valores no serán aplicables para el acceso a la dación en pago.

### Los deudores:

1. Deben encontrarse en el umbral de exclusión
2. Tienen la fecha límite del anuncio de la subasta para solicitar las medidas (con excepción de la quita).

### Medidas

- a) Medidas previas a la ejecución hipotecaria reestructuración de deudas hipotecarias.
- b) Medidas complementarias: Quita en el capital pendiente de amortización.
- c) Medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria: dación en pago de la vivienda habitual.

### Medidas previas a la ejecución hipotecaria reestructuración de deudas hipotecarias.

1. Los deudores solicitan a la entidad acreedora la reestructuración de su deuda hipotecaria al objeto de alcanzar la viabilidad a medio y largo plazo de la misma. Junto a la solicitud de reestructuración, acompañarán la documentación señalada para acreditar la situación en el umbral de exclusión.
2. En el plazo de un mes la entidad deberá notificar y ofrecer al deudor un plan de reestructuración en el que se concreten la ejecución y las consecuencias financieras para el deudor de la aplicación conjunta de las medidas a adoptar.
3. El deudor podrá presentar en todo momento a la entidad una propuesta de plan de reestructuración, que deberá ser analizada por la entidad, quien, en caso de rechazo, deberá comunicar al deudor los motivos en que se fundamente.
4. Medidas:
  - a. Carencia en la amortización de capital de cinco años. El capital correspondiente a las cuotas de ese periodo podrá o bien pasarse a una cuota final al término del préstamo o bien prorratearse en las cuotas restantes, o realizarse una combinación de ambos sistemas.

- b. Ampliación del plazo de amortización hasta un total de 40 años a contar desde la concesión del préstamo.
  - c. Reducción del tipo de interés aplicable a Euribor + 0,25 por cien durante el plazo de carencia.
5. Adicionalmente, las entidades podrán reunificar el conjunto de las deudas contraídas por el deudor.
  6. No conllevará costes por compensación la amortización anticipada del crédito o préstamo hipotecario solicitada durante los diez años posteriores a la aprobación del plan de reestructuración.
  7. En el plan de reestructuración la entidad advertirá, en su caso, del carácter inviable del plan (cuota hipotecaria mensual superior al 50 por cien de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros de la unidad familiar) o que, de resultar dicho plan inviable, se podrán solicitar las medidas complementarias previstas en el siguiente apartado.

### **Medidas complementarias: Quita sobre el capital pendiente**

1. El plan de reestructuración debe ser inviable.
2. La solicitud de la quita será aceptada o rechazada en el plazo de un mes a contar desde la acreditación de la inviabilidad del plan de reestructuración.
3. Métodos de cálculo de la quita:
  - a. Reducción en un 25 por cien.
  - b. Reducción equivalente a la diferencia entre 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.
4. La entidad debe notificar, en todo caso, los resultados obtenidos al deudor, con independencia de que la primera decida o no conceder dicha quita
5. Esta medida también podrá ser solicitada por aquellos deudores:
  - a. Que se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que ya se haya producido el anuncio de la subasta.

- b. Que, estando incluidos en el umbral de exclusión no han podido optar a la dación en pago por presentar la vivienda cargas posteriores a la hipoteca.

### **Medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria: dación en pago de la vivienda habitual.**

1. Plazo de doce meses desde la solicitud de la reestructuración para su petición.
2. Los deudores estando incluidos en el umbral de exclusión, para los que la reestructuración y las medidas complementarias, en su caso, no resulten viables
3. La entidad estará obligada a aceptar la entrega del bien hipotecado por parte del deudor, a la propia entidad o tercero que ésta designe, quedando definitivamente cancelada la deuda.
4. La dación en pago supondrá la cancelación total de la deuda garantizada con hipoteca y de las responsabilidades personales del deudor y de terceros frente a la entidad por razón de la misma deuda.
5. 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.
6. Esta medida no será aplicable:
  - a. En los supuestos que se encuentren en procedimiento de ejecución en los que ya se haya anunciado la subasta.
  - b. En los que la vivienda esté gravada con cargas posteriores.
  - c. Supuestos en que el precio de adquisición de vivienda exceda los siguientes valores:

| <b>Habitantes de la población</b> | <b>Precio máximo compra vivienda</b> |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| hasta 100.000                     | 120.000 euros.                       |
| Entre 100.001 y 500.000           | 150.000 euros                        |
| Entre 500.001 y 1.000.000         | 180.000 euros                        |
| Más de 1.000.000                  | 200.000 euros                        |

7. El deudor, si así lo solicitara en el momento de pedir la dación en pago, podrá permanecer durante un plazo de dos años en la vivienda en concepto de arrendatario.

Los contratos de arrendamiento suscritos se rigen por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos con las siguientes especialidades:

- a. La duración de estos contratos de arrendamiento será de dos años, sin derecho a prórroga, salvo acuerdo escrito de las partes.
- b. La renta durante el período de dos años renta anual del 3 por cien 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 por cien.
- c. Durante las prórrogas que pudieran haberse pactado, la renta habrá de quedar determinada conforme a criterios de mercado.
- d. A los seis meses de producido el impago de la renta sin que éste se haya regularizado en su integridad, el arrendador podrá iniciar el desahucio del arrendatario.
- e. Transcurrido el plazo de dos años de duración del contrato, si el arrendatario no desalojara la vivienda, el arrendador podrá iniciar el procedimiento de desahucio. En el mismo, se reclamará como renta impagada la renta de mercado correspondiente.



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

## Introducción

El Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios se publica el 16 de noviembre de 2012 con entrada en vigor el mismo día.

Su objeto fundamental consiste en la suspensión inmediata y por un plazo de dos años de los desahucios de las familias que se encuentren en una situación de especial riesgo de exclusión y con unas circunstancias económicas determinadas.

Adicionalmente, este real decreto-ley incluye un mandato al Gobierno para impulse conjuntamente con el sector financiero, la constitución de un fondo social de viviendas destinadas a ofrecer cobertura a aquellas personas que hayan sido desalojadas de su vivienda habitual por el impago de un préstamo hipotecario.

Dicho fondo se constituirá mediante la firma del convenio en fecha 17 de enero de 2013.

## Suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables.

### MEDIDA A ADOPTAR

Se suspenden los lanzamientos hasta el 16 de noviembre de 2014, dos años desde la entrada en vigor de este real decreto-ley, siempre que el mismo

- 1) Tenga origen en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria.
- 2) La vivienda debe haber sido adjudicada al acreedor, o a persona que actúe por su cuenta.
- 3) La vivienda es vivienda habitual.
- 4) Las personas objeto se encontrarán en los supuestos de especial vulnerabilidad y en las circunstancias económicas

### SUPUESTOS DE ESPECIAL VULNERABILIDAD

- a) Familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.

- b) Unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo.
- c) Unidad familiar de la que forme parte un menor de tres años.
- d) Unidad familiar en la que alguno de sus miembros 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.
- e) Unidad familiar en la que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones por desempleo.
- f) 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
- g) Unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género, conforme a lo establecido en la legislación vigente, en el caso de que la vivienda objeto de lanzamiento constituyan su domicilio habitual.

## **CIRCUNSTANCIAS ECONÓMICAS.**

---

Deben darse las siguientes circunstancias:

- a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.
- 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.
- c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.
- d) 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.

## **PROCEDIMIENTO PARA SU SOLICITUD**

---

**Se deberá acreditar ante el juez o el notario antes de la ejecución del lanzamiento.**

La persona solicitante deberá aportar 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 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, se aportará el certificado expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o, 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.

**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 situado en el ámbito de aplicación del real decreto.**

## Fondo Social de Vivienda

Con fecha El **17 de enero de 2013 se firma el convenio para la creación de un fondo social de vivienda.**

Inicialmente lo firman:

- Los Ministerios de Economía y Competitividad, Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad, y Fomento.
- El Banco de España.
- La Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP).
- La Plataforma del Tercer Sector (Organizaciones no Gubernamentales)
- Las Patronales bancarias
- 33 entidades de crédito.

Se puede consultar en la página web [http://www.imserso.es/imserso\\_01/fsva/index.htm](http://www.imserso.es/imserso_01/fsva/index.htm)

En dicha página se puede encontrar:

- El texto del convenio.
- Las entidades financieras adheridas.
- Las entidades locales adheridas.
- Las viviendas existentes.

### Condiciones de acceso al Fondo Social de Vivienda

Se van a poder beneficiar de esta medida las personas que hayan sido desalojadas de su vivienda habitual y cumplan las siguientes condiciones:

1. Que el desalojo se haya producido como consecuencia de una demanda de ejecución, por impago de un préstamo hipotecario, iniciada por la misma entidad que constituye el Fondo Social de Vivienda.
2. Que el desalojo se haya producido a partir del día 1 de enero de 2008.
3. Que en el momento de presentación de la solicitud se encuentre en las siguientes circunstancias:
  1. Que el conjunto de los ingresos mensuales de los miembros de su unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples (1.597 € conforme al Iprem actual).
  2. Que ninguno de los miembros de la unidad familiar disponga de vivienda en propiedad.
4. Que se encuentre en un supuesto de especial vulnerabilidad. A tal fin, se entenderán como tales cualquiera de los siguientes:
  1. Familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.
  2. Unidad familiar monoparental con dos o más hijos a cargo.
  3. Unidad familiar de la que forme parte, al menos, un menor de tres años.
  4. Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente para realizar una actividad laboral.
  5. Unidad familiar en la que el deudor se encuentre en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones por desempleo.
  6. 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 alguno de sus miembros se encuentre en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.
  7. Unidad familiar en la que exista alguna víctima de violencia de género.

## Condiciones del arrendamiento

Las condiciones del arrendamiento son las siguientes:

1. La renta del arrendamiento estará comprendida entre 150 € y 400 € al mes, con un límite máximo del 30% de los ingresos netos totales de la unidad familiar.
2. La duración del contrato de arrendamiento será de dos años. No obstante, el contrato se prorrogará un año más salvo que la entidad arrendadora, tras una revaluación del cumplimiento de los requisitos de elegibilidad previstos en la cláusula anterior, concluya que estos ya no se cumplen.
3. El arrendatario se obligará a destinar el inmueble a su vivienda habitual y a conservarlo en las mismas condiciones de uso y habitabilidad en el que se encontraba en el momento de la entrega.

4. Los gastos del inmueble, incluyendo tributos y obras de reparación por cuenta del propietario, con excepción de gastos por suministros (electricidad, gas, teléfono)

## Solicitudes

---

Las solicitudes deberán dirigirse a la entidad de crédito correspondiente, que darán prioridad a aquellas situaciones de mayor necesidad o riesgo social. Solicitarán para ello informe a los servicios sociales de los Ayuntamientos o Diputaciones Provinciales, que deberán emitir informe en un plazo de 15 días. Las viviendas se asignarán antes de la finalización de cada trimestre, comenzando el 31 de marzo de 2013. Las Organizaciones no Gubernamentales incluidas en la Plataforma del Tercer Sector asesorarán en el proceso y facilitarán el acceso a la información.

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



## Introducción

Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. Se publica el 15 de mayo con entrada en vigor el mismo día.

Esta ley es en parte consecuencia de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013, dictada en el asunto por el que se resuelve la cuestión prejudicial planteada por el Juzgado de lo Mercantil n.º 3 de Barcelona respecto a la interpretación de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993.

Entre los objetivos que señala su exposición de motivos se destacan:

- Suspensión inmediata y por dos años de los desahucios de las familias en especial riesgo de exclusión.
- Introducir mejoras en el mercado hipotecario modificando la legislación vigente:
- Regulación de los intereses de demora.
- Perfeccionamiento en la regulación de las cláusulas abusivas (Sentencia Tribunal de justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013).
- Modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil para garantizar una ejecución hipotecaria con un procedimiento ágil y flexible protegiendo derechos e intereses del deudor.
- Modificación del Real Decreto-Ley 6/2012 de 9 de marzo de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

## Suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables.

Se suspenden los lanzamientos hasta el 15 de mayo de 2015, dos años desde la entrada en vigor en las mismas condiciones que el Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios:

- 1) Que el lanzamiento tenga origen en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria.

- 2) La vivienda debe haber sido adjudicada al acreedor, o a persona que actúe por su cuenta.
- 3) La vivienda es vivienda habitual.
- 4) Las personas objeto se encontrarán en los supuestos de especial vulnerabilidad y en las circunstancias económicas

Los supuestos de especial vulnerabilidad son los mismos

Se modifican las circunstancias económicas ampliando el límite del conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar a cuatro veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples en los supuestos:

- 1) Unidad familiar en la que alguno de sus miembros 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.
- 2) 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.

Se aumenta cinco 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 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.

El procedimiento de acreditación es el mismo que el establecido por el Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.

## Medidas de mejora del mercado hipotecario

### A) LIMITACIÓN DE LOS INTERESES DE DEMORA

Se limitan únicamente para préstamos o créditos siempre y cuando hayan sido concedidos para la adquisición de vivienda habitual, garantizados con hipotecas constituidas sobre la misma vivienda, no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago.

## **B) MEDIDAS DE REFORMA RESPECTO A LOS DOCUMENTOS HIPOTECARIOS**

---

En las escrituras de préstamo hipotecario sobre vivienda deberá constar el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que en el momento de la ejecución judicial del inmueble es vivienda habitual si así se hiciera constar en la escritura de constitución.

## **C) MODIFICACIONES DE LA LEY REGULADORA DEL MERCADO HIPOTECARIO.**

---

Se introducen limitaciones en la concesión de préstamos hipotecarios para la adquisición de la vivienda habitual, que no podrán ser superiores al 80 % del valor de tasación, ni prever un plazo de amortización superior a 30 años.

Se elimina la autorización a la institución financiera a exigir la ampliación de la hipoteca a otros bienes, en caso de que el bien hipotecado se devaluara en, al menos, un 20 %

## **D) MODIFICACIÓN EN LA REGULACIÓN DE LAS SOCIEDADES DE TASACIÓN.**

---

Se limita aún más la participación de las entidades de crédito en las Sociedades de Tasación pasando el límite de adquisición de participaciones del 15 al 10%.

Así mismo se limita el volumen de ingresos que debe tener una sociedad respecto de una entidad de crédito o con el conjunto de entidades de crédito de un mismo grupo del 25 al 10%.

## **MEDIDAS DE MEJORA EN EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA.**

### **A) CLAÚSULAS ABUSIVAS**

Se concede un plazo de 15 días de audiencia a las partes para efectuar alegaciones respecto a la eventual apreciación de oficio del carácter abusivo de algunas cláusulas del contrato.

Efectuadas las alegaciones, el tribunal resolverá en 5 días la improcedencia de la ejecución o la continuación de la misma con inaplicación de las cláusulas declaradas abusivas

Se añade como causa de oposición a la ejecución el carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible. En caso de oposición de una de las partes por este motivo, el Secretario Judicial ordenará la suspensión del proceso, citando a las partes para su comparecencia ante el Tribunal, mediando al menos 15 días entre la citación y la comparecencia.

Si la cláusula abusiva hubiera determinado la ejecución, se acordará el sobreseimiento de la misma; en caso contrario se continuará la ejecución inaplicando dicha cláusula.

### **B) OTRAS MEDIDAS HIPOTECARIAS**

- La aplicación de una quita sobre la deuda restante tras la ejecución hipotecaria si el deudor paga el 65 % de la deuda remanente pendiente en el quinto año desde la adjudicación del bien, o si paga el 80 % en el décimo año.
- El deudor podrá participar en la plusvalía. Si el ejecutante fuera el adjudicatario y éste cediera su derecho en los diez años siguientes, el 50 % de la plusvalía obtenida reducirá la deuda remanente.
- Se establece un mínimo en el valor de tasación que sirva de tipo para la subasta, que no podrá ser inferior al 75 % del valor de la tasación original.
- Se eleva del 60 % al 70 % del valor de tasación por el que el banco puede adjudicarse la vivienda habitual del deudor en caso de que la subasta quede desierta;

- Se establece la posibilidad de reducción de la deuda hasta en un 2 % del valor del bien, si el ejecutado colaboradora con los requerimientos del tribunal para facilitar la subasta y consiente la inspección del inmueble;
- Se prohíbe de vencimiento anticipado de la deuda a plazos hasta que no se hubieren producido tres impagos.
- Se limitan las costas del proceso que no podrán superar el 5 % del importe de la deuda
- Se establece un orden de imputación de la cantidad obtenida por la ejecución, si fuera insuficiente para satisfacer la totalidad de la deuda: intereses remuneratorios, principal (limitando así la generación de intereses), intereses moratorios y costas.

Decreto 8/2013, de 20/02/2013, de medidas para el fomento del acceso a la vivienda protegida.

## Introducción

El Decreto 8/2013, de 20 de febrero, de medidas para el fomento del acceso a la vivienda protegida se publica en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha el día 15 de marzo con entrada en vigor el día 16 de marzo.

Por medio del mismo procede a actualizar los artículos correspondientes a los Títulos VIII y IX del Decreto 38/2006, derogando dicha norma de 11 de abril, permitiendo un mejor encaje en el código legislativo de Castilla-La Mancha al quedar al margen de un determinado Plan de Vivienda. En este sentido, procede a regular

- El Registro de Viviendas con Protección Pública.
- El Registro de Demandantes de Vivienda con Protección Pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- Los procedimientos para la adjudicación de las viviendas con protección pública.
- La comisión provincial de vivienda.

Se modifica el Decreto 109/2008, de 29 de julio, actualizándose así mismo sus anexos, relativos a los procedimientos de adjudicación de vivienda, así como el Anexo III del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, relativo al glosario de términos.

Se modifica una serie de artículos del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública, sustituyendo determinadas expresiones que hacen que dichos preceptos se ajusten más al espíritu y finalidad perseguidos por la propia norma, así como también al nombre de las nuevas Consejerías y entidades públicas.

Por último se procede a la supresión de las Oficinas Provinciales y Regional de la Vivienda creadas en el año 2006, avocándose las funciones, que serán de nuevo desempeñadas por los empleados públicos.

## El Registro de Demandantes de Vivienda con Protección Pública de la JCCM

Es el instrumento administrativo que tiene por objeto facilitar los datos necesarios para la gestión y control de la adjudicación de viviendas con protección pública en la Región, controlar que la cesión del uso de las mismas así como a que dichos procedimientos se producen en las condiciones establecidas en la

legislación vigente, y evitar que se pueda producir cualquier tipo de fraude en la transmisión de viviendas con protección pública.

Corresponde su gestión del Registro a la Dirección General competente en materia de vivienda a través de los Servicios Periféricos de la Consejería a la que esté adscrita.

Existe el deber de inscripción para cualquier unidad familiar interesada en comprar o arrendar viviendas con protección pública,

Dicha inscripción devengará la tasa correspondiente, de conformidad con lo previsto en la legislación autonómica de tasas y precios públicos (Ley 9/2012, de 29 de noviembre, de Tasas y Precios Públicos de Castilla-La Mancha y otras medidas tributarias).

No obstante, la actualización y cancelación de datos en el Registro de demandantes será gratuita.

Se prevé el establecimiento de los mecanismos necesarios de relación y coordinación del Registro de demandantes, con otros registros públicos análogos a través de la Dirección General competente en materia de vivienda.

Así, se señala que la puesta en marcha del Registro de demandantes, así como su posterior gestión, podrán realizarse a través de Ayuntamientos de la Región, respecto de su término municipal, mediante la suscripción de convenios de colaboración.

Asimismo, se podrán suscribir convenios de colaboración con otras Entidades que faciliten la gestión del Registro y con Administraciones Públicas que gestionen otros Registros análogos, en cuya virtud se cedan o se reciban datos de las personas inscritas, exclusivamente para la finalidad de permitir comprar o arrendar viviendas con protección pública, y sobre la base de la reciprocidad.

El registro se estructura atendiendo a municipios, sistemas de acceso y las circunstancias de las personas inscritas, estableciendo una serie de colectivos de atención preferente.

### **Colectivos de atención preferente**

---

- a) Menores de 36 años.
- b) Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida.
- c) Familias monoparentales con hijos o hijas.
- d) Familias numerosas o con dependientes a su cargo.
- e) Mujeres víctimas de violencia de género.
- f) Víctimas de terrorismo.
- g) Deudores hipotecarios desahuciados en procedimientos de ejecución e inmersos en procesos de intervención social.



## Inscripción en el Registro

### Requisitos

a) Ser mayor de edad o emancipado.

b) Tener nacionalidad española o ser ciudadano de un Estado miembro de la Unión Europea. En el supuesto de ser ciudadano no comunitario, contar con un título en vigor que habilite la residencia legal en territorio nacional.

c) Estar empadronado alguno de los miembros de la familia en algún municipio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, salvo que un convenio con otra Administración excepcione el requisito, de acuerdo con criterios de reciprocidad.

d) Cumplir con los requisitos de acceso a las viviendas con protección pública establecidos en la normativa vigente.

e) No mantener deudas derivadas de impagos o de responsabilidad por deterioros ocasionados en viviendas adjudicadas al amparo de planes estatales o autonómicos con la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o con las empresas de su sector público empresarial, cualquiera que sea su origen.

### Procedimiento de inscripción

a) A través de cualquiera de los medios previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

b) Envío telemático de datos a través del formulario incluido en la web institucional de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha ([www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)).

La alteración de las circunstancias manifestadas en la solicitud de inscripción, deberá comunicarse al Registro de demandantes en el plazo de dos meses desde que se produzca el hecho que la motiva.

La inscripción en el Registro de demandantes tendrá una duración de dos años a contar desde la resolución administrativa de inscripción o renovación, tanto expresa como por silencio administrativo. Pasados estos dos años la persona demandante deberá renovar su inscripción.

## Procedimientos para la adjudicación de las viviendas con protección pública.

### Viviendas de Iniciativa Pública Regional

Será requisito indispensable hallarse previamente inscrito en el Registro de demandantes.

#### Trámites procedimentales comunes

---

- a) Los procedimientos se inician inmediatamente después de la calificación provisional de las promociones.
- b) Presentar la solicitud debidamente cumplimentada en el modelo oficial.
- c) El demandante deberá empadronarse en la vivienda en el plazo máximo de tres meses desde su entrega
- d) La Administración Regional podrá recabar de los solicitantes en cualquier momento del procedimiento cuantos datos y documentos estime precisos para la comprobación del cumplimiento de los requisitos que dan derecho al acceso a las viviendas.
- e) Las personas interesadas en el procedimiento de adjudicación autorizarán a la Administración Regional, expresamente en el modelo de solicitud, a realizar cuantas comprobaciones resulten necesarias, incluida la solicitud de datos a otras Administraciones.
- f) La ocupación de las viviendas de iniciativa pública regional deberá tener lugar, con carácter general, en el plazo de tres meses a partir de la entrega de llaves, salvo lo dispuesto en la normativa específica reguladora del régimen de protección al que se acojan las viviendas, previa autorización expresa del Servicio Periférico de la Consejería competente en materia de vivienda, por causa justificada no imputable al adjudicatario. El incumplimiento del deber de ocupación de la vivienda constituirá causa para la resolución del contrato.

### *Viviendas de Promoción directa.*

Se adjudicarán por el procedimiento de adjudicación del Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha.

Se establece la obligación de estar inscrito o haber solicitado la inscripción durante el plazo de presentación de solicitudes al procedimiento de adjudicación de viviendas.

#### ***Promoción convenida.***

Las viviendas de iniciativa pública regional de promoción convenida se adjudicarán, bien por el procedimiento de las viviendas de protección directa, o por el procedimiento que se establezca en el Convenio correspondiente, que en todo caso deberá respetar la obligación de inscripción en el Registro de demandantes y garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia, y tratándose de convenios con Administraciones públicas o entidades de carácter público, además, a los principios de igualdad, publicidad y concurrencia.

#### ***Promoción concertada.***

Las viviendas de iniciativa pública regional de promoción concertada se adjudicarán mediante el procedimiento establecido en los pliegos que sirvan de base para la selección del adjudicatario de los concursos a que se refiere el artículo 6º del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, que, en todo caso, deberá respetar la obligación de inscripción en el registro de demandantes y garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia.

### **Viviendas con protección pública promovidas por otras Administraciones Públicas.**

Será requisito indispensable hallarse previamente inscrito en el Registro de demandantes, pudiendo suscribirse convenio con estas Administraciones Públicas para su acceso al mismo, o para el intercambio de datos en caso de que éstas tuvieran su propio registro similar.

Esta tipología de viviendas se adjudicarán por el procedimiento que dichas Administraciones Públicas establezcan, que respetarán, en todo caso, los principios de igualdad, publicidad y concurrencia.

El desarrollo del procedimiento de adjudicación será el contenido en el Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha.

Estas Administraciones Públicas estarán obligadas a entregar las viviendas a sus adjudicatarios en el plazo de tres meses a contar desde la declaración o calificación definitiva de las viviendas. A tal fin comunicarán al Servicio Periférico de la Consejería competente en materia de vivienda en el plazo de quince días que se ha entregado la vivienda al adjudicatario.

Por su parte, los adjudicatarios de las viviendas deberán fijar en ellas su residencia en el plazo de tres meses desde la entrega, salvo que medie justa causa no imputable al adjudicatario. El incumplimiento de la ocupación de la vivienda será causa para la resolución del contrato.

### **Promociones Privadas de viviendas con protección pública**

---

Las viviendas con protección pública de promoción privada se adjudicarán por el procedimiento que los promotores establezcan, pudiendo resultar adjudicatarias únicamente aquellas personas que, encontrándose inscritas en el Registro de demandantes, reúnan los requisitos generales de acceso a viviendas con protección pública.

Una vez obtenida la calificación provisional, los promotores privados remitirán al Servicio Periférico de la Consejería competente en materia de vivienda correspondiente, los contratos privados que firmen con los interesados para el visado de los mismos,

Tras la obtención de la calificación definitiva, y una vez visado el contrato a que se refiere el apartado anterior, se procederá a la elevación a escritura pública de los contratos

Los promotores privados vendrán obligados a entregar las viviendas a sus adjudicatarios en el plazo de tres meses a contar desde la declaración o calificación definitiva de las viviendas. Además, no podrán exigir a los adquirentes de las mismas, en concepto de cantidades a cuenta, importes superiores a la diferencia existente entre el precio de venta de la vivienda y anejos y la cuantía máxima del préstamo a reconocer al adquirente previo visado del contrato de compraventa.

Los adjudicatarios de las viviendas a que se refiere este artículo deberán fijar en ellas su residencia en el plazo de tres meses desde la entrega, salvo que medie justa causa. En caso de incumplimiento de este deber, será causa de la resolución del contrato.

### **Promoción de viviendas con protección pública por cooperativas y otras entidades análogas.**

---

Es el procedimiento aplicable a las viviendas con protección pública de promoción privada, promovidas por cooperativas, comunidades de bienes u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios.

Deberán estar inscritas en el Registro Especial de Entidades Promotoras de Viviendas de Protección Oficial.

Deberán someter a aprobación previa del Servicio Periférico de la Consejería competente en materia de vivienda, los procedimientos y criterios que vayan a utilizarse para la adjudicación de las viviendas con protección pública.

Deberán entregar las viviendas a los adjudicatarios de las mismas en el plazo de tres meses a contar desde la declaración o calificación definitiva de las viviendas.

Los adjudicatarios de las viviendas deberán ocupar las mismas en el plazo de tres meses desde la entrega, salvo que medie justa causa.

Por otra parte, se establece la responsabilidad de los administradores o gestores contratados por cooperativas, cuando sean distintos de los órganos de éstas, por los daños que causen a la entidad promotora o a sus miembros de conformidad con lo dispuesto en la legislación civil y mercantil.

El solicitante individual de una cooperativa tendrá que acreditar de nuevo sus ingresos al solicitar la subsidiación del préstamo que le corresponda directamente o por subrogación en el obtenido por la cooperativa, considerándose que cumple las condiciones para obtener ayudas financieras si los ingresos nuevamente acreditados no superan en más de un 20 por ciento los que se determinan en el Plan de Vivienda vigente para cada tipo de ayuda financiera. En el supuesto de que se superara dicho porcentaje, el solicitante individual podrá adquirir la vivienda sin derecho a percibir ayudas económicas directas

### **Procedimiento de adjudicación de viviendas con protección pública vacantes.**

Será en el caso de viviendas de iniciativa pública regional que no resultasen adjudicadas por inexistencia de solicitudes o circunstancias análogas, y las que dejen de estar ocupadas.

Se aplicará para su adjudicación los procedimientos Procedimiento establecidos por el Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha.

Se exceptúan de estos procedimientos los casos resultantes de procedimientos de apremio, las derivadas de la disolución de la comunidad conyugal o de la disolución de la relación de las parejas de hecho o cualquier otra comunidad y las aportaciones a la comunidad conyugal

Únicamente podrá procederse a la adjudicación a personas inscritas en el Registro de demandantes, por el precio máximo establecido y con sujeción a las limitaciones a la facultad de disponer reguladas en el correspondiente Plan de Vivienda.

La adjudicación exigirá comunicación previa Servicio Periférico de la Consejería competente quien podrá ejercer, en su caso, su derecho de tanteo y retracto. El Coordinador Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda resolverá en el plazo de noventa días la solicitud de adjudicación.

## **Modificación del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha.**

Se elimina el artículo relativo al derecho de tanteo y retracto de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

## **Modificación del Decreto 109/2008, de 29 de julio, de Medidas para la aplicación del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha.**

En las viviendas de iniciativa público privada la promotora pasa de adjudicar un 30% de las viviendas a la totalidad de las mismas.

El procedimiento ordinario para la adjudicación de todas las Viviendas de Iniciativa Pública Regional pasa de ser el sorteo entre las personas inscritas en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública a aplicarse sólo éste a las viviendas de promoción directa.

Se modifica la política de reserva de las viviendas de tal manera que

- a) Previamente, del total de las viviendas a adjudicar, la Comisión Provincial de Vivienda determinará los cupos de reserva de viviendas a favor de los colectivos con derecho a protección preferente establecidos por el Decreto 8/2013, de 20 de febrero, de Medidas para el Fomento del Acceso a la Vivienda Protegida.
- b) En el supuesto de que el número de viviendas reservadas a cada cupo fuera superior al de solicitudes adscritas al mismo, dichas viviendas pasarán al cupo general.
- c) Cuando el reducido número de viviendas que integran la promoción no permita cumplir con las reglas dispuestas en los apartados anteriores, será la Comisión Provincial de Vivienda la que determine la existencia de cupos de reserva, sin perjuicio de la reserva obligatoria de viviendas para discapacitados.

- d) Así mismo se prevé el establecimiento de un cupo mínimo del 10% de las viviendas para deudores hipotecarios desahuciados en procedimientos de ejecución e inmersos en procesos de intervención social del Parque público regional de vivienda para alquiler.

Se establece un requisito económico mínimo para poder acceder a una vivienda de iniciativa pública regional de promoción directa, en la que los interesados habrán de acreditar unos ingresos mínimos del conjunto de la unidad familiar, en los que la suma de los rendimientos íntegros definidos por la normativa reguladora del IRPF, sean iguales o superiores a una vez el Iprem para el acceso a una vivienda en compraventa o en alquiler con opción a compra, y a 0,5 veces el Iprem para el acceso a una vivienda en alquiler.

En cuanto a la presentación de solicitudes a viviendas de promoción directa se modifica el sistema de presentación de solicitudes admitiendo todos los medios previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, así como el envío telemático de datos a través del formulario incluido en la web institucional [www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es).

El plazo de alegaciones a la lista provisional de demandantes pasa de 20 a 15 días hábiles.

Se establece la posibilidad de interponer recurso de alzada en el plazo de un mes contra la lista definitiva de demandantes señalando que deberá resolverse antes del sorteo.

En cuanto al procedimiento de adjudicación de viviendas de iniciativa pública regional de promoción directa pasa a ser siempre público que podrá celebrarse ante Notario sin perder tal condición pudiendo realizarse mediante sistema del bombo, o por cualquier otro sistema de generación aleatoria de selección de adjudicatarios.

Para la adjudicación de viviendas de iniciativa pública regional de promoción directa que resulten vacantes, una vez tramitado el procedimiento ordinario y agotada la lista de reserva, la Comisión Provincial de Vivienda podrá autorizar a la promotora la adjudicación directa de estas viviendas a personas demandantes que no participaron en el citado procedimiento ordinario, y a personas no inscritas en el Registro de demandantes, siempre que cumplan con los demás requisitos previstos en la normativa vigente.

No obstante, si variaran sustancialmente las condiciones de precio o régimen de cesión de las viviendas, la promotora deberá respetar el orden de preferencia de los solicitantes resultante del procedimiento ordinario y, en su caso, de las listas de reserva, como paso previo a la adjudicación directa a las personas señaladas en el párrafo anterior. Tendrán atención preferente las mujeres víctimas de violencia de género, así como las familias que estén en situación de necesidad o exclusión social y que

cuenten con un Plan de Atención Social de los Servicios Sociales de Atención Primaria, sin ser necesario límite inferior de ingresos. También lo serán los deudores hipotecarios desahuciados en procedimientos de ejecución e inmersos en procesos de intervención social.

Para la adjudicación de viviendas vacantes de promoción pública destinadas al alquiler que pertenezcan al parque público de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, incluidas las Empresas pertenecientes al Sector Público Regional, se confeccionarán y aprobarán periódicamente por la Comisión Provincial de Vivienda, listas de personas demandantes de vivienda de promoción pública ordenadas por antigüedad de inscripción en el Registro de demandantes, que acrediten unos rendimientos íntegros iguales o superiores a 0,5 veces el Iprem, y que no superen 2,5 veces el Iprem.

Se delegará en el Presidente o en el Vicepresidente de la Comisión Provincial de Vivienda la adjudicación en el momento en que se produzca cada vacante. Para ello seguirá los siguientes criterios:

a) Tendrán atención preferente las mujeres víctimas de violencia de género, así como las familias que estén en situación de necesidad o exclusión social y que cuenten con un Plan de Atención Social de los Servicios Sociales de Atención Primaria, sin ser necesario límite inferior de ingresos. También lo serán los deudores hipotecarios desahuciados en procedimientos de ejecución e inmersos en procesos de intervención social.

b) Asimismo serán objeto de atención preferente las personas con movilidad reducida permanente, dependientes o las familias con dependientes a su cargo, los jóvenes y las familias numerosas.

c) Con carácter general, se exigirá el empadronamiento de más de dos años en la localidad, salvo a las mujeres víctimas de violencia de género, a personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida y familias con dependientes



# OTRAS MEDIDAS MUNICIPALES Y/O REGIONALES

## Medidas municipales

### **Adhesión al convenio para la creación de un fondo social de viviendas para afectados por los desahucios.**

Mecanismo establecido por el 17 convenio para la creación de un fondo social de vivienda de 17 de enero de 2013.

Dicha adhesión se aprobará por el Pleno o Junta de Gobierno Local según la distribución de atribuciones, formalizándose mediante la firma del Anexo II del convenio que contiene el protocolo de adhesión de ayuntamientos al convenio para la creación de fondos sociales de viviendas. Dicho protocolo se remitirá junto con copia del acuerdo plenario a la FEMP.

Hasta la fecha hay 35 municipios adheridos en Castilla la Mancha.

Compromisos:

- a) Asesorar a quienes soliciten información sobre el procedimiento para solicitar una vivienda de los fondos sociales
- b) Emitir en el plazo de 15 días el informe sobre la valoración de las circunstancias sociales.
- c) Colaborar con las entidades de crédito, cuando así lo acuerden con éstas, en la evaluación de las solicitudes.
- d) Difundir en su territorio e informar a sus ciudadanos sobre el objeto y contenido del convenio.

### **Modificación del Impuesto sobre el Incremento sobre el valor de los terrenos de naturaleza urbana (plusvalía)**

Adaptación de las ordenanzas municipales al Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, establece que aquellas personas que se puedan acoger al decreto no deben pagar la plusvalía nuestra Ordenanza, estableciendo una subvención del 100% de la “plusvalía” en el resto de casos de ejecución hipotecaria, que suponen quedarse sin piso y con deuda subsistente.

### **Compromiso por parte del Ayuntamiento a retirar las cuentas que mantenga activas en las entidades bancarias que ejecuten desahucios en su municipio.**

### **Acceso a la asistencia jurídica por parte de los centros de la mujer**

## Otras medidas regionales

### Ayudas al arrendamiento de viviendas.

Según establece la Orden de 30/04/2013, de la Consejería de Fomento, por la que se establecen y convocan ayudas al arrendamiento de viviendas, los deudores hipotecarios desahuciados en procedimientos de ejecución, e inmersos en procesos de intervención social no tendrán que acreditar para la solicitud de estas ayudas:

- Que la vivienda arrendada constituya la residencia habitual y permanente del arrendatario.
- Que los ingresos de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, figuren o no como titulares del contrato de arrendamiento, sean, en conjunto, superiores a 0,5 veces el Iprem.

Domicilio fiscal en la Comunidad de Castilla-La Mancha.

Dichas ayudas serán de una cantidad equivalente a un del 40% de la renta de alquiler con un máximo de 200 euros mensuales con una duración de 12 meses prorrogables por el mismo tiempo.

### Reconocimiento como colectivo preferente al arrendamiento de viviendas

La Orden de 20/02/2013, de la Consejería de Fomento, por la que se establecen los criterios de determinación de cupos de viviendas de promoción pública vacantes destinadas al alquiler, que pertenezcan al parque público de viviendas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, incluidas las empresas pertenecientes al sector público regional establece como uno de los colectivos de atención preferente a los Deudores hipotecarios desahuciados en procedimientos de ejecución e inmersos en procesos de intervención social.

Para efectuar tal reconocimiento se debe contar con informe de los servicios sociales competentes acreditando hechos que revelan una situación de necesidad imperiosa de vivienda no achacable al propio demandante

### Aplazamiento temporal de rentas en viviendas de promoción directa de alquiler de la Junta de Comunidades de Castilla-la Mancha

Regulado en el Decreto 31/2013, de 6 de junio, de aplazamiento temporal de rentas de viviendas de promoción directa de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en alquiler y otras medidas adicionales en materia de vivienda.

Se adoptan dos medidas

En primer lugar la posibilidad de solicitar el aplazamiento de las rentas y de las cantidades asimiladas a la renta, correspondientes a los doce meses siguientes a su solicitud.

Por otra parte, la posibilidad de solicitar además de manera conjunta el fraccionamiento de tales cantidades así como de las que se debieran por los mismos conceptos con anterioridad a la solicitud. Est fraccionamiento tendrá lugar durante un máximo de 60 mensualidades siendo todas las mensualidades por igual cuantía.

El caso de emitirse acuerdo de aplazamiento y fraccionamiento, éste tendrá efectos desde la fecha de su emisión.

En cuanto a las condiciones exigibles para acceder a estas medidas:

- Los arrendatarios deben estar empadronados en la vivienda al menos 12 meses antes de la solicitud de aplazamiento o fraccionamiento.
- La vivienda arrendada debe haber tenido un consumo eléctrico asimilable al de residencia habitual durante los 12 meses anteriores a la solicitud.
- La suma de las rentas mensuales de los empadronados en la vivienda mayores de edad no puede superar la menor de las siguientes dos cantidades: 12 veces el importe de una mensualidad o dos veces el Iprem.
- Al menos uno de los empadronados en la vivienda debe pertenecer a alguno de los colectivos del art.4 del Decreto.
- Los empadronados en la vivienda mayores de edad no pueden ser titulares de bienes inmuebles o derechos reales que conjuntamente tengan un valor superior a 20.000 euros.

En lo que respecta a los colectivos beneficiarios, éstos son:

1. Mujeres víctimas de violencia de género que cuenten con informe emitido por profesional especializado en el que se constate la situación de maltrato.
2. Víctimas del terrorismo.
3. Personas con discapacidad en un grado igual o superior al 33% que cuenten con dictamen técnico-facultativo emitido por órgano técnico competente.
4. Pensionistas que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez.
5. Pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.
6. Personas beneficiarias de resolución reconociendo la condición de dependiente, siempre que se trate del propio arrendatario o bien tengan una relación familiar dentro del tercer grado por consanguinidad o afinidad con el arrendatario.

7. Personas con movilidad reducida que cuenten con tal circunstancia reconocida por certificado del órgano competente, a los efectos de ocupación de una vivienda.
8. Personas en situación de necesidad o riesgo de exclusión social que participen en un Proyecto de Inserción Social de los Servicios Sociales de Atención Primaria.
9. Personas inmersas en procedimientos de intervención social ejecutado, valorado o supervisado por la Administración competente.
10. Personas emancipadas o mayores de edad, menores de 36 años.
11. Personas pertenecientes a familias numerosas de cualquier categoría.
- 12. Deudores hipotecarios que hayan sido objeto de un procedimiento de ejecución hipotecaria con resultado de lanzamiento, siempre que se trate del arrendatario, y que el lanzamiento hubiera tenido lugar en los dos años anteriores a la presentación de la solicitud.**
13. Desempleados que cuenten con el documento de alta y renovación de demanda de empleo en vigor en el momento de la presentación de la documentación.

### Exención de la devolución de ayudas a viviendas protegidas

En la misma dirección que la Ley 1/2013, de 14 de mayo, el Decreto 31/2013, de 6 de junio, de aplazamiento temporal de rentas de viviendas de promoción directa de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en alquiler y otras medidas adicionales en materia de vivienda establece la exención de devolución de ayudas autonómicas y beneficios fiscales de vivienda protegida objeto de dación en pago, transmisión por ejecución hipotecaria o venta extrajudicial.

## Otros programas regionales y/o municipales fuera de Castilla-La Mancha

### Convenios de mediación hipotecaria

<http://www.abogacia.es/2012/06/21/oficina-de-intermediacion-hipotecaria/>

Las oficinas de intermediación hipotecaria son en la mayoría de los casos producto de los convenios entre Colegios de Abogados y Ayuntamientos o Diputaciones

Se establecen servicios de información, asesoramiento y soporte a las personas que tienen dificultades para hacer frente a los pagos de los préstamos hipotecarios y están en riesgo de perder su vivienda habitual. La intermediación facilita la comunicación entre la parte deudora y la entidad financiera para encontrar una solución antes de una demanda de ejecución hipotecaria o durante el proceso de ésta.

También se da asesoramiento a aquellas personas que, aunque no hayan dejado de pagar, necesitan información de las posibilidades y las consecuencias derivadas de un posible impago, o en aquellas situaciones en las que se prevé que no se podrán pagar las cuotas y se requiere intermediación con la entidad financiera con el fin de conseguir mejores condiciones para continuar pagando.

Se facilita, por tanto, información y asesoramiento desde la perspectiva legal, a la vez que se media con la otra parte interesada.

Los objetivos que se persiguen son:

- Plantear medidas correctoras que permitan mantener el pago de las cuotas y eviten los procesos de ejecución hipotecaria
- Negociar medidas alternativas a las dificultades derivadas del impago que faciliten que las personas afectadas puedan conservar la vivienda
- Evitar, siempre que sea posible, los lanzamientos derivados de la falta de pago de los créditos hipotecarios

### **Programa andaluz en defensa de la vivienda de la Junta de Andalucía.**

[http://www.juntadeandalucia.es/fomentoyvivienda/portal-web/web/areas/vivienda/programa\\_defensa\\_vivienda](http://www.juntadeandalucia.es/fomentoyvivienda/portal-web/web/areas/vivienda/programa_defensa_vivienda)

Se da información y asesoramiento a los ciudadanos que se encuentren en la situación previa a la contratación de una hipoteca. Esta labor se desarrollará en colaboración con los Servicios de Consumo de la Consejería de Administración Local y Relaciones Institucionales. También contará con el apoyo de organizaciones de consumidores y usuarios y, previa suscripción del convenio correspondiente, con el de las Oficinas Municipales de Información al Consumidor.

Además se ofrece un servicio de intermediación con las entidades financieras en defensa de los ciudadanos que sufran endeudamiento sobrevenido a partir de la pérdida de su empleo, asesorándolos para garantizar las mejores condiciones posibles para la negociación o liquidación de la deuda contraída.

Además la Junta de Andalucía ha aprobado el Decreto-Ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda donde se prevé se establece, entre otras medidas, la expropiación temporal por un plazo de tres años del uso de las viviendas en inminencia de desahucio en caso de riesgo de exclusión social o amenaza para la salud física o psíquica de las personas.

### **Programa de mediación hipotecaria y de alquiler social del Gobierno de Aragón.**

## Servicio de Ayuda al Sobreendeudamiento Familiar del Gobierno Vasco

[https://euskadi.net/x39-ontgen/es/contenidos/informacion/servic\\_mediac\\_hipo/es\\_etxecont/etxecont.html](https://euskadi.net/x39-ontgen/es/contenidos/informacion/servic_mediac_hipo/es_etxecont/etxecont.html)

Establece, entre otras medidas un servicio de mediación hipotecaria, servicio público, gratuito y opcional constituido por profesionales expertos del mundo de la abogacía y de la economía, que están dispuestos a mediar ante las entidades financieras en los casos de impago de vivienda habitual con el objetivo de garantizar las mejores condiciones posibles para la liquidación de la deuda contraída por los afectados.

En los casos de préstamos hipotecario para la adquisición de la vivienda de protección pública el Departamento de Vivienda garantiza la recompra efectiva de las viviendas de promoción pública, presenten situaciones de morosidad sobrevenida y derivada de una serie de circunstancias tasadas, de modo que lleven a las personas propietarias a la pérdida de la vivienda. En otras, se consideran dentro de estas circunstancias las situaciones de desempleo, la incapacidad permanente total, el cese de actividad en el trabajo autónomo, etc. El departamento de vivienda en estos casos:

- a) hará efectiva la compra de la vivienda
- b) cancelará la deuda contraída
- c) liberará al propietario de cualquier obligación sobre dicha deuda
- d) abonará, en su caso, a la persona propietaria, la diferencia entre el precio de la vivienda y la deuda viva contraída.
- e) Las personas que resulten así liberadas de su deuda hipotecaria podrán acceder preferentemente a los programas de acceso a vivienda en alquiler abiertos por este Gobierno.

En los casos de desahucio de vivienda libre El Departamento de Vivienda se hará cargo de promover el acceso a una vivienda en alquiler.

### **Cataluña: prestaciones económicas de especial urgencia para el pago del alquiler, de cuotas de amortización hipotecaria en situaciones especiales, y para atender a personas que han perdido la vivienda a consecuencia de un proceso de desahucio o de ejecución hipotecaria.**

Cataluña aprobó la resolución TES/2932/2012, de 21 de diciembre, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de prestaciones económicas de especial urgencia para el pago del alquiler, de cuotas de amortización hipotecaria en situaciones especiales, y para atender a personas que han perdido la vivienda a consecuencia de un proceso de desahucio o de ejecución hipotecaria.

El objeto de esta norma es regular la concesión de las prestaciones económicas de especial urgencia para el pago del alquiler, de cuotas de amortización hipotecaria en situaciones especiales, y para

atender situaciones de pérdida de la vivienda como consecuencia de un proceso de desahucio o de ejecución hipotecaria.

### **Junta de Castilla y Leon: Servicio integral de apoyo a las familias en riesgo de desahucio**

---

[https://www.tramitacastillayleon.jcyl.es/web/jcyl/AdministracionElectronica/es/Plantilla100/1284238199939/\\_/\\_/](https://www.tramitacastillayleon.jcyl.es/web/jcyl/AdministracionElectronica/es/Plantilla100/1284238199939/_/_/)

- Información sobre las consecuencias de los impagos de préstamos hipotecarios y asesoramiento para afrontar la situación de endeudamiento y/o insolvencia.
- Interlocución con su entidad financiera para buscar fórmulas viables de reestructuración de la deuda y del préstamo que permitan mantener la vivienda habitual.

### **Programa Reconduce Xunta de Galicia**

---

Iniciado el 15 de octubre de 2013, tiene como objetivos:

- a) Asesoramiento jurídico e económico, que incluye la realización de actuaciones de mediación con entidades financieras
- b) Atención social
- c) Apoyo psicológico
- d) Orientación laboral
- e) Busca de vivienda alternativa



# CASOS PRÁCTICOS

## CASO PRÁCTICO 1

Una persona con dos hijos a cargo acude a nuestra oficina porque no puede pagar la cuota mensual de la hipoteca. ¿Cuáles son sus opciones?

Datos necesarios:

1. Sus ingresos actuales son de 800 €/mensuales. Hace dos años eran 1250 €/mensuales. Su hipoteca es a 30 años.
2. El precio de adquisición de la vivienda es de 156.000 €. Está situada en Toledo
3. La cuota de la hipoteca es de 450 € mensuales.
4. El IPREM mensual es de 532,51 €
5. No tiene otros bienes.

### 1º) Posibilidad de solicitar la moderación de los intereses moratorios.

La persona debe estar dentro del umbral de exclusión. Deben darse las condiciones:

- a) Ingresos de la unidad familiar.
- b) Existe alteración significativa de circunstancias económicas en término de acceso a la vivienda o existen de circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.
- c) Cuota hipotecaria superior en un 50% a los ingresos netos

Está dentro del umbral de exclusión:

- Los ingresos son inferiores a 1596,63 €/mes
- Hay alteración significativa en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda: El esfuerzo familiar se ha multiplicado por 1,5 los últimos 2 años:
  - o Ha pasado de un 36% de la renta a un 56,25 % (para multiplicarse por 1,5 bastaba con llegar al 54%).
  - o Para obtener el esfuerzo de acceso basta una regla de 3
    - Esfuerzo de acceso hace 2 años:

$$1250 \text{---} 100$$

$$450 \text{---} x$$

$$X = (450 \cdot 100) / 1250 = 36\%$$

- Esfuerzo de acceso actual:

$$800 \text{---} 100$$

450---- x

$$X = (450 \cdot 100) / 800 = 56,25\%$$

- Esfuerzo familiar necesario para el umbral de exclusión:  $36\% \cdot 1,5 = 54\%$
- Existen circunstancias familiares de especial vulnerabilidad: familia monoparental con dos hijos a cargo.
- La cuota hipotecaria es de un 56,25% superior al 50% necesario

**Puede solicitar la moderación de los intereses moratorios a un máximo de sumar a los intereses remuneratorios pactados en el préstamo un 2 por cien sobre el capital pendiente del préstamo**

### **2º) ¿Puede solicitar la aplicación de las medidas del código de buenas prácticas?**

Comprobar que la entidad bancaria se ha adherido al Código de Buenas Prácticas.

- a) Estar dentro del umbral de exclusión.
- b) Condiciones de precio de la vivienda.

Se dan las circunstancias del umbral de exclusión

**Cumple las condiciones de precio para acceder a la reestructuración de la hipoteca** porque el valor de la vivienda es inferior al valor máximo permitido en su caso: 180.000 €, por lo que podrá solicitar

- a) Un plazo de carencia de 5 años en la amortización de capital
- b) La ampliación del plazo de amortización a 40 años
- c) La Reducción del tipo de interés aplicable a Euribor + 0,25 por cien durante el plazo de carencia

**Podrá acceder a la quita** porque el valor de la vivienda es igual al valor máximo permitido en su caso: 180.000 €

**No podrá acceder a la dación en pago** porque el valor de la vivienda supera los 120.000 euros.

### **3º) ¿Podría solicitar la suspensión de lanzamiento, si se iniciase el proceso de ejecución hipotecaria?**

Se debe comprobar si se dan las condiciones de ser un colectivo especialmente vulnerable:

- a) Se encuentren en los supuestos de especial vulnerabilidad
- b) Se dan las circunstancias económicas previstas

- Está en el supuesto de familia monoparental con dos hijos a cargo.
- Se dan todas las circunstancias económicas:
  - o Sus ingresos no son superiores a 3 veces el IPREM.
  - o Existe alteración significativa en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda.
  - o La cuota hipotecaria es superior al 50% de los ingresos.
  - o Es un préstamo que recae sobre la única vivienda.
  - o Existe alteración significativa en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda.

#### **Podría solicitar la suspensión del lanzamiento por dos años**

#### **4º) ¿Podría solicitar acceso al Fondo social de vivienda?**

Se desalojaría en fecha posterior al 1 de enero de 2008.

- Ingresos unidad familiar < 3 veces IPREM (1596,63 €/mes).
- No disponen de vivienda en propiedad.
- Se encuentran en los supuestos de especial vulnerabilidad.

**Sí, podría solicitar el acceso al Fondo social de vivienda.**

## **CASO PRÁCTICO 2**

Una persona con 1 hijo a cargo acude a nuestra oficina porque no puede pagar la cuota mensual de la hipoteca. ¿Cuáles son sus opciones?

Datos necesarios:

- Sus ingresos actuales son de 950 €/mensuales. Hace 3 años eran 1450 €/mensuales. Su hipoteca es a 35 años.
- El precio de adquisición de la vivienda es de 150.000 €. Está situada en Toledo
- La cuota de la hipoteca es de 550 € mensuales.
- El IPREM mensual es de 532,51 €
- No tiene otros bienes.

#### **1º) Posibilidad de solicitar la moderación de los intereses moratorios.**

La persona debe estar dentro del umbral de exclusión. Deben darse las condiciones:

- a) Ingresos de la unidad familiar.

- b) Existe alteración significativa de circunstancias económicas en término de acceso a la vivienda o existen de circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.

Está dentro del umbral de exclusión:

- Los ingresos son inferiores a 1596,63 €/mes
- Hay alteración significativa en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda: El esfuerzo familiar se ha multiplicado por 1,5 los últimos 2 años:
  - o Ha pasado de un 37,9% de la renta a un 57,89 % (para multiplicarse por 1,5 bastaba con llegar al 56,89%)
  - o Para obtener el esfuerzo de acceso basta una regla de 3
    - Esfuerzo de acceso hace 2 años:
 
$$\frac{1450}{100} = 14,5$$

$$\frac{550}{x} = 14,5$$

$$X = (550 \cdot 100) / 1450 = 37,9\%$$
    - Esfuerzo de acceso actual:
 
$$\frac{950}{100} = 9,5$$

$$\frac{450}{x} = 9,5$$

$$X = (450 \cdot 100) / 950 = 47,37\%$$
  - o Esfuerzo familiar necesario para el umbral de exclusión:  $37,9\% \cdot 1,5 = 56,89\%$
- No existen circunstancias familiares de especial vulnerabilidad al no ser que el hijo sea menor de 3 años.
- La cuota hipotecaria es de un 57,89%, superior al 50% necesario.

**Puede solicitar la moderación de los intereses moratorios a un máximo de sumar a los intereses remuneratorios pactados en el préstamo un 2 por cien sobre el capital pendiente del préstamo**

### **2º: Puede solicitar la aplicación de las medidas del código de buenas prácticas?**

1. Comprobar que la entidad bancaria se ha adherido al Código de Buenas Prácticas.
2. Estar dentro del umbral de exclusión.
3. Condiciones de precio de la vivienda.

Se dan las circunstancias del umbral de exclusión

**Cumple las condiciones de precio para acceder a la reestructuración de la hipoteca** porque el valor de la vivienda es igual al valor máximo permitido en su caso:150.000 € , por lo que podrá solicitar

- a) Un plazo de carencia de 5 años en la amortización de capital
- b) La Ampliación del plazo de amortización a 40 años
- c) La Reducción del tipo de interés aplicable a Euribor + 0,25 por cien durante el plazo de carencia

**Podrá acceder a la quita** porque el valor de la vivienda es igual al valor máximo permitido en su caso:150.000 €

**No podrá acceder a la dación en pago** porque el valor de la vivienda supera los 120.000 euros

### 3º)¿Podría solicitar la suspensión de lanzamiento, si se iniciase el proceso de ejecución hipotecaria?

Se debe comprobar si se dan las condiciones de ser un colectivo especialmente vulnerable

- a) Que se encuentren en los supuestos de especial vulnerabilidad
- b) Que se den las circunstancias económicas previstas

Solo se encontraría en supuesto de especial vulnerabilidad si el hipo fuese menor de 3 años o la persona solicitante fuera víctima de violencia de género..

Se dan todas las circunstancias económicas:

- Sus ingresos no son superiores a 3 veces el IPREM.
- Existe alteración significativa en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda
- La cuota hipotecaria es superior al 50% de los ingresos
- Es un préstamo que recae sobre la única vivienda
- Existe alteración significativa en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda.

**Podría solicitar la suspensión del lanzamiento por dos años si el hijo fuese menor de 3 años. o la persona solicitante fuera víctima de violencia de género.**

### 4º) ¿Podría solicitar acceso al Fondo social de vivienda?

Se desalojaría en fecha posterior al 1 de enero de 2008.

Ingresos unidad familiar son inferiores a 3 veces IPREM (1596,63 €/mes).

No disponen de vivienda en propiedad.

No encuentran en los supuestos de especial vulnerabilidad al no ser que el hijo sea menor de 3 años o la persona solicitante fuera víctima de violencia de género.

**Podría solicitar el acceso al Fondo social de vivienda si el hijo fuera menor de 3 años o la persona solicitante fuera víctima de violencia de género.**

# MEDIDAS URGENTES DE PROTECCIÓN DE DEUDORES HIPOTECARIOS SIN RECURSOS

Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de  
marzo

Alexander Carrillo Muñoz





## Objetivos del Real Decreto

Introducir mecanismos de restructuración de la deuda hipotecaria.

Elaboración de un código de buenas prácticas.

Moderación de los tipos de interés moratorios .

Ampliación del colectivo de beneficiarios de las ayudas a inquilinos del Real Decreto 2066/2008.

Adopción de modificaciones legales procesales y fiscales.

## Ámbito de aplicación


**Contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria .**

**Deudores deben situarse en el umbral de la exclusión.**

**Los contratos tendrán vigencia a fecha 11 de marzo de 2012.**

- La vigencia del contrato no será necesaria para:
  - Medidas de procedimiento de ejecución extrajudicial
  - Preferencia para el acceso a las ayudas a los inquilinos.

**Fiadores y avalistas hipotecarios del deudor principal,** respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor



## Umbral de exclusión. Condiciones

deben de estimarse **todas y cada una de las condiciones** que se señalarán en relación a:

Los ingresos de los miembros de la unidad familiar

Existencia de al menos uno de los dos supuestos en los cuatro últimos años:

- a) Alteración significativa de circunstancias económicas en termino de acceso a la vivienda
- b) Existencia de circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.

## Umbral de exclusión

# Ingresos de la unidad familiar

**Regla general : ingresos < 3 veces IPREM (1596,63 €/mes)**

IPREM mensual, 532,51 euros

### **Excepciones extraordinarias:**

**Ingresos < 4 veces IPREM:** Miembro de la unidad familiar con

Discapacidad > 33%, situación de dependencia o enfermedad.

Incapacitado acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.

**Ingresos < 5 veces IPREM:** Deudor hipotecario

Con parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad  $\geq 33\%$ .

Con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido  $\geq 65\%$ .



## Umbral de exclusión

### Circunstancias económicas y familiares.

#### **Alteración significativa de circunstancias económicas en termino de acceso a la vivienda**

El esfuerzo de la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5.

Excepción : la carga hipotecaria en el momento de la concesión  $\geq$  a la del momento de la solicitud de la aplicación del Código de Buenas Prácticas.

#### **Circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.**

La familia numerosa

La unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo.

La unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad  $>$  al 33 %, situación de dependencia o enfermedad, esté incapacitado de forma permanente, de forma acreditada, para realizar una actividad laboral



## Umbral de exclusión

### La cuota de la hipoteca

**La cuota hipotecaria > 50 % de los ingresos netos** que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

**La cuota hipotecaria > 40 % de los ingresos** si alguno de los miembros:

- Discapacidad > 33%, situación de dependencia o enfermedad e incapacitado acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- Con parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad  $\geq 33\%$ .
- Con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido  $\geq 65\%$
- Casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a

# Código de Buenas Prácticas.

Es de adhesión voluntaria por parte de las entidades.

El **precio de adquisición** de la vivienda no debe haber excedido de un valor **según municipio y personas a cargo** de la unidad familiar:

| Habitantes                | Vivienda de 1-2 personas | Precio adicional por cada persona a cargo. Tres máximo |
|---------------------------|--------------------------|--|
| hasta 100.000             | 120.000 euros.           | <b>30.000 euros</b>                                    |
| Entre 100.001 y 500.000   | 150.000 euros            | 37.500 euros   |
| Entre 500.001 y 1.000.000 | 180.000 euros            | 45.000 euros   |



# Código de Buenas Prácticas


## Medidas

Medidas previas a la ejecución hipotecaria :  
**reestructuración de su deuda hipotecaria.**

Medidas complementarias: **solicitud de quita en el capital pendiente de amortización.**

Medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria **dación en pago de la vivienda habitual.**






## Requisitos extras del umbral de exclusión para la aplicación de la quita y la dación en pago

Los miembros de la unidad familiar **carecen de otros bienes o derechos patrimoniales.**

El crédito o **préstamo:**

- a) Recae sobre la **única vivienda** del deudor o deudores
- b) Se concedió para su adquisición.**

El crédito o préstamo **carece de otras garantías reales o personales** (excepto, para las personales el supuesto de que carezca de otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda)




## Código de Buenas Prácticas: Reestructuración de deudas hipotecarias.

El plazo máximo de solicitud es el **anuncio de subasta**.

Se presenta la solicitud de reestructuración, con la documentación acreditativa.

Plazo de **1 mes** para notificar y ofrecer al deudor un **plan de reestructuración**.



## Código de Buenas Prácticas: Reestructuración de deudas hipotecarias. Medidas.


**Carencia** en la amortización de capital de **5 años**

Ampliación del **plazo de amortización a 40 años** desde la concesión del préstamo

**Reducción del tipo de interés** aplicable a Euribor + 0,25 por cien durante el plazo de carencia

Las entidades podrán reunificar el conjunto de las deudas contraídas por el deudor.

**No conllevará costes** por compensación **la amortización anticipada** del crédito o préstamo



## Código de Buenas Prácticas: **Solicitud de quita.**


Aplicable a deudores cuyo **plan de reestructuración sea inviable.**

Pueden acogerse también:

- Los deudores para los que se haya producido ya el anuncio de subasta.
- Los deudores que no puedan optar a la dación en pago por presentar la vivienda cargada con cargas posteriores a la hipoteca


Plan inviable: **cuota hipotecaria mensual > 50% de los ingresos** conjuntos de la unidad familiar

**Un mes desde la acreditación de la inviabilidad** para rechazar o aceptar la solicitud de quita por la entidad



Código de Buenas Prácticas:  
licitud de quita. Métodos de cálculo

**Reducción en un 25%**



## Código de Buenas Prácticas: Solicitud de quita. Métodos de cálculo

Reducción equivalente a la diferencia entre capital amortizado y el que guarde con el total del capital en estado la misma proporción que el número de cuotas satisfechas por el deudor sobre el total de las debidas.

Ejemplo:

Vivienda con préstamo de 200.000 del que se han pagado 50% cuotas, habiéndose amortizado 80.000 euros.

## Código de Buenas Prácticas:

### Solicitud de quita. Métodos de cálculo

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.

Vivienda tasada inicialmente en 200.000 € para la que se concedió un préstamo de 180.000 €. Su valor actual de tasación es de 150.000 €.

La quita sería el resultado de:

$$200.000 - 180.000 = 20.000$$

$$20.000 \times 2 = 40.000$$

$$150.000 - 40.000 = 110.000$$

$$180.000 / 2 = 90.000$$

## Código de Buenas Prácticas:

### Dación en pago de vivienda habitual

Aplicable a deudores cuyo **plan de reestructuración y medidas complementarias sean inviables.**

#### No aplicable:

- Procedimiento de ejecución con **anuncio de subasta**
- Vivienda gravada con **cargas posteriores.**
- Vivienda cuyo **precio** exceda de:

| Titulares de la población | Precio máximo compra vivienda |
|---------------------------|-------------------------------|
| hasta 100.000             | 120.000 euros.                |
| Entre 100.001 y 500.000   | 150.000 euros                 |





## Código de Buenas Prácticas:

# Dación en pago de vivienda habitual

**12 meses desde la acreditación de la inviabilidad** desde la solicitud de reestructuración.

**La entidad estará obligada a aceptar** la entrega del bien hipotecado .

Supone la **cancelación total de la deuda** garantizada con hipoteca y de las **responsabilidades personales** del deudor y de terceros

Se puede solicitar junto a la dación el **arrendamiento por 2 años** de la vivienda. Sin prórroga salvo pacto.

**Renta anual** de arrendamiento **de 3 % del importe total de la deuda** en el momento de la dación con interés de demora del 10%. En las prórrogas se aplicará criterios de mercado.



## Medidas fiscales

**Exención de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de actos jurídicos documentados** a las escrituras de formalización de las renovaciones contractuales de préstamos y créditos hipotecarios.

Ley Reguladora de las Haciendas Locales tendrá la consideración de **sujeto pasivo sustituto** del contribuyente la entidad que adquiera el inmueble objeto de dación en pago.

**Exención del IRPF** a la ganancia patrimonial obtenida por los deudores con objeto de la dación en pago.

**Bonificación en un 50% de derechos arancelarios,**



## Modulación de los intereses moratorios

Se modera el interés moratorio aplicable máximo

Desde el momento en que el deudor solicite a la entidad la aplicación de cualquiera de las medidas del código de buenas prácticas y se acredite.

El interés moratorio será como máximo:

**intereses remuneratorios pactados en el préstamo  
+ 2% sobre el capital pendiente del préstamo.**



tras medidas respecto a fiadores,  
yalistas e hipotecantes no deudores.

drán exigir que la entidad agote el patrimonio del deudor  
ncipal antes de reclamarles la deuda garantizada, aun  
ando en el contrato hubieran renunciado expresamente  
beneficio de excusión.

# Medidas en materia de alquiler

**Preferencia en el acceso a las ayudas a los inquilinos** establecidas por el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012

Actualmente ya está vigente el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

La ayuda es del **40% de la renta anual** por dos años con un **máximo de 3200 € (actualmente 2.400 €)**.

Destinatarios:

- Las **personas con resolución judicial de lanzamiento** de su vivienda habitual como consecuencia de procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria, con **posterioridad al 1 de enero de 2012** . Plazo de seis meses desde el lanzamiento para su solicitud.

Arrendatarios como consecuencia de la aplicación de la

# Medidas en el procedimiento de ejecución extrajudicial

Realización del valor del bien a través de una única subasta.

El tipo de la subasta será el pactado en la escritura de constitución de hipoteca.

Procedimiento de adjudicación:

1. Se adjudicará la finca a quien presente la mejor postura por valor  $\geq 70\%$  del valor por el que el bien hubiera salido a subasta.
2. Si la mejor postura  $< 70\%$  del tipo señalado para la subasta, 10 días para presentar por el deudor tercero que mejore la postura, que sea superior al  $70\%$  valor de tasación o suficiente para satisfacer la deuda.
3. Plazo de 5 días para que el acreedor pida la adjudicación por importe  $\geq 60\%$  valor de tasación.
4. Se adjudica a la mejor postura siempre que supere el  $50\%$  valor de tasación o que cubra toda la cantidad reclamada.
5. Si no concurre postura, plazo de 20 días, puede solicitar el

# MEDIDAS URGENTES PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN DE LOS DEUDORES HIPOTECARIOS

Real Decreto-Ley 27/2012, de 15  
de noviembre

Alexánder Carrillo Muñoz



## Objetivos del Real Decreto

- Suspensión inmediata por dos años de los desahucios de familias en especial riesgo de exclusión.
- Constitución de un fondo social de viviendas conjuntamente con el sector financiero, para personas desalojadas por impago de préstamo hipotecario.



# Suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables

- **No procederá el lanzamiento hasta 16 de noviembre de 2014.**
- El lanzamiento tendrá origen en un procedimiento judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria.
- Deben de darse:
  - Uno de los supuestos de **especial vulnerabilidad**.
  - **Todas las circunstancias económicas.**
  - La vivienda **se adjudicará al acreedor o persona que actúe por su cuenta.**

# Supuestos de especial vulnerabilidad

- 1) Familia numerosa.
- 2) Unidad familiar monoparental con 2 hijos a cargo
- 3) Unidad familiar con menor de tres años
- 4) Unidad familiar con miembro con discapacidad > 33%, situación de dependencia o enfermedad e incapacitado acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- 5) Deudor hipotecario en desempleo con prestaciones agotadas.
- 6) Unidad familiar que conviva con persona/s de parentesco hasta tercer grado del titular de la hipoteca o cónyuge y con discapacidad, situación de dependencia o enfermedad e incapacitado acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- 7) Unidad familiar con víctima de violencia de género.

## Circunstancias económicas

- **Ingresos unidad familiar < 3 veces IPREM (1596,63 €/mes)**
- **Alteración significativa de circunstancias económicas en termino de acceso a la vivienda en los últimos 4 años.**
  - Alteración significativa esfuerzo de la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5.
- **Cuota hipotecaria > 50% ingresos netos unidad familiar.**
- **Contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca:**
  - **Para única vivienda.**
  - El préstamo o crédito se concedió para su adquisición.

## Acreditación de las circunstancias

- En cualquier momento **antes de la ejecución del lanzamiento.**
- Los documentos se presentarán **ante el juez o el notario.**
- Los documentos **deberán acreditar:**
  - Percepción de **ingresos** por los miembros de la unidad familiar.
  - **Personas** que habitan la vivienda.
  - **Titularidad** de los bienes.
  - **Declaración responsable del deudor/es** relativa al cumplimiento de los requisitos.

# Percepción de ingresos por los miembros de la unidad familiar

- **Certificado de rentas/presentación de impuesto de patrimonio** de la AEAT últimos **4 años**.
- **Ultimas 3 nóminas**.
- Certificado de la cuantía mensual de **prestaciones o subsidios de desempleo** de la entidad gestora.
- **Certificado** de la comunidad autónoma/entidades locales de:
  - **Salarios sociales**
  - **Rentas mínimas de inserción**.
  - **Ayudas análogas de asistencia local**.
- El trabajador por cuenta propia aportará certificado de la AEAT o certificado del órgano gestor en caso de recibir prestación por cese de actividad.



## Acreditación número personas que habitan en la vivienda

- **Libro de familia/documento inscripción pareja de hecho**
- **Certificado de empadronamiento** de las personas empadronadas a fecha de presentación de la solicitud y a los **seis meses anteriores**.

# Acreditación de la titularidad de los bienes

- **Certificado** de titularidad del **Registro de la propiedad** de los miembros de la unidad familiar.
- **Escritura de compraventa** y constitución de la **hipoteca** de la vivienda .
- **Otros documentos** justificativos del resto de **garantías reales o personales** si las hubiere.



# Fondo social de viviendas

- Se recomienda su promoción conjunta al gobierno y al sector financiero.
- Para personas desalojadas de su vivienda habitual por impago de un préstamo hipotecario.
- Los beneficiarios deberán poseer los requisitos exigidos para la suspensión de los lanzamientos del presente Real Decreto.



# Fondo social de viviendas

- **El 17 de enero de 2013 se firma el convenio de su constitución entre**
  - Ministerios de Economía y Competitividad, Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad, y Fomento.
  - Banco de España.
  - Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP).
  - Plataforma del Tercer Sector (Organizaciones no Gubernamentales)
  - Patronales bancarias
  - 33 entidades de crédito.
- **Nace inicialmente con 5.891 viviendas.** 5047 a julio de 2013.

# Requisitos de acceso al Fondo Social de Vivienda

- **Desalojados** como consecuencia de una demanda de ejecución, por **impago de un préstamo hipotecario**.
- Fecha de desalojo a partir del **1 de enero de 2008**.
- Ingresos unidad familiar **< 3 veces IPREM** (1596,63 €/mes).
- **Ninguno** de los miembros de la unidad familiar **dispondrá de vivienda en propiedad**.
- La unidad familiar se encontrará en un supuesto de **especial vulnerabilidad**.

# Condiciones del Fondo Social de Vivienda

- Duración del alquiler de **dos años**
- Contrato **prorrogable un año** más salvo que la entidad arrendadora evalúe que no se cumplen ya las condiciones de acceso.
- Renta entre los **150 € y 400 € mensuales**, con un **máximo del 30% de los ingresos netos** totales de la unidad familiar.
- El arrendatario se obligará a destinar el inmueble a su vivienda habitual y a conservarlo.
- **Gastos del inmueble**, incluyendo tributos y obras de reparación **por cuenta del propietario**, con excepción de gastos por suministros (electricidad, gas, teléfono).

# Solicitud de acceso al Fondo Social de Vivienda.

- Se presentará **ante la misma o distinta entidad** que hubiera realizado el desalojo, siempre que haya firmado el convenio.
- Se dará **prioridad** a aquellas situaciones de **mayor necesidad o riesgo social**.
- Se solicitarán **informe a los servicios sociales** de los Ayuntamientos o Diputaciones Provinciales, a emitir en **15 días**.
- Las viviendas **se asignarán antes de la finalización de cada trimestre**, comenzando el 31 de marzo de 2013.

# MEDIDAS PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, REESTRUCTURACIÓN DE DEUDA Y ALQUILER SOCIAL

Ley 1/2013, de 14 de mayo.

Alexánder Carrillo Muñoz

# Objetivos de la Ley

- **Suspensión inmediata y por dos años de los desahucios** de las familias en especial riesgo de exclusión.
- Introducir **mejoras en el mercado hipotecario** modificando la legislación vigente:
  - Regulación de los **intereses de demora**.
  - Perfeccionamiento en la regulación de las **cláusulas abusivas** (Sentencia Tribunal de justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013).
- **Modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil** para garantizar una ejecución hipotecaria con un procedimiento ágil y flexible protegiendo derechos e intereses del deudor.
- **Modificación del Real Decreto-Ley 6/2012** de 9 de marzo de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.



# **Suspensión de los lanzamientos**

# Suspensión de los lanzamientos

- Se suspenden **hasta el 16 de mayo de 2015**.
- Aplicable a :
  - **Procesos judiciales o extrajudiciales** de ejecución hipotecaria.
  - Con **adjudicación** de vivienda **al acreedor o persona que actúe por su cuenta**.
  - La vivienda será **vivienda habitual**.
  - Deben de darse:
    - Supuestos de **especial vulnerabilidad**.
    - **Circunstancias económicas**.



# Supuestos de especial vulnerabilidad

- 1) Familia numerosa.
- 2) Unidad familiar monoparental con 2 hijos a cargo
- 3) Unidad familiar con menor de tres años
- 4) Unidad familiar con miembro con discapacidad > 33%, situación de dependencia o enfermedad e incapacitado acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- 5) Deudor hipotecario en desempleo con prestaciones agotadas.
- 6) Unidad familiar que conviva con persona/s de parentesco hasta tercer grado del titular de la hipoteca o cónyuge y con discapacidad, situación de dependencia o enfermedad e incapacitado acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- 7) Unidad familiar con víctima de violencia de género.

# Circunstancias económicas.

## Ingresos de la unidad familiar

- **Ingresos < 3 veces IPREM** (1596,63 €/mes)
- **Ingresos < 4 veces IPREM:** Miembro de la unidad familiar con
  - Discapacidad > 33%, situación de dependencia o enfermedad.
  - Incapacitado acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
  - Unidad familiar que conviva con persona/s de parentesco hasta tercer grado del titular de la hipoteca o cónyuge y con discapacidad, situación de dependencia o enfermedad e incapacitado acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- **Ingresos < 5 veces IPREM:** Deudor hipotecario
  - Con parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad  $\geq 33\%$ .
  - Con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido  $\geq 65\%$
  - Casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.

## Circunstancias económicas.

- Alteración significativa de circunstancias económicas en termino de acceso a la vivienda en los últimos 4 años.
  - Alteración significativa esfuerzo de la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5.
- Cuota hipotecaria > 50% ingresos netos unidad familiar.
- Contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca:
  - Para única vivienda.
  - El préstamo o crédito se concedió para su adquisición.



# MEDIDAS DE MEJORA DEL MERCADO HIPOTECARIO

Ley Hipotecaria, Texto Refundido Decreto de 8 de febrero de 1946.

*Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.*



## Medidas de mejora respecto a los documentos hipotecarios.

- Las escrituras de préstamo hipotecario sobre vivienda deberá constar el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque.
- Dicho contenido dará presunción de veracidad salvo prueba en contrario.
- La sujeción al procedimiento de venta extrajudicial de la hipoteca deberá constar separadamente de las restantes estipulaciones de la escritura.

# Modificación de los intereses de demora.

Únicamente para préstamos o créditos:

- Para adquisición de vivienda habitual.
- Garantizado con hipoteca sobre dicha vivienda.
- No podrán ser superiores a 3 veces el interés legal del dinero (3 x 4% para el 2013)
- Sólo se devengarán sobre el capital.

# Regulación de la venta extrajudicial

- Se realizará ante notario.
- El tipo de la subasta no será distinto al del procedimiento de ejecución judicial directa, ni inferior al 75 % .
- La venta extrajudicial sólo podrá aplicarse a las hipotecas constituidas en garantía de obligaciones cuya cuantía aparezca inicialmente determinada, de sus intereses ordinarios y de demora liquidados conforme a la ley.
- Venta en una sola subasta, en el portal electrónico de subastas de la Agencia BOE.

# Regulación de la venta extrajudicial II

- Si el Notario considerase la existencia de cláusula abusiva respecto a la venta o determinación de cantidad:
  - Lo pondrá en conocimiento de las partes.
  - Suspenderá la subasta.
  - Remisión al juzgado de primera instancia competente en la ejecución.
- De no ser abusiva se continuará la venta.
- Finalizado el procedimiento el Notario expedirá certificación acreditativa del precio del remate y de la deuda pendiente por todos los conceptos.
- Las controversias sobre las cantidades pendientes determinadas por el Notario serán resueltas mediante juicio verbal.



# Modificación de la regulación de las sociedades de tasación

- **Prohibición** de adquisición de **participaciones superiores al 10% por entidades de crédito** (anteriormente 15 %).
- El **volumen de ingresos** que debe tener una sociedad **respecto de una entidad de crédito** o con el conjunto de entidades de crédito de un mismo grupo **no será superior al 10%** (anteriormente era el 25%).

# Otras modificaciones

- El **plazo de amortización** de los préstamos o crédito garantizado **no será superior a 30 años**:
  - Cuando financie la adquisición, construcción o rehabilitación de la vivienda habitual.
  - Los préstamos o créditos sean posteriores al 15 de mayo de 2013.
- **Se elimina** la posibilidad de que la entidad de crédito **pueda exigir la ampliación de la hipoteca a otros bienes** cuando, por razones de mercado o por cualquier otra circunstancia que haga desmerecer el precio del bien hipotecado, **el valor del mismo descienda por debajo de la tasación inicial en más de un 20%**.

# Fortalecimiento de la protección del deudor hipotecario

- Exigencia junto a la escritura de una **expresión manuscrita**, por la que el prestatario manifieste que ha sido adecuadamente **advertido de los posibles riesgos derivados del contrato**.
- Cuando el contrato establezca:
  - Determinadas limitaciones a la variabilidad del tipo de interés (cláusulas de suelo y techo).
  - Lleve asociado una cobertura del riesgo de tipo de interés.
  - Se conceda en una o varias divisas.



# **MODIFICACIONES EN LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS**

Le y 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

# Claúsulas abusivas

- Se faculta al **Juez** para que, si aprecia en el título ejecutivo extrajudicial el posible carácter abusivo de alguna de sus cláusulas:
  - **Se advierta de ello a las partes.**
  - **Se de audiencia en cinco días.**
- Se incorpora como causa de oposición en procedimientos de ejecución de títulos extrajudiciales que el título contenga cláusulas abusivas.
- Si se aprecia carácter abusivo de una o varias cláusulas:
  - **Se decretará la improcedencia de la ejecución o,**
  - **Se despachará la misma sin aplicar tales cláusulas abusivas.**



# Minoración de las costas en ejecución de vivienda habitual

No podrán superar el 5% de la cantidad que se reclame  
en la demanda ejecutiva

# Ejecución dineraria insuficiente para cubrir el crédito

Si ejecutada la hipoteca el resultado de éstas fuera insuficiente para cubrir el crédito:

- El ejecutado quedará libreado:
  - cuando su **responsabilidad quede cubierta en 5 años en un 65% de la deuda pendiente** al momento de la aprobación del remate, incrementada exclusivamente en el interés legal hasta el momento de pago; o
  - Cuando quede cubierta en el plazo de **10 años en un 80%.**
- La deuda **se reducirá** a en el importe correspondiente **al 50% de la plusvalía** obtenida en la venta que tenga lugar durante los **10 años siguientes** a la adjudicación

# Novedades en las subastas judiciales

- Se reduce el importe del **aval bancario** a prestar por los licitadores del 20 al **5% del valor** de tasación,
- La subasta **se anunciará**, además de por edictos, en el **portal de subastas** judiciales y electrónicas dependiente **del Ministerio de Justicia**.
- Ampliación a **40 días** del plazo para realizar el **depósito del precio del remate**
- En las **subastas sin postor**, el acreedor podrá pedir la adjudicación del bien en 20 días:
  - Si no se trata de la vivienda habitual del deudor, por el 50% del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos.
  - Si se trata de la vivienda habitual del deudor, por el 70% del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por el 60% si la deuda por todos los conceptos es inferior al 70%.



# Modificaciones en materia de ejecuciones hipotecarias

- El tipo para la subasta establecido en la escritura de constitución de la hipoteca no podrá ser inferior al **75% del valor de tasación**.
- **Reducción de la deuda hipotecaria hasta el 2% del valor por el que sea adjudicado** el bien en caso de **facilitar la inspección** del inmueble hipotecado y se **colabore** con los requerimientos del Tribunal.
- Para que se reclame **vencimiento anticipado de los créditos** cuyo pago deba hacerse en plazos será necesario que el deudor incumpla al menos su obligación de pago durante **tres mensualidades, o un número de cuotas** cuyo incumplimiento **equivalga** al de tres mensualidades.

## Otras medidas


- **Exención de devolución de ayudas estatales y beneficios fiscales** de vivienda protegida objeto de dación en pago, transmisión por ejecución hipotecaria o venta extrajudicial.
- **Disponibilidad de los planes de pensiones** en procedimientos de ejecución sobre vivienda habitual:
  - No debe disponer de otros bienes derechos o rentas para satisfacer la totalidad de la deuda.
  - El importe neto de sus derechos debe ser suficiente para evitar la enajenación de la vivienda.

# CASOS PRÁCTICOS

Alexánder Carrillo Muñoz



# CASO 1



## Alternativas en caso de imposibilidad de impago de hipoteca de vivienda:

- Familia monoparental con dos hijos a cargo.
- Ingresos de 800 €/mensuales (hace dos años 1250 €/mensuales)
- Cuota de la hipoteca de 450 €/mensuales
- Hipoteca a 30 años
- Precio de adquisición de vivienda de 156.000 €. Situada en Toledo.
- El IPREM mensual es de 532,51 €
- No tiene otros bienes.

# Posibilidad de solicitar la moderación de los intereses moratorios.

- Tiene que existir un contrato de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria
- Los contratos debe tener vigencia a fecha 11 de mayo de 2013.
- La persona debe estar dentro del umbral de exclusión.

Condiciones:


- Ingresos de la unidad familiar.
- Existe alteración significativa de circunstancias económicas en término de acceso a la vivienda o existen de circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.

# Ingresos de la unidad familiar

**Regla general : ingresos < 3 veces IPREM (1596,63 €/mes)**

## **Supuestos extraordinarios:**

- 1. Ingresos < 4 veces IPREM:** Miembro de la unidad familiar con
  - Discapacidad > 33%, situación de dependencia o enfermedad.
  - Incapacitado acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- 2. Ingresos < 5 veces IPREM:** Deudor hipotecario
  - Con parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad  $\geq 33\%$ .
  - Con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido  $\geq 65\%$
  - Casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.

- 
- Los ingresos son de 800 € mensuales.
  - Son inferiores a 1596,63 €/mes (3 veces IPREM)





## Circunstancias económicas últimos 4 años.

### **Alteración significativa de circunstancias económicas en termino de acceso a la vivienda**

el esfuerzo de la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5.

## El esfuerzo familiar se ha multiplicado por 1,5 los últimos 4 años

- Para obtener el esfuerzo de acceso basta una regla de 3
  - Esfuerzo de acceso hace 2 años:  
1250---100  
450---- x  
 $X = (450 * 100) / 1250 = 36\%$
  - Esfuerzo de acceso actual:  
800---100  
450---- x  
 $X = (450 * 100) / 800 = 56,25\%$
  - Esfuerzo familiar necesario para el umbral de exclusión:  $36\% * 1,5 = 54\%$
- Ha pasado de un 36% de la renta a un 56,25 % (para multiplicarse por 1,5 bastaba con llegar al 54%)

## Circunstancias familiares últimos 4 años.


- 1) La familia numerosa
- 2) **La unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo.**
- 3) La unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad > al 33 %, situación de dependencia o enfermedad
- 4) Esté incapacitado de forma permanente, de forma acreditada, para realizar una actividad laboral.
- 5) La unidad familiar de la que forme parte un menor de tres años.

## La cuota de la hipoteca

- **La cuota hipotecaria > 50 % de los ingresos netos** que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.
- **La cuota hipotecaria > 40 % de los ingresos** si alguno de los miembros:
  - Discapacidad > 33%, situación de dependencia o enfermedad e incapacitado acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
  - Con parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad  $\geq 33\%$ .
  - Con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido  $\geq 65\%$
  - Casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.



La cuota hipotecaria es de un 56,25%, superior al 50% necesario



**Puede solicitar la moderación de los intereses moratorios a un máximo de sumar a los intereses remuneratorios pactados en el préstamo un 2 por cien sobre el capital pendiente del préstamo**

# Posibilidad de solicitar la aplicación de las medidas del código de buenas prácticas

- Deben de darse las condiciones:
  - Que la entidad bancaria se haya adherido al Código de buenas prácticas.
  - Estar dentro del umbral de exclusión.
  - Condiciones de precio de la vivienda.
- Supongamos que la primera condición se da.
- La segunda condición se ha comprobado previamente.

## Precio de adquisición.

- El precio de la vivienda es de 156.000 €

---

| Habitantes                | Vivienda de 1-2 personas | Precio adicional por cada persona a cargo.<br>Tres máximo |
|---------------------------|--------------------------|---|
| <b>hasta 100.000</b>      | <b>120.000 euros.</b>    | <b>30.000 euros</b>                                       |
| Entre 100.001 y 500.000   | 150.000 euros            | 37.500 euros  |
| Entre 500.001 y 1.000.000 | 180.000 euros            | 45.000 euros  |
| Más de 1.000.000          | 200.000 euros            | 50.000 euros  |

---

- Valor máximo por dos personas a cargo 180.000
- Cumple las condiciones de precio para **la reestructuración de la hipoteca** y la quita.



# Precio de vivienda para la dación en pago


- El precio de la vivienda es de 156.000.

| Habitantes de la población | Precio máximo compra vivienda |
|----------------------------|-------------------------------|
| hasta 100.000              | 120.000 euros.                |
| Entre 100.001 y 500.000    | 150.000 euros                 |
| Entre 500.001 y 1.000.000  | 180.000 euros                 |
| Más de 1.000.000           | 200.000 euros                 |

- No permite la dación en pago

## Medidas a solicitar dentro de la reestructuración hipotecaria

- **Carencia** en la amortización de capital de **5 años**
- Ampliación del **plazo de amortización de 30 a 40 años** desde la concesión del préstamo
- **Reducción del tipo de interés** aplicable a Euribor + 0,25 por cien durante el plazo de carencia



# **Posibilidad de solicitar la suspensión de lanzamiento si se iniciase el proceso de ejecución hipotecaria**


- Se debe comprobar si se dan las condiciones de ser un colectivo especialmente vulnerable
  - Se encuentran en uno de los supuestos de especial vulnerabilidad.
  - Se dan todas las circunstancias económicas previstas.

# Supuestos de especial vulnerabilidad

- 1) Familia numerosa.
- 2) **Unidad familiar monoparental con 2 hijos a cargo**
- 3) Unidad familiar con menor de tres años
- 4) Unidad familiar con miembro con discapacidad > 33%, situación de dependencia o enfermedad e incapacitado acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- 5) Deudor hipotecario en desempleo con prestaciones agotadas.
- 6) Unidad familiar que conviva con persona/s de parentesco hasta tercer grado del titular de la hipoteca o cónyuge y con discapacidad, situación de dependencia o enfermedad e incapacitado acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- 7) Unidad familiar con víctima de violencia de género.

## Circunstancias económicas

- **Ingresos unidad familiar < 3 veces IPREM (1596,63 €/mes)**
- **Alteración significativa de circunstancias económicas en termino de acceso a la vivienda en los últimos 4 años.**
  - Alteración significativa esfuerzo de la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5.
- **Cuota hipotecaria > 50% ingresos netos unidad familiar.**
- **Contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca:**
  - **Para única vivienda.**
  - El préstamo o crédito se concedió para su adquisición.

- 
- Está en el supuesto de familia monoparental con dos hijos a cargo.
  - Se dan todas las circunstancias económicas.
  - **Podría solicitar la suspensión del lanzamiento por dos años**

# Solicitud de acceso al Fondo social de vivienda.

- La persona debe ser desalojada en fecha posterior al 1 de enero de 2008.
- Ingresos unidad familiar < 3 veces IPREM (1596,63 €/mes).
- No debe disponer de vivienda en propiedad.
- Debe encontrarse en los supuestos de especial vulnerabilidad.
- **Sí podría solicitar el acceso al Fondo social de vivienda.**



# **CASO 2**





## Alternativas en caso de imposibilidad de impago de hipoteca de vivienda:

- Familia monoparental con un hijo a cargo.
- Ingresos de 950 €/mensuales (hace dos años 1450 €/mensuales)
- Cuota de la hipoteca de 550 €/mensuales
- Hipoteca a 35 años
- Precio de adquisición de vivienda de 150.000 €. Situada en Toledo.
- El IPREM mensual es de 532,51 €
- No tiene otros bienes.

# Posibilidad de solicitar la moderación de los intereses moratorios.

- Tiene que existir un contrato de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria
- Los contratos debe tener vigencia a fecha 11 de mayo de 2013.
- La persona debe estar dentro del umbral de exclusión.

Condiciones:


- Ingresos de la unidad familiar.
- Existe alteración significativa de circunstancias económicas en término de acceso a la vivienda o existen de circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.

# Ingresos de la unidad familiar

**Regla general : ingresos < 3 veces IPREM (1596,63 €/mes)**

## **Supuestos extraordinarios:**

- 1. Ingresos < 4 veces IPREM:** Miembro de la unidad familiar con
  - Discapacidad > 33%, situación de dependencia o enfermedad.
  - Incapacitado acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- 2. Ingresos < 5 veces IPREM:** Deudor hipotecario
  - Con parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad  $\geq 33\%$ .
  - Con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido  $\geq 65\%$
  - Casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.

- 
- Los ingresos son de 950 € mensuales.
  - Son inferiores a 1596,63 €/mes (3 veces IPREM)



## Circunstancias económicas últimos 4 años.

### **Alteración significativa de circunstancias económicas en termino de acceso a la vivienda**

el esfuerzo de la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5.

## El esfuerzo familiar se ha multiplicado por 1,5 los últimos 4 años

- Para obtener el esfuerzo de acceso basta una regla de 3
  - Esfuerzo de acceso hace 2 años:  
1450---100  
550---- x  
 $X = (550 * 100) / 1450 = 37,9\%$
  - Esfuerzo de acceso actual:  
950---100  
550---- x  
 $X = (550 * 100) / 800 = 57,89\%$
  - Esfuerzo familiar necesario para el umbral de exclusión:  $36\% * 1,5 = 56,89\%$
- Ha pasado de un 37,9% % de la renta a un 57,89% (para multiplicarse por 1,5 bastaba con llegar al 56,89%)

## Circunstancias familiares últimos 4 años.

- 1) La familia numerosa
- 2) La unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo.
- 3) La unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad > al 33 %, situación de dependencia o enfermedad
- 4) Esté incapacitado de forma permanente, de forma acreditada, para realizar una actividad laboral.
- 5) La unidad familiar de la que forme parte un menor de tres años.


## La cuota de la hipoteca

- **La cuota hipotecaria > 50 % de los ingresos netos** que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.
- **La cuota hipotecaria > 40 % de los ingresos** si alguno de los miembros:
  - Discapacidad > 33%, situación de dependencia o enfermedad e incapacitado acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
  - Con parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad  $\geq 33\%$ .
  - Con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido  $\geq 65\%$
  - Casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.





La cuota hipotecaria es de un 57,89 %, superior al 50% necesario



**Puede solicitar la moderación de los intereses moratorios a un máximo de sumar a los intereses remuneratorios pactados en el préstamo un 2 por cien sobre el capital pendiente del préstamo**

# Posibilidad de solicitar la aplicación de las medidas del código de buenas prácticas

- Deben de darse las condiciones:
  - Que la entidad bancaria se haya adherido al Código de buenas prácticas.
  - Estar dentro del umbral de exclusión.
  - Condiciones de precio de la vivienda.
- Supongamos que la primera condición se da.
- La segunda condición se ha comprobado previamente.

## Precio de adquisición.

- El precio de la vivienda es de 150.000 €

---

| Habitantes                | Vivienda de 1-2 personas | Precio adicional por cada persona a cargo.<br>Tres máximo |
|---------------------------|--------------------------|---|
| <b>hasta 100.000</b>      | <b>120.000 euros.</b>    | <b>30.000 euros</b>                                       |
| Entre 100.001 y 500.000   | 150.000 euros            | 37.500 euros  |
| Entre 500.001 y 1.000.000 | 180.000 euros            | 45.000 euros  |
| Más de 1.000.000          | 200.000 euros            | 50.000 euros  |

---

- Valor máximo por una persona a cargo 150.000
- Cumple las condiciones de precio para **la reestructuración de la hipoteca** y la quita.

# Precio de vivienda para la dación en pago

- El precio de la vivienda es de 150.000.

| Habitantes de la población | Precio máximo compra vivienda |
|----------------------------|-------------------------------|
| hasta 100.000              | 120.000 euros.                |
| Entre 100.001 y 500.000    | 150.000 euros                 |
| Entre 500.001 y 1.000.000  | 180.000 euros                 |
| Más de 1.000.000           | 200.000 euros                 |

- No permite la dación en pago

## Medidas a solicitar dentro de la reestructuración hipotecaria

- **Carencia** en la amortización de capital de **5 años**
- Ampliación del **plazo de amortización de 35 a 40 años** desde la concesión del préstamo
- **Reducción del tipo de interés** aplicable a Euribor + 0,25 por cien durante el plazo de carencia

# Posibilidad de solicitar la suspensión de lanzamiento si se iniciase el proceso de ejecución hipotecaria

- Se debe comprobar si se dan las condiciones de ser un colectivo especialmente vulnerable
  - Se encuentran en uno de los supuestos de especial vulnerabilidad.
  - Se dan todas las circunstancias económicas previstas.


# Supuestos de especial vulnerabilidad

- 1) Familia numerosa.
- 2) Unidad familiar monoparental con 2 hijos a cargo
- 3) Unidad familiar con menor de tres años
- 4) Unidad familiar con miembro con discapacidad > 33%, situación de dependencia o enfermedad e incapacitado acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- 5) Deudor hipotecario en desempleo con prestaciones agotadas.
- 6) Unidad familiar que conviva con persona/s de parentesco hasta tercer grado del titular de la hipoteca o cónyuge y con discapacidad, situación de dependencia o enfermedad e incapacitado acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- 7) Unidad familiar con víctima de violencia de género.



## Circunstancias económicas

- **Ingresos unidad familiar < 3 veces IPREM (1596,63 €/mes)**
- **Alteración significativa de circunstancias económicas en termino de acceso a la vivienda en los últimos 4 años.**
  - Alteración significativa esfuerzo de la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5.
- **Cuota hipotecaria > 50% ingresos netos unidad familiar.**
- **Contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca:**
  - **Para única vivienda.**
  - El préstamo o crédito se concedió para su adquisición.

- 
- Solo se encontraría en supuesto de especial vulnerabilidad si el hipo fuese menor de 3 años.
  - Se dan todas las circunstancias económicas.
  - **Podría solicitar la suspensión del lanzamiento por dos años si el hijo es menor de 3 años.**

# Solicitud de acceso al Fondo social de vivienda.

- La persona debe ser desalojada en fecha posterior al 1 de enero de 2008.
- Ingresos unidad familiar < 3 veces IPREM (1596,63 €/mes).
- No debe disponer de vivienda en propiedad.
- Debe encontrarse en los supuestos de especial vulnerabilidad.
- **Podría solicitar el acceso al Fondo social de vivienda sólo si el hijo es menor de 3 años.**

# MEDIDAS PARA EL FOMENTO DEL ACCESO A LA VIVIENDA PROTEGIDA DE CASTILLA-LA MANCHA

Decreto 8/2013, de 20 de febrero.

Alexánder Carrillo Muñoz

# Objetivos del Real Decreto

- Regulación de:
  - **Registro de Viviendas** con Protección Pública.
  - **Registro de Demandantes** de Vivienda con Protección Pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
  - **Procedimientos para la adjudicación** de las viviendas con protección pública.
  - **Comisión provincial de vivienda.**
- **Supresión de las Oficinas Provinciales y Regional de la Vivienda**
- **Modificación del Decreto 109/2008**, de 29 de julio, de Medidas para la aplicación del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha

# Registro de Demandantes de Vivienda con Protección Pública de la JCCM

- La **inscripción** en el Registro de demandantes **devengará la tasa correspondiente**.
- Inscripción también por Ayuntamientos, respecto de su término municipal, mediante la suscripción de convenios de colaboración o a través de otras Entidades.
- Se estructurará atendiendo a :
  - Municipios,
  - Sistemas de acceso: propiedad, alquiler o alquiler con opción de compra.
  - Circunstancias de las personas inscritas:
    - Nivel de ingresos
    - Composición familiar
    - Pertenencia a los colectivos de atención preferente

# Colectivos de atención preferente

- Menores de 36 años.
- Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida.
- Familias monoparentales con hijos o hijas.
- Familias numerosas o con dependientes a su cargo.
- Mujeres víctimas de violencia de género.
- Víctimas de terrorismo.
- **Deudores hipotecarios desahuciados en procedimientos de ejecución e inmersos en procesos de intervención social.**



# Otras novedades respecto al Registro de demandantes

Se permite el registro mediante el **envío telemático de datos** a través del formulario incluido en la web **[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)**.



# Procedimientos para la adjudicación de las viviendas con protección pública

- Viviendas de **Iniciativa Pública Regional**.
  - Promoción directa.
  - Promoción convenida.
  - Promoción concertada.
- Viviendas con protección **pública promovidas por otras Administraciones Públicas**.
- **Promociones Privadas** de viviendas con protección pública.
- Promoción de viviendas con protección pública por **cooperativas y otras entidades análogas**.

# Viviendas de Iniciativa Pública Regional. Promoción directa.

- **Procedimiento de adjudicación del Decreto 109/2008**, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha.
- Inscripción en el **Registro de demandantes**.
- Iniciación después de la calificación provisional de las promociones.
- **Ocupación y empadronamiento 3 meses** desde la entrega de la vivienda

# Viviendas de Iniciativa Pública Regional. Promoción convenida

- **Procedimiento** de adjudicación de la **promoción directa o el procedimiento del Convenio.**
- Garantizar los principios de **igualdad, publicidad y concurrencia** entre solicitantes **inscritos en el Registro de demandantes.**
- En convenios con Administraciones públicas o entidades de carácter público garantizar principios de objetividad, concurrencia pública y transparencia.
- **Ocupación 3 meses** desde la entrega de la vivienda.

# Viviendas de Iniciativa Pública Regional. Promoción concertada

- **Procedimiento** de adjudicación de la **promoción directa o procedimiento establecido en los pliegos** que sirvan de base para la selección del adjudicatario de los concursos.
- Garantizar los principios de **igualdad, publicidad y concurrencia** entre solicitantes **inscritos en el Registro de demandantes.**
- **Ocupación 3 meses** desde la entrega de la vivienda.

# Viviendas con protección pública promovidas por otras Administraciones Públicas

- **Inscripción en el Registro de demandantes.**
- **Convenios de colaboración** con otras Administraciones Públicas que cuenten con registros públicos de demandantes similares al Registro de demandantes
- **Se adjudicarán por el procedimiento que las administraciones establezcan, respetando los principios de igualdad, publicidad y concurrencia.**
- **Desarrollo del procedimiento según Decreto 109/2008, de 29 de julio.**
- **Plazo de entrega 3 meses desde la declaración o calificación definitiva de las viviendas.**
- **Ocupación en 3 meses desde la entrega de la vivienda**

# Promociones Privadas de viviendas con protección pública.

- Viviendas con protección pública de promoción privada.
- **Inscripción en el Registro de demandantes.**
- Se adjudicarán por el **procedimiento que los promotores establezcan.**
- **Desarrollo** del procedimiento según **Decreto 109/2008**, de 29 de julio.
- Plazo de **entrega 3 meses desde la declaración o calificación definitiva** de las viviendas.
- **Ocupación en 3 meses** desde la entrega de la vivienda.
- No podrán exigir a los adquirentes de las mismas, importes superiores a la diferencia existente entre el precio de venta de la vivienda y anejos y la cuantía máxima del préstamo.


# Promoción de viviendas con protección pública por cooperativas

- Promovidas por cooperativas, comunidades de bienes u otras entidades o personas jurídicas.
- Sus **socios o partícipes serán los adjudicatarios.**
- Inscripción en el **Registro Especial de Entidades Promotoras de Viviendas de Protección Oficial.**
- Los **procedimientos y criterios** que vayan a utilizarse para la adjudicación deberán someter a **aprobación previa** del Servicio Periférico de la Consejería competente en materia de vivienda.
- Plazo de entrega 3 meses desde la declaración o calificación definitiva de las viviendas.
- **Ocupación en 3 meses** desde la entrega de la vivienda.

# Adjudicación de viviendas con protección pública vacantes

- Viviendas de iniciativa pública regional que **no resultasen adjudicadas por inexistencia de solicitudes** o circunstancias análogas, y las que **dejen de estar ocupadas**.
- Procedimiento establecido **Decreto 109/2008**, de 29 de julio.
- Se exceptúan las resultantes de procedimientos de apremio, las derivadas de la disolución de la comunidad conyugal o de la disolución de la relación de las parejas de hecho o cualquier otra comunidad y las aportaciones a la comunidad conyugal
- Solo a inscritos en el **Registro de demandantes**.
- **Comunicación previa** Servicio Periférico de la Consejería competente.
- Posibilidad del ejercicio del **derecho de tanteo y retracto**.





# **Modificaciones al Decreto 109/2008, de 29-07-2008, de medidas para la aplicación del pacto por la vivienda en Castilla-La Mancha**

## Presentación de solicitudes

- Medios previstos en el artículo 38.4 de la **Ley 30/1992**.
- **Envío telemático** de datos a través del formulario incluido en la web institucional JCCM.
- Sólo se admitirá **una solicitud por unidad familiar** para cada uno de los procedimientos de selección.
- **Aprobación y publicación de la lista provisional** de demandantes admitidos y excluidos cada uno de los cupos específicos creados y cupo general.
- Plazo de **alegaciones 15 días hábiles**.
- Aprobación de la **lista definitiva** de las personas admitidas **Aprobación y publicación** y excluidas al sorteo para cada uno de los cupos, **asignando número aleatorio** a cada participante.
- **Recurrible en alzada**.

# Procedimiento Ordinario adjudicación de viviendas de iniciativa pública regional de promoción directa

- **Sorteo** entre las personas inscritas en el **Registro de demandantes** antes de la conclusión del plazo de presentación de solicitudes de la convocatoria.
- Comisión Provincial de Vivienda determinará los **cupos de reserva de viviendas** a favor de los colectivos con derecho a protección preferente .
- Número de viviendas reservadas a cada cupo > solicitudes adscritas al mismo, pasan al cupo general.
- Si el número de viviendas no permite cumplir con los cupos, será la Comisión Provincial de Vivienda determinará los cupos de reserva, respetando:
  - la **reserva** obligatoria de viviendas para **discapacitados**
  - cupo mínimo del **10% de las viviendas para deudores hipotecarios desahuciados** en procedimientos de ejecución e inmersos en procesos de intervención social del Parque público regional de vivienda para alquiler.

# Adjudicación

- **Sorteo en un único acto**, que será **público** y podrá celebrarse ante Notario.
- **Si se agotan las listas** de reserva se podrá autorizar a la promotora la **adjudicación directa** a:
  - Personas que **no participaron** en el procedimiento.
  - Personas **no inscritas en el Registro** de demandantes, siempre que cumplan con los demás requisitos.
- **Variación sustancial de condiciones** se deberá **respetar el orden de preferencia** de los solicitantes del procedimiento ordinario.
- **Preferencia:**
  - Mujeres **víctimas de violencia de género**
  - Familias que estén en situación de **necesidad o exclusión social**.
  - **Deudores hipotecarios desahuciados**, en procedimientos de ejecución e inmersos en procesos de intervención social

# Viviendas vacantes de promoción pública de alquiler del parque público de JCCM

- **Listas** de personas demandantes de vivienda de promoción pública **ordenadas por antigüedad de inscripción en el Registro de demandantes.**
- **Rendimientos íntegros entre 0,5 y 2,5 Iprem.**
- **Preferencia:**
  - **Mujeres víctimas de violencia de género**
  - **Familias que estén en situación de necesidad o exclusión social.**
  - **Deudores hipotecarios desahuciados,** en procedimientos de ejecución e inmersos en procesos de intervención social
  - **Personas con movilidad reducida permanente, dependientes o las familias con dependientes a su cargo, los jóvenes y las familias numerosas**

# OTRAS MEDIDAS MUNICIPALES Y/O REGIONALES

Alexánder Carrillo Muñoz



# **MEDIDAS MUNICIPALES**

# Adhesión al convenio para la creación de un fondo social de viviendas para afectados por los desahucios

- Compromisos:
  - **Asesorar** a quienes soliciten información sobre el procedimiento para solicitar una vivienda de los fondos sociales
  - Emitir en el plazo de 15 días el **informe sobre la valoración de las circunstancias sociales.**
  - **Colaborar** con las entidades de crédito, cuando así lo acuerden con éstas, en la **evaluación de las solicitudes.**
  - **Difundir** en su territorio e informar a sus ciudadanos sobre el objeto y contenido del convenio.



# Adhesión al convenio para la creación de un fondo social de viviendas para afectados por los desahucios

- Se adoptará por el Pleno o Junta de Gobierno Local según la distribución de atribuciones.
- Se formalizará mediante la firma del Anexo II del convenio que contiene el protocolo de adhesión de ayuntamientos al convenio para la creación de fondos sociales de viviendas.
- El protocolo se remite junto con copia del acuerdo plenario a la FEMP.
- 35 municipios adheridos en Castilla la Mancha.

# Impuesto sobre el Incremento sobre el valor de los terrenos de naturaleza urbana (plusvalía)

- Medida adoptada en municipios como Azuqueca de Henares, Marchamalo o Talavera de la Reina.
- En los casos de **dación en pago, la plusvalía deberá ser abonada por el banco**
- En las **ejecuciones hipotecarias será subvencionada por el propio Ayuntamiento, siempre que se trate de la vivienda habitual y de la única propiedad de la familia**
- El Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, establece que aquellas personas que se puedan acoger al decreto no deben pagar la plusvalía.



## Mediación en los desahucios

El ayuntamiento asume el papel de mediador en cada uno de los desahucios que se puedan producir en su término municipal, interviniendo a favor de los desahuciados ante la entidad bancaria que reclame la posesión de la vivienda.

# Centros de la mujer

- Centros de la mujer de numerosos municipios, con financiación de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- Información y asesoramiento sobre los recursos sociales disponibles en la zona, en materia de subvenciones y ayudas, entre otras materias sobre la vivienda.
- Servicio de asistencia jurídica en asuntos civiles y fiscales.



## Otras medidas

Compromiso por parte del Ayuntamiento **a retirar las cuentas** que mantenga activas en las entidades bancarias que ejecuten desahucios en su municipio.



# **MEDIDAS DE LA JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA LA MANCHA**

# Colectivo preferente al arrendamiento de viviendas

- Orden de 20/02/2013, de la Consejería de Fomento, por la que se establecen los criterios de determinación de cupos de viviendas de promoción pública vacantes destinadas al alquiler, que pertenezcan al parque público de viviendas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, incluidas las empresas pertenecientes al sector público regional.
- Se establece como uno de los colectivos de atención preferente Deudores hipotecarios desahuciados en procedimientos de ejecución e inmersos en procesos de intervención social.
- Debe contar con informe de los servicios sociales competentes acreditando hechos que revelan una situación de necesidad imperiosa de vivienda no achacable al propio demandante

# Ayudas al arrendamiento de viviendas

- Orden de 30/04/2013, de la Consejería de Fomento, por la que se establecen y convocan ayudas al arrendamiento de viviendas.
- Deudores hipotecarios desahuciados en procedimientos de ejecución, e inmersos en procesos de intervención social.
- **No tienen que acreditar:**
  - Que la vivienda arrendada constituya la residencia habitual y permanente del arrendatario.
  - Que los **ingresos** de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, figuren o no como titulares del contrato de arrendamiento, sean, en conjunto, **superiores a 0,5 veces el Iprem.**
  - Domicilio fiscal en la Comunidad de Castilla-La Mancha.
- Ayuda del 40% renta de alquiler máximo 200 €/mes por 12 meses prorrogables a otros 12.



# Aplazamiento de rentas en viviendas de promoción directa de alquiler

Decreto 31/2013, de 6 de junio, de aplazamiento temporal de rentas de viviendas de promoción directa de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en alquiler y otras medidas adicionales en materia de vivienda.

# Aplazamiento de rentas en viviendas de promoción directa de alquiler

- Medidas:
  - Solicitar el **aplazamiento de las rentas y de las cantidades asimiladas a la renta**, correspondientes a los doce meses siguientes a su solicitud.
  - Solicitar conjuntamente el **fraccionamiento** de tales cantidades y de las que se debieran por los mismos conceptos con anterioridad a la solicitud.
    - Fraccionamiento máximo **60 meses**.
    - Las **mensualidades serán iguales**.
- El aplazamiento y el fraccionamiento tienen efectos desde la fecha de acuerdo.

# Condiciones de acceso al aplazamiento de rentas

- Arrendatario **empadronado 12 meses** antes solicitud
- Vivienda con **consumo eléctrico** de residencia habitual 12 meses antes solicitud.
- Suma rentas mensuales de los empadronados en la vivienda mayores de edad no supere la menor de las siguientes dos cantidades: **12 veces el importe de una mensualidad o dos veces el Iprem.**
- Pertenencia a colectivos del art.4 del Decreto.
- Que los empadronados en la vivienda mayores de edad **no sean titulares de bienes inmuebles o derechos reales que conjuntamente tengan un valor superior a 20.000 euros.**

# Colectivos beneficiarios del aplazamiento de rentas

- Mujeres víctimas de violencia de género .
- Víctimas del terrorismo.
- Personas con discapacidad en un grado igual o superior al 33%
- Pensionistas con pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez.
- Pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.
- Personas beneficiarias de resolución de dependencia, siempre que se trate del propio arrendatario o bien tengan una relación familiar dentro del tercer grado por consanguinidad o afinidad con el arrendatario.
- Personas con movilidad reducida.

# Colectivos beneficiarios del aplazamiento de rentas II

- Personas en situación de necesidad o riesgo de exclusión social que participen en un Proyecto de Inserción Social de los Servicios Sociales de Atención Primaria.
- Personas inmersas en procedimientos de intervención social ejecutado, valorado o supervisado por la Administración competente.
- Menores de 36 años.
- Familia numerosa
- **Deudores hipotecarios que hayan sido objeto de un procedimiento de ejecución hipotecaria con resultado de lanzamiento, siempre que se trate del arrendatario, y que el lanzamiento hubiera tenido lugar en los dos años anteriores a la presentación de la solicitud.**
- Desempleados que cuenten con el documento de alta y renovación de demanda de empleo en vigor en el momento de la presentación de la documentación.

# Exención de la devolución de ayudas a viviendas protegidas

- **Exención de devolución de ayudas autonómicas y beneficios fiscales** de vivienda protegida objeto de dación en pago, transmisión por ejecución hipotecaria o venta extrajudicial.
- Igual que la Ley 1/2013, de 14 de mayo.



# **OTRAS MEDIDAS**

# Convenios de mediación hipotecaria

- Convenios entre Ayuntamientos y colegios de Abogados.
- Servicio gratuito de intermediación entre vecinos y entidades bancarias en procesos de impago de vivienda.
- Actuaciones antes del impago:
  - Información de las posibilidades y las consecuencias derivadas del impago
  - Ante la previsión de impago búsqueda de una solución con la entidad financiera.
- Actuaciones posteriores al impago:
  - Antes de la demanda: intermediación con la entidad financiera para evitar su interposición.
  - Si ya hay demanda y el ciudadano se encuentra inmerso en cualquiera de las fases procesales del procedimiento de Ejecución Hipotecaria, incluso en la de desahucio: la oficina tratará de minimizar los daños y conseguir mejores condiciones en los pagos restantes.



# PROGRAMAS REGIONALES

- Programa andaluz en defensa de la vivienda de la Junta de Andalucía.
  - Decreto-Ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda
- Programa de mediación hipotecaria y de alquiler social del Gobierno de Aragón.
- Cataluña: prestaciones económicas de especial urgencia para el pago del alquiler, de cuotas de amortización hipotecaria en situaciones especiales, y para atender a personas que han perdido la vivienda a consecuencia de un proceso de desahucio o de ejecución hipotecaria.
- Junta de Castilla y León: Servicio integral de apoyo a las familias en riesgo de desahucio
- Programa Reconduce Xunta de Galicia
- Servicio de Ayuda al Sobreendeudamiento Familiar
  - Programa de mediación hipotecaria del Gobierno Vasco.