

icav

Ilustre Colegio de  
Abogados de Valencia



CEU *Universidad  
Cardenal Herrera*

# DIPLOMA UNIVERSITARIO DE EXPERTO EN MEDIACIÓN CIVIL Y MERCANTIL

La Intermediación Hipotecaria y la Mediación en materia de Vivienda

ANA MIR ALÓS  
01/06/2025

# LA MEDIACION Y LA INTERMEDIACION HIPOTECARIA

- DIFERENCIAS FUNDAMENTALES ENTRE AMBAS**
- Mediación donde se abordan problemáticas hipotecarias**
- COMO SURGE LA INTERMEDIACION HIPOTECARIA en 2012**
- QUIEN INICIA EL PROCESO = DEUDOR HIPOTECARIO**
- Necesidad de recurrir a un profesional= Mediador**
  - FACILITA LA COMUNICACIÓN CON LA ENTIDAD**
  - RECABAR INFORMACION**
  - APLICAR TECNICAS DE MEDIACION CON EL DEUDOR**
  - SER AGENTE DE LA REALIDAD**
  - EL MEDIADOR NO ES EL ABOGADO DEL DEUDOR**
  - HACER VER TAMBIEN A LA ENTIDAD LAS OPCIONES**
  - COLABORACION**
  - AUNQUE HAYA PROCESO JUDICIAL EL MEDIADOR ACTUA DE FORMA PARALELA**

# EL PROGRAMA DE INTERMEDIACION HIPOTECARIA DEL CMMICAV

- NACE EN EL AÑO 2012 A TRAVES DE SU CENTRO DE MEDIACION
- EN 2013 SE FIRMA CONVENIO CON LA DIPUTACION DE VALENCIA Y OTROS AYUNTAMIENTOS
- HASTA DICIEMBRE DE 2024 SE ABRIERON 8.055 EXPEDIENTES
- SE HAN ASESORADO EN ESTE AMBITO A MAS DE 15.293 FAMILIAS
- RATIO DE ACUERDOS DEL 54%
- ESTAN ADSCRITOS 140 MEDIADORES DEL CMICAV
- MEDIADORES CON CONOCIMIENTOS EN PROCESOS HIPOTECARIOS Y DE ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA

## EL PROGRAMA DE INTERMEDIACIÓN HIPOTECARIA DEL CMMICAV

-¿Quien puede acceder?- Personas y familias propietarias de vivienda habitual con prestamo hipotecario que se encuentran en esta situación:

1)-Han dejado de pagar la cuota o preveen que van a dejar de hacerlo

2)-casos en que ya se haya iniciado un proceso de ejecucion hipotecaria

3)-Ya se haya producido la subasta de la vivienda habitual

4)-persones que necesitan una orientación para la proteccion de sus derechos como deudores de prestamo hipotecario

-Tambien se amplió posteriormenent a situaciones de impago de rentas de alquiler y desahucios arrendaticios en situación de vulnerabilidad

## LA IMPORTANCIA DEL PRIMER CONTACTO: REFUERZO EMOCIONAL Y ATENCION PROFESIONAL

- El mediador escucha activamente la explicación sobre la realidad familiar y económica del usuario y analizan conjuntamente las distintas opciones posibles para plantear al Banco
- El mediador ha de brindar apoyo personal y conocer el marco jurídico y las posibilidades que pueden darse en el caso concreto
- Si de este primer análisis puede deducirse la aplicabilidad del Código de BPB, se estudian las medidas del Código de Buenas Prácticas Bancarias (CBPB) que puedan ser más apropiadas al caso concreto
- Se le informa de la posibilidad de pedir abogado de oficio SI HAY PROCESO JUDICIAL
- Si ya se ha producido la subasta, se estudia la petición de suspensión del lanzamiento si se dan las circunstancias que exige la Ley 1/2013 y modificaciones. Ampliación de la suspensión hasta mayo de 2028

## LA INTERMEDIACIÓN: UN PROCESO CON CUATRO ETAPAS

- **1. Primer contacto con el deudor hipotecario** (también quienes hayan avalado la deuda con su vivienda habitual pueden acogerse al CBPB):
  - Atención y apoyo personal
  - Asesoramiento sobre las posibilidades viables en base a su realidad personal y al marco jurídico vigente
  - **Cumplimentar la solicitud de intermediación y elaborar posible propuesta**
- **2. Contacto y negociación** con la entidad bancaria
- **3. Devolución al usuario** de las contrapropuestas o la aceptación del Banco
- **4. Cierre del expediente** y comunicación a las partes

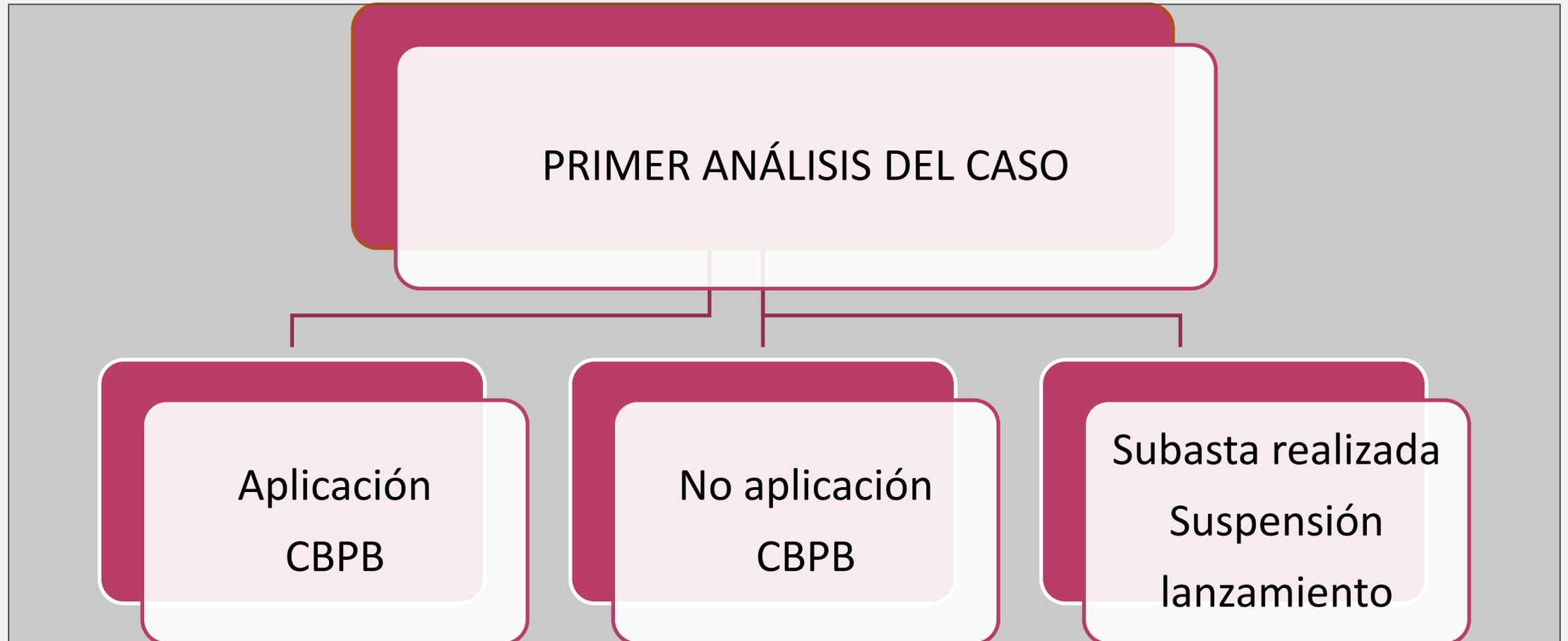
# NO APLICACIÓN OBLIGATORIA DEL CBPB

- ❑ Los casos, en que no es aplicable del CBPB, se pueden plantear otras alternativas
- ❑ El deudor o deudores analizarán con la persona mediadora su situación financiera real, la posibilidad de plantear un acuerdo de reestructuración y viabilidad de la deuda, cual es la cantidad que podría en la práctica hacer efectiva el deudor, se estudiará si es posible un nuevo plan de amortización de la deuda pendiente, que se adapte a las posibilidades económicas del deudor, carencias, quitas, ampliación del plazo y reducción de intereses remuneratorios
- ❑ Si dada la situación económica no es posible aplicar con éxito ninguna de estas medidas que faciliten el cumplimiento de la deuda, puede estudiarse también la **dación en pago de la vivienda con opción a permanecer en ella con un alquiler social y la cancelación total de la deuda pendiente o una venta con quita.**
- ❑ Ya se plantee acogerse al CBPB o no sea viable, los Bancos piden documentos acreditativos para estudiar la situación del deudor y la viabilidad de las diferentes opciones planteadas

# REVISIÓN DOCUMENTACIÓN APORTADA Y DIAGNOSTICO



# APRENDER A SITUARNOS



# MODELO DE SOLICITUD DE INTERMEDIACION HIPOTECARIA

**icav**  
Nuestro Colegio de Abogados de Valencia

**DIPUTACIÓ DE VALÈNCIA**  
Ajuntament d'Ajuntaments

**cmicav**  
centro de mediación del icav

### Solicitud de mediación ámbito hipotecario

---

**Datos de la persona solicitante¹**

Apellidos y nombre: \_\_\_\_\_ No

Carga del reclamante: \_\_\_\_\_ Fianza del reclamante: \_\_\_\_\_

Dirección (paseo, número, piso y puerta): \_\_\_\_\_

Población: \_\_\_\_\_ Provincia: \_\_\_\_\_ Código postal: \_\_\_\_\_

Teléfono del contacto: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_ Dirección electrónica: \_\_\_\_\_

---

**Datos del abogado²** Apellidos y nombre: \_\_\_\_\_ Teléfono: \_\_\_\_\_ Dirección electrónica: \_\_\_\_\_ Domicilio: \_\_\_\_\_

¿Tiene reconocida la asistencia jurídica gratuita? \_\_\_\_\_

---

**Datos de la persona solicitante¹**

Apellidos y nombre: \_\_\_\_\_ No

Carga del reclamante: \_\_\_\_\_ Fianza del reclamante: \_\_\_\_\_

Dirección (paseo, número, piso y puerta): \_\_\_\_\_

Población: \_\_\_\_\_ Provincia: \_\_\_\_\_ Código postal: \_\_\_\_\_

Teléfono del contacto: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_ Dirección electrónica: \_\_\_\_\_

---

**Datos de la Entidad Bancaria**

Entidad bancaria: \_\_\_\_\_

Sucursal y dirección de la sucursal: \_\_\_\_\_

Persona de contacto de la entidad bancaria: \_\_\_\_\_

Teléfono de contacto de la sucursal bancaria: \_\_\_\_\_

Otros datos de interés respecto a la entidad bancaria: \_\_\_\_\_

---

**Situación económica**

¿Tiene el "principio de necesidad" para acceder al Real Decreto Ley 169/12 de medidas urgentes para la protección de deudores hipotecarios sin recursos?  Sí  No

¿La cuota hipotecaria rebasa el 28% del IRPF de los ingresos que perciba el conjunto de la unidad familiar?  Sí  No

---

SPS-0704 - Ed. 1 (15.01.20) - [18]

# POSIBLES SALIDAS

- REFINANCIAR/REESTRUCTURAR/ADECUAR** ( no podrán pedirla las personas que se acojan al CBPB si están en un procedimiento ejecutivo y se ha producido ya el anuncio de la subasta):
  - PERÍODO DE CARENCIA**
  - AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE VENCIMIENTO** (modifica los tipos y suele ir acompañada de un período de carencia)
- REBAJA DE INTERESES (BONIFICACION)**
- QUITA:** Acuerdo por el cual el hipotecado paga una parte de su deuda y el Banco renuncia a su derecho sobre el resto, bien mediante una venta y compareciendo en la misma, bien por una entrega directa de dinero. En ambos casos se otorga carta de pago para su cancelación registral.
- DACION**
- DACION + ALQUILER SOCIAL**
- ALQUILER SOCIAL**
- SUSPENSION DEL LANZAMIENTO**
- ENTREGA PACIFICA CON CONDONACION DEUDA**

# CODIGO DE BUENAS PRACTICAS RDL 6/2012, DE 9 DE MARZO

DEUDORES situados en el UMBRAL DE EXCLUSIÓN Y AVALISTAS

- UMBRAL DE EXCLUSIÓN: Deudores de un Préstamo Hip. sobre Vivienda habitual, que reúnan TODAS las circunstancias:

## A) FACTOR ECONÓMICO:

- Ingresos de la Unidad Familiar:- 3 veces IPREM, por 14 pagas (25.200€)
- UNIDAD FAMILIAR: Deudor, cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de la edad, que residan en la vivienda
  - 4 veces IPREM: discapacidad + 33%, dependencia
  - 5 veces IPREM: deudor con parálisis cerebral, etc.

## B) FACTOR TEMPORAL: 4 AÑOS ANTERIORES A LA SOLICITUD:

- 1.-Hayan sufrido alteración significativa en circunstancias económicas
- 2.-Hayan sobrevenido circunstancias familiares de ESPECIAL VULNERABILIDAD
  - Familia numerosa
  - Unidad familiar monoparental con hijos a cargo
  - Unidad familiar con algún miembro con Discapacidad + 33%
  - Unidad familiar en la que forme parte un menor de edad
  - unidad familiar en la que exista una víctima de violencia de género, o de trata o de explotación sexual
  - deudor mayor de 60 años aunque no reúna requisitos de unidad familiar

## D) FACTOR CUOTA HIPOTECARIA > 50% de ingresos ó > 40% en casos de Discapacidad, etc.

# CODIGO DE BUENAS PRACTICAS

## ➤ REQUISITOS ESPECIFICOS EN CASOS DE QUITA Y DACION EN PAGO

- Carecer de otras rentas o bienes o derechos para hacer frente a la deuda
- Préstamo hipotecario que recaiga sobre única vivienda y para su adquisición
- Préstamo que carezca de otras garantías
- Codeudores, que estén en las mismas circunstancias

## ➤ DOCUMENTOS:

- Económicos
- Familiares-Sociales
- Titularidad de bienes
- Declaración Responsable

# CODIGO DE BUENAS PRACTICAS

- **Carácter POTESTATIVO** de las Entidades para aplicar las medidas del CBP para deudores que no cumplan los requisitos y **MEJORAR** las previsiones CBP.
- Las Entidades habrán de **INFORMAR** a sus clientes de la posibilidad de acogerse al CBP.
- **PRECIO DE ADQUISICION:** Fijado en compraventa
  - nuevos cálculos para determinar el precio de los bienes inmuebles adquiridos, con tope máximo de 300.000 euros para refinanciación y quita

# CODIGO DE BUENAS PRACTICAS

- MODIFICADO POR RDL 19/2022, DE 22 DE NOVIEMBRE PARA ALIVIAR LA SUBIDA DE LOS TIPO DE INTERÉS
  - **1) MEDIDAS PREVIAS A LA EJECUCION HIPOTECARIA: REESTRUCTURACION**
  - A) Objetivo: alcanzar viabilidad a medio y largo plazo  
NO SE PUEDE SI ESTÁ ANUNCIADA LA SUBASTA
  - B) Plazo de 1 mes para ofrecer el plan de reestructuración
    - carencia de 5 años en la amortización de capital
    - ampliación del plazo hasta 40 años
    - reducción del tipo de interés a Euribor -0'10%  
(hasta noviembre de 2022 era Euribor + 0'25%)
- Permite reunificar el conjunto de deudas

# CODIGO DE BUENAS PRACTICAS

**OTRA MODIFICACIÓN del RDL 19/2022, DE 22 DE NOVIEMBRE**

**-AMPLIA A OTROS DEUDORES HIPOTECARIOS:**

**-si la carga hipotecaria es inferior al 50% de los ingresos y no concurren circunstancias de especial vulnerabilidad**

**-carencia de 2 años de amortización de capital**

**-tipo de interés inferior**

**-ampliación del plazo hasta 7 años**

**-posibilidad de hacer una segunda reestructuración tras la finalización de la carencia primera de cinco años**

**-podrán solicitar la dación en pago los deudores que teniendo en marcha un plan de reestructuración que observen la imposibilidad de cumplirlo después de 24 meses y en este caso será potestativo para la entidad**

# CODIGO DE BUENAS PRACTICAS

- **2) MEDIDAS COMPLEMENTARIAS: LA QUITA**
- **-Es una medida prevista para los deudores en el umbral de exclusión**
- **Se puede solicitar cuando la reestructuración se INVIABLE**
- **INVIABLE= La cuota resultante de la reestructuración fuera superior al 50% de los ingresos**
- **Se puede solicitar aunque esté anunciada la subasta**
- **No es obstáculo que haya cargas posteriores**
- **Puede alcanzar el 25% del capital (potestativa)**
- **La pueden solicitar los deudores que no puedan solicitar la dación en pago por existir cargas posteriores a la hipoteca**

# CODIGO DE BUENAS PRACTICAS

## 3)MEDIDAS SUSTITUTIVAS: DACION EN PAGO de vivienda habitual

- Cuando resulte inviable el plan de reestructuración
- Se puede solicitar en el plazo de 24 meses desde solicitud de reestructuración. (antes era 12 meses)
- la entidad viene obligada a aceptar la dación en pago quedando cancelada la deuda.
- extingue responsabilidad personal del deudor y de terceros.
- el deudor podrá solicitar permanecer en su vivienda durante 2 años, satisfaciendo una renta del 3% del importe total de la deuda, interés de demora del 10% en caso de impago.
- No cabe la dación en los supuestos en que está anunciada la subasta o existan cargas posteriores que graven la vivienda.

# NUEVO CODIGO DE BUENAS PRÁCTICAS

- **Introducido por RDL 19/2022, de 22 de noviembre** Para paliar la situación por el alza tipos de interés
- RENTAS INFERIORES A 29.400 € (3'5 VECES EL IPREM)
- PRESTAMOS HIPOTECARIOS VIVIENDA HABITUAL
- HIPOTECAS FORMALIZADAS ANTES DEL 31-12- DE 2022
- DURACION PLAN 24 MESES (hasta 31-12-2024)- AMPLIADO HASTA 31-12-2025 (RDL 7/2024 de 11 noviembre)
- QUE LA CARGA HIPOTECARIA SUPONGA EL 30% DE SU RENTA
- QUE LA CUOTA HAYA INCREMENTADO UN 20%
- O hayan sobrevenido circunstancias de especial vulnerabilidad
- **NOVACION CONSISTENTE EN:**
  - 1) AMPLIACION DEL PLAZO DE LA HIPOTECA HASTA 7 AÑOS  
ADICIONALMENTE CONGELAR LA CUOTA DURANTE 12 MESES  
EN LO QUE ERA EL IMPORTE A FECHA 1-6-2022
  - 2) CONVERSION EL TIPO VARIABLE A TIPO FIJO
  - 3) GASTOS DE LA NOVACION A CARGO DE LA ENTIDAD

# DOCUMENTO INFORMATIVO CODIGO DE BUENAS PRÁCTICAS



Código de Buenas Prácticas

CaixaBank está adherida al Código de Buenas Prácticas

#### Legislación aplicable

Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, modificado por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar a los deudores hipotecarios, reestructuración de deudas y alquiler social, por el Real Decreto Ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social, por el Real Decreto Ley 5/2017, de 17 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, por la Ley 1/2013, de 14 de mayo y por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario y por el Real Decreto Ley 19/2022, de 22 de noviembre, por el que se establece un Código de Buenas Prácticas para deudores hipotecarios para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual, se modifica el Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, y se adoptan otras medidas estructurales para la mejora del mercado de préstamos hipotecarios.

#### Introducción

El Código de Buenas Prácticas tiene por objeto establecer medidas tendientes a procurar la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago (en función de sus circunstancias personales y patrimoniales) así como cubrir a aquellos deudores vulnerables afectados por subidas de tipos de interés que alcancen niveles de esfuerzo hipotecario excesivos.

#### ¿A quién va dirigido?

El Código de Buenas Prácticas va dirigido a deudores de préstamos y créditos garantizados con hipoteca sobre su vivienda habitual que se encuentren en el umbral de exclusión. Asimismo, también va dirigido a los fidejados hipotecarios y garantes hipotecarios no deudores respecto a su vivienda habitual, con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario.

#### ¿Quién se encuentra 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<sup>1</sup> no supere el límite de tres veces el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM) anual de catorce pagas.

El límite será de cuatro veces el IPREM anual de catorce pagas en el caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada una 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 el IPREM en el caso de que un deudor hipotecario sea una persona con parálisis cerebral, enfermedad mental o discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o una 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.

b) Que en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas<sup>2</sup> (en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda) o le hayan sobrevenido circunstancias familiares de especial vulnerabilidad (familia numerosa, familia monoparental con hijos a cargo, unidad familiar de la que forme parte un menor de edad, 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, 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, unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género o de trato o explotación sexual, deudor mayor de 60 años, aunque no reúna los requisitos para ser considerado unidad familiar).

c) Que la cuota hipotecaria sea superior al 50% de los ingresos netos del conjunto de la unidad familiar, o superior al 40% cuando alguno de los miembros de la unidad familiar sea una persona en la que concurren las circunstancias previstas en el segundo párrafo de la letra a).

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

#### Para los casos de quita y dación, deben cumplirse todas las siguientes condiciones:

A Que la unidad familiar carezca de otros bienes.

B Que el préstamo o crédito hipotecario recaiga sobre esa única vivienda y haya sido concedido para su adquisición.

C Que no existan otras garantías.

D En el caso de la existencia de codeudores que no formen parte de la unidad familiar, tendrán que estar incluidos en las circunstancias A), B) y C) anteriores.

La aplicación del Código de Buenas Prácticas se extenderá a las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos cuando el precio de adquisición del bien inmueble hipotecado cumpla los siguientes baremos:

# MODELO DECLARACION RESPONSABLE

**BBVA**  
Creando Oportunidades

**MODELO NORMALIZADO  
DE DECLARACIÓN RESPONSABLE**

**Mod. THP0646 – 05/2015**

D./Dª: \_\_\_\_\_  
Con NIF: \_\_\_\_\_  
y Domicilio: \_\_\_\_\_

D./Dª: \_\_\_\_\_  
Con NIF: \_\_\_\_\_  
En representación de D./Dª: \_\_\_\_\_  
Con NIF: \_\_\_\_\_  
y Domicilio: \_\_\_\_\_

En relación con el préstamo hipotecario número: \_\_\_\_\_  
Contratado con la entidad: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S. A.

**DECLARO RESPONSABLEMENTE:**

Que cumpla / que mi representado cumple con los requisitos exigidos en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, modificado por Ley 1/2013, de 14 de mayo, por Real Decreto Ley 1/2015, de 27 de febrero, por Real Decreto-ley 5/2017 de 17 de marzo y por Ley 5/2019, de 15 de marzo, en adelante el Real Decreto Ley, para considerarse situado en el umbral de exclusión,

Que conozco/ que mi representado conoce las consecuencias de la aplicación indebida de las medidas para la reestructuración de la deuda hipotecaria inmobiliaria, previstas en el artículo 7 del Real Decreto-ley.

Firmado:

D/Dña.: \_\_\_\_\_

Nombre y apellidos y firma

## CASOS EN QUE EL BANCO YA SE HA ADJUDICADO LA VIVIENDA

- ❑ En estos casos, usuario y mediador estudiarán la cantidad que puede comprometerse a pagar al Banco, en concepto de alquiler en función de sus ingresos reales si optan por el alquiler ( CBPB establece 3% del importe de la deuda pendiente). Generalmente el Banco pide documentos que certifiquen la capacidad económica para pagar la cantidad acordada en concepto de alquiler.
- ❑ **SUSPENSION DEL LANZAMIENTO**
- ❑ En caso de que ya se haya subastado la vivienda y la entidad se haya adjudicado la propiedad, (la entidad puede adjudicarse la vivienda habitual por un 70 % del valor por el que hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba es inferior a ese porcentaje, por el 60%) SE DEBE VALORAR CUAL DE LAS MEDIDAS SIGUIENTES ES LA MAS VIABLE.
- ❑ **ALQUILER SOCIAL**
- ❑ **DERECHO DE ALQUILER EN CASO DE EJECUCION VIVIENDA HABITUAL**
- ❑ **ENTREGA PACIFICA Y CONDONACION DE DEUDA**

# SUSPENSIÓN DEL LANZAMIENTO

- -SOLICITUD: CUALQUIER MOMENTO ANTES DE PRODUCIRSE EL LANZAMIENTO
- -PLAZO: HASTA 15 DE MAYO DE 2028 (RDL 1/2024, DE 14 DE MAYO)
- -REQUISITOS: VIVIENDA HABITUAL Y CUMPLIR REQUISITOS:
- -ESPECIAL VULNERABILIDAD:
  - Familia numerosa
  - Unidad familiar monoparental con hijos a cargos
  - Unidad familiar de la que forme parte un menor de edad
  - Unidad familiar con algún miembro con discapacidad +33%, dependencia....
  - Unidad familiar que el deudor hipotecario esté en situación de desempleo
  - Unidad familiar en la que convivan por vinculo de parentesco hasta 3º grado con discapacidad, dependencia, enfermedad grave...
  - Unidad familiar en la que exista víctima de violencia de género
  - el deudor mayor de 60 años
- -NOVEDAD: adjudicado el inmueble a persona física o jurídica (RDL 6/2020)

# SUSPENSIÓN DEL LANZAMIENTO

## CONCURRENTE ADEMAS CIRCUNSTANCIAS ECONÓMICAS SIGUIENTES:

- a) Conjunto de ingresos de la unidad familiar no supere:
  - el límite de 3 veces el IPREM en 14 pagas
  - 4 veces el IPREM en caso de discapacidad, dependencia, incapacidad
  - 5 veces el IPREM en caso de ejecutado con parálisis cerebral, enfermedad grave
- b) 4 años anteriores la unidad haya sufrido alteración en circunstancias económicas, en términos de esfuerzo acceso a la vivienda
- c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50% de ingresos (absurdo)
- d) Crédito o préstamo hipotecario que recaiga sobre la única vivienda y concedido para la adquisición del mismo (problemas)

# ALQUILER SOCIAL

- No se cumplen requisitos para la suspensión
- Ha sido denegada por el Juez
- Deber de acreditar documentalmente las circunstancias y acreditar unos ingresos mínimos.
- Normalmente son viviendas aportadas por los Bancos al Fondo Social de Viviendas.
- Generalmente son para sus deudores hipotecarios
- En su vivienda o en otros casos se busca un realojo
- Nueva Ley de Arrendamientos: 7 años
- Los gastos de Comunidad e IBI los abona la entidad

# DERECHO DE ALQUILER EN CASO DE EJECUCION HIPOTECARIA DE VIVIENDA HABITUAL

- Introducido por RDL 5/2017, de 17 de marzo
- Para deudores ejecutados cuyo lanzamiento haya sido suspendido
- El importe de la renta será el 3% de su valor al tiempo del remate
- El ejecutado aportará una tasación certificada por tasador homologado
- Se dará en 2 situaciones diferentes:
- A) si ya tuvieran concedida la suspensión a la entrada en vigor, tendrán un plazo de 12 meses para solicitarlo
- B) si solicitan la suspensión con posterioridad a la entrada en vigor, tendrán un plazo de 12 meses desde que se conceda la suspensión
- **CONDICIONES ESPECIALES**
- Tendrá una duración anual, prorrogable hasta 5 años
- Y de mutuo acuerdo acordarse la prórroga anual hasta 5 años más.

# ENTREGA PACÍFICA Y CONDONACION DE DEUDA

- **Analizar si ha quedado deuda pendiente tras la adjudicación al Banco**
- **Si ha quedado deuda quizá sea interesante negociar la entrega pacífica y condonación**
- **Si tienen derecho a la suspensión del lanzamiento hasta mayo de 2024 esta opción puede que le interese también al banco**
- **El Banco recupera la posesión del inmueble**
- **También puede interesar al Banco si el inmueble tiene un valor comercial alto**
- **Imposibilidad manifiesta por las circunstancias económicas del deudor**
- **Se formaliza en Documento la transacción y se comunica al Juzgado**
- **Normalmente la condonación de la deuda es total, pero en algunos casos puede ser parcial:**
  - RECONOCIMIENTO DE DEUDA
  - PLAN DE PAGOS
  - REFINANCIACION DE LA DEUDA
  - OTRA OPCION: ENTREGA PACÍFICA CON INDEMNIZACIÓN

# OCUPACIÓN ILEGAL DE VIVIENDA

- Uno de los mayores problemas con los que nos encontramos
- Las entidades bancarias son reacias a regularizar esta situación
- En estos casos es necesario Informe de Servicios Sociales
- Se detecta en muchos casos en el momento de la toma de posesión por la Comisión Judicial
- Se suspende en ese momento el lanzamiento y se da plazo para acreditar título, se celebra Vista de Ocupantes
- En algunos casos tenían contrato de alquiler con el deudor, corresponde al Juez valorar si el contrato tiene validez
- Como último recurso solicitar la suspensión por el art. 704 de la LEC (aplazamiento de un mes o dos)

# **DEL RDL 37/2020, DE 22 DE DICIEMBRE AL ACTUAL RDL 9/2024, DE 23 DE DICIEMBRE**

- 1) SUSPENSION DEL PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO Y LANZAMIENTOS ALQUILER**
- 2) HASTA 31 DE DICIEMBRE DE 2025**
  - **Juicios verbales sobre reclamación de renta, cantidades debidas o expiración del plazo de duración**
  - **El arrendamiento instará en el juzgado un incidente de suspensión extraordinario**
  - **Deberá acreditar que se encuentra en situación de vulnerabilidad**
  - **El LAJ dará traslado al arrendador por si se encuentra también en situación de vulnerabilidad económica para que lo acredite**
  - **Se dará traslado a Servicios Sociales para que emita Informe**
  - **El Juez a la vista del Informe y documentación dictará Auto acordando o no la suspensión**
  - **La Administración competente deberá adoptar las medidas indicadas en el Informe de Servicios Sociales**

# DEL RDL 37/2020, DE 22 DE DICIEMBRE AL ACTUAL RDL 9/2024, DE 23 DE DICIEMBRE

## 2) SUSPENSION DEL PROCEDIMIENTO DE DESAHUCIO Y DE LOS LANZAMIENTOS PARA PERSONAS ECONOMICAMENTE VULNERABLES SIN ALTERNATIVA HABITACIONAL HASTA 31 DE DICIEMBRE DE 2025

- Juicios verbales supuestos nº 2, nº 4 y nº 7 del art. 250.1-LEC (situaciones de precario y ocupaciones sin título)
- Necesario que los propietarios sean personas jurídicas o personas físicas titulares de mas de 10 viviendas
- Que las personas que lo habiten sean vulnerables económicamente (acreditar esta circunstancia)
- Y además que concurra alguno de estos supuestos: dependientes, victima de violencia sobre la mujer, tenga menores a cargo o dependientes
- El LAJ dará traslado a Servicios Sociales para que emita Informe e indique las medidas a adoptar por la administración competente
- El Juez dictará Auto acordando o no la suspensión ponderando las circunstancias y los Informes.
- Durante el plazo de suspensión la Administración aplicará las medidas del Informe
- Excepciones: Vivienda habitual o segunda residencia; vivienda cedida en alquiler social, o entrada como consecuencia de un delito, o posterior al RDL

# DEL RDL 37/2020, DE 22 DE DICIEMBRE AL ACTUAL RDL 9/2024, DE 23 DE DICIEMBRE

- Disposición Adicional Segunda del RDL 37/2020 de 22 de diciembre:
- Compensación a los arrendadores afectados por la suspensión extraordinaria
- Consistirá en el valor medio que corresponda a un alquiler de vivienda en el entorno
- Más los gastos corrientes si los ha asumido el arrendador
- Periodo comprendido entre fecha de suspensión hasta que se levante la misma por el Tribunal o en todo caso hasta 31 de diciembre de 2025
- Si la renta resultante fuera mayor a la que venía percibiendo, la compensación será la renta dejada de percibir más los gastos corrientes
- La solicitud de compensación se amplía hasta el 31 de enero de 2026
- Las CCAA podrán utilizar los recursos del Plan estatal de Vivienda para hacer frente a las compensaciones que procedan

# FINALIZACIÓN DEL PROCESO

- **CERRADOS CON ACUERDO O SIN ACUERDO**
- **SEGUIMIENTO DEL CASO**
- **Firma en Notaria , revisar escrituras PREVIAMENTE:**
  - **-DACION EN PAGO**
  - **-REESTRUCTURACION DE DEUDA**
  - **COMPROBAR QUE SE APLICAN LAS EXENCIONES EN CASO DE DACION EN PAGO O COMPRAVENTA**
  - **EXENCIONES DE PAGO DE PLUSVALIA Y DE IRPF**
  - **REVISAR CONTRATOS DE ALQUILER SOCIAL Y ARRENDAMIENTO**
  - **REVISAR DOCUMENTOS DE BONIFICACION DE INTERESES**