

# Guía sobre la segunda oportunidad y la protección del consumidor vulnerable

## Análisis de la normativa aplicable en materia de protección jurídica del endeudado

Por David Aviñó Belenguer y Javier Plaza Penadés  
Departamento de Derecho Civil Universidad de Valencia



Comité científico Proyecto “El endeudamiento en España, asesores, expertos y servicios de atención”



**ADICAE**

Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros

# **Guía sobre la segunda oportunidad y la protección del consumidor vulnerable**

**"Análisis de la normativa aplicable en materia de protección  
jurídica del endeudado"**

Por

***David Aviñó Belenguer***

y

***Javier Plaza Penadés***

Departamento de Derecho Civil

Universidad de Valencia.

## **1. Introducción**

## **2. Medidas de protección del deudor hipotecario una vez ejecutado**

2.1 Suspensión (moratoria) de los lanzamientos sobre la vivienda habitual una vez adjudicada la vivienda en un proceso de ejecución hipotecaria

2.1.1 Supuestos de especial vulnerabilidad

2.1.2 Posibilidad de solicitar el ejecutado el alquiler de la vivienda

2.2 Creación de un fondo social de viviendas para dar cobertura a aquellas personas desalojadas de su vivienda habitual por impago del préstamo hipotecario

2.3 Programa de ayuda a determinados colectivos, en general especialmente vulnerables. Soluciones habitacionales previstas en el Plan Estatal 2022-2025

## **3. El nuevo Código de Buenas Prácticas**

3.1 Ámbito subjetivo

3.2 Medidas a adoptar con respecto a la novación del préstamo

3.3 Régimen de compensaciones y comisiones de reembolso anticipado

3.4 Otras medidas aplicadas por el nuevo Código de Buenas Prácticas

## **4. Protección de la vivienda habitual en materia concursal**

4.1 Derechos del cónyuge del concursado respecto de la vivienda habitual

4.2 Requisitos para la disolución de la sociedad o comunidad conyugal

4.2.1 Inclusión de los bienes gananciales en la masa activa

4.2.2 Obligaciones de las que deban responder los bienes gananciales...

4.2.3 Solicitud de disolución de la sociedad conyugal por el concursado

4.3 Procedimiento de liquidación de la sociedad conyugal

4.4 La vivienda habitual de carácter ganancial

## **5. Medidas en materia de alquiler**

5.1 Fin de la prórroga del plazo de los contratos de arrendamiento de vivienda

5.2 Prórroga de la limitación a la actualización anual de la renta

5.3 Prórroga de la suspensión de los procedimientos de desahucio y lanzamiento para hogares vulnerables sin alternativa habitacional

5.4 Programa de ayuda a las personas arrendatarias (de vivienda habitual) en situación de vulnerabilidad sobrevenida. Plan Estatal 2022-2025

## **6. Exoneración del pasivo insatisfecho**

6.1 Introducción

6.2 Regulación de la exoneración del pasivo insatisfecho

6.3 Requisitos para obtener el EPI

6.4 Clase de deudas que se pueden exonerar a través del EPI

6.5 Efectos del EPI

## 1. Introducción

La normativa de la segunda oportunidad en España se encuentra dispersada en diferentes leyes, carentes de una unidad sistemática, puesto que nuestro legislador no ha querido introducir excepciones generales a aplicaciones del 1911 del Código Civil, estos es, a la responsabilidad patrimonial del deudor, y al hecho de que del cumplimiento de las obligaciones responde el deudor con todos sus bienes presentes y futuros.

Todo ello obliga al ciudadano y al jurista a tener que explorar en el ordenamiento jurídico las diferentes normativas que existen en materia de segunda oportunidad, lo que dificulta su aplicación. Pero ese es el motivo de esta guía, el sistematizar los principales hitos normativos en los que existe una normativa de segunda oportunidad, aunque sea tan excepcional en su concepción y en su aplicación.

A la normativa de segunda oportunidad se une el moderno concepto de “persona consumidora vulnerable” que viene definido por el art. 3.2 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (en adelante TRLGDCU), tras su modificación efectuada por la Ley 4/2022, de 25 de febrero, de protección de los consumidores y usuarios frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, y que define a la “persona consumidora vulnerable” como “aquellas personas físicas que, de forma individual o colectiva, por sus características, necesidades o circunstancias personales, económicas, educativas o sociales, se encuentran, aunque sea territorial, sectorial o temporalmente, en una especial situación de subordinación, indefensión o desprotección que les impide el ejercicio de sus derechos como personas consumidoras en condiciones de igualdad”.

Por su parte, el concepto de “consumidor inmobiliario vulnerable” viene referido a la posición que ocupa el consumidor en relación con su vivienda habitual: la de inquilino (vinculado con el propietario de la vivienda a través de un contrato de arrendamiento sujeto a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, LAU), y la de comprador (en la que ocupa la posición de prestatario en un contrato de préstamo bancario de dinero con garantía hipotecaria de la vivienda adquirida). Con respecto a este último, la situación

del consumidor inmobiliario ha incrementado su exposición al riesgo, especialmente tras las consecuencias económicas derivadas de la pandemia de la COVID-19 y por la crisis de Ucrania, debido al incremento de la inflación y el endurecimiento de la política monetaria del Banco Central Europeo (con un aumento de más de 300 puntos en el Euríbor desde junio de 2022), lo que ha producido un incremento de las cuotas de amortización de los préstamos bancarios de dinero con garantía hipotecaria. El problema del deudor hipotecario es que no se libera con la entrega de la vivienda: en virtud del principio de responsabilidad patrimonial universal (art. 1911 CC) el acreedor puede actuar de forma forzosa sobre los bienes actuales y futuros del deudor hipotecario, por lo que cuando éste incumple la satisfacción íntegra de sus obligaciones puede quedar excluido del acceso al crédito, al ser incluido en los ficheros de morosos y convertido en deudor perpetuo, surgiendo así el desarraigo y el riesgo de la falta de integración social.

Pues bien, sobre estas premisas, conviene destacar que existen diversos mecanismos que permiten la protección de los deudores:

a) *Mecanismos de protección de los deudores en general*: p. e. a través del procedimiento de exoneración del pasivo insatisfecho (regulado en el Texto Refundido de la Ley Concursal, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2000, de 5 de mayo, y recientemente modificado por Ley 16/2022, de 5 de septiembre -en adelante TRLC-).

b) *Mecanismos de protección de los deudores hipotecarios*. P. e. la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (LCCI) introdujo, entre otras cuestiones, para los préstamos con garantía inmobiliaria el límite del 3 % para intereses de demora; limitó los costes de la novación de préstamos de tipo de interés variable a fijo; y endureció los plazos para dar por vencida anticipadamente la deuda por impago. Podríamos citar también la Ley 25/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social; o la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

c) *Creación del Código de Buenas Prácticas para la protección de deudores hipotecarios sin recursos*, por aprobación del Real Decreto-ley



6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (modificado por Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, que a su vez crea un nuevo CBP).

d) *Suspensión de los desalojos y desahucios de las familias vulnerables en proceso de ejecución hipotecaria*, por Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

e) *Suspensión del proceso judicial de ejecución hipotecaria vigente hasta mayo de 2024* para, con el auxilio de los servicios sociales, para buscar alternativa habitacional.

f) *Tras la ejecución hipotecaria de personas en situación de vulnerabilidad social y desalojo de su vivienda habitual*, se crea el Fondo Social de Viviendas (FSV) de las entidades de crédito, especialmente a través programas de cesión de vivienda social destinado a la Administración Pública, bajo el paraguas del Estado o de las CC.AA. Siendo además ahora preceptivo que en el momento del lanzamiento los jueces comunican esa circunstancia a los servicios sociales y a los servicios encargados de vivienda en el ámbito autonómico y local, para dar una adecuada respuesta social a las personas afectadas por el lanzamiento (artículos 150.4 LEC)

g) En materia de *arrendamientos urbanos para uso de vivienda*, el Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre, modifica los mecanismos de protección del arrendatario vulnerable, con especial impacto en el mercado de viviendas de alquiler. Entre las medidas ‘estrella’ se encontraban la *suspensión de los lanzamientos* (ahora suprimida), la *prórroga del alquiler* o la *moderación de la actualización de los precios del alquiler*.

Con fecha 25 de mayo de 2023 se ha publicado la Ley 22/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (en adelante Ley de Vivienda) la cual incide en la protección del consumidor inmobiliario, tanto en materia de alquiler como de deudor hipotecario.



## **2. Medidas de protección del deudor hipotecario una vez ejecutado**

### *2.1 Suspensión (moratoria) de los lanzamientos sobre la vivienda habitual una vez adjudicada la vivienda en un proceso de ejecución hipotecaria*

El Real Decreto-ley 27/2012 tenía como objetivo la suspensión inmediata y por un plazo de dos años (hasta el 16 de noviembre de 2014) de los desahucios de las familias que se encontraban en una situación de especial vulnerabilidad (esto es, en riesgo de exclusión). Esta medida, con carácter excepcional y temporal, afecta a cualquier proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria por el cual se adjudique al acreedor la vivienda habitual. De este modo, el Real Decreto-ley 27/2012, sin alterar el procedimiento de ejecución hipotecaria, impide que se proceda al lanzamiento que culminaría con el desalojo de las personas. Durante este plazo temporal se ha afirmado que el ocupante podrá permanecer en el uso a título de precario o comodato forzoso de la vivienda.

Los colectivos a que se refiere son las familias numerosas o monoparentales con dos hijos a cargo, las que tienen un menor de tres años o algún miembro discapacitado o dependiente, o en las que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones sociales, o las víctimas de violencia de género. Asimismo, en las familias que se acojan a esta suspensión los ingresos no podrán superar el límite de tres veces el IPREM. Además, es necesario 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. Finalmente, la inclusión en el ámbito de aplicación pasa por el cumplimiento de otros requisitos, entre los que se pueden destacar 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, o 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 dicha vivienda.

Este plazo ha sido sucesivamente ampliado hasta la última versión del art. 1.1 de la Ley 1/2013 (redactada por art. 2 del Real Decreto-ley 6/2020, de 10 de marzo), el cual establece que “Hasta transcurridos once años desde la

entrada en vigor de esta Ley [es decir hasta el día 15 de mayo de 2024], no procederá el lanzamiento cuando en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria se hubiera adjudicado al acreedor, o a cualquier otra persona física o jurídica la vivienda habitual de personas que se encuentren en los supuestos de especial vulnerabilidad [extremo que se explicará después] y en las circunstancias económicas previstas en este artículo”, todo ello para, con el auxilio de los servicios sociales, disponer de tiempo para buscar alternativa habitacional”.

En cualquier caso, la Ley 1/2013 prevé otras cuestiones y modificaciones de gran importancia, p. e. el Capítulo segundo modifica la normativa hipotecaria, con medidas como la limitación de los intereses de demora, su no capitalización, mejoras en el procedimiento extrajudicial -como la celebración de una única subasta electrónica-, o el fortalecimiento en la independencia de las sociedades de tasación. El Capítulo III recoge diferentes innovaciones en la Ley de Enjuiciamiento Civil que afectan a la ejecución en general e hipotecaria en particular, a posibles condonaciones posteriores, al derecho a parte de la revalorización, a la posibilidad de apreciar la abusividad de determinadas cláusulas o al valor de tasación en las escrituras. Por su parte, el Capítulo IV modifica el Real Decreto-Ley 6/2012, tanto en lo que afecta al ámbito de aplicación, como en lo relativo a las medidas que pueden ser adoptadas, lo que afecta al Código de Buenas Prácticas. La Ley concluye con disposiciones adicionales, como la del Fondo Social de Viviendas; diez disposiciones transitorias, y disposiciones finales, como la que prevé la recuperación del Plan de Pensiones, si se trata de evitar la pérdida de la vivienda habitual.

### 2.1.1 Supuestos de especial vulnerabilidad

Según el art. 1.2 de la ley 1/2013, los supuestos de especial vulnerabilidad son:

- a) Familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.
- b) Unidad familiar monoparental con al menos un hijo a cargo.
- c) Unidad familiar de la que forme parte un menor de edad.
- d) Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 %, 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 esté en situación de 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 la que exista una víctima de violencia de género.

h) El deudor mayor de 60 años.

Deberán concurrir, además, las circunstancias económicas siguientes (apdo. 3):

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 anual (IPREM) de catorce pagas. Dicho límite será de cuatro veces el IPREM anual de catorce pagas en los supuestos previstos en las letras d) y f) del apartado anterior, y de 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 límite definido para cada caso se incrementará por cada hijo a cargo dentro de la unidad familiar en: i. 0,15 veces el IPREM para las familias monoparentales; ii. 0,10 veces el IPREM para el resto de las familias.

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 (lo que acontece cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5).

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 su adquisición.

### 2.1.2 Posibilidad de solicitar el ejecutado el alquiler de la vivienda

El deudor hipotecario ejecutado cuyo lanzamiento haya sido suspendido de conformidad con lo dispuesto por el art. 1.1 de la Ley 1/2013, podrá solicitar y obtener del acreedor ejecutante de la vivienda, o persona que actúe por su cuenta, el alquiler de la misma por una renta anual máxima del 3 % de su valor al tiempo de la aprobación del remate, determinado según tasación, aportada por el ejecutado y certificada por un tasador homologado de conformidad con el RD-ley 24/2021, de 2 de noviembre de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados, distribución transfronteriza de organismos de inversión colectiva, datos abiertos y reutilización de la información del sector público, ejercicio de derechos de autor y derechos afines aplicables a determinadas transmisiones en línea y a las retransmisiones de programas de radio y televisión, exenciones temporales a determinadas importaciones y suministros, de personas consumidoras y para la promoción de vehículos de transporte por carretera limpios y energéticamente eficientes; condiciones que vienen establecidas en el ap. 5 del anexo de dicho Código.” (remisión). La solicitud podrá realizarse en el plazo de doce meses (antes seis) desde la entrada en vigor del RD-ley 19/2022, de 22 de noviembre (24 noviembre 2022) para aquellos ejecutados que ya fueran beneficiarios de la suspensión y desde que se produzca ésta para quienes se beneficiasen con posterioridad. Un lanzamiento se suspende cuando en un proceso de ejecución hipotecaria, la vivienda adjudicada es la vivienda habitual de personas que se encuentran en los supuestos de especial vulnerabilidad y sujetos a unas circunstancias económicas particulares.

El arrendamiento es anual, prorrogable hasta 5 años a voluntad del arrendatario. Transcurrido este plazo, ambas partes pueden acordar la prórroga anual por otros 5 años.

## *2.2 Creación de un fondo social de viviendas para dar cobertura a aquellas personas desalojadas de su vivienda habitual por impago del préstamo hipotecario*

El Real Decreto-ley 27/2012 (en la Ley 1/2013) incluyó un mandato al Gobierno para que emprendiera las medidas necesarias para impulsar, con el sector financiero, la constitución de un fondo social de viviendas propiedad de las entidades de crédito, destinadas a ofrecer cobertura a aquellas personas que hubieran sido desalojadas de su vivienda habitual como resultado de la ejecución por impago de un préstamo hipotecario, iniciada por la misma entidad que constituye el FSV y que se hubiera producido a partir del 1 de enero de 2008, siempre y cuando se encuentren en situación de vulnerabilidad (art. 1.2 Ley 1/2013), si bien el ámbito de cobertura podrá ampliarse a personas en situaciones de vulnerabilidad distintas (disp. adicional primera de la Ley 1/2013).

El FSV tiene por objetivo facilitar el acceso a estas personas a contratos de arrendamiento con rentas asumibles en función de los ingresos que perciban (D. A. 1ª Ley 27/2012). La duración del contrato de arrendamiento será de 2 años, con posibilidad de prórroga por un año más, salvo cambio en las condiciones de acceso. La renta de estar comprendida entre 150 y 400 euros al mes, con un límite máximo del 30% de los ingresos totales de la unidad familiar. Los gastos del inmueble, incluyendo obras de reparación y tributos, corren a cargo de las entidades de crédito, excepto los suministros.

El FSV incluye viviendas distribuidas por toda España y aportadas por las 33 entidades crediticias que firmaron el convenio, del cual se han beneficiado ya cerca de 4.000 familias. En la actualidad se vienen gestionando 9.866 viviendas sociales.

## *2.3 Programa de ayuda a determinados colectivos, en general especialmente vulnerables. Soluciones habitacionales previstas en el Plan Estatal 2022-2025*

El art. 37.1 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda establece que: "Las CC.AA. o ciudades de Ceuta y Melilla pondrán a disposición de la persona víctima de violencia de género, víctima de trata con

finés de explotación sexual, víctima de violencia sexual, objeto de desahucio de su vivienda habitual, sin hogar o especialmente vulnerable, una vivienda de titularidad pública o privada, adecuada a sus circunstancias en términos de tamaño, servicios, accesibilidad y localización, para su disfrute, de forma individual o compartida, en régimen de alquiler, de cesión de uso o en cualquier régimen de disfrute temporal admitido en derecho, respetando, en su caso, los procedimientos de adjudicación de vivienda que tengan establecidos (...) para los parques de vivienda de titularidad pública". Se considerarán personas especialmente vulnerables a aquellas consideradas como tales por las CC.AA. o ciudades de Ceuta y Melilla previo informe de los Servicios Sociales de las CC.AA. o de las administraciones locales correspondientes (art. 36.1), pero no podrán ser beneficiarias las personas que dispongan de vivienda en propiedad o usufructo que puedan ocupar tras la acreditación de la condición de beneficiaria y cuya ocupación sea compatible con dichas situaciones (art. 36.2 RD 42/2002). En todo caso, se prevén soluciones habitacionales de emergencia o de transición, que no deberán durar más tiempo del necesario para su traslado a una solución permanente (art. 37.2 y 3).

La renta arrendaticia o precio de cesión de la vivienda, alojamiento o solución habitacional objeto del contrato de arrendamiento o cesión deberá ser igual o inferior a 600 €/mes, sin contar las plazas de garaje, trasteros o similares (art. 38.1 RD 42/2002). No obstante, las CCAA y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán incrementar este límite hasta 900 € cuando así lo justifiquen en base a estudios de mercado. En cualquier caso, podrá concederé una ayuda del 100 % de la renta con el límite indicado supra (art. 39.1). Asimismo, podrá concederse otra ayuda de hasta 200 € al mes para atender los gastos de mantenimiento, seguros, comunidad y suministros básicos de la vivienda (art. 39.2).

### **3. El nuevo Código de Buenas Prácticas**

En su día, el objeto del Real Decreto-ley 6/2012 estableció medidas conducentes a procurar la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago, así como mecanismos de flexibilización de los procedimientos de ejecución hipotecaria. Estas medidas se aplican a los contratos de préstamo o crédito garantizados

con hipoteca inmobiliaria, cuando el deudor esté incluido en “umbral de exclusión”, y el préstamo esté vigente a la fecha de su entrada en vigor. Los deudores pueden acudir a la entidad al objeto una reestructuración de su deuda, una quita, la dación en pago e incluso acceder al alquiler social en la misma vivienda. Una de las medidas estrella fue la creación de un Código de Buenas Prácticas (CBP). La adhesión a este CBP es voluntaria para las entidades de crédito y demás entidades que, de manera profesional, realizan la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios. Finalmente, el Real Decreto 19/2022 ha modificado el CBP con el objetivo de aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual.

Por otro lado, el Real Decreto 19/2022 (que modifica el RD-ley 6/2012) introduce un nuevo Código de Buenas Prácticas (en adelante nCBP), que es de naturaleza transitoria, aplicación estricta y con previsión de desarrollo por Acuerdo de Consejo de Ministros, y tiene una duración de 24 meses (hasta el 31 de diciembre de 2024). Este nCBP se crea para aliviar la carga financiera de los deudores hipotecarios de clase media en riesgo de vulnerabilidad por la subida de los tipos de interés -de tipo variable- debido al aumento continuado de la inflación y de la subida brusca de los tipos de interés.

### *3.1 Ámbito subjetivo*

El nCBP es de adhesión voluntaria para entidades de crédito y demás entidades o personas físicas sujetas a supervisión del Banco de España que, de manera profesional, realizan la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios y que tengan en su cartera operaciones de préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual. Pero no será óbice para que las entidades adheridas puedan aplicar las previsiones del nCPB a operaciones y deudores distintos de los definidos por Acuerdo del Consejo de Ministros. Las entidades adheridas deberán informar a los titulares de préstamos hipotecarios la existencia del nCBP, y de la posibilidad de acogerse al mismo, mediante comunicación individualizada y específica, en el plazo máximo de un mes desde su adhesión al nCBP. El contenido del nCPB se incorporará a toda la cartera de contratos del sujeto adherido y será oponible a terceros; y aun no habiendo disfrutado el deudor de las medidas incluidas, se mantendrá su derecho a instarlas durante el tiempo de su vigencia.



El nCBP que se aplicará a las personas físicas que sean titulares de préstamos o créditos garantizados con hipoteca inmobiliaria sobre vivienda habitual del deudor o del hipotecante no deudor, cuyo precio de adquisición no exceda de 300.000 euros, constituidos hasta el 31 de diciembre de 2022. La Resolución de 23 de noviembre de 2022, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de noviembre de 2022, concreta los deudores elegibles para la aplicación del nCBP: a) Que el conjunto de ingresos de la unidad familiar no supere 3,5 veces el IPREM anual en 14 pagas, si bien este límite puede incrementarse en algunos casos; b) Que, en los 4 años previos a la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas; y c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 30 por ciento de los ingresos netos de la unidad familiar.

### *3.2 Medidas a adoptar con respecto a la novación del préstamo*

La entidad adherida estará obligada a aplicar las medidas recogidas en el nCBP sin perjuicio que cualquiera de las partes podrá compeler a la otra a la formalización de la escritura pública de novación del préstamo, en alguna de las ss. formas: a) Ampliación del plazo total del préstamo hasta un máximo de 7 años (con el límite de que el plazo total del préstamo no puede superar 40 años desde su constitución), con opción de carencia total, o de cuotas fijas temporales por un máximo de 12 meses. El principal devengará intereses a un tipo que suponga una reducción del 0,5% del valor actual neto del préstamo; o bien, b) Conversión del tipo de variable a fijo (que podrá ser el que libremente oferte la entidad en cada momento). La novación no puede conllevar gastos o comisiones para el deudor, ni la prestación de garantías adicionales. La cuota se reducirá por debajo de aquella que el deudor estuviese pagando a junio de 2022. Antes de la formalización de la novación, la entidad deberá entregar al deudor información simplificada sobre las medidas alternativas para proceder a la novación de las condiciones del préstamo en los términos fijados en el Acuerdo del Consejo de Ministros (principio de transparencia).

Como límites de la novación, ésta no podrán suponer “una modificación del tipo de interés pactado, salvo que esta se corresponda con alguna de las medidas del [nCBP] recogidas en el Acuerdo de Consejo de Ministros” ni

podrán conllevar “el cobro de gastos o comisiones excepto que se trate de un préstamo sin interés y el efecto del gasto o comisión no suponga un aumento de la [TAE] acordada en el contrato inicial, o bien se trate de la prima de la prórroga del contrato de seguro señalado en la letra b) del apartado 1 anterior”. Por otro lado, la novación no atribuirá a la entidad prestamista una facultad para “exigir el establecimiento de otras garantías adicionales, personales o reales, que no constasen en el contrato original”. Finalmente, las operaciones de novación no podrán comercializarse junto con cualquier otro nuevo producto vinculado o combinado.

### *3.3 Régimen de compensaciones y comisiones de reembolso anticipado*

Se modifica el apartado 6 del art 23 LCCL, de manera que las comisiones por cambio del tipo de interés de variable a fijo (o de subrogación de otro acreedor) no pueden exceder el importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista (esto es, los costes de ruptura -o *break costs*-), con el límite del 0,05% del capital reembolsado anticipadamente, y solo durante los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo. Además, si en la novación no se produjera amortización anticipada de capital (o si tuviera lugar transcurridos 3 años desde la concesión del préstamo), no se devengará comisión alguna.

La finalidad de esta medida es la de facilitar, con carácter permanente, el paso de tipo variable a fijo. Por ello, se permite a las partes convenir un plazo máximo de un mes de comunicación previa. La solicitud de reembolso anticipado de la totalidad o parte del préstamo por parte del prestatario obligará al prestamista a facilitar, en el plazo máximo de 3 días hábiles, la información necesaria para evaluar esta opción, en papel o en otro soporte duradero. En dicha información se cuantificarán, al menos, las consecuencias que tiene para el prestatario la liquidación total o parcial de sus obligaciones antes de la terminación del contrato de préstamo, exponiendo con claridad las hipótesis -es decir, razonables y justificables- que se hayan tomado en consideración para su elaboración.

Por otro lado, hasta el 31 de diciembre de 2023 queda suspendido el devengo de compensaciones o comisiones por reembolso o amortización anticipada total o parcial de los préstamos hipotecarios a tipo de interés

variable sujetos a la LCCI, lo que ha de suponer un incentivo adicional en los meses venideros para los deudores al valorar el riesgo anticipado de su deuda o el cambio de su préstamo hipotecario por subrogación.

### *3.4 Otras medidas aplicadas por el nuevo Código de Buenas Prácticas*

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, podrán aplicarse también las ss. medidas.

El art. 13 RDL 19/2022 bajo el título “iniciativas para la promoción de la educación financiera de deudores hipotecarios en dificultades o en riesgo de vulnerabilidad” establece que el Banco de España deberá, antes de la finalización del año 2023: i) publicar una “Guía de herramientas para el deudor hipotecario en dificultades de pago” (que deberá estar disponible en el sitio web del Banco de España, en el del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital y en el de los prestamistas inmobiliarios, según establece el art. 2 LCCI); ii) crear simuladores para el deudor hipotecario en dificultades de pago (información sobre las posibilidades de ser elegibles a las medidas de los CBP de 2012 y 2022); y iii) centralizar y hacer accesible la información sobre instituciones públicas de apoyo a los deudores hipotecarios en dificultades. En definitiva, se trata de aplicar la transparencia y proteger al consumidor tal maraña legislativa.

Por otro lado, se prevé una bonificación del 75 % en los aranceles notariales y registrales de las escrituras de novación otorgadas al amparo del nCBP, y la exención de la cuota gradual de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados (vid. art. 45.I.B de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre).

Finalmente, y como posibles medidas sancionadoras, el incumplimiento del nCBP se considera infracción grave conforme a la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito. La sanción podrá consistir en lo siguiente: a) entre el doble y el triple de los beneficios derivados de la infracción, cuando puedan cuantificarse; o b) hasta el 5% del volumen de negocios neto anual total, o de hasta 5 millones de Euros (si aquel porcentaje fuese inferior a esta cifra). La supervisión del cumplimiento del nCBP corresponderá a la Comisión de Control creada con ocasión del

anterior Código, a la que las entidades adheridas deben suministrar información mensual.

#### **4. Protección de la vivienda habitual en materia concursal**

Ante una crisis económica muchas personas físicas, empresarias o no, se encuentran ante la imposibilidad de atender al pago de sus deudas, pueden venir obligadas a solicitar el concurso de acreedores -para la persona física no empresaria- o el procedimiento especial para microempresas -para la persona física empresaria bajo ciertas condiciones.

##### *4.1 Derechos del cónyuge del concursado respecto de la vivienda habitual*

El art. 125 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, texto refundido de la Ley Concursal (TRLR) regula el “Derecho a solicitar la disolución de la sociedad conyugal”, dentro de la Sección 3ª del Capítulo I del Título III, cuyo contenido reza:

“1. El cónyuge del concursado tendrá derecho a solicitar del juez del concurso la disolución de la sociedad o comunidad conyugal cuando se hubieran incluido en el inventario de la masa activa bienes gananciales o comunes que deban responder de las obligaciones del concursado.

2. Presentada la solicitud de disolución, el juez acordará la liquidación de la sociedad o comunidad conyugal, el pago a los acreedores y la división del remanente entre los cónyuges. Estas operaciones se llevarán a cabo de forma coordinada, sea con el convenio, sea con la liquidación de la masa activa.

3. El cónyuge del concursado tendrá derecho a que la vivienda habitual del matrimonio que tuviere carácter ganancial o común se le incluya con preferencia en su haber hasta donde este alcance. Si excediera solo procederá la adjudicación si abonara al contado el exceso”.

De este modo, el art. 125 TRLR recoge una causa voluntaria de disolución del régimen económico de gananciales o asimilados, así como de atribución de vivienda familiar, si bien hace referencia única y exclusivamente al cónyuge del concursado (se ha criticado que este artículo no resulta de aplicación a la pareja de hecho inscrita o a las personas que convivan con el concursado con análoga relación de afectividad).

## 4.2 *Requisitos para la disolución de la sociedad o comunidad conyugal*

### 1.1.1 *Inclusión de los bienes gananciales en la masa activa*

El art. 125 TRLC hay que coordinarlo con el 193.2 “bienes conyugales”), según el cual “Si el régimen económico del matrimonio fuese el de sociedad de gananciales o cualquier otro de comunidad de bienes, se incluirán en la masa, además, los bienes gananciales o comunes cuando deban responder de obligaciones del concursado”. La masa activa incluirá también los bienes y derechos propios o privativos del concursado.

Es evidente que el derecho del cónyuge del concursado a solicitar la disolución (y liquidación) de la comunidad conyugal no se activa simplemente por la declaración del concurso, como asume el art. 1393.1.º CC y otras normas forales (p. e. art. 131.1 Ley de Derecho Civil Vasco, etc.), incluso aunque los bienes gananciales o comunes deban responder de las deudas del concursado. Es necesario, además, que “se hubieran incluido en el inventario de la masa activa (...del concurso estos...) bienes gananciales o comunes” (arts. 125.1 y 193.2 TRLC) por razón, precisamente, de aquella “existencia de obligaciones del concursado de las que deban responder los bienes comunes”.

Inclusión en la masa activa que, por otra parte, el art. 198.2 TRLC ordena realizar a la AC indicando expresamente el carácter ganancial o común. Y todo esto sin perjuicio del derecho que en estos casos también se concede al cónyuge del concursado para “adquirir la totalidad de cada uno de los bienes gananciales o comunes incluidos en la masa activa satisfaciendo a la masa la mitad de su valor” (art. 194.1 TRLC).

### 1.1.2 *Obligaciones de las que deban responder los bienes gananciales*

Para determinar cuándo los bienes gananciales deben responder de obligaciones del concursado, debemos estar al art. 1362.4º CC, que prevé que la sociedad de gananciales deberá hacer frente a los gastos cuyo origen estén en la explotación regular de los negocios o el desempeño de la profesión, arte u oficio de cada cónyuge. En parecido sentido, el art. 1365.2 CC prevé que “los bienes gananciales responderán directamente frente al acreedor de las deudas contraídas por un cónyuge en el ejercicio de la profesión, arte u oficio o en la administración ordinaria de los propios bienes.” También cuando se acredite

que los bienes privativos del cónyuge concursado no son suficientes para hacer frente a sus deudas (art. 1373 CC). Finalmente, el art. 1367 CC establece que “los bienes gananciales responderán en todo caso de las obligaciones contraídas por los dos cónyuges conjuntamente o por uno de ellos con el consentimiento expreso del otro.”

Tras la reforma del TRLC por Ley 16/2022, de 5 de septiembre, todos los bienes comunes van a quedar afectos a las resultas de la actividad del cónyuge del empresario, sin que el cónyuge del concursado pueda manifestar oposición en este sentido.

#### 4.2.1 Solicitud de disolución de la sociedad conyugal por el concursado

La declaración de concurso de persona casada en régimen de comunidad no es causa automática de disolución de la sociedad o comunidad conyugal, ya que es un derecho del que dispone el cónyuge del concursado (arts. 125.1 TRLC y 1393.1.º CC). Criterio seguido por otros regímenes forales (vid. art. 131.1 Ley de Derecho Civil Vasco, Ley 95.5.b) de la Compilación Civil Navarra). Al integrarse por imperativo legal los bienes gananciales o comunes en la masa activa del concurso (art. 193.2 TRLC), si dicho cónyuge no solicita la disolución de la comunidad conyugal podría resultar que estos bienes sirviesen para atender deudas privativas del concursado, comportando daño no solo para el cónyuge del concursado sino también para sus acreedores particulares.

En cualquier caso, deberá tenerse en cuenta que, tal y como establece el art. 38 TRLC, cabe la posibilidad de ambos cónyuges soliciten la declaración conjunta del concurso, o que esa declaración sea solicitada por el acreedor (art. 39 TRLC). Y, de la misma forma, también es factible que se acumulen los concursos ya declarados de ambos cónyuges (art. 41 TRLC) produciéndose, en su caso, la consolidación de masas (art. 43 TRLC). En estos casos cualquiera de los cónyuges podrá pedir la resolución del régimen económico matrimonial de gananciales o cualquier otro de comunidad de bienes.

#### 4.3 Procedimiento de liquidación de la sociedad conyugal

Presentada la solicitud, el juez del concurso (art. 525.5º TRLC) ordenará la liquidación de la sociedad conyugal, el pago a los acreedores y la división del

remanente entre los cónyuges, lo que se hará de forma coordinada con el convenio o liquidación de la masa activa (art. 125.2 TRLC), pero ya no es necesario que se haga en pieza separada. Por tanto, no habrá que esperar a la aprobación del convenio o liquidación para llevar a cabo la disolución y liquidación de la comunidad. Si bien no se concreta la forma de articular dicha coordinación, todo hace pensar que sea “obligado citar a los acreedores reconocidos en éste a fin de que puedan intervenir en la liquidación y preservar sus derechos frente a posibles acuerdos de los cónyuges que pudieran ir en detrimento de aquellos” (art. 809 LEC, de citación a los cónyuges, por analogía). Tampoco comporta necesariamente la previa liquidación del régimen de sociedad o comunidad conyugal, ya que es posible optar por pagar las deudas comunes con cargo a los bienes comunes en el marco del concurso y de manera que lo que se liquide ex. art. 125 sea el exceso de estos últimos que eventualmente existiese. Pero no es admisible una liquidación convencional de la sociedad o comunidad conyugal que prescinda de la intervención de la AC.

Al igual que el art. 77.2 LC, el actual art. 125 TRLC no regula el procedimiento a seguir para la disolución de la sociedad o comunidad conyugal, ni tampoco para la liquidación o división del patrimonio común. Por lo que el procedimiento para llevar a cabo la liquidación será el de división judicial de patrimonios (arts. 806 y ss. LEC). En este momento, la sociedad o comunidad conyugal se habrá convertido en una comunidad post ganancial en trámite de liquidación y partición donde cada cónyuge tendrá una cuota independiente sobre la totalidad del patrimonio, pero no sobre cada bien concreto.

La fase de liquidación comportará todas las operaciones necesarias para determinar si existen gananciales y su disolución por mitad, previas las deducciones de los bienes de pertenencia particular o subrogados, así como las responsabilidades que fueren imputables al acervo común, constituyendo el saldo resultante el activo verdadero que ha de dividirse por mitad entre ambos cónyuges o entre uno y los derechohabientes del otro (se viene considerando que la naturaleza de las relaciones existentes entre los titulares es la de una comunidad que equivale al régimen de la comunidad hereditaria).



Por otro lado, una vez declarado el concurso el concursado queda sometido a intervención de la AC o sustitución de facultades (art. 106.1 TRLC), por lo que no podrá liquidar sus bienes y, si lo hiciera, esta operación podría ser anulada (art. 109 TRLC).

#### *4.4 La vivienda habitual de carácter ganancial*

El art. 125.3 TRLC señala que cuando la vivienda habitual del matrimonio tuviese carácter ganancial o común, el cónyuge del concursado tendrá derecho a que aquella se incluya con preferencia en su haber, hasta donde este alcance o abonando al contado el exceso (esto último se da cuando el valor de la vivienda habitual es superior a lo que corresponda al cónyuge del concursado como consecuencia de la liquidación de la sociedad o comunidad). Este precepto es fiel reflejo del 194, que reconoce al cónyuge del concursado el derecho a adquirir la totalidad de cada uno de los bienes gananciales o comunes incluidos en la masa activa satisfaciendo a la masa la mitad de su valor. Se ha criticado que este derecho se limite a la vivienda habitual de carácter ganancial y no se extienda a la perteneciente proindiviso a ambos cónyuges en separación de bienes.

La valoración de la vivienda se hará con arreglo a lo previsto en el art. 194.3 TRLC, es decir, conforme al “precio de adquisición actualizado conforme al índice específico de precios al consumo, sin que en ningún caso pueda superar el valor de mercado”.

## **5. Medidas en materia de alquiler**

### *5.1 Fin de la prórroga del plazo de los contratos de arrendamiento de vivienda*

El Gobierno no ha incluido en el Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, *por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad*, la prórroga obligatoria de seis meses de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la LAU, durante la cual se seguían aplicando las mismas condiciones del contrato en vigor (la última fue la prevista en el art. 71 del RD-Ley 20/2022 para los contratos en los que dentro del período comprendido entre el 12 de enero de 2023 y el 30 de junio de 2023, finalizaba

el período de prórroga obligatoria o de prórroga tácita previsto en la LAU). No obstante, cuando el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado y dentro del período de vigencia de la declaración finalice el período de prórroga obligatoria o tácita, previa solicitud del arrendatario, podrá prorrogarse de manera extraordinaria el contrato de arrendamiento por plazos anuales, por un período máximo de tres años, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor.

Por otro lado, la disp. final primera de la Ley de Vivienda modifica el art. 10.2 y 3 LAU, estableciendo la posibilidad de una prórroga extraordinaria del arrendamiento de un año si se acredita una situación de vulnerabilidad económica o social; y por un período máximo de tres años si el inmueble está ubicado en una zona tensionada.

## *5.2 Prórroga de la limitación a la actualización anual de la renta*

Según establece el art. 46 del Real Decreto-Ley 6/2022, de 29 de marzo (modificado por la disposición final 6 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo), en los contratos vigentes de arrendamiento urbano para uso de vivienda (LAU) en los que en el período comprendido entre el 31 de marzo de 2022 y el 31 de diciembre de 2023 proceda actualizar la renta por cumplirse la correspondiente anualidad de vigencia, podrá negociar con el arrendador el incremento que se aplicará en esa actualización, con las ss. condiciones (art. 46.1): (i) sin que pueda exceder del resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía y Competitividad -IGC- (2%) cuando el arrendador sea gran tenedor; pero (ii) aplicando como límite el IGC a falta de acuerdo entre las partes en el caso de que el arrendador no sea gran tenedor. Pero cuando la renta deba ser actualizada porque se cumpla la correspondiente anualidad de vigencia dentro del período comprendido entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2024, el límite del IGC viene sustituido por el del 3 %.

Se entenderá como gran tenedor a la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup> de uso residencial, excluyendo garajes y trasteros. Esta definición podrá ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos titulares de cinco o

más inmuebles, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa (art. 3.k Ley de Vivienda).

La declaración de zona tensionada se hará por la comunidad autónoma o el municipio y se revisará cada tres años. Podrá hacerse efectiva cuando se cumpla tan solo una de las dos condiciones que establece: que el esfuerzo financiero (carga media del coste de la hipoteca o el alquiler más los suministros básicos) supere el 30 % de la renta media, o que los precios hayan aumentado al menos tres puntos por encima del IPC.

### *5.3 Prórroga de la suspensión de los procedimientos de desahucio y lanzamiento para hogares vulnerables sin alternativa habitacional*

Según el art. 1 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo (modificado por el art. 168 del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio) desde la entrada en vigor del mismo y hasta el 31 diciembre de 2023 en todos los juicios verbales que versen sobre reclamaciones de renta o cantidades debidas por el arrendatario, o la expiración del plazo de duración de contratos sujetos a la LAU, que pretendan recuperar la posesión de la finca, la persona arrendataria podrá instar un incidente de suspensión extraordinaria del desahucio y de lanzamiento para personas económicamente vulnerables y sin alternativa habitacional (vulnerabilidad descritas en la letra a) del art. 5.1 del citado RD y que se acreditará mediante la presentación de los documentos previstos en el art. 6.1. Acreditada la vulnerabilidad, y antes de finalizar el plazo máximo de suspensión, las AA.PP. deberán adoptar las medidas indicadas en el informe de servicios sociales (u otras medidas que consideren adecuadas) para satisfacer la necesidad habitacional del vulnerable.

Igualmente, el art. 1 bis fija una suspensión por el mismo plazo para el arrendatario vulnerable en los supuestos de los apdos. 2.º, 4.º y 7.º del art. 250.1 de la LEC y en aquellos otros en los que el desahucio traiga causa de un procedimiento penal.

Finalmente, el art. 3 del Real Decreto 4/2021, de 8 de junio establece el procedimiento para el reconocimiento de la compensación a los propietarios y arrendadores a que se refieren los arts. 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020.

#### *5.4 Programa de ayuda a las personas arrendatarias (de vivienda habitual) en situación de vulnerabilidad sobrevenida. Plan Estatal 2022-2025*

El Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 tiene como objetivo procurar dar efectividad a la garantía constitucional del disfrute de una vivienda digna y adecuada (art. 45 CE), dando continuidad a la recuperación de la crisis inmobiliaria, truncada en los últimos años por la irrupción de la crisis originada por el COVID-19.

Entre los programas que recoge el Real Decreto 42/2022 se encuentra el número 4 “Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida” que, según afirma la citada norma en su exposición de motivos, se “diseña con una clara vocación preventiva y con el objeto de posibilitar el mantenimiento en la vivienda arrendada a aquellas personas a las que sobrevenga una vulnerabilidad no prevista”, mediante la concesión de una ayuda para el pago del alquiler (art. 43).

Según el art. 44.1 podrán ser beneficiarias de dichas ayudas las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

a) Ser titular, en calidad de arrendatario, de un contrato de arrendamiento LAU.

b) Que la vivienda arrendada constituya la residencia habitual y permanente del arrendatario durante todo el período por el que se conceda la ayuda (lo que se acreditará mediante certificado o volante de empadronamiento en la fecha de solicitud).

c) Que las rentas anuales de las personas que habiten la vivienda, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento fueren, antes del devenir de la vulnerabilidad, iguales o inferiores a 5 veces el IPREM; si bien será de 5,5 veces el IPREM si se trata de una familia numerosa de categoría general, de personas con discapacidad o víctimas del terrorismo y de 6 veces cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad con un grado reconocido igual o superior al 33 %.

d) que la vivienda arrendada lo sea por renta o precio igual o inferior a 900 €/mes;

e) y, finalmente, que el arrendatario haya devenido vulnerable por haber sido reducidos, dentro de los 2 años anteriores a la solicitud de la ayuda, los ingresos netos (en cómputo anual, sin perjuicio de prorrateo) del conjunto de la unidad de convivencia de forma sustancial, en un 20 % como mínimo, de forma que no superen 3 veces el IPREM y que el esfuerzo para el pago de la renta arrendaticia, incluidas las repercusiones satisfechas por el arrendatario, supere el 30 % de los ingresos netos de la misma.

No obstante, no podrá concederse la citada ayuda cuando (art. 44.2 del Real Decreto 42/2022) la persona solicitante o cualquiera de los convivientes en la vivienda:

a) sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España (en todo caso no se considerará propietaria o usufructuaria de una vivienda si el derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se ha obtenido por herencia o transmisión mortis causa sin testamento). Se exceptuarán quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad del titular o algún miembro de la unidad de convivencia.

b) Tengan parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con la arrendadora o cedente de la vivienda.

c) Sea socio o partícipe de la persona física o jurídica arrendadora, exceptuando que se trate de cooperativas de vivienda en cesión de uso y sin ánimo de lucro.

## **6. Exoneración del pasivo insatisfecho**

### **6.1. Introducción**

La exoneración del pasivo insatisfecho es un recurso que ofrece la legislación española, y que permite a un deudor la posibilidad de que se declare extinguida su deuda o parte de ella. Para que esto sea posible deben cumplirse ciertas condiciones en cuanto al deudor y la deuda.

Esta modalidad está contemplada dentro de la Ley de Segunda Oportunidad y se conoce por su acrónimo de EPI (Exoneración del Pasivo Insatisfecho) anterior EPI (Beneficio de Exoneración del Pasivo Insatisfecho). Está reservada a las personas físicas, cualquiera que sea su característica. Es decir, puede tratarse de un empresario, de un autónomo o de un particular.

Los que no pueden acogerse al EPI las personas jurídicas.

## *6.2. Regulación de la exoneración del pasivo insatisfecho*

El texto refundido de la Ley Concursal (TRLR) contenido en el Real Decreto Legislativo 1/2020, del 5 de mayo, específicamente en los artículos 486 a 502, regula la exoneración del pasivo insatisfecho.

En dichos artículos se establecen los requisitos necesarios para la concesión provisional y definitiva de la exoneración, las consecuencias que trae la exoneración, y los motivos por los cuales la exoneración puede ser revocada y los efectos que esto tendría.

Así el deudor persona natural, sea o no empresario, podrá solicitar la exoneración del pasivo insatisfecho en los términos y condiciones establecidos en esta ley, siempre que sea deudor de buena fe.

Y existen dos modalidades, una primera a través de un “plan de pagos” sin que sea necesario la previa liquidación de la masa activa. Y una segunda modalidad, que sí que requiere de previa liquidación de la masa activa, sujetándose en este caso la exoneración al régimen previsto en la ley concursal

Se considera que la exoneración del pasivo insatisfecho es una **excepción al artículo 1911** del Código Civil, que establece que el deudor responde con todos sus bienes presentes y futuros del cumplimiento de sus obligaciones.

Pero el espíritu de esta exoneración del pasivo insatisfecho es que una persona que haya tenido un fracaso económico o se ha quedado sin bienes, pero que cumpla con ciertos requisitos, pueda retomar su actividad económica sin cargar eternamente con el peso de una deuda que no va a poder pagar, con el fin de que tenga realmente una segunda oportunidad.

El EPI se regula en el Real Decreto Legislativo 1/2020, del 5 de mayo, que contiene el Texto Refundido de la Ley Concursal (TRLR) en los artículos 486 a 502, (en la versión de la Ley 16/2022, de 5 de septiembre, de reforma del texto refundido de la Ley Concursal)

**Después de esta reforma, la exoneración del pasivo insatisfecho se convierte en un derecho que asiste a cualquier deudor** que no pueda afrontar sus deudas por estar en situación de insolvencia. Es aceptado en el mundo jurídico que esta exoneración era más considerada un beneficio que un derecho, hasta la reforma del 2022.

A partir de 2022, **se emite un auto con el llamado EPI, en el que siempre que se cumplan los requisitos y haya buena fe, se concede al deudor la cancelación de las deudas que tenga y que le hacían imposible remontar su vida personal y profesional.**

### *6.3. Requisitos para obtener el EPI*

Para **conseguir la cancelación de las deudas, a partir de esta reforma de 2022 se debe cumplir con estos requisitos importantes:**

- Que no exista una sanción al deudor, que se emitiera en los diez años anteriores al EPI por una resolución administrativa firme, y derivada de infracciones tributarias consideradas muy graves, de orden social o de seguridad social.
- Que no se haya declarado el concurso “culpable”.
- Que no exista una condena sobre el deudor, en los diez años anteriores a la solicitud de exoneración, por delitos contra el patrimonio y otros contra el orden socioeconómico, tales como los delitos contra derechos de trabajadores, delitos contra la Hacienda Pública y la Seguridad Social o el delito de falsedad documental.
- Que no se haya declarado al deudor como persona afectada en sentencia de calificación del concurso de un tercero que se calificara como



concurso culpable, en los diez años anteriores a la fecha de la exoneración del pasivo insatisfecho.

- Que no exista incumplimiento sobre los deberes de colaboración y de información, considerado este incumplimiento con el juez del concurso y con la administración concursal.
- Que no se haya proporcionado información engañosa o falsa, no haya comportamiento temerario o negligente al contraer las deudas.

Novedad importante con la obligación del acuerdo extrajudicial de pagos, **es que ya no es obligatorio el intento con los acreedores de un Acuerdo Extrajudicial de Pagos. Es decir, ya no se considera este intento de acuerdo un requisito para la exoneración de las deudas.**

La consecuencia de la práctica desaparición de esta figura del Acuerdo Extrajudicial de Pagos es que ya no es necesaria una fase extrajudicial como tal.

En ese sentido, se debe recordar que antes de la reforma era preceptivo designar a un notario, nombrar a un mediador e intentar celebrar el mencionado Acuerdo Extrajudicial de pagos con los acreedores. Lo que sucedía es que no solo ya era difícil encontrar a un mediador, sobre todo por las bajas expectativas económicas que se les ofrecía, sino que tampoco era fácil conseguir un acuerdo extrajudicial con los acreedores.

Como es lógico, **este ahorro de trámites supone un ahorro de gastos, sobre todo en notarios y mediadores concursales. Tras la reforma, el proceso transcurre en el Juzgado Mercantil del partido judicial en el que tenga el deudor su domicilio.**

Con la reforma de la Ley Concursal, se llega a un nuevo sistema de exoneración que parece ampliarse a todo tipo de deudas, salvo a las consideradas por la ley concursal como no exonerables, siempre que exista buena fe.

Realmente esta buena fe se presume de facto, excepto que se demuestre lo contrario y el deudor entre en unos supuestos que ya están definidos legalmente.

#### *6.4. Clase de deudas que se pueden exonerar a través del EPI*

La exoneración del pasivo insatisfecho se extenderá a la totalidad de las deudas insatisfechas, salvo las siguientes:

- Las **deudas por responsabilidad civil extracontractual, por muerte o daños personales, así como por indemnizaciones derivadas de accidente de trabajo y enfermedad profesional**, cualquiera que sea la fecha de la resolución que los declare.
- **Las deudas por responsabilidad civil derivada de delito.**
- **Las deudas por alimentos.**
- Las deudas por salarios correspondientes a los últimos **sesenta días de trabajo efectivo realizado antes de la declaración de concurso** en cuantía que no supere el triple del salario mínimo interprofesional, así como los que se hubieran devengado durante el procedimiento, siempre que su pago no hubiera sido asumido por el Fondo de Garantía Salarial.
- Las deudas por créditos de Derecho público. **No obstante, las deudas para cuya gestión recaudatoria resulte competente la Agencia Estatal de Administración Tributaria podrán exonerarse hasta el importe máximo de diez mil euros por deudor**; para los primeros cinco mil euros de deuda la exoneración será íntegra, y a partir de esta cifra la exoneración alcanzará el cincuenta por ciento de la deuda hasta el máximo indicado. Asimismo, las deudas por créditos en seguridad social podrán exonerarse por el mismo importe y en las mismas condiciones. El importe exonerado, hasta el citado límite, se aplicará en orden inverso al de prelación legalmente establecido en esta ley y, dentro de cada clase, en función de su antigüedad.

- Las deudas por **multas a que hubiera sido condenado el deudor en procesos penales y por sanciones administrativas muy graves.**
- Las deudas por **costas y gastos judiciales derivados de la tramitación de la solicitud de exoneración.**
- **Las deudas con garantía real, sean por principal, intereses o cualquier otro concepto debido, dentro del límite del privilegio especial, calculado conforme a lo establecido en esta ley.**

**Excepcionalmente, el juez podrá declarar que no son total o parcialmente exonerables deudas no relacionadas en el apartado anterior cuando sea necesario para evitar la insolvencia del acreedor afectado por la extinción del derecho de crédito.**

Además, **crédito público será exonerable en la cuantía establecida en el párrafo segundo del apartado 1.5.º, pero únicamente en la primera exoneración del pasivo insatisfecho**, no siendo exonerable importe alguno en las sucesivas exoneraciones que pudiera obtener el mismo deudor.

#### *6.5. Efectos del EPI*

Los acreedores cuyos créditos se extingan por razón de la exoneración *podrán* ejercer ningún tipo de acción frente el deudor para su cobro, salvo la de solicitar la revocación de la exoneración.

Los acreedores por créditos no exonerables mantendrán sus acciones contra el deudor y podrán promover la ejecución judicial o extrajudicial de aquellos.

Pero la exoneración no afectará a los derechos de los acreedores frente a los obligados solidariamente con el deudor y frente a sus fiadores, avalistas, *aseguradores*, hipotecante no deudor o quienes, por disposición legal o contractual, tengan obligación de satisfacer todo o parte de la deuda exonerada, quienes no podrán invocar la exoneración del pasivo insatisfecho obtenido por el deudor.

Los créditos por acciones de repetición o regreso quedarán afectados por la *exoneración* con liquidación de la masa activa o derivada del plan de pagos en las mismas condiciones que el crédito principal. Si el crédito de repetición o regreso gozare de garantía real será tratado como crédito garantizado.

Por último, una vez conseguido el EPI, para presentar una **nueva solicitud de exoneración del pasivo insatisfecho tras una exoneración mediante plan de *pagos*** será preciso que hayan transcurrido, **al menos, dos años** desde la exoneración definitiva.

Mientras que para presentar una **nueva solicitud de exoneración del pasivo insatisfecho tras una exoneración con liquidación de la masa activa** será preciso que hayan transcurrido, **al menos, cinco años** desde la resolución que hubiera concedido la exoneración.

**Las nuevas solicitudes de exoneración del pasivo insatisfecho no alcanzarán en ningún caso al crédito público.**

## **ANEXO I**

### **Conclusiones "Análisis de la normativa aplicable en materia de protección jurídica del endeudado"**

Comité científico Proyecto "El endeudamiento en España, asesores, expertos y servicios de atención"

Partiendo de la "Guía sobre la segunda oportunidad y la protección del consumidor vulnerable" y el correspondiente Análisis de la normativa aplicable en materia de protección jurídica del endeudado llevado a cabo por D. Javier Plaza Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Valencia y D. David Aviño Profesor Asociado de Derecho Civil de la Universidad de Valencia, podemos extraer desde el punto de vista de ADICAE como asociación de consumidores y desde el Comité Científico del proyecto unas conclusiones críticas con la normativa actual en España (dispersión normativa, mezcla de normativa dirigida al consumidor con otros sectores, etc.)

#### **Conclusiones:**

#### **1.- La normativa de la segunda oportunidad en España necesita urgentemente una reestructuración para facilitar su aplicación.**

La normativa de la segunda oportunidad en España se encuentra dispersa y carece de una unidad sistemática, lo que dificulta su aplicación y obliga a explorar en el ordenamiento jurídico para encontrar las diferentes normativas relacionadas. Es necesario revisar y reestructurar esta legislación para que pueda ser más accesible y efectiva para los deudores en dificultades financieras.

#### **2.- La normativa reciente es insuficiente. La "nueva" protección a consumidores vulnerables en España enfrenta desafíos"**

Si bien se ha establecido el concepto de "persona consumidora vulnerable" y "consumidor inmobiliario vulnerable" con el objetivo de brindar protección a aquellos en situaciones de indefensión, aún persisten interrogantes sobre la efectividad de estas medidas. A pesar de los esfuerzos por igualar las condiciones de los consumidores en sus relaciones de consumo, se plantea la incertidumbre sobre si estas disposiciones serán capaces de abordar plenamente las vulnerabilidades y proteger de manera efectiva los derechos de los consumidores más desfavorecidos. Es crucial evaluar su implementación y adaptarlas según las necesidades y realidades de los consumidores para lograr un verdadero fin de la indefensión en el ámbito del consumo en España.

#### **3.- Pandemia y crisis global aumentan la vulnerabilidad de los consumidores inmobiliarios en España.**

La situación de los consumidores inmobiliarios ha sido más vulnerable debido a factores como la pandemia de la COVID-19 y la crisis de Ucrania, lo que ha aumentado el riesgo de exclusión social y el desarraigo por el endeudamiento. La situación económica global ha impactado significativamente a este grupo de consumidores, exponiéndolos a mayores dificultades financieras y desafíos en la adquisición o mantenimiento de viviendas.

#### **4.- Deudores hipotecarios en aprietos: ¿Medidas extraordinarias o una ilusión de salvación?"**

A pesar de la existencia de diversas medidas para proteger a los deudores hipotecarios en España, como el procedimiento de exoneración del pasivo insatisfecho y el Código de Buenas Prácticas, surge la pregunta sobre si estas medidas son realmente efectivas y viables para aliviar la carga financiera de los deudores en situaciones de vulnerabilidad económica. La dispersión de la normativa y la falta de una unidad sistemática podrían dificultar su aplicación, dejando a muchos deudores en una situación de incertidumbre y desprotección.

#### **5.- Críticas a la Ley de Vivienda 2023 en España: ¿Un escudo insuficiente para proteger a consumidores inmobiliarios en dificultades?"**

A pesar de la promulgación de la Ley de Vivienda en mayo de 2023, se han suscitado críticas sobre su efectividad para proteger adecuadamente a los consumidores inmobiliarios en España que atraviesan dificultades económicas. Aunque la legislación introduce medidas como la suspensión de desahucios para hogares vulnerables y el programa de ayuda a personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad, algunos expertos cuestionan si estas acciones son suficientes para enfrentar la complejidad de la crisis inmobiliaria. Existen preocupaciones sobre la limitación a la actualización anual de la renta y la posibilidad de que las medidas no lleguen a todos aquellos que realmente necesitan apoyo. Es imperativo que se evalúe cuidadosamente la implementación y el alcance de estas medidas para garantizar una protección adecuada y una respuesta efectiva a las dificultades que enfrentan los consumidores inmobiliarios en apuros.

Grupo de Trabajo Servicios Bancarios ADICAE