

HIPOTECARIO

Medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos

Por Juan Luis Gámez
Abogado en Lexland Abogados.

| 10.10.2012

Comentar

0

Ante la grave (cada vez más) situación económica de miles de familias, el Gobierno ha dictado una norma en forma de Real Decreto Ley con el objetivo de intentar paliar los efectos más severos que siguen recayendo sobre los deudores que no cuentan con recursos.

En el RD-Ley 6/2012 se han establecido un serie de mecanismos que conducen principalmente a permitir la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago. Pero ¿son medidas que se pueden aplicar a cualquier ciudadano? La mayoría de las medidas serán de aplicación a quienes se encuentren situados en el denominado umbral de exclusión. ¿Y qué es el umbral de exclusión? El art. 3 de dicha norma afirma que se considerarán situados en el umbral de exclusión aquellos deudores de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca sobre su vivienda habitual, cuando concurren en ellos todas las circunstancias (cinco en concreto) que se establecen en dicho precepto, y que vienen a ser:

- Que todos los miembros de la unidad familiar carezcan de rentas derivadas del trabajo o de actividades económicas. ¿Qué es "unidad familiar"? Es la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos con independencia de su edad que residan en la vivienda.
- Que la cuota hipotecaria resulte superior al 60 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.
- Que el conjunto de los miembros de la unidad familiar carezca de cualesquiera otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.
- Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma.
- Que se trate de un crédito o préstamo que carezca de otras garantías, reales o personales o, en el caso de existir estas últimas, que en todos los garantes concurren las circunstancias expresadas en las letras b) y c).
- En el caso de que existan codeudores que no formen parte de la unidad familiar, deberán estar incluidos en las circunstancias a), b) y c) anteriores.

En cambio, la norma analizada, prevé que este modelo de protección diseñado va a girar en torno a la elaboración de un código de buenas prácticas al que, voluntariamente, podrán adherirse las entidades de crédito y demás entidades que se dedican a conceder préstamos o créditos hipotecarios. Es decir, que es una norma a las que las entidades, podrán (si quieren), unirse, mediante la adhesión a un Código de Buenas Prácticas, cuestión que debe tenerse especialmente en cuenta. El propio art. 5 del Decreto Ley lo establece taxativamente ("El Código de Buenas Prácticas incluido en el Anexo será de adhesión voluntaria...").

El citado Código incluye tres fases de actuación. La primera, cara a procurar la reestructuración viable de la deuda hipotecaria, mediante la aplicación de una carencia en la amortización de capital y una reducción del tipo de interés durante cuatro años y la ampliación del plazo total de amortización. La segunda, de no resultar suficiente la anterior, las entidades podrán ofrecer una quita sobre el conjunto de su deuda. Y, finalmente, si ninguna de las dos medidas anteriores logra reducir el esfuerzo hipotecario de los deudores a límites asumibles, podrán solicitar, y las entidades deberán aceptar, la dación en pago como medio liberatorio definitivo de la deuda. En este último supuesto, las familias podrán permanecer en su vivienda durante de un plazo de dos años satisfaciendo una renta asumible.

Igualmente, el RDL 6/2012 establece modificaciones desde el punto de vista económico-fiscal que tienen su reflejo, por un lado, en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, ya que el art. 8 establece que las escrituras que noven condiciones contractuales de préstamos y créditos hipotecarios que se produzcan al amparo de esta norma, "quedarán exentas de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de actos jurídicos documentados de este



PLCMCP
Programa de Lucha
Contra la Morosidad en
Comunidades de Propietarios



Publique una pregunta

Acción Legal le responde a su consulta

[Enviar consulta](#)

ÚLTIMAS CONSULTAS

Impago de primas sucesivas

En caso de de impago de primas sucesivas de una póliza de comercio, y/o en caso de impago de parte de la prima (si esta fuera fraccionada), si ocurre un siniestro, ¿durante qué periodo el asegurador está obligado a indemnizar?... [\(seguir leyendo\)](#)

Contrato de Arrendamiento

Hace tres meses dejé la vivienda arrendada a una empresa, la cual añadió una cláusula en el contrato de arrendamiento... [\(seguir leyendo\)](#)

DISPOSICIÓN NORMATIVA

Ley 7/2012, de 20 de julio,
reguladora de la
reedificación

[Leer más](#)



OBSERVATORIO MOROSIDAD

EURIBOR SEPTIEMBRE

0,740%

Alcanza su mínimo histórico, una centésima por debajo de los tipos de interés, fijados en el 0,750%, por primera vez desde mayo de 2003.

INFORMES



Primer Informe del "Observatorio de la morosidad en las comunidades de propietarios" en Andalucía

Impuesto"; de igual forma que el art. 9 y el art. 10 prevén otros incentivos fiscales, y el art. 11 establece que en los casos de dación en pago de deudor hipotecado situado en el umbral de exclusión de este real decreto-ley, se bonificarán en un 50 por cien los aranceles correspondientes al Notario y Registro de la Propiedad.

También se establecen ayudas a los arrendatarios, en cuanto a personas que hubieran sido objeto de una resolución judicial de lanzamiento como consecuencia de procesos de ejecución hipotecaria, así como las que suscriban contratos de arrendamiento como consecuencia de la aplicación de las medidas contenidas en el citado Código de Buenas Prácticas. Las medidas se centran en la posibilidad de ser beneficiarias de las ayudas a los inquilinos, en los términos establecidos en los artículos 38 y 39 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009; e igualmente, los contratos de arrendamiento suscritos una vez aplicado dicho Código de Buenas Prácticas, estarán sujetos a la Ley de Arrendamiento Urbanos, con diversas especialidades: duración dos años, sin derecho a prórroga (salvo acuerdo escrito de las partes); renta según parámetros del Código de Buena Prácticas; a los seis meses de producido el impago de la renta sin que éste se haya regularizado en su integridad, el arrendador podrá iniciar el desahucio del arrendatario; transcurrido el plazo de dos años de duración del contrato, si el arrendatario no desalojara la vivienda, el arrendador podrá iniciar el procedimiento de desahucio. En el mismo, se reclamará como renta impagada la renta de mercado correspondiente a los meses en los que la vivienda hubiera estado ocupada indebidamente.

Medidas acertadas, posibles, pero voluntarias, no debe olvidarse esto...

El Derecho Grupo Francis Lefebvre no comparte necesariamente ni se responsabiliza de las opiniones expresadas por los autores o colaboradores de esta publicación



Primer Informe del "Observatorio de la morosidad en las comunidades de propietarios" a nivel nacional



Primer Informe del "Observatorio de la morosidad en las comunidades de propietarios" en la Comunidad de Madrid

LIBRERÍA VIRTUAL

Manual
Administrador de
Fincas y
Comunidad de
propietarios

[Ver otros libros](#)



PRODUCTOS DESTACADOS

EL DERECHO
Propiedad Horizontal y
Derechos Reales

Con respuestas prácticas a las cuestiones que plantean las comunidades de propietarios en sus diferentes aspectos.

tesauro [Civil](#), [Hipotecario y registral](#), [Abogado](#), [Juez](#), [Procurador](#), [Secretario judicial](#)

Comentar | | 0

Comentarios

[Escribe tu comentario](#)

Añadir comentario

* Nombre

* Correo electrónico

(*) Datos obligatorios

Comentario

He leído y acepto las condiciones de la [Política de Privacidad](#) y el [Aviso Legal](#)

Enviar

MIEMBROS



CONTENIDOS RELACIONADOS

ABOGADO

[La ausencia de otras candidaturas confirma a Verdugo su segundo mandato como ...](#)

Ministerio de Empleo y Seguridad Social

[La Inspección de Trabajo frente al fraude en las prestaciones de Seguridad Social](#)

Solución integral en movilidad

[El Derecho Suite Jurídica](#)

[Contacto](#)

[Mapa Web](#)

[Tesauro](#)

[Hemeroteca](#)

[RSS](#)

[Aviso Legal](#)

[Condiciones de compra](#)

[Política de privacidad](#)

[Publicidad](#)

[Widget de noticias](#)

Otros sites:

[Francis Lefebvre](#)

[Quantor](#)

[El Derecho Local](#)

Atención al cliente: De lunes a viernes de 9 a 20 horas ininterrumpidamente. Tel 902 44 33 55 Fax. 915 78 16 17 © Grupo Editorial El Derecho y Quantor S.L.