

Aprobada la dación en pago con condiciones

El Consejo de Ministros aprobó el pasado 10 de marzo de 2012, el Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo por el que establece medidas para paliar el problema de los desahucios para las personas en riesgo de exclusión social. En él se fijan los umbrales que dan entrada al colectivo a proteger, se limitan los intereses de demora y se reforman los procedimientos de ejecución extrajudicial.

María Fernández García

El Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo por el que se aprueban medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, tiene como fin establecer diversos mecanismos orientados a permitir la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago, así como la flexibilización de la ejecución de la garantía real.

La mayoría de las medidas son de aplicación a los contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria cuyo deudor se encuentre situado en el **umbral de exclusión** y que estén vigentes a la fecha de entrada en vigor del presente Real Decreto. En este umbral, se encontrarán las personas en las que concurran todas las circunstancias siguientes:

- Que todos los miembros de la unidad familiar carezcan de rentas derivadas del trabajo o de actividades económicas.
- Que la cuota hipotecaria sea superior al 60% de los ingresos netos del conjunto de la unidad familiar.
- Que los miembros de la unidad familiar carezcan

de otros bienes o derechos patrimoniales suficientes para satisfacer la deuda.

- Que la deuda hipotecaria recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y que haya sido contraída para la adquisición de la misma. Esta, además, no podrá exceder un valor de 200.000 euros en las grandes ciudades o un tope de 120.000 euros en las poblaciones de menor tamaño. A partir de ahí, este colectivo solo tendrá una protección especial si su entidad firma voluntariamente el código.

- Que no existan sobre la deuda otras garantías reales o personales.

- Si existieran codeudores que no formen parte de la unidad familiar, deberán estar incluidos en las tres primeras circunstancias anteriormente descritas.

Será el propio deudor el que tendrá que acreditar, ante su entidad acreedora, la concurrencia de estas circunstancias.

Entre las medidas adoptadas destaca la aprobación del **Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la**

SEGUROS PARA EMPRESAS



¿Quién no ha derramado alguna vez el café sobre la mesa?

Por menores como ese serán lo único por lo que tendrá que preocuparse desde ahora, porque Unicaja le ofrece una amplia gama de Seguros para Empresas que cubren los posibles imprevistos que pueden sucederle en el desarrollo de su actividad profesional:

- SEGUROS DE DAÑOS
- SEGUROS PERSONALES
- SEGUROS DE RESPONSABILIDAD CIVIL
- SEGUROS DE CRÉDITO



vivienda habitual, que podrán suscribir de forma voluntaria las entidades financieras y que contiene las medidas para la restructuración de las deudas hipotecarias de los deudores incluidos en el umbral de exclusión.

La permanencia en el Código será, como mínimo, de dos años y una vez suscrito, su cumplimiento será obligatorio y podrá invocarse ante los Tribunales.

El Código de Buenas Prácticas se aplicará en tres fases:

1. Refinanciación de la deuda hipotecaria: las familias obtendrán una carencia en la amortización de capital de cuatro años, la ampliación del plazo de amortización hasta cuarenta años y la reducción del tipo de interés aplicable a Euribor + 0,25 puntos.

2. Medidas complementarias: si pese a la refinanciación, la cuota a pagar supone el 60 % de los ingresos con que cuenta la familia, el cliente podría pedir a su banco que estudie si aplica una quita de parte del capital pendiente de pago.

3. Medidas sustitutivas: transcurridos doce meses desde la notificación del umbral de pobreza, si ninguna de las dos fases anteriores da resultado, y la familia es

incapaz de pagar su cuota, podrá entregar la vivienda al banco y saldar con ello su deuda, teniendo la opción de permanecer en el inmueble en alquiler al menos dos años, pagando una renta anual equivalente al 3% del importe de la deuda pendiente. Durante dicho plazo, el impago de la renta devengará un interés de demora del 20%.

Este sistema, no será aplicable cuando el procedimiento de ejecución haya concluido o si la vivienda está gravada con cargas posteriores.

A las entidades que se sumen al Código de Buenas Prácticas, se les eximirá de pagar el impuesto de actos jurídicos documentados (entre un 0,1 y un 1%) en la refinanciación de una hipoteca, y tendrán una rebaja al 50% los gastos notariales. Las pérdidas por dación en pago serán deducibles del impuesto de sociedades.

Las primeras entidades bancarias en adherirse oficialmente al Código han sido Banco Santander, CatalunyaCaixa, Caixabank, Bankia, Ibercaja, Unicaja, Kutxabank, Banco Mare Nostrum, Novogalicia, Sabadell, Bankinter, Cajamar y Grupo Rual CRM. La lista definitiva de entidades se publicará en abril.



**CUBRA
CASI
TODOS SUS
IMPREVISTOS**

**¿Quién no ha
derramado alguna vez
el café sobre la mesa?**

Por menores como ese serán lo único por lo que tendrá que preocuparse desde ahora, porque Unicaja le ofrece una amplia gama de Seguros para Empresas que cubren los posibles imprevistos que pueden sucederle en el desarrollo de su actividad profesional:

- SEGUROS DE DAÑOS
- SEGUROS PERSONALES
- SEGUROS DE RESPONSABILIDAD CIVIL
- SEGUROS DE CRÉDITO



Unicaja
La Primera Entidad Financiera de Andalucía