



# ABOGADOS & ECONOMISTAS

EXPERTOS EN DERECHO BANCARIO E HIPOTECARIO

## Conoce los requisitos del Código de Buenas Prácticas

*Dación en pago*

T. 911011210 - 931003512 | [valoraciones@sy-e-abogados.es](mailto:valoraciones@sy-e-abogados.es)



El Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, también conocido como el Código de Buenas Prácticas, al que se han adherido la mayor parte de las entidades bancarias, mejora la protección de los deudores hipotecarios que atraviesan una grave situación económica que les impide seguir afrontando el pago de las cuotas de la hipoteca de su vivienda habitual, es decir, de quienes se encuentran situados en el *umbral de exclusión social*.

### Requisitos del Código de Buenas Prácticas.

Será aplicable a los deudores hipotecarios sobre vivienda habitual cuando los ingresos de la unidad familiar no superen 3 veces el IPREM, que en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas o circunstancias familiares de especial vulnerabilidad, y cuando la cuota hipotecaria resulte superior al 50% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.



Igualmente, es preciso que el conjunto de los miembros de la unidad familiar carezca de otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda, que se trate de la única vivienda del deudor, que el préstamo haya sido concedido para la adquisición de vivienda habitual y no tenga otras garantías, y que el precio de compraventa haya sido inferior a 300.000 € o, excepcionalmente, a 250.000 €.

## Soluciones que ofrece el Código de Buenas Prácticas.



En el Anexo I de este Decreto se establecen mecanismos de reestructuración viable de la deuda hipotecaria sobre la vivienda habitual consistentes en la reestructuración de la hipoteca, en una quita parcial de la deuda pendiente o en la Dación o entrega de la vivienda en pago de la deuda hipotecaria, todo ello según el siguiente esquema:

**1) La reestructuración de la deuda hipotecaria.**  
Carencia en la amortización de capital de cinco años, ampliación del plazo de amortización hasta un total de 40 años a contar desde la concesión del préstamo, y/o reducción del tipo de interés aplicable a Euribor + 0,25% durante el plazo de carencia. Adicionalmente, las entidades podrán reunificar el conjunto de las deudas contraídas por el deudor.

**2) Medidas complementarias que impliquen quita de deuda:**  
Reducción en un 25%, reducción equivalente a la diferencia entre capital amortizado y el que guarde con el total del capital prestado o reducción equivalente a la mitad de



## ABOGADOS & ECONOMISTAS

EXPERTOS EN DERECHO BANCARIO E HIPOTECARIO

la diferencia existente entre el valor actual de la vivienda y el valor que resulte de sustraer al valor inicial de tasación dos veces la diferencia con el préstamo concedido.

### 3) **Medias sustitutivas de la ejecución hipotecaria: Dación en pago.**

La dación en pago supondrá la cancelación total de la deuda garantizada con hipoteca y de las responsabilidades personales del deudor y de terceros frente a la entidad por razón de la misma deuda. El deudor, si así lo solicitara en el momento de pedir la dación en pago, podrá permanecer durante un plazo de dos años en la vivienda en concepto de arrendatario, satisfaciendo una renta anual del 3% del importe total de la deuda en el momento de la dación.

*Somos Abogados y Economistas. El equipo lo conforman Abogados especialistas en Dº Bancario, Concursal y Urbanístico, Economistas-Audidores, profesionales con experiencia en Banca, y Asesores Financieros acreditados como European Financial Advisor (EFA).*

*Representamos a miles de afectados. Nuestra amplia experiencia frente a Ejecuciones hipotecarias y en la reclamación judicial por productos bancarios nos convierte en un despacho de referencia en la defensa de las familias y pymes frente a los Bancos.*