

**De:** ROMO Y CAMPOS ABOGADOS <info@romoycamposabogados.com>  
**Enviado el:** lunes, 12 de marzo de 2012 18:27  
**Para:** ROMO & CAMPOS ABOGADOS  
**Asunto:** Medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos  
**Datos adjuntos:** oledata.mso



## **Medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos**

Toledo a 12 de marzo de 2012

Apreciados clientes,

Por su interés os informamos que ha sido aprobado el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

El modelo de protección diseñado gira en torno a la elaboración de un código de buenas prácticas al que, voluntariamente, podrán adherirse las entidades de crédito y demás entidades que, de manera profesional, realizan la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios, y cuyo seguimiento por aquellas será supervisado por una comisión de control integrada por representantes del Ministerio de Economía y Competitividad, Banco de España, Comisión Nacional del Mercado de Valores y Asociación Hipotecaria Española.

El citado Código incluye tres fases de actuación:

1º La primera, dirigida a procurar la reestructuración viable de la deuda hipotecaria, a través de la aplicación a los préstamos o créditos 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.

2º En segundo lugar, de no resultar suficiente la reestructuración anterior, las entidades podrán, en su caso, y con carácter potestativo, ofrecer a los deudores una quita sobre el conjunto de su deuda.

3º Y, finalmente, si ninguna de las dos medidas anteriores logra reducir el esfuerzo hipotecario de los deudores a límites asumibles para su viabilidad financiera, estos 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.

Asimismo, se moderan los tipos de interés moratorios aplicables a los contratos de crédito o préstamo hipotecario. Esta reducción pretende disminuir la carga financiera generada en casos de incumplimiento por

impago de los deudores protegidos.

Las medidas anteriores se complementan con otras modificaciones legales de índole procesal y fiscal. En materia procesal se procede a simplificar y aclarar el procedimiento de ejecución extrajudicial previendo una subasta única y un importe mínimo de adjudicación y remitiendo a un posterior desarrollo reglamentario la regulación de la venta extrajudicial, posibilitando, entre otras medidas, la subasta on line. En materia fiscal, las escrituras públicas de formalización de las novaciones contractuales que se produzcan al amparo del Código de Buenas Prácticas quedarán exentas de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados.

El ámbito de aplicación del presente Real Decreto-Ley es para el deudor que se encuentre situado en el umbral de exclusión.

Se considera 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 todos los miembros de la unidad familiar carezcan de rentas derivadas del trabajo o de actividades económicas. A estos efectos se entenderá por unidad familiar 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.

b) 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.

c) 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.

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 la adquisición de la misma.

e) 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).

f) 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.

Finalmente recordad que el Código de Buenas prácticas es de adhesión voluntaria y se extenderá a las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos concedidos para la compraventa de viviendas cuyo precio de adquisición no hubiese excedido de los siguientes valores:

a) para municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 200.000 euros;

b) para municipios de entre 500.001 y 1.000.000 de habitantes o los integrados en áreas metropolitanas de municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 180.000 euros;

c) para municipios de entre 100.001 y 500.000 habitantes: 150.000 euros;

d) para municipios de hasta 100.000 habitantes: 120.000 euros.

Desde la adhesión de la entidad de crédito, y una vez que se produzca la acreditación por parte del deudor de que se encuentra situado dentro del umbral de exclusión, serán de obligada aplicación las previsiones del Código de Buenas Prácticas. Sin perjuicio de lo anterior, cualquiera de las partes podrá compeler a la otra a la formalización en escritura pública de la novación del contrato resultante de la aplicación de las previsiones contenidas en el Código de Buenas Prácticas. Los costes de dicha formalización correrán a cargo de la parte que la solicite.

No obstante, los expertos creen que por razones de imagen, prestigio y competencia, la mayoría de las entidades de crédito se adhieran al mismo.

Estará exenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas la ganancia patrimonial que se pudiera generar en los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, con ocasión de la

dación en pago de su vivienda prevista en el apartado 3 del Anexo de dicha norma.

El real decreto-ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado»

Os adjuntamos texto del Real Decreto Ley que también podéis consultar en la web.



Atentamente,

Departamento de Expansion

**Romo & Campos Abogados S.L**

[Avda. General Villalba, 19 Portal 1 1ºB ] – [45003 (Toledo)] - Tlf (+34) 925 25 71 13  
[C/ Los Riojanos , 12] – [28038 (Madrid)] - Tlf (+34) 925 09 05 89

Email: [info@romoycamposabogados.com](mailto:info@romoycamposabogados.com) – [www.romoycamposabogados.com](http://www.romoycamposabogados.com)

C.E. Consulting Empresarial no acepta responsabilidad por las pérdidas ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información de esta publicación/comunicación, o por errores de contenido.

La utilización de su dirección de correo electrónico por parte de nuestra empresa queda sujeta a las disposiciones de la Ley 34/2002, de Servicios de la Sociedad de la Información y el Comercio Electrónico. Si Vd. recibe comunicación comercial por nuestra parte y desea dejar de recibirla, rogamos nos lo comunique por vía electrónica a través de la dirección [expansion@ceconsulting.es](mailto:expansion@ceconsulting.es)

Si usted desea dejar de recibir esta publicación/comunicación puede darse de baja remitiendo un correo electrónico desde la cuenta que desea desactivar a esta dirección que le remite este correo poniendo en el asunto: BAJA