

¿soluciones para hogares insolventes? Código de Buenas Prácticas y Segunda Oportunidad del PP.

versión actual: *ABRIL 2017*

El día 18 de marzo de 2017 se publicó una nueva moratoria de lanzamientos para las unidades familiares en situación de riesgo habitacional aprobada por acuerdo de PP+Psoe. Esta moratoria modifica este artículo por lo que le recomendamos la lea previamente [>>>>>](#)



La Ley de Segunda Oportunidad del PP es una burla a la ciudadanía

El texto de la Ley “Segunda Oportunidad ” que se aprobó en el Consejo de Ministros del 27-02-2015 modifica el Código de Buenas Prácticas Bancarias, publicado por el PP en el [Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo](#), de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. Este nuevo Real Decreto 1/2015 hace necesarias una serie de consideraciones sobre el impacto que pueda tener en las miles de familias víctimas de una legislación hipotecaria injusta. El decreto agrupa un conjunto de tres medidas:

- **Modificación mínima del Código de Buenas Practicas que**

sigue siendo un Código que excluye a la mayoría de afectados.

- **Ampliación de la moratoria que solo ha parado el 8% de los desahucios hasta el 2017**
- **Reforma de la Ley Concursal para para permitir la exoneración de las deudas del deudor principal tras una auténtica gimkana.**

Sólo las familias pobres de solemnidad y después de una gimkana de obstáculos pueden obtener algunas de las posibilidades que ofrece el decreto gubernamental del PP. Desde Prouespeculació las analizamos para aquellas personas que quisieran acogerse. Se trata de un periplo por opciones que por descarte te llevan hasta la dación en pago y condonación de la deuda.

Dación en pago para hogares insolventes

Adhesión Código de Buenas Prácticas Bancarias con modificaciones del 2015...

Hemos de entender que esta posibilidad es libre, o sea, el banco tiene la potestad de acceder a negociar y llegar hasta la dación si previamente no ha podido renegociar su deuda hipotecaria.

- [¿Qué es la dación en pago?](#)
- [¿Los bancos están obligados a ofrecerla?](#)
- [Ventajas](#)
- [Inconvenientes](#)
- [Solicitud de dación en pago en base al Código de Buenas Prácticas](#)
- [¿Cuánto tarda en conceder el banco la dación en pago?](#)
- [¿Quién puede acceder a la dación en pago?](#)
- [¿Qué documentación debo presentar?](#)
- [¿Qué bancos la ofrecen?](#)
- [Actualización julio 2014- nulidad por cláusulas abusivas.](#)

- [Actualización marzo de 2015 – Ley segunda oportunidad del PP](#)

¿Qué es la dación en pago?

La dación en pago es una *solución alternativa a la ejecución hipotecaria*. Es por tanto, una negociación extrajudicial que consiste en entregar el inmueble hipotecado al banco, y de esta manera, aunque el hipotecado no recupere lo invertido en su vivienda hasta la fecha, dejará de tener deudas pendientes con la entidad que le prestó el dinero, y además, también se le perdonan las comisiones de impago y los intereses de demora.

¿Los bancos están obligados a ofrecerla?

No. Ninguna entidad está obligada a aceptar la dación en pago por ley, aunque sí puede acordarla con el cliente siempre que le interese. Así lo legisló el PP en el 2012 y levantó ampollas entre las entidades que luchamos por el derecho a la vivienda. Recuerde que si tiene póliza de seguro puede verificar si el pago de la hipoteca está garantizado mediante una póliza de seguro que opere en caso de desempleo o incapacidad de la persona obligada al pago.

Ventajas

La ventaja más importante de la dación en pago es que soluciona el problema del embargo y **evita seguir manteniendo la deuda de una vivienda embargada**. La actividad consiste en un intercambio, donde el deudor entrega su vivienda al banco, que funcionó como garantía en el momento de la firma hipotecaria, a cambio el banco elimina su deuda y las

respectivas comisiones. Así, el afectado no tendrá ninguna deuda con la entidad financiera una vez entregada la vivienda.

Inconvenientes

La dación en pago **no impide que las personas pierdan su casa**, y además, si pasado un tiempo las personas acogidas a la dación en pago quisieran contratar otra hipoteca, si aún no están curadas en salud, tendrán dificultades para la concesión. por eso, hay que asegurarse que la imagen financiera del hogar queda libre de estar inscrita en los archivos bancarios de morosos tripo ASNEF.

Solicitud de dación en pago en base al Código de Buenas Prácticas



Si tienes dificultades para hacer frente a tu cuota hipotecaria, le recomendamos hablar con el responsable de pagos en el banco y plantearle tu situación. Así, la entidad estará informada de su incapacidad real de pago. El banco generalmente intentara colarle refinanciaciones, ampliacione, etc. No somos partidarios de esas soluciones. Si el banco no da su mano a torcer y se niega a acoger cualquier posibilidad, debe plantear la dación en pago y eliminar la deuda por completo sin ir a la ejecución hipotecaria y la subasta. Una vez requisado el domicilio y como último recurso, se podría **plantear un alquiler social** para que puedan seguir viviendo en ella pero con un pago mensual asequible.

¿Cuánto tarda en conceder el banco la dación en pago?

Normalmente, las entidades bancarias esperan a que sean los propios clientes quienes propongan soluciones de refinanciación o mejora de garantías. Hasta que la situación no está a disposición de un responsable especializado en la gestión de deudas, no se implica en la búsqueda de alternativas. Dicho gestor propone inicialmente una nueva financiación, que puede ser o no aprobada por el órgano bancario. De no ser así, estudiarían la opción de la dación en pago como posible solución a la reducción de deuda. Tras todo el proceso, el banco puede tardar **entre 3 y 6 meses** hasta la aprobación de la dación en pago o la entrega del expediente denegado al centro de demanda para su ejecución hasta llegar al embargo. Es importante saber que durante la fase de desarrollo, los intereses de demora, las comisiones por impago y los gastos judiciales se sumarán a la deuda pendiente del afectado aumentándola un 30%.

¿Quién puede acceder a la dación en pago en 2015?

Solo pueden tener acceso a la dación en pago las personas cuyo banco se haya adherido al [Código de Buenas Prácticas Bancarias](#) y además cumplan con los 8 **requisitos** siguientes:

1. **Todos** los miembros de la familia han de estar **en paro y carecer de otros bienes o derechos patrimoniales**
2. Ha de tratarse de la **única vivienda** en propiedad
3. La vivienda no ha de superar los **300.000 €** (aunque depende del tamaño de la población)
4. La **hipoteca no ha de tener avalista**. En caso de tenerlo, el avalista se mantiene como garante del préstamo, y si el avalista tiene ingresos o propiedades, el decreto no

se aplica

5. Casos que no estén en procedimiento de ejecución
6. La vivienda no está gravada con cargas posteriores, por ejemplo, un crédito impagado en el que habíamos usado la casa como aval
7. Los avalistas no quedan exonerados de cumplir sus obligaciones legales.
8. Se incrementa la renta familiar hasta tres veces el IPREM (Indicador Público de Rentas Múltiples), pasa a a 22.365,42 euros en 2015. Se amplían también los supuestos de especial vulnerabilidad con el fin de incluir a los mayores de sesenta años.



1. El plan de reestructuración de la deuda consiste en la aplicación de estas 3 medidas a la vez:

1. Carencia de capital durante 4 años
2. Ampliación del plazo
3. Reducción del interés a Euríbor + 0,25% durante la carencia

2. [Fórmulas que el banco puede elegir para una quita o condonación de deuda.](#)

¿Qué documentación debo presentar?

Para poder acogerse a la dación en pago habrá que presentar la siguiente documentación:

- **Certificados expedidos por el Servicio Público de Empleo** competente acreditativos de la situación de desempleo de los miembros de la unidad familiar residentes en la vivienda. En caso de trabajador por cuenta propia sin rentas, se aportará el certificado expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria
- **Certificado de rentas expedido por la Agencia Estatal de**

Administración Tributaria con relación al último ejercicio tributario

- **Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad** en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar
- **Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho**
- **Certificado de empadronamiento relativo a las personas que viven en el domicilio**, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores
- **Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria** y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere
- **Declaración responsable del deudor o deudores** relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situados en el umbral de exclusión según el modelo aprobado por la comisión constituida para el seguimiento del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas.

¿Qué bancos ofrecen la posibilidad de dación en pago?

Los bancos que hicieron pública su adhesión al Código de Buenas Prácticas Bancarias, que ofrece la alternativa de acogerse a la dación en pago en abril de 2012 son:

Arquia Caja de Arquitectos, S.C.C.

Banca Cívica, S.A.

Banca March, S.A.

Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (BBVA).

Banco Caminos, S.A.

Banco Cooperativo Español, S.A.

Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.U.

Banco Español de Crédito, S.A. Banco Etcheverría, S.A.

Banco Grupo Cajatres, S.A.

Banco Mare Nostrum, S.A.

Banco Pastor, S.A.

Banco Popular Español, S.A.

Banco Popular-e, S.A.

Banco Sabadell, S.A.

Banco Santander, S.A.

Bankia, S.A.

Bankinter, S.A.

Bankoa, S.A.

Bantierra, Nueva Caja Rural de Aragón, Soc. Coop. de Crédito

Barclays Bank, S.A.U.

BBK Bank Cajasur, S.A.

Caixa de Credit dels Enginyers-Caja de Crédito de los Ingenieros, S. Coop. de Cdto.

Caixa Popular-Caixa Rural, Coop. de Crédito.

Caixa Rural Altea, S. Coop. de Crédito V.

Caixa Rural Benicarló, S. Coop. De Crèdit V.

Caixa Rural de Callosa d'en Sarrià, S. Coop. de Crédito V.

Caixa Rural de Gijón, Cooperativa de Crédito.

Caixa Rural de L'Alcudia, S. Coop. V. de crédito.

Caixa Rural Galega, Soc. Coop. de Crédito Limitada Gallega.

Caixa Rural La Vall San Isidro, Coop. de Crédito V.

Caixa Rural les Coves de Vinroma, S. Coop. de Crèdit V.

Caixa Rural Sant Josep de Vilavella, S. Coop. de Crèdit V.

Caixa Rural Torrent, S. Coop. de Crèdit V.

Caixabank, S.A.

Caja3

Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Ontinyent.

Caja de Crédito Cooperativo, S.C.C. (NOVANCA).

Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito.

Caja Rural Católico Agraria, S. Coop. de Crédito V. de Vila-Real.

Caja Rural Central, S. Coop. de Crédito.

Caja Rural D'Algemesi, S. Coop. V. de Crèdit.

Caja Rural de Albacete, Ciudad Real y Cuenca, S.C.C. «Globalcaja».

Caja Rural de Albal, Coop. de Crédito V.

Caja Rural de Alginet, S. Coop. de Crèdit V.

Caja Rural de Almendralejo, Sdad. Coop. de Crédito «Cajalمندralejo».

Caja Rural de Asturias, S.C.C.

Caja Rural de Baena Nuestra Señora de Guadalupe, S.C.C.A.

Caja Rural de Cañete de las Torres, Ntra. Sra. del Campo, Sdad. Coop. Andaluza de Crédito.

Caja Rural de Castilla-La Mancha, S.C.C.

Caja Rural de Cheste, S. Coop. de Crédito.

Caja Rural de Córdoba, S.C.C.

Caja Rural de Extremadura, S.C.C.

Caja Rural de Guissona, S.C.C.

Caja Rural de Navarra, S.C.C.

Caja Rural de Salamanca.

Caja Rural de Soria, S. Coop. de Crédito.

Caja Rural de Teruel, Soc. Coop. de Crédito.

Caja Rural de Utrera, S.C.A.C.

Caja Rural de Villamalea, S. Coop. de Crédito Agrario.

Caja Rural de Villar, C.C.V.

Caja Rural de Zamora, Cooperativa de Crédito.

Caja Rural del Mediterráneo.

Caja Rural del Mediterráneo, Ruralcaja, S.C.C. Caja Rural del Sur, S.C.C.

Caja Rural La Junquera de Chilches, S. Coop. de Crédito V.

Caja Rural Ntra. Sra. del Rosario, Sdad. Coop. Andaluza de Crédito.

Caja Rural Ntra. Sra. Madre del Sol, Sdad. Coop. Andaluza de Crédito.

Caja Rural San Isidro de Villafamés, S. Coop. de Crédito V.

Caja Rural San Jaime de Alquerías del Niño Perdido, S. Coop. de Crédito V.

Caja Rural San José de Almassora, S. Coop. de Cdto. V.

Caja Rural San José de Burriana, S. Coop. de Crédito V.

Caja Rural San José de Nules, S. Coop. de Crédito V.

Caja Rural San Roque de Almenara, S. Coop. de Crédito V.

Cajamar Caja Rural, S.C.C.

Cajasiete Caja Rural, S.C.C.

Catalunya Banc, S.A.

Colonya Caixa D'Estalvis de Pollença.

Crédit València, Caja Rural, S. Coop. de Crédit V.

Ibercaja Banco, S.A.U.

ING Direct NV, sucursal en España.

Kutxabank, S.A.

Liberbank, S.A.

NCG Banco, S.A.

Nueva Caja Rural de Aragón, S. Coop. de Crédito.

Popular Banca Privada, S.A.

Ruralcaja, S. Coop. de Crédito.

Targobank, S.A.

Unicaja Banco, S.A.U.

Unnim Banc, S.A.

. - - - - - des del 2012

Banco Caixa Geral, S.A. Banco CAM, S.A.U. Banco de Castilla la Mancha, S.A. Banco Gallego, S.A. Banco Mediolanum, S.A. Caixa Rural Albalat del Sorells, Cooperativa de Crèdit Valenciana Caixa Rural de Turís, Cooperativa de Crédito Valenciana Caixa Rural Vinarós, S. Coop. De Crèdit V. Caja de Crédito de Petrel, Caja Rural, Cooperativa de Crédito Valenciana Caja Rural de Canarias, Sociedad Cooperativa de Crédito Caja Rural de Casas Ibáñez, S. Coop. De Crédito de Castilla La Mancha Caja Rural de Casinos, S. Coop. De Crédito V. Caja Rural de Granada, Sociedad Cooperativa de Crédito Caja Rural Regional San Agustín Fuente Álamo Murcia, Sociedad Cooperativa de Crédito Ipar Kutxa Rural, S. Coop. De Crédito

Actualización julio 2014 -Cláusulas Abusivas

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) ha considerado contrario a la Directiva 93/13 de la normativa europea de protección al consumidor que un procedimiento declarativo sobre cláusulas abusivas no pueda suspender una ejecución hipotecaria. Es decir, considera que el hipotecado puede parar legalmente una ejecución hipotecaria si alega la existencia de otro procedimiento judicial sobre abusividad de cláusulas de la hipoteca. Por lo tanto, los hipotecados que hayan iniciado acciones legales contra su banco a causa del [suelo hipotecario y otras clausulas abusivas](#) no podrán ser desahuciados, por mucho que la legislación española no permita en general esta posibilidad.

Actualización marzo de 2015 – Ley

segunda oportunidad del PP

El Gobierno anunció durante el último debate del estado de la nación que va a promover reformas para facilitar la “[segunda oportunidad](#)”, que ayudará a las familias a afrontar dificultades financieras, una norma por la que podrán reestructurar su deuda mediante un acuerdo de pagos.

Condiciones de beneficio de la “ley de segunda oportunidad”

Las condiciones que se han establecido en el Real Decreto-Ley 1/2015 para acogerse al beneficio de liberarse de la deuda pendiente se pueden resumir en dos:

- **La primera es que se nombraría un mediador concursal, de modo, que al terminar el procedimiento se llegue a la conclusión de que el deudor no tiene más dinero para poder pagar.**
- **La segunda condición es que el deudor debe ser de buena fe, es decir, que se establecen una serie de controles y requisitos para evitar maniobras de fraude a la hora de pedir la liberación de las deudas.**
- También los incrementos patrimoniales resultantes de la quita de deuda quedaran exentos de tributar al IRPF y también los deudores no pagaran tasas judiciales.

En un lenguaje sencillo y simplificando al máximo, podemos decir que se trata de que las personas con deudas que no pueden afrontar el pago puedan hacer algo similar a lo que hacen las empresas cuando entran en concurso de acreedores: se establece un mecanismo para repartir todo el patrimonio entre los acreedores y una vez hecha la liquidación, la deuda que quedase aún pendiente, queda saldada. En el caso de personas con hipotecas que no pueden pagar, con este mecanismo de la “ley de segunda oportunidad” se permitirá que salden la totalidad de la deuda hipotecaria con la entrega de la vivienda, aunque el valor de mercado de la vivienda no sea suficiente para cubrir el 100% de la deuda pendiente. Eso si,

el proceso para lograr esta dación en pago no es fácil y han de cumplirse los requisitos antes nombrados