

quita o condonación, total o parcial, de deuda hipotecaria



La quita o condonación de la deuda significa que se perdona una parte de la deuda generada por el crédito hipotecario que nos concedieron en su tiempo. Realmente es muy complicado

conseguirla por las buenas palabras. Pero si queréis tomar argumentos de como el banco os engaño cuando os prestaron creando un dinero que no tenían para su hipoteca y encima le cobran intereses ... [lea este POST](#) que hemos publicado

La condonación total de la deuda pendiente o parcial se puede conseguir sobre la base de un trabajo metódico contra el banco. Por ellos ha leído todas las medidas y herramientas que tiene en sus manos [en nuestra entrada](#). Ese trabajo o guerra de guerrillas tiene como objetivo quedarse sin deudas y con la vivienda. Cuanto más haya pagado más derecho tiene a plantear esta solución.

No confunda esta solución con la explicación de la dación en pago que la tenemos en este post. En todos los casos, excepto en las daciones fruto del [Decreto de Segunda Oportunidad del gobierno](#) (27 febrero 2015) la deuda condonada tributa a Hacienda como un ingreso iujo!

La quita o condonación parcial de la deuda ha sido una de las fórmulas que algunos países como Islandia aplicaron sobre los hogares en lugar de salvar a los bancos. Los bancos siempre se negaron a semejante fórmula porque tienen mucho poder en este país.

Aún así las condonaciones parciales o totales de deuda se podrían considerar y argumentar así:

1. Quita o condonación total de la deuda pendiente por igualar o superar “el valor actual de mercado”. Se debe hacer una valoración independiente de un tasador pagada por usted (entre 200 y 300 euros)
2. Reducción equivalente al valor real de mercado que tiene la vivienda. Se debe hacer una valoración independiente de un tasador pagada por usted (entre 200 y 300 euros)
3. Reducción equivalente a la totalidad o parte de los intereses pagados.
4. Condonación de la deuda restante después de vender el piso a un tercero que puede subrogar el resto de la hipoteca.

DOCUMENTACIÓN PARA PEDIR UNA CONDONACIÓN PARCIAL DE LA DEUDA =
[[formato.odt](#)] [[formato.pdf](#)]

La letra pequeña de la ley de segunda oportunidad: ¿Quién se beneficia?

La ley de segunda oportunidad abre la puerta a que personas con exceso de deuda puedan liberarse de esta carga. Hay que cumplir una serie de condiciones para acceder a esta exoneración de deudas y, además, la liberación de deudas es

revocable en los cinco años posteriores a la decisión judicial, si por ejemplo el deudor ve mejorada su posición económica de forma suficiente.

¿Quién puede beneficiarse de la norma? ¿Permite a las personas declararse en concurso de acreedores?

Las personas físicas ya pueden pedir un concurso de acreedores si consideran que no pueden pagar sus deudas pero no para el caso de las deudas hipotecarias. Así, si una persona no podía pagar la hipoteca sigue debiendo dinero al banco aunque haya entregado la casa, y esa deuda no puede entrar en un régimen concursal tutelado por el juez que reduzca los pagos.

¿Quién puede pedir liberarse de las deudas?

Primero hay que estar en concurso de acreedores personal, y después el juez tiene que decretar la conclusión de este concurso "por liquidación o insuficiencia de la masa activa". Es decir, cuando determine que no hay dinero para pagar. Y la petición de liberarse de las deudas tiene que considerarse "de buena fe".

¿Qué se considera buena fe? ¿Cuáles son las condiciones?

Es la parte principal del texto. Fija los términos que permiten a un deudor acogerse a este beneficio legal. No solo tiene que cumplirlos en el momento en el que solicita la exoneración de deudas, sino también en los cinco años siguientes. Son estas **condiciones**:

1. Que el concurso no se haya declarado culpable. Un concurso culpable es aquel en el que el juez determina que la incapacidad de pagar las deudas responde a una "culpa grave" del deudor o a dolo, es decir, que ha generado la insolvencia aposta.
2. Que el deudor no haya sido condenado, en los últimos 10 años, por delitos contra el patrimonio, contra el orden socioeconómico, falsedad documental, contra la Hacienda

Pública y la Seguridad Social o contra los derechos de los trabajadores. Si hay algún proceso en curso, el juez podrá dejar en suspenso la exoneración.

3. Que el deudor haya querido llegar a un acuerdo extrajudicial de pagos.
4. Que haya pagado en su totalidad los créditos concursales privilegiados (hipotecas) o los llamados créditos "contra la masa" (deudas posteriores al concurso). En su defecto, debe haber intentado un acuerdo extrajudicial para pagar el 25% de los créditos concursales ordinarios. Esta condición (que de hecho saca la deuda hipotecaria de la posibilidad de beneficiarse del texto) eliminada si el deudor acepta otra serie de condiciones:
5. Someterse a un plan de pagos para los créditos no exonerados en un plazo de cinco años.
6. Cumple las obligaciones de colaborar con la administración concursal.
7. En los últimos 10 años no se ha beneficiado de esta ley de segunda oportunidad.
8. Si no ha rechazado en los últimos cuatro años una oferta de empleo "acorde a su capacidad" y si acepta que la exoneración figure en el registro público.

¿Qué pasa con las hipotecas?

La hipoteca sigue estando fuera del concurso de acreedores personal, pero el real decreto aprobado el sábado sí establece que la parte de la hipoteca que no se cubra con la entrega del inmueble (la ejecución de la garantía) queda exonerada, al igual que otros créditos, si se cumplen las condiciones antes citadas. No sucederá así si esta deuda está incluida en "alguna categoría distinta a crédito ordinario o subordinado".

¿Qué pasa con el cónyuge del endeudado? ¿O con los avalistas?

Aunque no esté en concurso, si el matrimonio convive en régimen de gananciales, el beneficio se extiende a las deudas del cónyuge fruto del matrimonio. En cuanto a las personas que

hayan avalado al deudor, los derechos de los acreedores “quedan a salvo”, según el decreto. Es decir, seguirán manteniendo sus deudas con los bancos aunque se haya entregado el inmueble.

¿Hay deudas que quedan fuera de esta ley? ¿Cuáles son?

Las contraídas con la administración pública (créditos de derecho público). Es decir, los pagos pendientes a Hacienda o a la Seguridad Social (en el caso de los autónomos) no pueden ser borradas. Tampoco deudas por alimentos derivadas de sentencias de divorcio. En cuanto a las hipotecas, aquella deuda hipotecaria que haya sido incluida en “alguna categoría distinta a crédito ordinario o subordinado”. Todos los demás créditos del deudor pueden beneficiarse de la exoneración.

¿Y las deudas que quedan fuera, cuándo se pagan?

El deudor tendrá cinco años para abonar estas deudas, que no generarán intereses en este plazo. Para ello tiene que presentar un plan de pago que deberá ser aprobado por el juez. Las deudas con la administración quedan fuera y se registrarán por su propia normativa.

¿Cómo es el proceso?

El deudor tendrá que pedirlo una vez concluido el concurso de acreedores por liquidación o insuficiencia de la masa activa, esto es, cuando el juez ha determinado que no hay dinero para pagar las deudas. Si, una vez pedida la exoneración, no hay oposición por parte del juez o los acreedores, se decreta la exoneración provisional. Si hay oposición, tiene que fundarse en el incumplimiento de las condiciones; el juzgado tramitará esta disputa como incidente concursal.

¿Es revocable? ¿Por cuánto tiempo?

Durante los cinco años posteriores a decretarse la exoneración provisional los acreedores podrán revocar este beneficio. El

deudor perderá su segunda oportunidad si:

1. Alguna de las condiciones para decretar el concurso como “de buena fe” se ha incumplido
2. Incumplese el plan de pagos para las deudas no exoneradas
3. Mejorase sustancialmente su situación económica, de manera que pudiera pagar todas las deudas pendientes “sin detrimento de sus obligaciones de alimentos”
4. Se demostrase la existencia de bienes, ingresos o derechos ocultos.

Si pasados cinco años no se ha revocado la exoneración de deudas, ésta pasaría a ser definitiva.

extraído de cincodias.com

* * * * *
_ _ _ _ _

SEGURO QUE TAMBIÉN LE INTERESARÁ...

[SUBASTA, ADJUDICACIÓN, EMBARGO, POSESIÓN y LANZAMIENTO de la vivienda en ejecución hipotecaria](#)

[cuatro pasos seguros para librarse de la hipoteca y ganar al banco -actualizado 2017](#)