

TERCERA: DACIÓN EN PAGO DE LA VIVIENDA

→ **Obligatorio** para la entidad si lo solicita el deudor ante el fracaso de las anteriores medidas.

→ **Extingue toda la deuda** del deudor con la entidad bancaria.

→ El deudor puede solicitar convertirse en **arrendatario de la vivienda**.

Condiciones arrendamiento:

- . Dos años de duración.
- . Renta: 3% del importe total deuda en momento de la dación
- . Interés de demora por impago: 10%.

NO HAY DACIÓN EN PAGO SI :

- . Se ha anunciado subasta en procedimiento de ejecución.

La vivienda está gravada con cargas posteriores

Regulación de la materia:

Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (BOE 10/03/2012).

RECUERDE: en caso de duda consulte a los servicios municipales de atención al consumidor del Ayuntamiento de Zaragoza.

Deudor hipotecario en apuros: ¿voy a perder mi casa?

Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual (CBP 2012)



 **Zaragoza**
AYUNTAMIENTO



Facultad de Derecho
Universidad Zaragoza

ANTES DE NADA

Hable con su entidad y negocie una solución que le convenga

En caso de **no llegar a ningún acuerdo**, puede **solicitar** a su entidad bancaria la modificación de las condiciones de su préstamo, si

No dispone de otros bienes para pagar su deuda.

El préstamo recae sobre su vivienda y fue concedido para su adquisición.

La entidad bancaria debe estar adherida al CBP 2012. Casi todas las entidades lo están.

REQUISITOS que debe cumplir el deudor hipotecario

1. Deudor en umbral de exclusión: el nivel de ingresos de la unidad familiar no debe superar 3 veces el IPREM (puede variar en caso de vulnerabilidad y situaciones excepcionales)

2. Alteración de circunstancias económicas en los 4 años anteriores a la solicitud.

3. Cuota hipotecaria superior al 50 % ingresos de la unidad familiar.

Umbral de exclusión

Cuota hipotecaria superior al

50 % de los ingresos de la unidad familiar

La concurrencia de todos los requisitos debe ser **acreditada documentalmente**

SOLUCIONES

a aplicar por la entidad bancaria ante la situación del deudor en dificultades

PRIMERA. REESTRUCTURACIÓN DE LA DEUDA

1. Carencia en la amortización de capital de 5 o 2 años en función de la carga hipotecaria sobre renta familiar.

2. Ampliación plazo de amortización. La duración del préstamo no debe superar los 40 años. Ampliable sólo 7 años si familia no sea vulnerable.

. La duración del préstamo no puede exceder de 40 años.

3. Reducción del tipo de interés.

4. Eliminación cláusula suelo

5. Segunda reestructuración de la deuda si la primera que se hizo no fue efectiva.

INVIABILIDAD

Cuota hipotecaria superior a 50 % ingresos familiares

SEGUNDA. REDUCCIÓN O QUITA DE LA DEUDA.