

INFORMACIÓN SOBRE EL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS ESTABLECIDO EN EL REAL DECRETO LEY 6/2012, DE 9 DE MARZO, DE MEDIDAS URGENTES DE PROTECCIÓN DE DEUDORES HIPOTECARIOS SIN RECURSOS.

Caja Rural de Albacete, Ciudad Real y Cuenca , S.C.C. (en adelante Globalcaja) está adherida al Código de Buenas Prácticas (en adelante CBP) para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual en el que se establecen una serie de medidas encaminadas a la protección del deudor hipotecario, siempre que se encuentren en el denominado “umbral de exclusión”.

La legislación aplicable está recogida en el Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, modificado por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar a los deudores hipotecarios, reestructuración de deudas y alquiler social, por el Real Decreto Ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social y por el Real Decreto Ley 5/2017, de 17 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo y la Ley 1/2013, de 14 de mayo.

A continuación se exponen los requisitos, trámites y documentación requeridos para poder acogerse a los beneficios de dicha normativa y sus principales notas características:

Requisitos de los solicitantes

1.- Se considerarán situados en el “**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 el conjunto de ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de **3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas (IPREM)**. Dicho límite será de **4 veces el IPREM** anual de catorce pagas en caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente y de forma permanente para realizar una actividad laboral, y de **5 veces dicho indicador**, en el caso de que un deudor hipotecario sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental o discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33%, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65%, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.

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, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar.

Se considerará que presentan una discapacidad en grado igual o superior al 33% los pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez, y los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.

- b) Que en los 4 años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, o hayan sobrevenido en dicho período circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.

A estos efectos, se entiende que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5 como mínimo; salvo que la entidad acredite que la carga hipotecaria en el momento de la concesión del préstamo era igual o superior a la carga hipotecaria en el momento de la solicitud de la aplicación del CBP.

A los efectos requeridos para la inclusión en el umbral de exclusión, se entiende que una unidad familiar se encuentra en una circunstancia de especial vulnerabilidad en cualquiera de los siguientes casos:

1. Familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.
2. Unidad familiar monoparental con hijos a cargo.
3. Unidad familiar de la que forme parte un menor de edad.
4. Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente, para realizar una actividad laboral.
5. Unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.
6. Unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género.
7. Deudor mayor de 60 años, aunque no reúna los requisitos para ser considerado unidad familiar según lo previsto en la letra a) anterior.

- c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por ciento de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. Dicho porcentaje será del 40 por ciento cuando alguno de dichos miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, o en el caso de que un deudor hipotecario sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.

2.- También podrán acogerse a estas medidas de protección los fiadores y avalistas hipotecarios del deudor principal, respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario.

Sujeción al Código de Buenas Prácticas

1.- La aplicación del Código de Buenas Prácticas se extenderá a las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos, cuando el precio de adquisición del bien inmueble hipotecado no exceda en un 20% del que resultaría de multiplicar la extensión del inmueble, por el precio medio por metro cuadrado para vivienda libre que arroje el Índice de Precios de la Vivienda elaborado por el Ministerio de Fomento para el año de adquisición del bien inmueble y la provincia en que esté radicada dicho bien, con un límite absoluto de 300.000 euros. Los inmuebles adquiridos antes del año 1995 tomarán como precio medio de referencia el relativo al año 1995.

Los valores indicados por el Ministerio de Fomento podrán consultarse en <http://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=35000000> (opción 1.- "Valor tasado de vivienda libre").

Documentación a presentar.

A los efectos de acreditar que la Unidad familiar está en el "umbral de exclusión", se deberán presentar a Globalcaja los siguientes documentos:

1. Para acreditar los ingresos percibidos por los miembros de la unidad familiar:

- a. Certificado de rentas y, en su caso, certificado relativo a la presentación del impuesto de patrimonio, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o el órgano competente de la comunidad autónoma, en su caso, con relación a los últimos cuatro ejercicios tributarios.
- b. Últimas tres nóminas percibidas.

- c. Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.
- d. Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social concedidos por la Comunidad Autónoma pertinente y/o las entidades locales.
- e. En caso de trabajador por cuenta propia, si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.

Adicionalmente y de forma voluntaria, podrá acompañar el documento acreditativo de su "Informe de vida laboral" que expide el Ministerio de Empleo y Seguridad Social.

2. Para acreditar el número de personas que habitan la vivienda:

- a. Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.
- b. Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los 6 meses anteriores.
- c. Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

3. Para acreditar la titularidad de los bienes:

- a. Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar.
- b. Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de garantías reales o personales constituidas, si las hubiere.

4. También se deberá **aportar una "declaración responsable"** relativa al cumplimiento por su parte de los requisitos exigidos para considerarse situado en el "umbral de exclusión" según el modelo aprobado por la comisión de control constituida para el seguimiento del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas.

- Medidas de Protección que establece el Código de Buenas Practicas.

Medidas previas a la ejecución hipotecaria: Reestructuración de deudas.

En el plazo de un mes desde la presentación de la solicitud junto con toda la documentación que se indica en el artículo 2 y 3.3 del Real Decreto-Ley 6/2012 se le notificará y ofrecerá al deudor un plan de reestructuración.

En aquellas solicitudes donde resulte viable la reestructuración de la deuda, la CAJA **ofrecerá al deudor** la aplicación conjunta de las siguientes medidas:

Carencia en la amortización de capital de CINCO AÑOS.

Ampliación del plazo de amortización del préstamo hasta un total de 40 años desde el momento de la formalización del préstamo.

Reducción del tipo de interés aplicable a Euribor +0,25% durante el periodo de carencia y se inaplicará la cláusula suelo con carácter indefinido.

Posibilidad de reunificar el conjunto de la deuda contraída por el deudor con la ENTIDAD.

La amortización anticipada del crédito o préstamo hipotecario solicitada en los diez años posteriores a la solicitud de reestructuración no conllevará costes por compensación.

Se entenderá por plan de reestructuración inviable aquél que establezca una cuota hipotecaria mensual superior al 50% de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros de la unidad familiar.

El interés moratorio será, como máximo, el resultante de sumar a los intereses remuneratorios pactados en el préstamo un 2% sobre el capital pendiente del préstamo.

En el supuesto que el Plan de Reestructuración resultara inviable, se le deberá comunicar e informar de las Medidas complementarias de carácter sucesivo:

- Quita en el capital pendiente de amortización.

En caso de inviabilidad del plan de reestructuración solicitado por los deudores, éstos podrán solicitar una quita del capital pendiente de amortización de acuerdo con el método de cálculo establecido en el RD, que la CAJA podrá aceptar o rechazar libremente en el plazo de un mes desde la solicitud de la quita.

- Dación en pago de la vivienda hipotecada.

Si no es viable la reestructuración y la CAJA no se acepta la quita prevista en el apartado anterior, los deudores podrán solicitar a la CAJA en el plazo de los doce meses siguientes a la solicitud de reestructuración la dación en pago de su vivienda y la cancelación total de la deuda, quedando obligada la misma a aceptar la entrega del bien hipotecado.

- **Derecho de Alquiler en caso de ejecución de la vivienda habitual.**

Se extiende el plazo de suspensión de los lanzamientos de deudores hipotecarios, 3 años, hasta 15/05/2020.

El deudor hipotecario cuyo lanzamiento haya sido suspendido, podrá solicitar y obtener, el alquiler de la misma por una **renta anual máxima del 3% de su valor al tiempo de la aprobación del remate**, según tasación, aportada por el ejecutado.

Plazo de la solicitud: 6 meses desde la entrada en vigor del RDL 5/2017 para aquellos que ya tienen aprobada la suspensión, y 6 meses desde que se produzca la suspensión para quienes aún no la tienen concedida.

Duración del arrendamiento: anual, prorrogable hasta 5 años a voluntad del arrendatario. Si media acuerdo de las partes se podrá prorrogar 5 años más.

- **Medidas fiscales por aplicación del Código de Buenas Prácticas.**

Los beneficios fiscales que gozaran las medidas del Código de Buenas Prácticas serán la siguientes:

- Las escrituras de formalización de las novaciones contractuales, quedarán exentas del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.
- En caso de dación:

Impuesto municipal sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (plusvalía municipal) a cargo de la entidad financiera.

Exención en el Impuesto de la Renta de las Personas Físicas del deudor de la ganancia patrimonial que se pudiera generar.

Bonificación de los derechos arancelarios notariales y registrales del 50%.

RECIBÍ DE INFORMACIÓN SOBRE EL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS.

Don/Doña, con NIFy

Don/Doña.....

.....con NIF..... manifiesta/n que se ha recibido de CAJA RURAL DE ALBACETE, CIUDAD REAL Y CUENCA, S.C.C. (GLOBALCAJA), en el día de hoy y a mi/nuestra entera satisfacción la información que antecede relativa a la aplicación de las medidas previstas en el Código de Buenas Prácticas, Anexo al Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (en adelante, el "CBP") modificado por Ley 1/2013, del 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, por el Real Decreto-Ley 1/2015 de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social y por el Real Decreto Ley 5/2017, de 17 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo y la Ley 1/2013, de 14 de mayo.

En, a ... de de 20..

Recibido y conforme.

Fdo. (prestatarios, hipotecantes, fiadores)

Firma/s