

INFORMACIÓN SOBRE EL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS PARA DEUDORES HIPOTECARIOS EN RIESGO DE VULNERABILIDAD ESTABLECIDO EN EL REAL DECRETO-LEY 19/2022 DE 22 DE NOVIEMBRE.

Caja Rural de Albacete, Ciudad Real y Cuenca, S.C.C. (en adelante Globalcaja) está adherida al Código de Buenas Prácticas para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad.

Este Código de Buenas Prácticas, tiene la naturaleza coyuntural y transitoria que se indicará a continuación

- **Hasta 42 meses, desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre (es decir, hasta el 30 de junio de 2026);** para aquellos deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad que residan en alguna de las localidades incluidas en el anexo del Real Decreto-ley 6/2024, de 5 de noviembre, afectadas por la DANA, y lo acrediten en los términos previstos en el mismo.
- **Hasta 36 meses, desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre (es decir, hasta el 31 de diciembre de 2025);** para el resto de los deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad.

La fecha indicada anterior, será la fecha máxima para solicitar la adhesión a las medidas en el previstas, previo cumplimiento de los requisitos que se indican en el presente documento informativo.

Se aplicará a los solicitantes personas físicas que sean titulares de préstamos o créditos garantizados con hipoteca inmobiliaria sobre la vivienda habitual del deudor o del hipotecante no deudor, cuyo precio de adquisición no exceda de 300.000 euros, constituidos hasta el 31 de diciembre de 2022 y que se encuentren en riesgo de vulnerabilidad.

La legislación aplicable para considerarse situado en riesgo de vulnerabilidad está recogida en el Real Decreto-Ley 19/2022 de 22 de noviembre por el que se establece el presente Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual, se modifica el Real Decreto-Ley 6/2012 de 9 de marzo de medidas urgentes de protección de deudores sin recursos, y se adoptan otras medidas estructurales para la mejora del mercado de préstamos hipotecarios y en la Resolución de 23 de noviembre de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de noviembre de 2022 por el que se aprueba el presente Código de Buenas Prácticas de medidas urgentes para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad, modificado por la Resolución de 27 de diciembre de 2023 de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 27 de diciembre de 2023. Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual nuevamente modificado por la Resolución de 12 de noviembre de 2024, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 11 de noviembre de 2024, para adaptarlo al Real Decreto-ley 7/2024, de 11 de noviembre, en el que se adoptan medidas urgentes para el impulso del Plan de respuesta inmediata, reconstrucción y relanzamiento frente a los daños causados por la Depresión Aislada en Niveles Altos (DANA) en diferentes municipios entre el 28 de octubre y el 4 de noviembre de 2024.

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 en riesgo de vulnerabilidad, aquellas personas físicas que sean titulares de préstamos o créditos garantizados con hipoteca inmobiliaria sobre la vivienda habitual del deudor o del hipotecante no deudor que cumplan todos los requisitos subjetivos que a continuación se relacionan:

- a) Que el conjunto de ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de 4,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas (IPREM). Dicho límite será de 5,5 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, o de 6,5 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.

- 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 1,2.

Asimismo se entiende que una unidad familiar se encuentra en una circunstancia de especial vulnerabilidad en cualquiera de los siguientes casos:

1. La unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 %, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente, para realizar una actividad laboral.
2. La 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.
3. Unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género o de trata o explotación sexual.

- c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 30 por ciento de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

A los efectos de las letras a) y b) anteriores, se considerará que presentan una discapacidad en grado igual o superior al 33 por ciento, los pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado 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.

Documentación a presentar a fin de acreditar la situación de riesgo de vulnerabilidad de la Unidad familiar del deudor solicitante:

A los efectos de acreditar que la Unidad familiar está en riesgo de vulnerabilidad se deberán presentar en 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 al último ejercicio tributario.
- 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, ingreso mínimo vital o ayudas análogas de asistencia social concedidas por el Estado, las comunidades autónomas y 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 riesgo de vulnerabilidad, según el modelo aprobado por la comisión de control constituida para el seguimiento del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas.

El deudor podrá autorizar a la Entidad, expresamente y por escrito, a que obtenga información directamente de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, Entidades Gestoras de la Seguridad Social y Registros de la Propiedad y Mercantiles.

Medidas de Protección que establece este Código de Buenas Prácticas:

En el plazo de quince días desde la presentación de la solicitud junto con toda la documentación indicada anteriormente, Globalcaja contestará al deudor sobre la viabilidad o no de la adhesión a las medidas establecidas en el este código de Buenas Prácticas:

Si la adhesión fuese viable por encontrarse la unidad familiar del deudor hipotecario en riesgo de vulnerabilidad, Globalcaja facilitará a éste, información simplificada clara, transparente y comparable, que le permita conocer las consecuencias y el alcance de la novación alternativa que se le ofrece al amparo de este código de Buenas Prácticas, **en el que deudor hipotecario optará entre novar su préstamo en alguna de las siguientes formas:**

➤ **Opción 1.-** El deudor hipotecario podrá solicitar todas o algunas de las siguientes medidas:

- La ampliación del plazo total de su préstamo hasta un máximo de 7 años.
- La fijación de la cuota en su importe a 1 de junio de 2022 o en el importe de la primera cuota para aquellos préstamos en los que esta se cargue con posterioridad a dicha fecha, por un periodo de 12 meses desde el momento en que se realice la novación a través de una carencia total o parcial del principal, salvo que la carencia total del principal no sea suficiente para fijar la cuota en dicho importe, en cuyo caso se aplicará únicamente una carencia total del principal.

El principal no amortizado devengará intereses, aplicándose aquel tipo que suponga una reducción del 0,5% del Valor Actual Neto (VAN) del préstamo, de acuerdo con la normativa vigente.

La ampliación del plazo nunca podrá suponer una reducción del importe de la cuota por debajo de la indicada en los puntos anteriores y no podrá suponer la extensión del préstamo más allá de 40 años desde su fecha de constitución.

Una vez finalizada la carencia, el préstamo liquidará según las condiciones pactadas y recogidas en escritura inicialmente.

➤ **Opción 2.- Si tu préstamo es a tipo de interés variable, podrás solicitar su cambio a tipo de interés fijo:**

La oferta realizada por la entidad en este caso podrá tener el tipo fijo que oferte libremente la Entidad.

Igualmente se le informa, que las operaciones de novación amparadas por este código no podrán:

- a) Suponer una modificación del tipo de interés pactado, salvo que esta se corresponda con alguna de las medidas de este Código de Buenas Prácticas, y previstas en la Resolución de 23 de noviembre de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de noviembre de 2022, modificada por la Resolución de 27 de diciembre de 2023 de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 27 de diciembre de 2023.
- b) Conllevar el cobro de gastos o comisiones excepto que se trate de un préstamo sin interés y el efecto del gasto o comisión no suponga un aumento de la Tasa Anual Equivalente (TAE) acordada en el contrato inicial, o bien se trate de la prima de la prórroga del contrato de seguro de protección de pagos o de amortización de préstamos que inicialmente se hubiera contratado con el préstamo cuya novación se ha solicitado.
- c) Comercializarse junto con cualquier otro nuevo producto vinculado o combinado.
- d) Exigir el establecimiento de otras garantías adicionales, personales o reales, que no constasen en el contrato original.

Una vez estudiadas las alternativas, y optado en firme el deudor por una de ellas, Globalcaja le entregará una propuesta de acuerdo de novación del préstamo.

La información simplificada y la propuesta de acuerdo de novación del préstamo serán entregadas por Globalcaja gratuitamente en soporte duradero que permitan acreditar el contenido y la entrega al deudor.

El acuerdo podrá ser firmado por el prestatario y, en su caso, los fiadores y avalistas, de manera manuscrita, mediante firma electrónica, por el sistema de otorgamiento del consentimiento que tuvieran fijado contractualmente el deudor y Globalcaja, o por cualquier otro medio que permita obtener válidamente el consentimiento. En todo caso, el medio empleado deberá dejar constancia del contenido y de la fecha en la que se presta el consentimiento. Para su inscripción en el Registro correspondiente el acuerdo deberá constar en documento público, cuando, conforme a las reglas generales, resulte exigible.

La formalización de la novación del contrato resultante de la aplicación de las previsiones contenidas en el RD-Ley 19/2022 de 22 de noviembre se otorgará en escritura pública, en la cual deberán comparecer (presentes o representados en la forma legal admitida en Derecho) e intervenir la totalidad de los titulares del préstamo/crédito hipotecario y en su caso, los avalistas y/o hipotecantes del mismo.

Dicha formalización no estará sometida a lo previsto en lo previsto en los artículos 10, 11, 12, 14 y 15, el apartado 2 de la disposición transitoria primera de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Medidas fiscales por aplicación del Código de Buenas Prácticas.

Los beneficios fiscales que gozarán 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.
- **Los derechos arancelarios y demás conceptos notariales y registrales derivados de la formalización e inscripción de las novaciones que se realicen al amparo de este Código de Buenas Prácticas serán satisfechos en todo caso por Globalcaja;** Derechos arancelarios que ostentará la bonificación prevista en el apartado cuarto del artículo cuarto del Real Decreto Ley 19/2022 de 22 de noviembre.

Consecuencias de la solicitud indebida por el deudor de las medidas para la novación de la deuda hipotecaria realizada al amparo de este Código Buenas Prácticas

El deudor de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que se hubiese beneficiado de las previsiones de este Código de Buenas Prácticas sin reunir los requisitos determinados en la Resolución de 23 de noviembre de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de noviembre de 2022 por el que se aprueba el presente código de buenas prácticas de medidas urgentes para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad, y en la Resolución de 27 de diciembre de 2023 de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa por la que se publica el Acuerdo del Consejo del Ministro de 27 de diciembre de 2023 por el que se modifica el Código de Buenas Prácticas de medidas urgentes para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad, será responsable de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas de flexibilización, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta del deudor pudiera dar lugar. Daños y perjuicios previstos en el artículo 7 del Real Decreto Ley 19/2022 de 22 de noviembre.

El importe de los daños, perjuicios y gastos no podrá resultar inferior al beneficio indebidamente obtenido por el deudor por la aplicación de las medidas estipuladas en la normativa.

También incurrirá en responsabilidad el deudor que, voluntaria y deliberadamente, busque situarse o mantenerse en la condición de deudor hipotecario elegible por estar en riesgo de vulnerabilidad con la finalidad de obtener la aplicación de estas medidas, correspondiendo la acreditación de esta circunstancia a la entidad con la que tuviere concertado el préstamo o crédito.

Procedimiento para la tramitación de medidas de novación previstas en El Real Decreto-Ley 19/2022 de 22 de noviembre.

Aquel cliente que desee solicitar la adhesión a las medidas previstas en el RD-Ley 19/2022 de 22 de noviembre, deberá presentar en Globalcaja los siguientes documentos: Declaración responsable, formulario de solicitud y el recibí del presente documento informativo, acompañados de la documentación indicada en estos dos últimos documentos (solicitud y documento informativo).

La declaración responsable, el formulario de solicitud y el recibí del presente documento informativo deberán estar debidamente fechados y firmado/s por el/los solicitante/s interviniente/s en el préstamo/crédito hipotecario respecto del cual se solicita la novación al amparo del RD-Ley 19/2022 de 22 de noviembre.

La documentación deberá presentarse por el solicitante e interviniente en el préstamo/crédito hipotecario, en el siguiente correo electrónico: nuevocbp.deudoreshipotecarios@globalcaja.es

Si el deudor hipotecario no dispusiese de correo electrónico, podrá efectuar la presentación en su oficina habitual, donde registrarán la entrada.

Asesoramiento y atención personalizada a disposición del cliente.

Globalcaja pone a disposición de los deudores hipotecarios, que estén interesados en solicitar las medidas urgentes para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad previstas en el RD-Ley 19/2022 de 22 de noviembre, los siguientes teléfonos de asesoramiento y atención personalizada 967550259 y 967550260; teléfonos en donde el deudor hipotecario, podrá consultar y resolver cualquier cuestión relacionada con las medidas previstas en el mencionado RD-Ley 19/2022 de 22 de noviembre y/o con la documentación necesaria para su presentación.

RECIBÍ DE INFORMACIÓN SOBRE EL PRESENTE CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS.

Don/Doña _____ con NIF _____ y
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 aprobado por El Real Decreto-Ley 19/2022 de 22 de noviembre y en la Resolución de 23 de noviembre de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de noviembre de 2022 por el que se aprueba el presente código de buenas prácticas de medidas urgentes para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad, modificado por la Resolución de 27 de diciembre de 2023 de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 27 de diciembre de 2023. Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual modificado nuevamente por la Resolución de 12 de noviembre de 2024, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 11 de noviembre de 2024, para adaptarlo al Real Decreto-ley 7/2024, de 11 de noviembre, en el que se adoptan medidas urgentes para el impulso del Plan de respuesta inmediata, reconstrucción y relanzamiento frente a los daños causados por la Depresión Aislada en Niveles Altos (DANA) en diferentes municipios entre el 28 de octubre y el 4 de noviembre de 2024

En _____, a ____ de _____ de 20 ____

Recibido y conforme.

Fdo. (prestatarios, hipotecantes, fiadores)
Firma/s