

APLICACIÓN DEL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS PARA LA REESTRUCTURACIÓN VIABLE DE LAS DEUDAS CON GARANTÍA HIPOTECARIA SOBRE VIVIENDA HABITUAL

El objeto del Código de Buenas Prácticas es establecer medidas conducentes a procurar la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago.

BENEFICIARIOS:

Pueden beneficiarse:

1. Los deudores de préstamos o créditos garantizados con hipoteca inmobiliaria sobre su vivienda habitual que se encuentren en el umbral de exclusión.
2. Los fiadores y avalistas hipotecarios del deudor principal respecto de su vivienda habitual.

No podrán presentar la solicitud los deudores a los que ya se les esté reclamando la deuda en un procedimiento de ejecución en el que ya conste señalada la fecha de subasta.

DEFINICIÓN DEL UMBRAL DE EXCLUSIÓN:

Deben concurrir en el deudor las siguientes circunstancias:

- Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) anual de catorce pagas. El límite será de cuatro 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 de forma permanente para realizar una actividad laboral, y de cinco veces el IPREM 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 %, o persona con discapacidad física o sensorial 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.
- Que en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, entendiéndose que esta se ha producido cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya incrementado, o hayan sobrevenido circunstancias familiares de especial vulnerabilidad, siendo estas:
 - ✓ Familia numerosa.
 - ✓ Familia monoparental con hijos a cargo.
 - ✓ Unidad familiar de la que forme parte un menor de edad.
 - ✓ Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga una discapacidad superior al 33 %, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente para realizar una actividad laboral.
 - ✓ Unidad familiar en 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, y que se encuentren en situación personal de

discapacidad, dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente para realizar una actividad laboral.

- ✓ Unidad familiar en la que exista una víctima de violencia de género o de trata o explotación sexual.
- ✓ Deudor mayor de 60 años.
- Que la cuota hipotecaria sea superior al 50 % de los ingresos netos del conjunto de la unidad familiar, o al 40 % en caso de que concurren en alguno de los miembros de dicha unidad familiar alguna de las circunstancias de especial vulnerabilidad.

REQUISITOS ADICIONALES PARA LOS CASOS DE DACIÓN EN PAGO:

- Que la unidad familiar carezca de otros bienes suficientes con los que hacer frente a la deuda.
- Que el crédito o préstamo hipotecario recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y fuera concedido para su adquisición.
- Que el crédito o préstamo no cuente con otras garantías.
- Que, en caso de que existan codeudores que no formen parte de la unidad familiar, estos deben estar incluidos en las circunstancias anteriores.

PRECIO DEL INMUEBLE:

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 de 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 en los casos de reestructuración y 250.000 euros en los casos de dación en pago. Los inmuebles adquiridos antes del año 1995 tomarán como precio medio de referencia el relativo al año 1995.

MEDIDAS A APLICAR:

1. REESTRUCTURACIÓN DE LA DEUDA.

En el plazo de un mes desde que el cliente presente la solicitud de reestructuración de su deuda hipotecaria junto con toda la documentación que acredite que se encuentra en el umbral de exclusión, la entidad debe notificarle la viabilidad del plan de reestructuración, que consistirá en la aplicación de las siguientes medidas:

- Carencia en la amortización de capital de 5 años. El capital correspondiente a las cuotas de ese periodo podrá o bien pasarse a una cuota final al término del préstamo o bien prorratearse en las cuotas restantes, o realizarse una combinación de ambos sistemas. Si el incremento del esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se hubiera incrementado en menos de 1,5 y la unidad familiar no se encontrase en una de las circunstancias familiares de especial vulnerabilidad, la carencia será de 2 años.
- Ampliación del plazo de amortización hasta 40 años a contar desde la concesión. Si el incremento del esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se hubiera incrementado en menos de 1,5 y la unidad familiar no se encontrase en una de las circunstancias familiares de especial vulnerabilidad, la ampliación del plazo de amortización será de hasta 7 años, sin superar el plazo de 40 años desde la concesión del préstamo

- Reducción del tipo de interés a euríbor - 0,10 % durante el plazo de carencia. En todo caso, en los préstamos a tipo fijo se aplicará el tipo fijo actual durante el período de carencia. Si el incremento del esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se hubiera incrementado en menos de 1,5 y la unidad familiar no se encontrase en una de las circunstancias familiares de especial vulnerabilidad, el tipo de interés aplicable durante la carencia será tal que suponga una reducción del 0,5 por cien del valor actual neto del préstamo de acuerdo con la normativa vigente.
- Inaplicación de las cláusulas suelo.
- Interés de mora máximo: interés pactado + 2%.

Adicionalmente la entidad podrá reunificar el conjunto de deudas del deudor.

2. DACIÓN EN PAGO.

En el plazo de 24 meses desde la solicitud de la reestructuración, los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, para los que la reestructuración no resulte viable, podrán solicitar la dación en pago de su vivienda habitual cuando no presente cargas posteriores a la hipoteca, estando la entidad obligada a aceptar la dación, quedando cancelada la totalidad de la deuda.

2.1 ALQUILER.

El deudor podrá solicitar en el mismo momento de la dación el alquiler, teniendo este una duración de dos años sin prórroga, salvo acuerdo escrito de las partes y una renta anual equivalente al 3 % del capital pendiente. El impago de la renta devengará un interés de demora del 10 %.

➤ Documentación a presentar por el deudor:

Para acreditar la percepción de ingresos por los miembros de la unidad familiar:

- 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.
- Últimas tres nóminas percibidas.
- 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.
- Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción, ingreso mínimo vital o ayudas análogas de asistencia social concedidas por las Comunidades Autónomas y las entidades locales.

Para acreditar el número de personas que habitan la vivienda:

- Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.
- 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 seis meses anteriores.
- Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

Para acreditar la titularidad de los bienes:

- Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar (sólo para el caso de dación en pago).

- 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.

VENTAJAS FISCALES:

- Las escrituras de novación de préstamos y créditos hipotecarios que se realicen al amparo del Código de Buenas Prácticas quedarán exentas del impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados.
- En las daciones en pago, el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía municipal) será satisfecho por la entidad financiera.
- Estará exenta en el IRPF del cliente la ganancia patrimonial que se pudiera generar en la dación en pago.
- Los derechos arancelarios notariales y registrales por la formalización e inscripción de las novaciones serán satisfechos por la entidad financiera y se bonificarán en un 75 %.
- Los derechos arancelarios notariales y registrales por la cancelación de la hipoteca en las daciones en pago se bonificarán en un 50 %.