

APLICACIÓN DEL NUEVO CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS PARA DEUDORES HIPOTECARIOS EN RIESGO DE VULNERABILIDAD

Se establece un nuevo Código de Buenas Prácticas, con duración de 24 meses, para la adopción de medidas urgentes para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad.

DEUDORES ELEGIBLES:

Resultan elegibles las 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 31/12/2022.

Los deudores elegibles por encontrarse en riesgo de vulnerabilidad deberán cumplir con todos los criterios establecidos.

CRITERIOS:

Deberán cumplir con todos los criterios:

- Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) anual de catorce pagas. El límite será de 4,5 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 de forma permanente para realizar una actividad laboral, y de 5,5 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 multiplicado por al menos 1,2, o hayan sobrevenido circunstancias familiares de especial vulnerabilidad, siendo estas:
 - ✓ 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 que sea víctima de trata o explotación sexual.

- Que la cuota hipotecaria resulte superior al 30 % de los ingresos netos que perciba el conjunto de miembros de la unidad.

A los efectos anteriores se considerará que presentan una discapacidad 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.

OPCIONES DE NOVACIÓN:

Los deudores hipotecarios que resulten elegibles, podrán optar sobre novar su préstamo hipotecario en alguna de las siguientes formas:

- Ampliación del plazo total del préstamo hasta un máximo de 7 años, sin que supere un plazo total de 40 años. La ampliación del plazo no puede suponer una reducción de la cuota por debajo de la que se estuviera pagando a 1 de junio de 2022. Además, existe la opción de congelar la cuota durante 12 meses, manteniendo la que pagabas a 1 de junio de 2022. El principal pendiente devengará intereses al tipo que suponga una reducción del 0,5% del valor actual neto del préstamo, lo que en la práctica supondría que el interés del principal estaría por debajo de la media de mercado.
- Conversión del préstamo de tipo variable a tipo fijo. El tipo fijo será el que oferte libremente la entidad.

Con carácter general, estas novaciones no podrán:

- Modificar el tipo de interés pactado salvo en los casos previstos en el Código.
- Implicar el cobro de gastos o comisiones.
- Comercializarse junto con cualquier otro nuevo producto vinculado o combinado.
- Exigir el establecimiento de otras garantías adicionales, personales o reales, que no constasen en el contrato original.

➤ **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.

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.

TRAMITACIÓN:

Tras la solicitud, la entidad deberá entregar al deudor información simplificada sobre las medidas a las que puede optar para novar el préstamo y, una vez optado en firme el deudor por una de ellas, le entregará una propuesta de novación del préstamo.

El solicitante que se beneficie de una de estas medidas sin reunir los requisitos, será responsable de los daños y perjuicios que se hayan producido.

VENTAJAS FISCALES:

- Los derechos arancelarios notariales y registrales derivados de la formalización e inscripción de las novaciones que se realicen al amparo del Código de Buenas Prácticas serán satisfechos por la entidad financiera y se bonificarán en un 75 %.
- 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.