



APLICACIÓN DEL CÓDIGO BUENAS PRÁCTICAS BANCARIAS

(RD LEY 6/2012 de 9 de Marzo, tras Reforma de la Ley 1/2013 de 14 de Mayo y RD Ley 1/2015 de 27 de Febrero)

OBJETIVO.

Establecer medidas conducentes a procurar la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago, así como mecanismos de flexibilización de los procedimientos de ejecución hipotecaria.

REQUISITOS PARA SU APLICACIÓN.

1º.- Relativos al DEUDOR HIPOTECANTE y AVALISTAS HIPOTECARIOS.

El deudor/Avalista debe estar situado en el Umbral de Exclusión:

a) 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. anual de 14 PAGAS (22.365,42 € para el Año 2015)
(Modificado por RDL 1/2015)

A estos efectos 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.

Ampliación de límites:

- CUATRO veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples en caso de que alguno de los 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
- CINCO veces dicho indicador,, 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.

b) Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido, alguna de las siguientes circunstancias:

- **A) Una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda.** A estos efectos se entenderá 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; 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 Código de Buenas Prácticas.



- **B) O hayan sobrevenido en dicho período circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.**

Se entiende que se encuentran en una circunstancia familiar de especial vulnerabilidad:

- 1.º La familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.
- 2.º La unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo.
- 3.º La 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 de forma permanente, de forma acreditada, para realizar una actividad laboral.
- 4.º La unidad familiar de la que forme parte un menor de tres años.
- 5.º -El Deudor mayor de 60 años, aunque no reúna los requisitos para ser considerado unidad Familiar.
(5º Introducido por RDL 1/2015)

c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. Dicho porcentaje será del 40 por cien cuando alguno de dichos miembros sea una persona en la que concurren las circunstancias previstas en el segundo párrafo del apartado a).

A 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 de total, absoluta o gran invalidez, y a los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.

2. Para la aplicación de las medidas complementarias (QUITA DE DEUDA) y sustitutivas (DACION EN PAGO) de la ejecución hipotecaria a que se refieren los apartados 2 y 3 del Anexo, será además preciso que se cumplan los siguientes requisitos.

- a) Que el conjunto de los miembros de la unidad familiar carezca de cualesquiera otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.
- b) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor o deudores y concedido para la adquisición de la misma.
- c) Que se trate de un crédito o préstamo que carezca de otras garantías, reales o personales o, en el caso de existir estas últimas, que carezca de otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.
- d) En el caso de que existan codeudores que no formen parte de la unidad familiar, deberán estar incluidos en las circunstancias a), b) y c) anteriores.

2º.- Relativos a la VIVIENDA

1. Ha de ser la Vivienda Habitual del Deudor.
2. El valor de Adquisición de la Vivienda en **FUENLABRADA**. (Modificado por RDL 1/2015).
 - Para la **REESTRUCTURACION DEUDA**. 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.
Ej: Para el año 1995: 1.307,40 €, Para el año 2005: 3.246,87 €; Para el año 2009: 3.198,57 €:
 - Para la Aplicación de la DACION EN PAGO (Medida Sustitutiva)
Cuando el precio de adquisición del bien inmueble hipotecado no exceda 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 250.000 euros**
Ej: Para el año 1995: 1.115,00 €, Para el año 2005: 2784,80 €; Para el año 2009: 2620,00:



3º.- Relativos a la ENTIDAD FINANCIERA

Tiene que estar suscrita al Código de Buenas Prácticas (**Suscripción Voluntaria**)

(Las entidades adheridas se publican en la Secretaria General del Tesoro y Policitica Financiera)

Pagina web: Ministerio de Economía y Competitividad. Comisión de Seguimiento del Código de Buenas Prácticas.

Ej: BOE de 22 de Enero de 2015.

NOTA IMPORTANTE: Hay entidades que están adheridas a diferentes Versiones del CBPB y varían los supuestos y condiciones según la versión.

4º.- Relativos al PRESTAMO O CREDITO

Para los **préstamos o créditos que se encuentren Garantizados con una hipoteca inmobiliaria y concedido para la adquisición de vivienda.**

MEDIDAS DE APLICACIÓN (ANEXO DEL CBPB)

1º.-Medidas Previas a la Ejecución Hipotecaria. PLAN DE REESTRUCTURACION DEUDA

CONTENIDO:

Tras la Solicitud y acreditación de los requisitos, la entidad deberá notificar y ofrecer al deudor un plan de reestructuración en el que se concreten la ejecución y las consecuencias financieras para el deudor de la aplicación conjunta de las siguientes medidas:

i.Carencia en la amortización de capital de CINCO años. El capital correspondiente a las cuotas del período podrá o bien pasarse a una cuota final al término del préstamo o bien prorratearse en las cuotas restantes o realizarse una combinación de ambas.

ii.Ampliación del plazo de amortización hasta un total de 40 años a contar desde la concesión del préstamo.

iii.Reducción del tipo de interés aplicable a Euribor + 0,25 % durante el plazo de carencia.

iv. En todo caso se inaplicarán con carácter indefinido las cláusulas limitativas de la bajada del tipo de interés previstas en los contratos de préstamo hipotecario. (Introducido por RDL 1/2015)

Adicionalmente, las entidades podrán reunificar el conjunto de las deudas contraídas por el deudor.

Sin perjuicio de lo anterior, el deudor podrá presentar una propuesta de Plan de Reestructuración, que deberá ser analizada por la entidad, quien en caso de rechazo, deberá comunicar al deudor los motivos en que se fundamente.

La entidad Financiera tiene la obligación de contestar en el plazo máximo de UN MES a la SOLICITUD de REESTRUCTURACION . No obstante el entidad puede desestimar la petición alegando que la Reestructuración es INVIABLE. Se entenderá por plan de reestructuración inviable aquel que establezca una cuota hipotecaria mensual superior al **50 %** de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros de la unidad familiar.



FORMA DE SOLICITARSE:

A la entidad a Financiera la reestructuración de su deuda hipotecaria al objeto de alcanzar la viabilidad a medio y largo plazo de la misma. Junto a la solicitud de reestructuración, acompañarán la documentación prevista

APLICACIÓN DE LA MEDIDA.

Se podrá solicitar en cualquier momento en que concurren las circunstancias para poder ser solicitado, con el límite de aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución, una vez se haya producido el **anuncio de la subasta**.

2 º.- Medidas complementarias : QUITA DE DEUDA

CONTENIDO.

Respecto de los deudores para los que el plan de reestructuración resulte inviable dada su situación económica financiera, podrán solicitar una quita en el capital pendiente de amortización.

La entidad Financiera tendrá facultad para aceptarla o rechazarla en el plazo máximo de un mes a contar desde la acreditación de la inviabilidad del plan de reestructuración.

Al objeto de determinar **la quita**, la entidad empleará alguno de los siguientes métodos de cálculo y notificará, en todo caso, los resultados obtenidos al deudor, con independencia de que la primera decida o no conceder dicha quita:

- i.Reducción en un 25 %.
- ii.Reducción equivalente a la diferencia entre capital amortizado y el que guarde con el total del capital prestado la misma proporción que el número de cuotas satisfechas por el deudor sobre el total de las debidas.
- iii.Reducción equivalente a la mitad de la diferencia existente entre el valor actual de la vivienda y el valor que resulte de sustraer al valor inicial de tasación dos veces la diferencia con el préstamo concedido, siempre que el primero resulte inferior al segundo.

APLICACIÓN DE LA MEDIDA.

Esta medida también podrá ser solicitada por aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que ya se haya producido el anuncio de la subasta. Asimismo podrá serlo por aquellos deudores que, estando incluidos en el umbral de exclusión al que se refiere el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, no han podido optar a la dación en pago por presentar la vivienda cargas posteriores a la hipoteca



3 º.- Medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria: DACION EN PAGO DE LA VIVIENDA.

CONTENIDO.

a. En el plazo de doce 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, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, para los que la reestructuración y las medidas complementarias, en su caso, no resulten viables conforme a lo establecido en el apartado 2, podrán solicitar la dación en pago de su vivienda habitual en los términos previstos en este apartado. En estos casos la entidad estará obligada a aceptar la entrega del bien hipotecado por parte del deudor, a la propia entidad o tercero que ésta designe, quedando definitivamente cancelada la deuda.

b. La dación en pago supondrá la cancelación total de la deuda garantizada con hipoteca y de las responsabilidades personales del deudor y de terceros frente a la entidad por razón de la misma deuda.

c. El deudor, si así lo solicitara en el momento de pedir la dación en pago, podrá permanecer durante un plazo de dos años en la vivienda en concepto de arrendatario, satisfaciendo una **renta anual del 3 %** del importe total de la deuda en el momento de la dación. Durante dicho plazo el impago de la renta devengará un interés de demora del 10 %.

d. Las entidades podrán pactar con los deudores la cesión de una parte de la plusvalía generada por la enajenación de la vivienda, en contraprestación por la colaboración que éste pueda prestar en dicha transmisión.

APLICACIÓN DE LA MEDIDA.

Esta medida **no** será aplicable en los supuestos que se encuentren en procedimiento de ejecución en los que **ya se haya anunciado la subasta**, o en los que la **vivienda esté gravada con cargas posteriores**.

MEDIDA QUE SE APLICA EN TODOS LOS CASOS.

En todos los contratos de crédito o préstamo garantizados con hipoteca inmobiliaria en los que el deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión, el **interés moratorio** aplicable desde el momento en que el deudor acredite ante la entidad que se encuentra en dicha circunstancia, será, como máximo, el resultante de sumar a los intereses remuneratorios pactados en el préstamo un **2 %** sobre el capital pendiente del préstamo.



SOLICITUD Y ACREDITACION DE LOS REQUISITOS.

La concurrencia de las circunstancias, se acreditará por el deudor ante la Entidad acreedora mediante la presentación de los siguientes documentos:

- a. Percepción de ingresos por los miembros de la unidad familiar:
 1. **Certificado de rentas**, y en su caso, certificado relativo a la presentación del Impuesto de Patrimonio, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria con relación a los últimos **cuatro ejercicios tributarios**. (*Estos Certificados se puede obtener de forma inmediata en la página web de la AEAT sin necesidad de DNI Electrónico o también puede solicitarse en la Oficina de la AEAT situada en la C/ Luis Sauquillo de Fuenlabrada, que tardarán sobre 10 días en remitirle dichos Certificados a su domicilio*).
 2. **Últimas tres nóminas percibidas**. (*Si es trabajador exponer cuales han sido las circunstancias que han supuesto una alteración económica que han implicado el no poder abonar el préstamo hipotecario*) y si actualmente, se esta desempleado *indicar dicha circunstancia, exponiendo cuando fue la última vez que se trabajó. En todo caso, es conveniente para una mejor valoración, que se adjunte un INFORME DE VIDA LABORAL*.
 3. **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**. (*Este Certificado se puede solicitar a través de Internet en la página www.sepe.es o presencialmente en la Oficina de Fuenlabrada situada en Avda de las Provincias s/n, con previa cita en el Teléfono 910504579, solicitando cita para "C" de Certificados*).
 4. Certificado **acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social** concedidas por las Comunidades Autónomas y las entidades locales. (*Si es usuario de Servicios Sociales se solicitará Cita con la Trabajadora Social que gestione su expediente, quien emitirá el correspondiente certificado y en su caso podrá emitir un informe de situación familiar para que la entidad Financiera, pueda valorar adecuadamente la situación de la unidad familiar a la hora de determinar que es una familia en situación de "umbral de exclusión social"*).
 5. **En caso de trabajador por cuenta propia**, (Autónomo) se aportará el certificado expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o, si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.
- b. Número de personas que habitan la vivienda:
 1. **Libro de familia** o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.
 2. **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**. (*Dicho Certificado lo ha de solicitar en el Ayuntamiento de Fuenlabrada o en la Junta Municipal de Distrito de Loranca*).
 3. **Declaración de discapacidad, de dependencia o incapacidad permanente para realizar una actividad laboral**.
- c. Titularidad de los bienes:
 1. **Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad** en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar. (*Los Certificados se expiden en el Registro de la Propiedad que se encuentra situado en Plaza de la Constitución Nº 3. El coste por cada uno de los Certificados es de 10,91 €, aunque si así lo aceptase el banco, se puede solicitar y presentar en sustitución al Certificado emitido por el registro de la Propiedad, un CERTIFICADO CATASTRAL de TITULARIDAD que puede expedir la OTAF (Situado en el Ayuntamiento de Fuenlabrada, en Plaza de la Constitución Nº 1, cuya emisión es GRATUITA si se esta empadronado en el municipio de Fuenlabrada)*).
 2. **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.
- d. **Declaración** responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situado en el umbral de exclusión, según modelo aprobado por la comisión constituida para el seguimiento del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas Bancarias.