

## CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS PARA LA APLICACIÓN DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE DEUDORES HIPOTECARIOS SIN RECURSOS

(REAL DECRETO-LEY 6/2012 DE 9 DE MARZO)

Bancofar, S.A. está adherido al Código de Buenas Prácticas 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.

### **¿CUÁLES SON LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN QUE ESTABLECE EL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS?**

#### **A. Medidas previas a la ejecución hipotecaria: reestructuración de deudas hipotecarias.**

El plan de reestructuración de la deuda hipotecaria consiste en la aplicación conjunta de las siguientes medidas:

- I. Carencia en la amortización de capital de 5 años.
- 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. Inaplicación con carácter indefinido las cláusulas limitativas de la bajada del tipo de interés previstas en los contratos de préstamo hipotecario.

Adicionalmente, es posible la reunificación de las deudas contraídas con la entidad.

No podrán solicitar esta medida los deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución, una vez se haya producido el anuncio de subasta.

#### **B. Medidas complementarias. Quita sobre la deuda.**

Si la aplicación de las anteriores medidas se estima inviable por resultar de la reestructuración una cuota mensual superior al 50% de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros de la unidad familiar, el deudor hipotecario **tiene la opción de solicitar** (en el plazo de un mes desde la acreditación de la inviabilidad del plan de reestructuración) una **quita en el capital pendiente de amortización**, aunque la entidad financiera no está obligada a aceptarla.

La entidad empleará alguno de los siguientes métodos de cálculo de la quita:

- i. Reducción de 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 resulte inferior al segundo.

Esta medida podrán solicitarla aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que ya se haya producido el anuncio de subasta.

Asimismo, podrán solicitarla aquellos deudores que, estando incluidos en el “*umbral de exclusión*”, no han podido optar a la dación en pago por presentar la vivienda cargada con cargas posteriores.

### **C. Medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria: dación en pago de la vivienda habitual.**

En caso de que el plan de reestructuración y las medidas complementarias no resulten viables, el deudor hipotecario puede solicitar, en el plazo de 12 meses desde la solicitud de la reestructuración, la dación en pago de su vivienda como medio liberatorio definitivo de la deuda, estando la entidad obligada (o un tercero que ésta designe) a aceptar la entrega del bien hipotecado.

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

El deudor hipotecario, si así lo solicitara en el momento de pedir la dación en pago, podrá permanecer durante 2 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.

### **¿QUIÉNES PUEDEN SOLICITAR ACOGERSE AL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS?**

Las medidas previstas se aplicarán a los contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria cuyo deudor se encuentre situado en el “*umbral de exclusión*” y que estuvieran vigentes a la fecha de entrada en vigor del mencionado Real Decreto Ley o que se suscriban posteriormente.

Dichas medidas se aplicarán igualmente a 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.

### **¿Qué se entiende por “unidad familiar” a estos efectos?**

Se entiende 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.

### **¿Qué se entiende por “umbral de exclusión”?**

Se considerarán situados en el denominado "**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:

- 1) Que el **conjunto de los 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).

Este 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 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral;

de **5 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%, 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.

- 2) 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.
- 3) Que la **cuota hipotecaria resulte superior al 50% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar**.

**Dicho porcentaje será del 40% cuando alguno de dichos miembros sea una persona en la que concurren las circunstancias:** tenga declarada discapacidad superior al 33%, 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%, 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.

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.

## ¿Qué se entiende por alteración significativa de las circunstancias económicas?

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.

Asimismo, 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 hijos a cargo.
- 3.º La unidad familiar de la que forme parte un menor de edad.
- 4.º 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.
- 5.º 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.
- 6.º La unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género.
- 7.º El deudor mayor de 60 años, aunque no reúna los requisitos para ser considerado unidad familiar.

❖ **Para la aplicación de las medidas complementarias y sustitutivas de la ejecución hipotecaria (la quita y la dación en pago de la deuda), 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.

## DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA PARA LA ENTIDAD

La concurrencia de las circunstancias que permiten acogerse a las medidas establecidas por el Código de Buenas Prácticas se acreditará mediante la presentación de los siguientes documentos:

a) Para la acreditación de la 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 o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, con relación a los últimos cuatro ejercicios tributarios.
2. Últimas 3 nóminas percibidas.
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.
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.
5. 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.

b) Sobre el 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 6 meses anteriores.
3. Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

c) Sobre la 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.
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 situados en el umbral de exclusión según el modelo aprobado por la comisión constituida para el seguimiento del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas.

## ¿Cómo solicitar el acogimiento a las medidas del Código de Buenas Prácticas?

Para solicitar la aplicación de las medidas establecidas en el Código de Buenas Prácticas o ampliar información relativa al mismo, los clientes de Bancofar pueden dirigirse al departamento de recuperaciones de Bancofar a través de la siguiente dirección de correo electrónico [recuperacionesgbc@bancocaminos.es](mailto:recuperacionesgbc@bancocaminos.es)

\*\*\*