

A la atención de:

Condiciones de elegibilidad

Le reproducimos a continuación en términos generales, la información de las condiciones necesaria para acogerse al Código de Buenas Prácticas fijado por el Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos a las que Caixa Ontinyent está adherida.

Las medidas previstas en este Real Decreto-ley se aplicarán a los contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria cuyo deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión.

Se considerarán situados en el umbral de exclusión aquellos deudores de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca sobre su vivienda habitual, cuando cumplan todos los siguientes criterios:

1. 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 de catorce pagas.

Además se fijan límites especiales en caso de que algún miembro tenga declarada discapacidad, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.

2. Que, en los cuatro 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, tales como:

- a) La familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.
- b) La unidad familiar monoparental con un hijo a cargo.
- c) 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.
- d) La unidad familiar en la que convivan en la misma vivienda, una o más personas unidas con el titular o su cónyuge por parentesco de hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad y se encuentren en situación de discapacidad, dependencia o enfermedad grave que incapacite para el desarrollo de la actividad laboral temporal o permanentemente.
- e) Unidad familiar de la que forme parte un menor de edad.
- f) Unidad familiar donde exista una víctima de violencia de género o de trata de explotación sexual.
- g) El deudor sea mayor de 60 años.

3. 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, o del 40 por cien cuando concurren alguna de las circunstancias de discapacidad, dependencia o enfermedad que incapacite de forma permanente para la actividad laboral.

Código de Buenas Prácticas Bancarias para deudores hipotecarios sin recursos
según RD 6/2012

A la atención de:

No obstante para la aplicación de las medidas complementarias (quita) y sustitutivas de la ejecución hipotecaria (dación en pago) 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.

Descripción de las medidas a aplicar del Código de Buenas Prácticas

Si finalmente cumple con todos los requisitos de elegibilidad para poder acogerse al Código de Buenas Prácticas procedemos a describir en qué consisten estas medidas.

En primer lugar se estudia la medida preventiva o de reestructuración de la deuda hipotecaria.

Esta medida contempla distintas soluciones a aplicar dependiendo de:

1. Si el incremento del esfuerzo hipotecario que representa la carga hipotecaria sobre la renta familiar se ha multiplicado al menos un 1.5 veces o a la unidad familiar le ha sobrevenido una circunstancia de especial vulnerabilidad, en este caso se aplicarían las siguientes condiciones:
 - a) Carencia de amortización del capital durante 5 años. El capital correspondiente a las cuotas de este periodo se podrán pasar a una cuota final al término del préstamo o prorratearse en las cuotas restantes, o realizarse una combinación de ambos sistemas.
 - b) Ampliación del plazo de amortización hasta 40 años a contar desde el momento de la primera concesión del préstamo.
 - c) Reducción del tipo de interés al Euribor - 0.10% durante el periodo de carencia manteniendo el tipo pactado en escritura cuando finalice el periodo de carencia. En los préstamos a tipo fijo se aplicará el tipo fijo actual durante el periodo de carencia.
 - d) Si la hubiera, eliminación indefinida de la cláusula de limitación del tipo de interés prevista en el contrato hipotecario.

2. Si el incremento del esfuerzo hipotecario que representa la carga hipotecaria sobre la renta familiar se ha multiplicado menos de 1.5 y a la unidad familiar NO le ha sobrevenido una circunstancia de especial vulnerabilidad, se aplicarían las siguientes condiciones:

Código de Buenas Prácticas Bancarias para deudores hipotecarios sin recursos
según RD 6/2012

A la atención de:

- a) Carencia de amortización del capital durante 2 años. El capital correspondiente a las cuotas de este periodo se podrán pasar a una cuota final al término del préstamo o prorratearse en las cuotas restantes, o realizarse una combinación de ambos sistemas.
- b) Ampliación del plazo de amortización de hasta 7 años sin superar los 40 años desde la concesión del préstamo.
- c) Reducción del tipo de interés durante la carencia que no suponga una reducción del 0.5% del Valor Actual Neto del préstamo. En los préstamos a tipo fijo se aplicará el tipo fijo actual durante el periodo de carencia.
Si la hubiera, eliminación indefinida de la cláusula de limitación del tipo de interés prevista en el contrato hipotecario.

La amortización anticipada del préstamo hipotecario solicitado no conllevará costes de compensación durante los diez años posteriores a la aprobación del plan de reestructuración.

El deudor podrá presentar a la entidad una propuesta de plan de reestructuración.

No obstante puede que el resultado de la reestructuración resulte inviable (sin capacidad de pago). En este caso se podrá solicitar la medida complementaria consistente en una quita del capital a amortizar. No obstante esta medida es potestativa de la entidad.

La única excepción es que no podrán formularla los deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución una vez se haya producido el anuncio de subasta.

Si las medidas preventivas (reestructuración) y complementarias (quita) son inviables, en el plazo de 24 meses desde la solicitud podrán solicitar la dación en pago de su vivienda habitual y la entidad quedará obligada a aceptar la entrega.
Después de estos 24 meses y mientras está en curso el plan de reestructuración se podrá solicitar la dación, siendo potestad de la entidad su aceptación.
En este caso, si así lo solicita el deudor, podrá solicitar permanecer en la vivienda por un plazo de dos años en concepto de arrendatario satisfaciendo una renta anual del 3% del importe total de la deuda en el momento de la dación.

Esta medida no será aplicable en el supuesto que se encuentre en procedimiento de ejecución en los que ya se ha anunciado la subasta o existan cargas posteriores.

Relación de documentación a aportar

Por otra parte y según se describe en la ley, para acreditar que se reúnen las circunstancias previstas en la norma el deudor o deudores deben acreditar ante la entidad los siguientes documentos de los miembros de la Unidad Familiar:

Código de Buenas Prácticas Bancarias para deudores hipotecarios sin recursos
según RD 6/2012

A la atención de:

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 tres 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.
6. Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.
7. 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.
8. Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.
9. Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar.
10. 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.
11. 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.

Declaro que he sido informado de los requisitos exigidos en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, así como de las medidas aplicables y la documentación a aportar.