

Código de Buenas Prácticas Bancarias para deudores hipotecarios sin recursos

Le reproducimos a continuación en términos generales, la información de las condiciones para acogerse a 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, y todas las modificaciones posteriores 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 concurren una serie de circunstancias:

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 de catorce pagas. Este indicador se multiplicará por 0,1 por cada hijo a cargo para unidades familiares con dos progenitores o por 0,15 en caso de un progenitor.

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.

b) 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:

1. La familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.
2. La unidad familiar monoparental con un hijo a cargo.
3. 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. Unidad familiar de la que forme parte un menor edad.
5. Unidad familiar donde exista una víctima de violencia de género.
6. El deudor sea mayor de 60 años.

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, 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.

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.

Código de Buenas Prácticas Bancarias para deudores hipotecarios sin recursos

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.

Si finalmente cumple con los requisitos para poder acogerse al Código de Buenas Prácticas le informamos en que consisten estas medidas:

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

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

Las condiciones que se marcan para esta reestructuración si el deudor cumple las condiciones de especial vulnerabilidad son:

- a) Carencia de amortización del capital durante 5 años
- 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 + 0.25% durante el periodo de carencia manteniendo el tipo pactado en escritura cuando finalice el periodo de carencia.
- d) Si la hubiera, eliminación indefinida de la cláusula de limitación del tipo de interés prevista en el contrato hipotecario.

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.

Si las medidas preventivas (reestructuración) y complementarias (quita) son inviables, en el plazo de 12 meses podrán solicitar la dación en pago de su vivienda habitual.

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.

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.

Código de Buenas Prácticas Bancarias para deudores hipotecarios sin recursos

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:

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.