

CaixaBank esta adherida al Código de Buenas Prácticas

Legislación aplicable

Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, modificado por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar a los deudores hipotecarios, reestructuración de deudas y alquiler social, por el Real Decreto Ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social y por el Real Decreto Ley 5/2017, de 17 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo y la Ley 1/2013, de 14 de mayo y por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario.

Introducción

El Código de Buenas Prácticas tiene por objeto establecer medidas tendentes a procurar la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago (en función de sus circunstancias personales y patrimoniales).

¿A quién va dirigido?

El Código de Buenas Prácticas va dirigido a deudores de préstamos y créditos garantizados con hipoteca sobre su vivienda habitual que se encuentren en el umbral de exclusión. Asimismo, también va dirigido a los fiadores hipotecarios y garantes hipotecarios no deudores respecto a su vivienda habitual, con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario.

¿Quién se encuentra en el 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:

a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar¹ no supere el límite de tres veces el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM) anual de catorce pagas.

El límite será de cuatro veces el IPREM anual de catorce pagas en el caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada una discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, o de cinco veces el IPREM en el caso de que un deudor hipotecario sea una persona con parálisis cerebral, enfermedad mental o discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o una 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 una alteración significativa de sus circunstancias económicas (que la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado como mínimo un 1,5) o le hayan sobrevenido circunstancias familiares de especial vulnerabilidad (familia numerosa, familia monoparental con hijos a cargo, unidad familiar de la que forme parte un menor de edad, 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 acreditadamente de forma permanente, para realizar una actividad laboral, 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, unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género, deudor mayor de 60 años, aunque no reúna los requisitos para ser considerado unidad familiar).

1. A estos efectos se entenderá por unidad familiar la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o su pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo a los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogida familiar.

Que la cuota hipotecaria sea superior al 50% de los ingresos netos del conjunto de la unidad familiar, o superior al 40% para los supuestos del primer punto.

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 los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.

Para los casos de quita y dación, deben cumplirse todas las siguientes condiciones:

- A Que la unidad familiar carezca de otros bienes.
- B Que el préstamo o crédito hipotecario recaiga sobre esa única vivienda y haya sido concedido para su adquisición.
- C Que no existan otras garantías.
- D En el caso de la existencia de codeudores que no formen parte de la unidad familiar, tendrán que estar incluidos en las circunstancias A), B) y C) anteriores.

La aplicación del Código de Buenas Prácticas se extenderá a las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos cuando el precio de adquisición del bien inmueble hipotecado cumpla los siguientes baremos:

1 - Para las medidas previas de reestructuración y complementarias (quita), en el caso de que 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 radicado 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.

2 - Para la medida complementaria (dación en pago), en el caso de que 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 radicado dicho bien, con un límite absoluto de 250.000 euros. Los inmuebles adquiridos antes del año 1995 tomarán como precio medio de referencia el relativo al año 1995.

¿Cómo puedo consultar estos valores?

- Haciendo clic en el siguiente enlace: <http://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=35000000>
- Una vez abierto el enlace, yendo a la opción 1, “Valor tasado de vivienda libre”.

¿En qué consiste el Código de Buenas Prácticas?

El Código de Buenas Prácticas consiste en un conjunto de medidas de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

¿Cuáles son estas medidas y cuándo se aplican?

1- Reestructuración de la deuda

En el plazo de un mes desde que el cliente presente la solicitud de reestructuración de su deuda hipotecaria, junto con la acreditación de que se encuentra en el umbral de exclusión, tiene que notificarse la viabilidad² del plan de reestructuración, que consistirá en la aplicación conjunta de las siguientes medidas:

- Carencia de capital de 5 años al Euribor + 0,25%.
- Ampliación del plazo de amortización hasta los 40 años, a contar desde la concesión.
- Inaplicación, con carácter indefinido, de las cláusulas suelo previstas en los contratos de préstamo y crédito hipotecario.
- Sin compensación por la amortización anticipada en los 10 años posteriores a la aprobación del plan.
- Interés de mora máximo: interés pactado + 2%.

2. A estos efectos, se entenderá que el plan de reestructuración es viable si a partir de su aplicación resulta una cuota menor o igual al 50% de la renta familiar.

Adicionalmente, la Entidad podrá reunificar el conjunto de las deudas contraídas por el deudor.

No pueden formular esta solicitud los deudores a los que ya se les esté reclamando la deuda en un procedimiento de ejecución, una vez se haya producido el anuncio de la subasta.

¿Qué documentación tiene que presentar el deudor junto con la solicitud de reestructuración?

Para acreditar la percepción de ingresos por parte de 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 a los últimos cuatro ejercicios tributarios.
- 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 o ayudas análogas de asistencia social concedidas por las comunidades autónomas y las entidades locales.
- En el caso de que el deudor sea un 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.

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.

Para acreditar la titularidad de los bienes:

- Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar.
- 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.

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.

2- Quita

Si el plan de reestructuración resulta inviable³, el cliente podrá solicitar una quita, cuya concesión es facultativa. El Real Decreto Ley ofrece varias opciones. Pueden solicitarla los deudores que se encuentren en un proceso de ejecución hipotecaria con subasta señalada o los deudores que, estando incluidos en el umbral de exclusión del RDL 1/2015, no puedan optar a la dación por presentar la vivienda cargas posteriores a la hipoteca.

3. A estos efectos, se entenderá que el plan de reestructuración es inviable cuando establezca una cuota superior al 50% de la renta familiar.

3- Dación en pago

En el plazo de 12 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, para los que la reestructuración y las medidas complementarias (quita), en su caso, no resulten viables, podrán solicitar la dación en pago de su vivienda habitual cuando no presente cargas posteriores a la hipoteca, y **hay obligación de aceptar la dación**. En este caso **se cancela totalmente la deuda**.

Posibilidad de dación en alquiler durante dos años sin prórroga, salvo acuerdo escrito de las partes.

- Alquiler anual del 3% del importe total de la deuda en el momento de la dación durante los dos primeros años; el resto, según alquiler de mercado.
- Interés de mora del 10%.

No es de aplicación a los deudores que se encuentren en un proceso de ejecución en los que ya se haya anunciado la subasta o en los que la vivienda esté gravada con cargas posteriores.

Ventajas para los fiadores e hipotecantes no deudores

Los fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores que se encuentren en el umbral de exclusión podrán solicitar que no se les exija la deuda hasta que se agote el patrimonio del deudor principal, sin perjuicio de la aplicación a este, en su caso, de las medidas previstas en el Código de Buenas Prácticas, aun cuando en el contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de exclusión.

Ventajas fiscales del Código de Buenas Prácticas:

Las medidas del Código de Buenas Prácticas gozarán de las siguientes ventajas fiscales:

Exención del impuesto sobre actos jurídicos documentados (AJD) de las escrituras de novación. **En caso de dación:**

- **Impuesto municipal sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana** (plusvalía municipal), a cargo de la **entidad financiera**.
- **Exención en el IRPF** del deudor de la ganancia patrimonial que se pudiera generar.

Bonificación del 50% en los derechos arancelarios **notariales y registrales**.

4.- Derecho de alquiler en caso de ejecución de la vivienda habitual

El deudor hipotecario ejecutado cuyo lanzamiento haya sido suspendido de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1.1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar a los deudores hipotecarios, reestructuración de deudas y alquiler social podrá solicitar y obtener del acreedor ejecutante de la vivienda, o persona que actúe por su cuenta, el alquiler de la misma por una renta anual máxima del 3% de su valor al tiempo de la aprobación del remate, determinado según tasación, aportada por el ejecutado y certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo de Regulación del Mercado Hipotecario.

La solicitud a la que se refiere el párrafo anterior, podrá realizarse en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del Real Decreto Ley 5/2017 para aquellos ejecutados que ya fueran beneficiarios de la suspensión y desde que se produzca la suspensión para quienes se beneficiasen con posterioridad.

Dicho arrendamiento tendrá una duración anual, prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta completar el plazo de cinco (5) años. Por mutuo acuerdo entre el ejecutado y el adjudicatario podrá prorrogarse anualmente durante cinco (5) años adicionales.

