

En Caixalmassora estamos adheridos al “**Código de Buenas Prácticas de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos**”, recogido en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, que ha sido modificado recientemente por el Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, con motivo de la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda, entre otras medidas.

Para ayudarte a comprender los cambios más importantes, a continuación, te contamos las principales novedades:

¿QUIÉN PUEDE ACOGERSE AL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS DE PROTECCIÓN DE DEUDORES HIPOTECARIOS SIN RECURSOS?

Podrán solicitar acogerse al Código de Buenas Prácticas únicamente las **personas físicas titulares de préstamos o créditos garantizados con hipoteca sobre vivienda habitual cuyo deudor se encuentre en el umbral de exclusión.**

Para considerar que te encuentras situado en el **umbral de exclusión**, se deberán **cumplir los siguientes requisitos**, en diferentes aspectos, que a continuación te detallamos:

1. Ingresos.

- Los Ingresos de los miembros de la unidad familiar no deberán superar **3 veces** el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) anual, en 14 pagas.
- Será de **4 veces** el IPREM, en 14 pagas, si algún miembro de la unidad familiar tiene una discapacidad superior al 33%, dependencia o enfermedad que incapacite laboralmente.
- O **5 veces** el IPREM si el deudor hipotecario tiene una discapacidad psíquica igual o superior al 33%, física o sensorial igual o superior al 65% o una enfermedad que le incapacite laboralmente.

2. Vulnerabilidad.

En los 4 años anteriores a la solicitud, la unidad familiar deberá haber sufrido:

- Una **alteración significativa en sus circunstancias económicas** en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda (el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya incrementado).
- O hayan sobrevenido “**circunstancias familiares de especial vulnerabilidad**” (familia numerosa; monoparental con hijos a su cargo; familia con menores; familia con una víctima de violencia de género; deudor mayor de 60 años; discapacidad).

3. Tasa de esfuerzo.

La cuota hipotecaria supere el **50% respecto a los ingresos netos de la unidad familiar.**

O el **40%**, cuando alguno de los miembros de la unidad familiar tenga una discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le impida realizar una actividad laboral.

Asimismo, para la aplicación de las medidas complementarias y sustitutivas de la ejecución hipotecaria a que se refiere el RD, deberán concurrir todos los supuestos siguientes:

- La unidad familiar carezca de otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.
- La vivienda hipotecada sea la única en propiedad, y que el préstamo se haya concedido para la adquisición de la misma.
- El contrato carezca de otras garantías, reales o personales.
- En el caso de existir codeudores que no formen parte de la unidad familiar, deberán cumplirse las circunstancias anteriores.

¿QUÉ MEDIDAS CONTEMPLA EL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS DE PROTECCIÓN DE DEUDORES HIPOTECARIOS SIN RECURSOS?

En función de cuál sea tu situación financiera, si cumples los requisitos anteriores, podrás acogerte a las siguientes medidas de reestructuración, entre otras recogidas en el citado RD:

A.- Si el esfuerzo que representa la cuota de la hipoteca sobre tu renta familiar se ha incrementado por 1,5 y tu unidad familiar se encuentra en una de las circunstancias de especial vulnerabilidad, podrás:

- | |
|---|
| 1.- Disfrutar de una carencia en la amortización del capital de 5 años . |
| 2.- Ampliar el plazo de amortización del préstamo hasta un total de 40 años , a contar desde la concesión del mismo. |
| 3.- Reducir el tipo de interés aplicable durante el plazo de carencia a: Euríbor menos 0,10. |

B.- Si el esfuerzo que representa la cuota de la hipoteca sobre tu renta familiar se hubiera incrementado en menos de 1,5 y tu unidad familiar no se encuentra en una de las circunstancias de especial vulnerabilidad, podrás:

1.- Disfrutar de una carencia en la amortización del capital de 2 años .
2.- Ampliar el plazo del préstamo hasta 7 años más , sin superar el plazo de 40 años desde la concesión del mismo.
3.- El tipo de interés a aplicar durante la carencia será tal que suponga una reducción del 0,5 por cien de su Valor Actual Neto .

En el caso de que se aplique una carencia en la amortización de capital, durante la carencia se pagarán intereses y el capital correspondiente a las cuotas de ese período, podrá pasarse a una cuota final al término del préstamo, prorratearse en las cuotas restantes, o incluso realizarse una combinación de ambos sistemas.

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

Además, **hasta el 31 de diciembre de 2023 no se devengará comisión por cambio de tipo de interés**. Transcurrido dicho período, se devengará una comisión del 0,05%.

Y por último, la amortización anticipada solicitada durante los 10 años posteriores a la aprobación del plan de reestructuración, no conllevará **costes por compensación**.

DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA QUE ES NECESARIO APORTAR:

Como deudor de un préstamo o crédito hipotecario sobre vivienda habitual en nuestra entidad, si deseas acogerte a las medidas indicadas anteriormente, deberás demostrar que te encuentras dentro del umbral de exclusión, entregando la siguiente documentación, según la situación en la que te encuentres:

INGRESOS DE LA UNIDAD FAMILIAR	
CERTIFICADO DE RENTAS	Certificado de rentas, y en su caso, Impuesto de Patrimonio, expedido por la AEAT o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, con relación al último ejercicio tributario.
NÓMINAS	En caso de que trabajes por cuenta ajena, las últimas 3 nóminas percibidas.
PRESTACIONES O DESEMPLEO	En el caso de que estés en situación de desempleo o percibas otras prestaciones, el certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios de desempleo.
SALARIO SOCIAL	En el caso de que percibas un salario social, el certificado acreditativo de los mismos, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social concedidas por las Comunidades Autónomas y las entidades locales.
PRESTACIÓN POR CESE DE ACTIVIDAD	En caso de que seas trabajador por cuenta propia, si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figura la cuantía mensual percibida.

NÚMERO DE PERSONAS QUE HABITAN LA VIVIENDA	
LIBRO DE FAMILIA	Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.
EMPADRONAMIENTO	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.
DISCAPACIDAD, DEPENDENCIA O INCAPACIDAD	Declaración de discapacidad, de dependencia o incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

TITULARIDAD DE OTROS BIENES Y DERECHOS	
REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Certificados de titularidades del Registro de la Propiedad todos los miembros de la unidad familiar.
ESCRITURAS	Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía y otros documentos justificativos, de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere.

Además, los deudores deberán **firmar una declaración responsable** relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos.

• MEDIDAS COMPLEMENTARIAS EN EL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS:

Por otra parte, una vez finalizado el periodo de carencia en la amortización de capital de tu plan de reestructuración, podrás instar la solicitud de un segundo plan de reestructuración, que supondrá:

- una carencia en la amortización de capital de 5 años y
- el tipo de interés de Euribor menos 0,10,

siempre que la salida de la carencia no sea el hecho determinante de encontrarse en dicho umbral de exclusión.

Por último, te informamos que estamos a tu disposición para resolver todas las dudas que te puedan surgir tanto en nuestras oficinas como en el teléfono 964560003 o a través del correo electrónico: activo@caixalmassora.es, y que en los tablones de anuncios, tanto en nuestra red comercial como en la web www.caixalmassora.com, podrás consultar la versión actualizada del citado Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, que ha sido modificado recientemente por el Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre.