

INFORMACIÓN A CLIENTES SOBRE EL 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)

Bankia está adherida al Código de Buenas Prácticas (en adelante CBP) 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. La mayoría de las medias se aplicarán a quienes se encuentren situados en el denominado umbral de exclusión.

El CBP al que Bankia está adherida se incluye en el 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 la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deudas y alquiler social, por el Real Decreto-Ley 1/2015, de 27 de febrero y por Real Decreto-Ley 5/2017, de 17 de marzo, y sin perjuicio de la normativa que le resulte de aplicación en cada momento.

Bankia, en cumplimiento del RD-l 6/2012, tan pronto como aprecie que un cliente manifiesta dificultades con el pago de una deuda con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual, pondrá en su conocimiento las opciones de acogimiento a las medidas establecidas por el CBP. En las oficinas Bankia se le facilitará toda la información y explicaciones relativas a las medidas del CBP.

Este código establece diferentes medidas a las que podrán acogerse las familias en “umbral de exclusión” cuando se den las condiciones que se explican a continuación.

1. ¿Quién puede acogerse al CBP?
2. ¿Cuándo se encuentra un deudor hipotecario en el umbral de exclusión?
3. ¿Qué condiciones debe tener la vivienda para que el deudor hipotecario se pueda acoger al CBP?
4. ¿Cómo se tramita la solicitud y qué documentación se necesita?
5. ¿Qué medidas de protección establece el CBP?
6. ¿Qué requisitos adicionales debe reunir los deudores hipotecarios para quienes resulte inviable el plan de reestructuración del CBP y deseen solicitar acogerse a las medidas complementarias y sustitutivas de la ejecución hipotecaria previstas por el CBP (quita y dación en pago)?
7. Derecho de alquiler en caso de ejecución de la vivienda habitual y plazos para solicitarlo

1. ¿Quién puede acogerse al CBP?

Podrán acogerse al CBP aquellas personas que sean deudores de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca sobre su vivienda habitual (deudor hipotecario) y que se encuentren situados en el “umbral de exclusión” y así lo acrediten.

Las medidas del CBP se aplicarán también 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.

2. ¿Cuándo se encuentra un deudor en el umbral de exclusión?

Se considera que un deudor hipotecario está dentro del umbral de exclusión cuando concurren en él **todas las circunstancias siguientes:**

- 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 Múltiple anual de 14 pagas (para 2017, dicho indicador se sitúa 7.455,14€¹, por lo que el conjunto de ingresos no debe superar los 22.365,42€).

Este límite será de:

- i. Cuatro veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples 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, o de
- ii. Cinco 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 por ciento, 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.

¿Qué se entiende por unidad familiar?

Aquella 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.

- 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.

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

A los efectos requeridos para la inclusión en el umbral de exclusión, se entiende que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que

¹ Fuente web del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples: www.iprem.com.es

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 CBP.

¿Cuáles son las circunstancias de especial vulnerabilidad?

A los efectos requeridos para la inclusión en el umbral de exclusión, se entiende que una unidad familiar se encuentra en una circunstancia de especial vulnerabilidad en cualquiera de los siguientes casos:

1.º Familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.

2.º Unidad familiar monoparental con hijos a cargo.

3.º Unidad familiar de la que forme parte un menor de edad.

4.º 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.

5.º 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 Unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género.

7.º Deudor mayor de 60 años, aunque no reúna los requisitos para ser considerado unidad familiar según lo previsto en la letra a) anterior.

- c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por ciento de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. Dicho porcentaje será del 40 por ciento cuando alguno de dichos 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, 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 por ciento, 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.

3. ¿Qué condiciones debe cumplir la vivienda para que el deudor hipotecario se pueda acoger al CBP?

La aplicación del CBP se extenderá a las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos cuando el precio de adquisición del bien inmueble hipotecado no hubiera excedido en un 20% del que resultaría de multiplicar la extensión de inmueble, por el precio medio por metro cuadrado para vivienda libre según el Índice de Precios de Vivienda elaborado por el Ministerio de Fomento para el año de adquisición del bien inmueble y la provincia donde radique el mismo, con un límite absoluto de 300.000 euros.

Los inmuebles adquiridos antes del año 1995 tomarán como precio medio de referencia el relativo a 1995.

4. ¿Cómo se tramita la solicitud y qué documentación es necesario aportar?

Los clientes que deseen acogerse a las medidas del CBP, deben dirigirse a su oficina de Bankia donde recibirán información más extensa sobre plazos, documentación a presentar y condiciones requeridas. En la misma oficina podrán recoger los impresos de solicitud (también disponibles en www.bankia.es)

La documentación que debe aportarse es:

a) Percepción de ingresos de la unidad familiar:

- Certificado de renta, y en su caso, certificado relativo a la presentación del Impuesto de Patrimonio, expedido por la AEAT o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, 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 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) 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, dependencia o incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

c) Titularidad de los bienes:

- Certificado de titularidades expedido 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.

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 CBP.

En relación con los supuestos 5º y 6º indicados en el apartado sobre cuáles son las *circunstancias de especial vulnerabilidad*, la entidad solicitará la documentación necesaria para acreditar la concurrencia de dichas circunstancias.

En el plazo de un mes desde la presentación de la solicitud junto con la documentación anterior Bankia notificará al deudor un plan de reestructuración de la deuda hipotecaria o, en su caso, el carácter inviable del plan junto con las medidas complementarias que el deudor hipotecario podrá solicitar.

5. ¿Qué medidas de protección establece el CBP?

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 cinco 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 por cien 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.

Si la aplicación de las anteriores medidas se estima inviable por resultar de la reestructuración una cuota mensual superior al 50 por ciento 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) la aplicación de medidas complementarias consiste en una quita sobre la deuda, aunque la entidad financiera no está obligada a aceptarla:

- i. Reducción de un 25 por cien.
- 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 resultado sea 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 con cargas posteriores.

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 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.

6. ¿Qué requisitos adicionales debe reunir las personas para quienes resulte inviable el plan de reestructuración del CBP y deseen solicitar acogerse a las medidas complementarias previstas por el CBP (quita y dación en pago)?

Para la aplicación de las medidas de quita o de la dación en pago, además de los requisitos anteriores, deben cumplirse las siguientes condiciones:

- a) Que el conjunto de 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 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 ser incluidos en las circunstancias indicadas en los tres puntos anteriores.

En relación con la dación en pago, sólo podrán acogerse las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos concedidos cuando el precio de adquisición del bien inmueble hipotecado no exceda del que resultaría de multiplicar la extensión de inmueble, por el precio medio por metro cuadrado para vivienda libre según el Índice de Precios de Vivienda elaborado por el Ministerio de Fomento para el año de adquisición del bien inmueble y la provincia donde radique el mismo, con un límite absoluto de 250.000 euros.

Los inmuebles adquiridos antes del año 1995 tomarán como precio medio de referencia el relativo a 1995.

7. Derecho de alquiler en caso de ejecución de la vivienda habitual y plazos para solicitarlo

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 la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda 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 por cien 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 de alquiler a la que se refiere el párrafo anterior, podrá realizarse en el plazo de seis meses a contar desde:

- i. El 19 de marzo de 2017 para aquellos ejecutados que ya fueran beneficiarios de la suspensión a dicha fecha; o
- ii. La fecha en que se produzca la suspensión para quienes se beneficiasen con posterioridad al 19 de marzo de 2017.

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