

## Código de Buenas Prácticas – Documento Informativo

### 1. INTRODUCCIÓN

El Código de Buenas Prácticas establecido por el Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, tiene por objeto establecer mecanismos conducentes a permitir la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago (atendidas sus circunstancias personales y patrimoniales), así como la flexibilización de la ejecución de la garantía real.

### 2. ¿QUIÉN PUEDE ACOGERSE A LA APLICACIÓN DEL MENCIONADO CÓDIGO?

Todos aquellos deudores de préstamos y créditos garantizados con hipoteca sobre su vivienda habitual que se sitúen en el umbral de exclusión definido por el Código. Adicionalmente, está dirigido a los fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores respecto a su vivienda habitual, con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario.

### 3. DEFINICIÓN DE 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 en ellos todas las circunstancias siguientes:

- a) **Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres (3) veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce (14) pagas.** A estos efectos se entenderá por unidad familiar la 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 familiar.

El límite previsto en el párrafo anterior será de 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 treinta y tres por ciento (33%), situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, o de 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 treinta y tres por ciento (33%), o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al sesenta y cinco por ciento (65%), 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 (4) 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 (cuando la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5) o hayan sobrevenido en dicho período circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.**

Se entiende por circunstancia familiar de especial vulnerabilidad:

- La familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.
- La unidad familiar monoparental con hijos a cargo.
- La unidad familiar de la que forme parte un menor de edad.
- La unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al treinta y tres por ciento (33%), situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente, para realizar una actividad laboral.
- La 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.
- La unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género.
- El deudor mayor de sesenta (60) años, aunque no reúna los requisitos para ser considerado unidad familiar según lo previsto en la letra a) de este número.

**c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al cincuenta por ciento (50%) de los ingresos netos que perciba el conjunto de miembros de la unidad familiar.** Dicho porcentaje será del cuarenta por ciento (40%) cuando alguno de dichos miembros sea una persona en la que concurren las circunstancias previstas en el segundo párrafo del apartado a).

A efectos de las letras a) y b) anteriores, se considerará que presentan una discapacidad en grado igual o superior al treinta y tres por ciento (33%) los pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez, y a los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.

Para la aplicación de las medidas complementarias y sustitutivas de la ejecución hipotecaria a las que se refiere los puntos 6.3 y 6.4, será además preciso que se cumplan los siguientes requisitos adicionales:

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.

## 4. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

La relación de documentos a entregar por parte del cliente es la siguiente:

### a) Percepción de ingresos por 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 (3) 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, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

### c) 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.

### 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 Código de Buenas Prácticas.

## 5. CONDICIONES QUE DEBE CUMPLIAR LA VIVIENDA

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 no exceda en un veinte por ciento (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.

En relación con la dación en pago, solo 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 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.

## 6. MEDIDAS DE PROTECCIÓN

### 6.1. Bonificación del interés moratorio

En todos los contratos de crédito o préstamo garantizados con hipoteca inmobiliaria en los que el deudor se encuentre situado en el Umbral de Exclusión, el interés moratorio aplicable desde el momento en que el deudor solicite a la entidad la aplicación de cualquiera de las medidas del código de buenas prácticas y acredite ante la entidad que se encuentra en dicha circunstancia, será, como máximo, el resultante de sumar a los intereses remuneratorios pactados en el préstamo un dos por ciento (2%) sobre el capital pendiente del préstamo.

### 6.2. Medidas previas a la ejecución hipotecaria: reestructuración de deudas hipotecarias

En el plazo de un (1) mes desde la presentación de la solicitud junto con la documentación anteriormente indicada, Novo Banco 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.

Adicionalmente, se exige que si el préstamo hipotecario está siendo reclamado mediante procedimiento judicial no haya llegado a la situación de anuncio de subasta o posterior.

El plan de reestructuración del préstamo hipotecario a presentar por NOVO BANCO, contemplará las siguientes medidas:

(i) Carencia de amortización de capital de cinco (5) años. El capital correspondiente a las cuotas de ese periodo podrá o bien pasarse a una cuota final al término del préstamo o bien prorratearse en las cuotas restantes, o realizarse una combinación de ambos sistemas.

(ii) Ampliación del plazo del préstamo hasta un total de cuarenta (40) años desde la fecha de formalización de la escritura de concesión del préstamo.

(iii) Reducción del tipo de interés aplicable a Euribor + 0,25% durante el plazo de carencia.

(iv) Inaplicación con carácter indefinido de las cláusulas limitativas de la bajada del tipo de interés previstas en los contratos de préstamo hipotecario.

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

No conllevará costes de compensación la amortización anticipada solicitada durante los diez (10) años posteriores a la aprobación del Plan.

### **6.3. Medidas complementarias: Quita en el capital pendiente de amortización del préstamo hipotecario**

Si la aplicación de las anteriores medidas se estima inviable por resultar de la reestructuración una cuota mensual superior al 50% de los ingresos que perciben conjuntamente todos los miembros de la unidad familiar, el deudor hipotecario tiene la opción de solicitar la aplicación de medidas complementarias, consistente en una quita sobre la deuda.

La podrán solicitar aquellos clientes que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

(i) Para los que el Plan de reestructuración inicial ofrecido por NOVO BANCO sea inviable o así resulte con posterioridad, conforme lo establecido en el anterior apartado 5.2.

(ii) Que cumplan los Requisitos adicionales para aplicar las Medidas Complementarias.

(iii) Podrán solicitarla independientemente que ya se haya producido o no el anuncio de subasta.

(iv) Podrán solicitarla aquellas personas que no hayan podido optar a la dación en pago, prevista más adelante, por presentar la vivienda cargas posteriores a la hipoteca.

La Entidad tendrá facultad para aceptar o rechazar la solicitud en el plazo de un mes desde la notificación a los clientes de la oferta del Plan y su no viabilidad o de la posterior acreditación por los clientes de dicha circunstancia, según proceda.

Para determinar la quita, NOVO BANCO empleará alguno de los siguientes métodos de cálculo y notificará, en todo caso, los resultados obtenidos a los clientes, con independencia de que decida o no conceder dicha quita:

(i) Reducción en un veinticinco por ciento (25%).

(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 primero resulte inferior al segundo.

## **6.4. Medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria: dación en pago de la vivienda habitual**

Los deudores hipotecarios para los que el plan de reestructuración y la quita en el capital, en su caso, no resulten viables, y que cumplan los Requisitos adicionales para aplicar las Medidas Complementarias, podrán solicitar en el plazo de doce meses desde la solicitud a NOVO BANCO de dicho Plan, dación en pago de su vivienda habitual cuando no presente cargas posteriores a la hipoteca y cuando no se encuentre en procedimiento de ejecución en el que se haya anunciado la subasta, hay obligación de aceptar la dación. Supone la cancelación total de la deuda.

El deudor hipotecario, si así lo solicitara en el momento de pedir la dación en pago, podrá permanecer durante dos (2) años en la vivienda en concepto de arrendatario, satisfaciendo una renta anual del tres por ciento (3%) del importe total de la deuda en el momento de la dación.

## **7. 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 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 tres por ciento (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 (6) meses desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 5/2017, por el que se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, 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 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.