

INFORMACIÓN SOBRE EL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS

El Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, modificado, entre otros, por el Real Decreto-ley 1/2015, de 24 de julio, Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo, y Real Decreto -ley 19/2022 de 22 de noviembre, establece diversas medidas de ayuda, previas a la ejecución hipotecaria, para evitar el desahucio a quienes padecen extraordinarias dificultades para atender al pago de la hipoteca constituida sobre su vivienda habitual.

Este modelo de protección se concreta en un Código de Buenas Prácticas, de incorporación voluntaria por parte de las Entidades bancarias, al cual BANCO MEDIOLANUM se ha adherido.

Este Código prevé unas fases de actuación sobre la deuda hipotecaria. La primera consiste en un **plan de reestructuración**. En el caso de que el plan de reestructuración no resulte viable prevé, como medida complementaria, que los deudores puedan solicitar una **quita** y por último, como medida sustitutiva de las dos anteriores, la **dación en pago** como medio liberatorio definitivo de la deuda.

Ámbito de aplicación: las medidas previstas en este Real Decreto -Ley se aplicarán a los contratos de préstamo o crédito **garantizados con hipoteca inmobiliaria** ya vigentes en el momento de entrada en vigor del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, es decir, a préstamos y créditos vivos a 10 de marzo del 2012, o que se suscriban posteriormente.

A continuación, se resumen los requisitos, trámites y contenido de la mencionada normativa:

1. Beneficiarios:

- Podrán acogerse a los beneficios previstos en el citado Real Decreto-ley las personas que se encuentren en el **umbral de exclusión**. Se considerarán situados en el umbral de exclusión las personas en las que **concurran todas las circunstancias** siguientes:
 - a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar¹ no supere el límite² de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.
 - b) Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas³, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, o hayan sobrevenido en dicho período circunstancias familiares de especial vulnerabilidad⁴.

¹ 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.

² El límite previsto será de cuatro veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples en caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 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 33%, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65%, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral. (revisar Compliance)

³ Se entenderá que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya incrementado.

⁴ Se entiende que se encuentran en una circunstancia familiar de especial vulnerabilidad: Las familias numerosas, la unidad familiar monoparental con hijos a su cargo; la unidad familiar en la que forme parte un menor de edad; 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; la unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular

c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. Dicho porcentaje será del 40% cuando alguno de dichos miembros sea una persona en la que concurren las circunstancias previstas que permiten aplicar el límite de 4 veces el Índice Público de Renta de Efectos Múltiples².

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

Requisitos adicionales que deben cumplir los deudores para la aplicación de las medidas complementarias y sustitutivas (**quita parcial y dación en pago**)

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. En el caso de que existan codeudores que no formen parte de la unidad familiar, deberán los mismos requisitos anteriores.

2. Acreditación:

El deudor deberá acreditar que se encuentra en el umbral de exclusión aportando los siguientes documentos:

➤ **Percepción de ingresos por 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.

➤ **Número de personas que habitan la vivienda:**

- 1) Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.

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 y el deudor mayor de 60 años, aunque no reúna los requisitos para ser considerado unidad familiar.

- 2) 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.
- 3) Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

➤ **Titularidad de los bienes:**

- 1) Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar.
- 2) 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.

3. **Ámbito objetivo:**

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 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 radicada 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.

No obstante, solo podrán acogerse a estas medidas 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 radicada 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.

4. **Fases de actuación para la reestructuración viable de las deudas hipotecarias sobre la vivienda habitual:**

➤ **Medida previa: Reestructuración de la deuda**

- En el plazo de un mes desde la presentación por el deudor de la solicitud de reestructuración junto con la documentación acreditativa conforme se encuentra en el umbral de exclusión, la entidad deberá notificarle y ofrecerle un plan de reestructuración en el que se concreten conjuntamente las siguientes medidas:
 - i. Carencia en la amortización de capital de cinco 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.

No obstante lo anterior, si el incremento del esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se hubiera incrementado en menos de 1,5 y la unidad familiar no se encontrase en una de las circunstancias familiares de especial vulnerabilidad, la carencia será de dos años.

ii. Ampliación del plazo de amortización hasta un total de cuarenta años a contar desde la concesión del préstamo.

No obstante lo anterior, si el incremento del esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se hubiera incrementado en menos de 1,5 y la unidad familiar no se encontrase en una de las circunstancias familiares de especial vulnerabilidad, la ampliación del plazo de amortización será de hasta siete años, sin superar el plazo de cuarenta años desde la concesión del préstamo.

iii. Reducción del tipo de interés aplicable durante el plazo de carencia a euríbor menos 0,10. En todo caso, en los préstamos a tipo fijo se aplicará el tipo fijo actual durante el período de carencia.

No obstante lo anterior, si el incremento del esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se hubiera incrementado en menos de 1,5 y la unidad familiar no se encontrase en una de las circunstancias familiares de especial vulnerabilidad, el tipo de interés aplicable durante la carencia será tal que suponga una reducción del 0,5 por cien del valor actual neto del préstamo de acuerdo con la normativa vigente.

- Adicionalmente, las entidades podrán reunificar el conjunto de las deudas contraídas por el deudor.
- No conllevará costes por compensación la amortización anticipada de crédito o préstamo hipotecario solicitada durante los 10 años posteriores a la aprobación del plan de reestructuración.
- En el plan de reestructuración la entidad advertirá, en su caso, del carácter inviable del plan conforme al criterio previsto en el apartado siguiente o que, de resultar dicho plan inviable, se podrán solicitar las medidas complementarias previstas en el siguiente apartado.
- El deudor en un plan de reestructuración, que habiendo finalizado el período de carencia en la amortización de capital se encuentre en el umbral de exclusión, podrá instar la solicitud de un segundo plan de reestructuración, siempre que la salida de la carencia no sea el hecho determinante de encontrarse en dicho umbral de exclusión.

➤ **Medida complementaria: Quita**

- Los deudores para los que el plan de reestructuración resulte inviable podrán solicitar, como medida complementaria, una quita parcial en el capital pendiente de amortización, que la entidad tendrá facultad para aceptar o rechazar en el plazo de un mes a contar desde la acreditación de la inviabilidad del plan de reestructuración.
- A estos efectos, se entenderá por plan de reestructuración inviable aquel que establezca una cuota hipotecaria mensual superior al 50% de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros de la unidad familiar.
- Al objeto de determinar la quita, la entidad empleará alguno de los siguientes métodos de cálculo y notificará, en todo caso, los resultados obtenidos al deudor, con independencia de que la primera decida o no conceder dicha quita:
 - i. Reducción en 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 primero resulte inferior al segundo.

- Esta medida también podrá ser solicitada por aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que ya se haya producido el anuncio de la subasta. Asimismo, podrá serlo por aquellos deudores que, estando incluidos en el umbral de exclusión al que se refiere el Real Decreto-ley, no puedan optar a la dación en pago por presentar la vivienda cargada posterior a la hipoteca.

➤ **Medida sustitutiva: Dación en pago**

En el plazo de veinticuatro meses desde la solicitud de la reestructuración, los deudores, para los que la reestructuración y las medidas complementarias, en su caso, no resulten viables podrán solicitar la dación en pago de su vivienda habitual en los términos previstos en este apartado. En estos casos la entidad estará obligada a aceptar la entrega del bien hipotecado por parte del deudor, a la propia entidad o tercero que ésta designe, quedando definitivamente cancelada la deuda.

También podrán cursar esta solicitud los deudores que tengan aprobado y en curso un plan de reestructuración que observen su imposibilidad de atender los pagos después de veinticuatro meses desde la solicitud de reestructuración. En este caso, la entidad valorará la posible entrega del bien hipotecado por parte del deudor, a la propia entidad o tercero que ésta designe, quedando definitivamente cancelada la deuda.

La dación en pago supondrá la cancelación total de la deuda garantizada con hipoteca y de las responsabilidades personales del deudor y de terceros frente a la entidad por razón de la misma deuda.

El deudor, si así lo solicitara en el momento de pedir la dación en pago, podrá permanecer durante un plazo de dos 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. Durante dicho plazo el impago de la renta devengará un interés de demora del 10 %.

Las entidades podrán pactar con los deudores la cesión de una parte de la plusvalía generada por la enajenación de la vivienda, en contraprestación por la colaboración que éste pueda prestar en dicha transmisión.

Esta medida no será aplicable en los supuestos que se encuentren en procedimiento de ejecución en los que ya se haya anunciado la subasta, o en los que la vivienda esté gravada con cargas posteriores.

▪

5. Medidas Fiscales:

- Las escrituras de formalización de las novaciones contractuales de préstamos y créditos hipotecarios quedarán exentas del Impuesto sobre AJD.
- En la dación en pago de la vivienda:

- a. Tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente la entidad que adquiera el inmueble, sin que el sustituto pueda exigir del contribuyente el importe de las obligaciones tributarias satisfechas, es decir, que el sustituto (la entidad financiera) deberá hacerse cargo del Impuesto municipal sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
- b. Estará exenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
- c. Los derechos arancelarios notariales y registrales derivados de la cancelación del derecho real de hipoteca se bonificarán en un 50%.