

**INFORMACIÓN SOBRE EL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS ESTABLECIDO EN EL REAL DECRETO LEY 6/2012 DE 9 DE MARZO DE MEDIDAS URGENTES DE PROTECCIÓN DE DEUDORES HIPOTECARIOS SIN RECURSOS**

Caja Rural de Albacete, Ciudad Real y Cuenca, S.C.C. (en adelante Globalcaja) 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, siempre que se encuentre en el denominado “umbral de exclusión”.

La legislación aplicable para considerarse situado en el umbral de exclusión está recogida 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 deuda y alquiler social, por el Real Decreto Ley 1/2015 de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de cargas financiera y otras medidas de orden social, por el Real Decreto Ley 5/2017 de 17 de marzo, y por el Real Decreto Ley 19/2022 de 22 de noviembre.

A continuación, se exponen los requisitos, trámites y documentación requeridos para poder acogerse a los beneficios de dicha normativa y sus principales notas características:

**Requisitos de los solicitantes**

1.- Se considerarán situados en el “**umbral de exclusión**” aquellos deudores de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca sobre su vivienda habitual, cuando concurran en ellos **todas** las circunstancias siguientes:

- a) Que el conjunto de ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas (IPREM). Dicho límite será de 4 veces el IPREM anual de catorce pagas 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 y de forma permanente para realizar una actividad laboral, y de 5 veces dicho indicador, en el caso de que un deudor hipotecario sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental o 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.

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.

Se considerará que presentan una discapacidad en grado igual o superior al 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 los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.

- b) Que en los 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, o hayan sobrevenido en dicho período circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.

A estos efectos, se entiende 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.

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. Familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.
2. Unidad familiar monoparental con hijos a cargo.
3. Unidad familiar de la que forme parte un menor de edad.
4. 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. 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. Unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género o de trata o explotación sexual.
7. 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.

**2.-** También podrán acogerse a estas medidas de protección 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.

#### **Sujeción al Código de Buenas Prácticas:**

1.- 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 las medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria: (dación en pago de la vivienda habitual) 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

Los valores indicados por el Ministerio de Fomento podrán consultarse en <http://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=35000000> (opción 1.- "Valor tasado de vivienda libre").

#### **Documentación a presentar:**

A los efectos de acreditar que la Unidad familiar está en el "umbral de exclusión", se deberán presentar en Globalcaja los siguientes documentos:

##### **1. Para acreditar los ingresos percibidos por los miembros de la unidad familiar:**

- a. 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 al último ejercicio tributario.
- b. Últimas tres nóminas percibidas.
- c. 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.
- d. Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción, ingreso mínimo vital o ayudas análogas de asistencia social concedidas por el Estado, las comunidades autónomas y las entidades locales.
- e. 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.

Adicionalmente y de forma voluntaria, podrá acompañar el documento acreditativo de su "Informe de vida laboral" que expide el Ministerio de Empleo y Seguridad Social.

##### **2. Para acreditar el número de personas que habitan la vivienda:**

- a. Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.
- b. 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 6 meses anteriores.
- c. Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

### 3. Para acreditar la titularidad de los bienes:

- a. Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar.
- b. Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de garantías reales o personales constituidas, si las hubiere.

4. También se deberá **aportar una “declaración responsable”** relativa al cumplimiento por su parte de los requisitos exigidos para considerarse situado en el “umbral de exclusión” según el modelo aprobado por la comisión de control constituida para el seguimiento del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas.

El deudor podrá autorizar a la Entidad, expresamente y por escrito, a que obtenga información directamente de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, Entidades Gestoras de la Seguridad Social y Registros de la Propiedad y Mercantiles.

### **Medidas de Protección que establece el Código de Buenas Practicas:**

#### **-Medidas previas a la ejecución hipotecaria: Reestructuración de deudas.**

En el plazo de un mes desde la presentación de la solicitud junto con toda la documentación que se indica en el 3.3 del Real Decreto-Ley 6/2012, se le notificará y ofrecerá al deudor un plan de reestructuración. Sin perjuicio de lo anterior, el deudor podrá presentar en todo momento a la Entidad una propuesta de plan de reestructuración, que será analizada por la Entidad, quien en caso de rechazo, comunicará al deudor los motivos en que se fundamente.

No podrán formular tal solicitud, aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución, una vez se haya producido el anuncio de la subasta.

En aquellas solicitudes donde resulte viable la reestructuración de la deuda, Globalcaja **ofrecerá al deudor** la aplicación conjunta de las siguientes medidas:

- **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 definidas en el artículo 3.1.b del RD-Ley 6/12 y anteriormente indicadas, la carencia será de DOS AÑOS.

- **Ampliación del plazo de amortización** del préstamo hasta un total de 40 años a contar desde el momento de 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 definidas en el artículo 3.1.b), la ampliación del plazo de amortización será de hasta siete años, sin superar el plazo de cuarenta años desde la concesión del préstamo.

- **Reducción del tipo de interés aplicable a Euribor - 0,10% durante el periodo de carencia y se inaplicará la cláusula suelo con carácter indefinido.** 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 definidas en el artículo 3.1 b) del RD 6/12 de 9 de marzo, 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.
- **Posibilidad de reunificar el conjunto de la deuda** contraída por el deudor con Globalcaja.
- La amortización anticipada del crédito o préstamo hipotecario solicitada en los diez años posteriores a la solicitud de reestructuración no conllevará costes por compensación.

Se entenderá por plan de reestructuración inviable aquél que establezca una cuota hipotecaria mensual superior al 50% de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros de la unidad familiar.

El interés moratorio será, como máximo, el resultante de sumar a los intereses remuneratorios pactados en el préstamo un 2% sobre el capital pendiente del préstamo.

Adicionalmente se informa, que el deudor beneficiario de un plan de reestructuración elaborado al amparo del RD 6/12 de 9 de marzo, que habiendo finalizado el período de carencia en la amortización de capital se encuentre en el umbral de exclusión a los efectos previstos en el citado RD 6/12 de 9 de marzo, 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. En este supuesto, en el plazo de un mes desde que el deudor formule la nueva solicitud, Globalcaja actualizará la solvencia del deudor y, caso de ser viable conforme a lo dispuesto en el apartado primero de las medidas previas a la ejecución hipotecarias previstas en el RD 6/12 de 9 de marzo, elaborará un nuevo plan de reestructuración en el marco de las condiciones del citado Real Decreto. Dicho plan de reestructuración supondrá una carencia en la amortización de capital de cinco años y el tipo interés de Euribor – 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 definidas en el artículo 3.1 b) del RD-Ley 6/12, 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.

**En el supuesto que el Plan de Reestructuración resultase inviable**, se le informa de las siguientes medidas complementarias y sustitutivas, de carácter sucesivo:

- **Quita en el capital pendiente de amortización.**

En caso de inviabilidad del plan de reestructuración solicitado por los deudores, éstos podrán solicitar una quita del capital pendiente de amortización de acuerdo con el método de cálculo establecido en el RD-Ley 6/12 de 9 marzo, que Globalcaja podrá aceptar o rechazar libremente en el plazo de un mes desde la solicitud de la quita. En caso de aceptarse, la quita quedará determinada por los métodos de cálculo estipulados en el propio RD 6/12 de 9 de marzo.

- **Dación en pago de la vivienda hipotecada.**

Si no es viable la reestructuración y Globalcaja no acepta la quita prevista en el apartado anterior, los deudores podrán solicitar a Globalcaja en el plazo de veinticuatro meses siguientes a la solicitud de reestructuración, la dación en pago de su vivienda y la cancelación total de la deuda, quedando obligada la misma a aceptar la entrega del bien hipotecado a la propia Entidad, o tercero que la Entidad designe.

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, Globalcaja 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 por cien 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 por cien.

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.

- **Derecho de Alquiler en caso de ejecución de la vivienda habitual.**

El deudor hipotecario cuyo lanzamiento haya sido suspendido, podrá solicitar y obtener, el alquiler de la misma por una **renta anual máxima del 3% de su valor al tiempo de la aprobación del remate**, según tasación, aportada por el ejecutado.

**Plazo** de la solicitud: 12 meses desde la entrada en vigor del RDL 19/2022 de 22 de noviembre para aquellos ejecutados que ya fueran beneficiarios de la suspensión y desde que se produzca la suspensión para quienes se beneficiasen con posterioridad.

**Duración** del arrendamiento: anual, prorrogable hasta completar el plazo de cinco años a voluntad del arrendatario. Si media acuerdo de las partes, se podrá prorrogar anualmente durante cinco años adicionales. A dichos plazos no les será de aplicación el mínimo regulado en el artículo 9 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

**Para la aplicación de las medidas complementarias y sustitutivas de la ejecución** (quita, dación o Dº de alquiler) será además preciso que se cumplan los requisitos estipulados en el art. 3.2. del RD 6/12 de 9 de marzo.

### **Medidas fiscales por aplicación del Código de Buenas Prácticas.**

Los beneficios fiscales que gozarán las medidas del Código de Buenas Prácticas serán la siguientes:

- Las escrituras de formalización de las novaciones contractuales, quedarán exentas del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.
- Los derechos arancelarios y demás conceptos notariales y registrales derivados de la formalización e inscripción de las novaciones que se realicen al amparo de este Código de Buenas Prácticas serán satisfechos en todo caso por Globalcaja; Derechos arancelarios que ostentará la bonificación prevista en el propio RD-Ley 6/12 de 9 de marzo.
- 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 Impuesto de la Renta de las Personas Físicas del deudor de la ganancia patrimonial que se pudiera generar.
  - ✓ Bonificación de los derechos arancelarios notariales y registrales del 50%.

La formalización de la novación del contrato resultante de la aplicación de las previsiones contenidas en el RD-Ley 6/2012 de 9 de marzo se otorgará en escritura pública, en la cual deberán comparecer (presentes o representados en la forma legal admitida en Derecho) e intervenir la totalidad de los titulares del préstamo/crédito hipotecario y en su caso, los avalistas y/o hipotecantes del mismo. Dicha formalización no estará sometida a lo previsto en lo previsto en los artículos 10, 11, 12, 14 y 15, el apartado 2 de la disposición transitoria primera de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

### **Procedimiento para la tramitación de medidas RD-Ley 6/2012.**

Aquel deudor hipotecario que desee solicitar la adhesión a las medidas previstas en el RD-Ley 6/2012 de 9 de marzo, deberá presentar en Globalcaja los siguientes documentos: Declaración responsable, formulario de solicitud y el recibí del presente documento informativo, acompañados de la documentación indicada en estos dos últimos documentos (solicitud y documento informativo).

La declaración responsable, el formulario de solicitud y el recibí del presente documento informativo deberán estar debidamente fechados y firmado/s por el/los solicitante/s interviniente/s en el préstamo/crédito hipotecario respecto del cual se solicita la/s medida/s prevista/s en el RD-Ley 6/2012 de 9 de marzo.

La documentación deberá presentarse por el solicitante e interviniente en el préstamo/crédito hipotecario, en el siguiente correo electrónico: [cbp.deudorshipotecariosinrecursos@globalcaja.es](mailto:cbp.deudorshipotecariosinrecursos@globalcaja.es)

Si el deudor hipotecario no dispusiese de correo electrónico, podrá efectuar la presentación en su oficina habitual, donde registrarán la entrada.

**Asesoramiento y atención personalizada a disposición del cliente.**

Globalcaja pone a disposición de los deudores hipotecarios, que estén interesados en solicitar la adhesión a las medidas previstas en el RD-Ley 6/2012 de 9 de marzo, los siguientes teléfonos de asesoramiento y atención personalizada 967157671 y 967157673; teléfonos en donde el deudor hipotecario, podrá consultar y resolver cualquier cuestión relacionada con las medidas previstas en el mencionado RD-Ley 6/2012 y/o con la documentación necesaria para su presentación.

**RECIBÍ DE INFORMACIÓN SOBRE EL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS.**

Don/Doña \_\_\_\_\_ con NIF \_\_\_\_\_ y  
Don/Doña \_\_\_\_\_ con NIF \_\_\_\_\_ manifiesta/n  
que se ha recibido de CAJA RURAL DE ALBACETE, CIUDAD REAL Y CUENCA, S.C.C. (GLOBALCAJA), en el día de hoy y a mi/nuestra entera satisfacción la información que antecede relativa a la aplicación de las medidas previstas en el Código de Buenas Prácticas, Anexo al 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, por el Real Decreto Ley 1/2015, de 27 de febrero, por el Real Decreto Ley 5/2017 de 17 de marzo, y por el Real Decreto Ley 19/2022 de 22 de noviembre.

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_

Recibido y conforme.

Fdo. (prestatarios, hipotecantes, fiadores)  
Firma/s