

## **INFORMACION CODIGO BUENAS PRACTICAS CAJA RURAL DE ASTURIAS**

*NORMATIVA: REAL DECRETO LEY 6/2012, DE 9 DE MARZO, DE MEDIDAS URGENTES DE PROTECCIÓN DE DEUDORES HIPOTECARIOS SIN RECURSOS, EN SU REDACCION ACTUALIZADA POR EL RDL 19/2022, DE 22 DE NOVIEMBRE.*

### 1. ¿QUIENES PUEDEN BENEFICIARSE DE ESTAS MEDIDAS?

Podrán solicitar a Caja Rural de Asturias la aplicación de las medidas, aquellos clientes que mantengan un crédito o préstamo hipotecario con Caja Rural de Asturias, en los que concurran todas las siguientes circunstancias:

**- Los clientes estén en el Umbral de Exclusión y el precio de adquisición de la vivienda habitual esté bajo unos límites expuestos más adelante.**

#### 1. ¿Qué es el 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 concurran 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 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM-<http://www.iprem.com.es/>) anual de catorce pagas (para 2023 es 25.200€). 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 (para 2023 es 33.600€) 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 cinco veces dicho indicador (para 2023 es 42.000€), 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

*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.*

A estos efectos 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 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 Código de Buenas Prácticas.

Asimismo, se entiende que se encuentran en una circunstancia familiar de especial vulnerabilidad:

- 1.º La familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.
- 2.º La unidad familiar monoparental con hijos a cargo.
- 3.º La unidad familiar de la que forme parte un menor de edad.
- 4.º 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 acreditadamente de forma permanente, para realizar una actividad laboral.
- 5.º 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.
- 6.º La unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género.
- 7.º El deudor mayor de 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 50 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. Dicho porcentaje será del 40 por cien cuando alguno de dichos miembros sea una persona en la que concurren las circunstancias previstas en el segundo párrafo de la letra a).*

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

*D) Condiciones añadidas para la aplicación de las Medidas Complementarias y Medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria:*

- 1º Que el conjunto de los miembros de la Unidad Familiar carezca de otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.
- 2º Que el crédito o préstamo garantizado con hipoteca recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor o deudores y concedido para la adquisición de la misma.
- 3º 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.
- 4º en el caso de que existan codeudores que no formen parte de la Unidad Familiar, deberán estar incluidos en las circunstancias anteriores.

Límites al precio de adquisición: 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.

## 2. ¿QUE DOCUMENTACION SE DEBE PRESENTAR?

### A) Para acreditar la percepción de ingresos por los miembros de la unidad familiar:

1º 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.

2º Últimas tres nóminas percibidas o certificado de percepción de pensiones emitido por la Seguridad Social o el Organismo pagador.

3º 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.

4º Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas analógicas de asistencia social concedidas por las Comunidades Autónomas y las entidades locales.

5º En caso de trabajador autónomo, 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) Para acreditar el número de personas que habitan la vivienda:

1º Libro de familia, documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho, sentencia de separación o divorcio y aprobación del convenio regulador en caso de haberse modificado la situación familiar, sentencia de violencia de género o título de familia monoparental.

2º 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.

3º Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral de los miembros de la unidad familiar.

4º Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad temporal o permanente para realizar una actividad laboral de los familiares hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad con el titular de la hipoteca o su cónyuge.

### C) Para acreditar la titularidad de los bienes:

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

2º Escritura 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.

## 3. ¿QUE MEDIDAS DE PROTECCION SE APLICAN?

### 3.1. Moderación 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 2 por cien sobre el capital pendiente del préstamo.

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

Además de los requisitos generales indicados anteriormente se exige que si el préstamo hipotecario está siendo reclamado mediante procedimiento judicial, éste no haya llegado a la situación de anuncio de subasta o posterior.

En el plazo máximo de un mes desde la solicitud, Caja Rural de Asturias notificará y ofrecerá a los clientes un Plan de reestructuración del crédito o préstamo hipotecario que contemplará las siguientes medidas:

- Carencia de 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.
- Ampliación del plazo del préstamo hasta un total de 40 años a contra desde la fecha de formalización de la escritura de concesión del préstamo.
- Reducción del tipo de interés aplicable a Euribor - 0,10% durante el plazo de carencia.
- Inaplicación con carácter indefinido de las cláusulas limitativas de la bajada del tipo de interés previstas en los contratos de préstamo hipotecario.

En el caso de que se cumplan los requisitos para que los clientes puedan ser considerados dentro del umbral de exclusión excepto que la carga hipotecaria se haya multiplicado al menos por 1,5, el cliente puede acceder a las siguientes medidas:

- Carencia de amortización de capital de dos 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
- Reducción del tipo de interés durante el plazo de carencia que será tal que suponga una reducción del 0,5% del valor actual neto del préstamo de acuerdo con la normativa vigente.
- Ampliación del plazo del préstamo hasta 7 años sin que el plazo total del préstamo supere los 40 años a contar desde la fecha de formalización de la escritura de concesión del préstamo.

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

Opcionalmente, Caja Rural de Asturias podrá acordar con los clientes la reunificación de otras deudas que mantengan con Caja Rural de Asturias.

Caja Rural de Asturias advertirá a los clientes de la viabilidad o no del Plan ofertado. Se entenderá por Plan inviable aquel que establezca una cuota hipotecaria mensual superior al 50 por ciento de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros de la Unidad Familiar.

Sin perjuicio de lo anterior, el deudor podrá presentar en todo momento a Caja Rural de Asturias una propuesta de plan de reestructuración, que deberá ser analizada. En caso de rechazo, deberá comunicar al deudor los motivos en que se fundamente.

### 3.3. Medidas complementarias: Quita.

Si el plan de reestructuración resulta inviable, el cliente podrá solicitar una quita, cuya concesión es facultativa. El Real Decreto-Ley ofrece varias opciones.

La pueden solicitar los deudores que se encuentren en un proceso de ejecución hipotecaria con subasta señalada o a los que, estando incluidos en el umbral de exclusión, no puedan optar a la dación por presentar la vivienda cargas posteriores a la hipoteca.

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

En el plazo de 12 meses desde la solicitud de la reestructuración, los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, para los que la reestructuración y las medidas complementarias (quita), en su caso, no resulten viables podrán solicitar la dación en pago de su vivienda habitual cuando no presente cargas posteriores a la hipoteca, y hay obligación de aceptar la dación. Supone la cancelación total de la deuda. Existe la posibilidad de dación con alquiler durante dos años sin prórroga.

## 4. CONSECUENCIAS APLICACIÓN INDEBIDA DE LAS MEDIDAS DE PROTECCION.

Los clientes que se hubiesen beneficiado de las anteriores medidas de protección sin reunir los requisitos previstos en el apartado 1, serán responsables de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que su conducta pudiera dar lugar.

## 5. OTRAS CUESTIONES RELEVANTES A TENER EN CUENTA:

- a) Las escrituras de formalización de las novaciones contractuales de préstamos y créditos hipotecarios que se realicen al amparo del Real Decreto Ley, quedarán exentas de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de actos jurídicos documentados del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- b) Por el otorgamiento de la escritura se devengará el arancel correspondiente a las escrituras de novación hipotecaria, previsto en la letra f) del apartado 1 del número 1 del anexo I del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Notarios, reducido en un 75 por ciento, sin que se devengue cantidad alguna a partir del quinto folio de matriz y de copia, sea copia autorizada o copia simple. El arancel mínimo previsto será de 10 euros y el máximo de 30 por todos los conceptos.
- c) Por la práctica de la inscripción se aplicará el arancel previsto para las novaciones modificativas en artículo 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores. Al resultado se le aplicará una bonificación del 75 por ciento. El arancel mínimo previsto será de 10 euros y el máximo de 20 euros por todos los conceptos.
- d) Los derechos arancelarios notariales y registrales derivados de la cancelación del derecho real de hipoteca en los casos de dación en pago de deudor hipotecado situado en el umbral de exclusión de este real decreto-ley, se bonificarán en un 50 por cien.

e) El deudor no soportará ningún coste adicional de la entidad financiera que adquiere libre de carga hipotecaria, la titularidad del bien antes hipotecado.

f) En las transmisiones realizadas con ocasión de la dación en pago prevista anteriormente, a efectos del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente la entidad que adquiera el inmueble, sin que la entidad pueda exigir de los clientes el importe de las obligaciones tributarias satisfechas.

g) Estará exenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas la ganancia patrimonial que se pudiera generar en los clientes con ocasión de la dación ya citada.

#### RECIBÍ DE INFORMACIÓN CODIGO BUENAS PRACTICAS

Oficina: .....

Número de préstamo:

Don/Doña ..... con  
NIF..... y Don/Doña  
..... con NIF  
.....

recibimos de CAJA RURAL DE ASTURIAS la información referente a la aplicación de las medidas previstas en el Código de Buenas Prácticas del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, en la redacción dada por el Real Decreto Ley 22/2022, de 22 de noviembre.

Conformidad de los clientes

Firma/s

En \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 202