

## **INFORMACIÓN SOBRE EL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS**

Le informamos que CAJA RURAL DE BAENA NTRA. SRA. DE GUADALUPE, S.C.C.A., se encuentra adherida al “*Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual*”, aprobado por el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, el cual ha sido modificado recientemente por el Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, y cuyo objetivo es aliviar la subida de tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual.

A continuación, se exponen las principales novedades que se introducen en el citado Real Decreto-ley:

- **MEDIDAS DEL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS Y APLICACIÓN.**

Se establecen distintas medidas en función de la situación financiera de la unidad familiar:

1. Si el incremento del esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se hubiera incrementado en más de 1,5 y la unidad familiar se encuentre en una de las circunstancias de especial vulnerabilidad, se podrá solicitar:
  - 1.1. Periodo de carencia en la amortización del capital de hasta 5 años.
  - 1.2. Ampliación del plazo de amortización hasta un total de 40 años, a contar desde la concesión del mismo.
  - 1.3. Reducir el tipo de interés aplicable durante el plazo de carencia a Euribor menos 0,10.
2. 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 encuentre en una de las circunstancias de especial vulnerabilidad, se podrá solicitar:
  - 2.1. Periodo de carencia en la amortización del capital de hasta 2 años.
  - 2.2. Ampliación del plazo de amortización hasta un total de 7 años más, sin superar el plazo de 40 años desde la concesión del mismo.
  - 2.3. Que el tipo de interés a aplicar durante la carencia sea tal que suponga una reducción del 0,5 de su Valor Actual Neto.

En el caso de que se haya aplicado una carencia en lo relativo a la amortización de capital de su préstamo, el mismo podrá cargarse de forma acumulada en una cuota final a la finalización del préstamo, podrá prorratearse en cuotas restantes, o incluso realizarse una combinación de ambos sistemas.

En otro lugar, y con carácter indefinido, se inaplicarán las cláusulas limitativas de la bajada del tipo de interés previstas en los contratos de préstamo hipotecario. Así mismo, las distintas entidades podrán reunificar el conjunto de las deudas contraídas por el deudor.

Hasta el 31 de diciembre de 2023, tampoco se devengará comisión por cambio del tipo de interés. Finalizado este periodo, la comisión a devengar será del 0,05%.

Finalmente, tras aprobarse el plan de reestructuración, y durante los 10 años posteriores a dicha aprobación, la amortización anticipada no devengará costes por compensación.

- **REQUISITOS QUE HAN DE CUMPLIR LOS SOLICITANTES.**

Para solicitar acogerse al Código de Buenas Prácticas, los solicitantes deberán **ser personas físicas titulares de préstamos o créditos garantizados con hipoteca inmobiliaria sobre vivienda habitual que se encuentren situados en el umbral de exclusión y que además cumplan otra serie de requisitos adicionales.**

Para considerar a un deudor situado en el **umbral de exclusión**, será necesario que concurran los siguientes parámetros:

**a) Ingresos de los miembros de la unidad familiar**

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 anual de catorce pagas.

Este límite será de cuatro veces el IPREM, en catorce pagas, en el caso de que algún miembro de la unidad familiar tenga declarada una discapacidad superior al 33%, dependencia o enfermedad que le incapacite, o de cinco veces dicho indicador en caso de que algún deudor hipotecario tenga reconocido un grado de discapacidad psíquica superior al 33%, física o sensorial superior al 65% o una enfermedad que le incapacite.

**b) Circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.**

En los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar deberá haber sufrido:

- Una alteración significativa en sus circunstancias económicas en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda.
- O hayan sobrevenido circunstancias familiares de especial vulnerabilidad:
  - Familia numerosa.
  - Unidad familiar monoparental con hijos a su cargo.
  - Unidad familiar de la que forme parte un menor de edad.
  - Unidad familiar en la que algún miembro tenga declarada discapacidad superior al 33 %.
  - Unidad familiar en la que exista una víctima de violencia de género.
  - Deudores mayores de 60 años.

**c) Tasa de esfuerzo.**

Que La cuota hipotecaria supere el **50% respecto a los ingresos netos de la unidad familiar**, o el **40%**, cuando alguno de los miembros de la unidad familiar tenga una discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le impida realizar una actividad laboral.

De la misma forma, para la aplicación de medidas complementarias y sustitutivas de la ejecución hipotecaria a las que se refiere el Real Decreto-ley, será necesario **cumplir los siguientes requisitos adicionales:**

- a) Que el conjunto La unidad familiar carezca de otros bienes o derechos patrimoniales con los que hacer frente a la deuda.
- b) La vivienda sea la única en propiedad, y que el préstamo se haya 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 existir codeudores que no formen parte de la unidad familiar, deberán cumplirse las circunstancias anteriores.

- **DOCUMENTOS PARA ACREDITAR LA SITUACIÓN DE ESPECIAL VULNERABILIDAD.**

Deberá presentarse la **siguiente documentación**:

1. Para acreditar los ingresos percibidos por los miembros 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 al último ejercicio tributario.
  - 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.
2. Para acreditar el 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.
3. Para acreditar la 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.

4. Además de lo anterior, los solicitantes deberán firmar una **declaración responsable** relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situados en el umbral de exclusión.

Finalmente, le informamos que esta entidad tiene a disposición de sus clientes el teléfono 957665014 para aclarar las dudas relativas al Código de Buenas Prácticas y que, asimismo, ha habilitado la dirección de correo electrónico [atecliente.baena@cajarural.com](mailto:atecliente.baena@cajarural.com) para recibir las solicitudes de aplicación de dicho Código, que también puede presentarse en cualquiera de nuestras oficinas.