

Solicitud de reestructuración de deuda hipotecaria

De los Códigos de Buenas Prácticas establecidos por el Real Decreto Ley 6/2012 y por el Real Decreto Ley 19/2022 y Resolución de 23 de noviembre de 2022 del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital

Nº PRÉSTAMO _____



FECHA DE SOLICITUD _____

SOLICITANTE (S)

D/Dª _____

D/Dª _____

NIF/NIE _____

NIF/NIE _____

En calidad de:

- Titular
- Avalista
- Hipotecante no deudor

En calidad de:

- Titular
- Avalista
- Hipotecante no deudor

DATOS DE CONTACTO

TELÉFONO FIJO _____

TELÉFONO MÓVIL _____

CORREO ELECTRÓNICO _____

DIRECCIÓN _____

CÓDIGO POSTAL _____ LOCALIDAD _____ PROVINCIA _____

Nos dirigimos a Ustedes como prestatarios del préstamo arriba identificado.

Hemos sido informados por la Entidad Acreedora sobre los requisitos exigibles para poder acceder a las medidas establecidas en dos Códigos de Buenas Practicas previstos en la normativa citada en el encabezamiento de este documento, así como sobre la documentación acreditativa exigible, medidas previstas en la norma y alcance de tales medidas. Igualmente hemos sido advertidos de las consecuencias previstas en la norma por la aplicación indebida por nuestra parte en nuestra condición de deudores.

Hemos recibido por escrito el documento que se anexa a esta solicitud denominado DOCUMENTO INFORMATIVO SOBRE CÓDIGOS DE BUENAS PRACTICAS 2012 Y 2022, explicativo de todo lo anterior. Analizada toda la información suministrada por la Entidad Acreedora y habiendo sido resueltas todas nuestras dudas al respecto en consecuencia emitimos la siguiente:

DECLARACIÓN RESPONSABLE

Manifiesto que cumplo con los requisitos exigidos, en su caso por el Real Decreto Ley 6/2012 o por el Real Decreto Lay 19/2022 y Resolución de 23 de noviembre de 2022 del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, para considerarme en situación de vulnerabilidad económica y acceder a las medidas de reestructuración en ellos previstas.

Manifiesto que conozco las consecuencias de la aplicación indebida de las medidas de reestructuración de la deuda hipotecaria inmobiliaria previstas en la norma sin reunir los requisitos exigidos y que seré responsable de cualesquiera daños o perjuicios que se hubiesen podido producir en los términos establecidos por dichos Reales Decretos.

Para la ratificación de la presente declaración, incorporo mi firma al final de este documento acreditativo de la solicitud y de la declaración responsable.

En consecuencia por medio de este escrito formulo

SOLICITUD DE REESTRUCTURACIÓN DE DEUDA HIPOTECARIA

Que conforme a la información facilitada, y conforme a mis circunstancias personales, opto por la aplicación de las medidas de uno de los dos Códigos de Buenas Prácticas existentes y que marco de mi puño y letra, no obstante, y para el caso de que no me sea aplicable el Código solicitado, autorizo a la Entidad para que me ofrezca el alternativo existente.

Marcando la casilla correspondiente opto por la aplicación de las medidas del:

Código de Buenas Prácticas regulado por el RDL 6/2012.

Código de Buenas Prácticas regulado por el RDL 19/2022 y la Resolución de 23 de noviembre de 2022.

Por lo tanto, aportando junto con esta solicitud la documentación que se establece en la normativa de cada uno de los Códigos de Buenas Prácticas y que están recogidos en el DOCUMENTO INFORMATIVO INCORPORADO A ESTE MODELO DE SOLICITUD, solicito se me apliquen las medidas de reestructuración más adecuadas conforme al código por el que he optado, una vez evaluada la concurrencia de los requisitos.

DOCUMENTACIÓN NECESARIA

En el DOCUMENTO INFORMATIVO ANEXO se recoge el listado completo de los documentos que es necesario aportar ya que dicha documentación acreditativa es la necesaria para poder continuar con el proceso de solicitud.

Le recordamos que es imprescindible reunir toda la documentación expuesta previamente para poder dar curso a su solicitud. En el caso de que la solicitud no incorpore todos los documentos establecidos en el Código por el que se opta, no se podrá realizar la recepción completa del presente formulario y de la documentación, y no se podrá dar curso a la solicitud de reestructuración de su deuda hasta que se presentasen todos los documentos acreditativos.

INFORMACIÓN SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable: Cajasur Banco, S.A.U. Avda. del Gran Capitán nº 11-13, 14003 Córdoba.

Finalidad y Legitimación: Cajasur Banco, S.A.U. incorporará en su sistema de información los datos personales facilitados y los tratará con la finalidad principal y base jurídica de garantizar una correcta gestión y desarrollo de su solicitud.

Destinatarios: Sus datos podrán ser comunicados a autoridades y organismos públicos, en cumplimiento de las obligaciones que pudieran derivarse de esta solicitud.

Derechos: Podrá ejercer sus derechos de acceso, rectificación, oposición, supresión, limitación y portabilidad, y/o retirar su consentimiento mediante correo electrónico dirigido a info@cajasur.es. Asimismo está facultado para ejercer reclamación ante la AEPD u Organismo competente.

Información adicional: Tiene a su disposición información completa de nuestra Política de Privacidad en www.cajasur.com.

FIRMA SOLICITANTE (S)

Recibido: CAJASUR BANCO S.A.U.

ANEXOS



DOCUMENTO INFORMATIVO SOBRE LOS CÓDIGOS DE BUENAS PRÁCTICAS 2012 Y 2022. LISTADOS DE DOCUMENTACIÓN A APORTAR.

El presente documento es un resumen de las medidas de protección dirigidas a facilitar la reestructuración de las deudas, reguladas en el Real Decreto Ley 6/2012 (anexo 1), así como de las medidas de protección dirigidas a aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual, reguladas en el Real Decreto Ley 19/2022 y en el Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de noviembre de 2022 (anexo 2).

Ha sido elaborado con carácter informativo por el GRUPO KUTXABANK (Kutxabank y Cajasur) para facilitar a sus clientes la **comprensión de dichas medidas, la opción por las medidas de uno de los Códigos de Buenas Prácticas, los requisitos necesarios para su acceso, así como los documentos necesarios para acreditar dichos requisitos**, sin que el mismo sustituya total o parcialmente lo establecido en los citados Reales Decretos-leyes.

Código de Buenas Prácticas que se establece por el Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recurso, en la redacción dada por el Real Decreto Ley 19/2022, de 22 de noviembre.

1. Clientes beneficiarios

Podrán solicitar a CAJASUR la aplicación de las medidas, con las limitaciones y especialidades que se especifican más adelante para cada una, aquellos clientes que mantengan un préstamo hipotecario ("PRÉSTAMO HIPOTECARIO"), en los que concurren **todas** las siguientes circunstancias:

- A) EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO** se encuentre vigente, bien sea un crédito o un préstamo garantizado con hipoteca sobre su **vivienda habitual**.
- B) Se aplicará a:**
 - (i) Los Deudores que estén en el **Umbral de Exclusión** y con las Condiciones sobre el Precio de adquisición que se indicará a continuación.
 - (ii) Los fiadores y avalistas hipotecarios respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario. (Otros fiadores e hipotecantes no deudores que estén en el Umbral de Exclusión podrán exigir que se agote el patrimonio principal del deudor, sin perjuicio de que a éste le sea de aplicación el Código de Buenas Prácticas, antes de reclamarles la deuda garantizada y aunque hubieran renunciado al beneficio de exclusión).

> Umbral de Exclusión se da cuando concurren todas las circunstancias siguientes:

- a) Límite de ingresos:** que el conjunto de los ingresos de la Unidad Familiar no supere el límite de 3 veces el Indicador Público de renta de Efectos Múltiples (IPREM) anual de catorce pagas. Unidad Familiar es a estos efectos: el deudor y, en su caso, su respectivo cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita e hijos que residan en la vivienda hipotecada, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar. El límite previsto será 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 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, o de 5 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 reconocida igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido o 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) Alteración significativa de las circunstancias económicas o circunstancia familiar de Especial Vulnerabilidad:** 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:
 - (i) Alteración significativa de sus circunstancias económicas, se da cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya incrementado.

(ii) Circunstancia familiar de especial vulnerabilidad se da en los siguientes casos:

1. La familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.
2. La Unidad Familiar monoparental con hijos a cargo.
3. La Unidad Familiar de la que forme parte un menor de edad.
4. 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.
5. 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. La unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género o de trata o explotación sexual.
7. El deudor mayor de 60 años, aunque no reúna los requisitos para ser considerado Unidad familiar según lo previsto en la letra a).

c) **Cuota hipotecaria:** La cuota hipotecaria derivada del PRÉSTAMO HIPOTECARIO resulta superior al 50% de los ingresos netos que perciben el conjunto de los miembros de la Unidad Familiar. Dicho porcentaje será del 40% cuando alguno de dichos miembros sea una persona en las que concurren las circunstancias previstas en el párrafo segundo del apartado bajo la rúbrica "Limite de ingresos" (para los del 4 ó 5 veces el IPREM).

A los efectos de los apartados anteriores a) y b), 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 por incapacidad permanente en el grado 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) **Requisitos adicionales para aplicar las Medidas Complementarias y Medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria:**

1. Que 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 estar incluidos en las Circunstancias anteriores.

> **Condiciones sobre el Precio de Adquisición:** se aplicará a 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.

2. Documentación a presentar

A los efectos de acreditar que la Unidad familiar está en el Umbral de Exclusión, se deberá presentar los siguientes documentos de todos los miembros de la Unidad familiar:

A) 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 al último ejercicio tributario.
2. Acreditación de los ingresos mensuales: últimas tres nóminas percibidas o certificado de percepción de pensiones emitido por la Seguridad Social o el Organismo pagador. En caso de autónomos: liquidaciones trimestrales de IVA y resumen anual de las liquidaciones.
3. 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 expedido por el Servicio Público de Empleo.
4. Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción, ingreso mínimo vital o ayudas analógicas 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.

B) Número de personas que habitan la vivienda:

1. 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.
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 de los miembros de la unidad familiar.

C) 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. 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. Se incorpora al modelo de solicitud.

3. Medidas de protección

3.1. 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 2% sobre el capital de 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, se le notificará y ofrecerá a los clientes un Plan de reestructuración del PRÉSTAMO HIPOTECARIO que contemplará las siguientes medidas:

- (i) 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.

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 anteriormente, la carencia será de dos años.

- (ii) Ampliación del plazo del préstamo hasta un total de 40 años a contar desde la fecha de formalización de la escritura de 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 anteriormente, 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 a Euribor - 0,10% durante el plazo 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 anteriormente, 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.

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

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

Opcionalmente, se podrá acordar con los clientes la reunificación de otras deudas que mantengan con la Entidad.

El deudor, que habiendo finalizado el período de carencia de amortización de capital se encuentre en el umbral de exclusión definido anteriormente, podrá solicitar un segundo plan de reestructuración, siempre que la finalización de la carencia no sea el hecho determinante de encontrarse en dicho umbral de exclusión. En este supuesto, en el plazo máximo de un mes desde la nueva solicitud y, caso de ser viable, se notificará y ofrecerá un nuevo Plan de reestructuración del PRÉSTAMO

HIPOTECARIO en el marco de las medidas previas a la ejecución hipotecaria descritas en el presente apartado.

La Entidad 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 una propuesta de plan de reestructuración, que deberá ser analizada y, en caso de rechazo, deberá comunicar al deudor los motivos en que se fundamente.

3.3. Medidas complementarias: quita en el capital pendiente de amortización del PRÉSTAMO HIPOTECARIO

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

- (i) Para los que el Plan de reestructuración inicial ofrecido sea inviable o así resulte posteriormente, conforme lo establecido en el anterior apartado 3.2.
- (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, se 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 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 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.

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

Los clientes para los que el Plan de reestructuración y la Quita en el capital, en su caso, no resulten viables, así como los clientes que tengan aprobado y en curso un Plan de reestructuración, y que cumplan los Requisitos adicionales para aplicar las Medidas Complementarias podrán solicitar en el plazo de veinticuatro meses (i) desde la solicitud a la Entidad de dicho Plan, en caso que resulte inviable, o (ii) desde el inicio de la carencia, en caso de que el Plan hubiese sido viable, la dación en pago de su vivienda habitual, que la Entidad estará obligada a aceptar a los clientes para los que el Plan de reestructuración y Quita en el capital no resulten viables, y será potestativa para la Entidad cuando la soliciten clientes con Plan de reestructuración viable en curso, cuando las hipotecas hayan sido constituidas en garantía de préstamos o créditos concedidos para la compra de viviendas 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.

La dación en pago supondrá la cancelación total de la deuda garantizada con hipoteca y de las responsabilidades personales de los clientes y sus garantes frente a la Entidad por razón de la misma deuda. Los clientes, si así lo solicitaran en el momento de pedir la dación en pago, podrán permanecer durante un plazo de dos años en la vivienda en concepto de arrendatarios, 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.

La Entidad podrá pactar con los clientes la cesión de una parte de la plusvalía generada por la enajenación de la vivienda, en contraprestación por la colaboración que éstos puedan 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.

Adicionalmente se regula la posibilidad del alquiler social: en caso de ejecución de la vivienda habitual, cuando el lanzamiento haya sido suspendido por aplicación de la Ley 1/2013 (colectivos especialmente vulnerables), el deudor podrá solicitar el alquiler (por 5 años) de la vivienda por una renta anual máxima del 3% del valor de tasación al tiempo del remate de la vivienda. Esta solicitud podrá realizarse en doce meses desde el 24 de noviembre de 2022.

4. Aplicación indebida de las medidas de protección

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. El importe de los daños, perjuicios y gastos no puede resultar inferior al beneficio indebidamente obtenido por el cliente por la aplicación de la norma.

También incurrirán en responsabilidad los clientes que, voluntaria y deliberadamente, busquen situarse o mantenerse en las circunstancias referidas con la finalidad de obtener la aplicación de estas medidas.

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)** 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.
- C)** 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.
- 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.

Código de Buenas Prácticas que se establece por el Real Decreto Ley 19/2022, de 22 de noviembre, por el que se establece un Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual y por la Resolución de 23 de noviembre de 2022, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de noviembre de 2022.

1. Clientes beneficiarios

Hasta el 31 de diciembre de 2024 podrán solicitar a la Entidad la aplicación de las medidas, con las limitaciones y especialidades que se especifican más adelante para cada una, aquellos clientes que mantengan un préstamo hipotecario ("PRÉSTAMO HIPOTECARIO"), en los que concurren **todas** las siguientes circunstancias:

- A)** El PRÉSTAMO HIPOTECARIO constituido hasta el 31 de diciembre de 2022, bien sea un crédito o un préstamo garantizado con hipoteca sobre la **vivienda habitual** del Deudor o del hipotecante no deudor y se encuentre vigente.
- B)** Se aplicará a los Deudores que estén en **Riesgo de Vulnerabilidad** y con las Condiciones sobre el Precio de adquisición que se indicará a continuación.

> Riesgo de Vulnerabilidad se da cuando concurren todas las circunstancias siguientes:

- a) Límite de ingresos:** Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la Unidad Familiar no supere el límite de 4,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) anual de catorce pagas. Unidad Familiar es a estos efectos: 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 5,5 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 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, o de 6,5 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 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) Alteración significativa de las circunstancias económicas o circunstancia familiar en Riesgo de Vulnerabilidad:** 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:

- (i)** Alteración significativa de sus circunstancias económicas, cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,2.

(ii) Circunstancia familiar de especial vulnerabilidad se da en los siguientes casos:

1. 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.
2. 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.
3. La Unidad Familiar en que exista una víctima de violencia de género o que sea víctima de trata o explotación sexual.

A los efectos indicados en el presente apartado se considera incapacidad 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.

c) Cuota hipotecaria: La cuota hipotecaria derivada del PRÉSTAMO HIPOTECARIO resulta superior al 30% de los ingresos netos que perciben el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

> Condiciones sobre el Precio de Adquisición: se aplicará a préstamos o créditos cuando el precio de adquisición de la vivienda no exceda de 300.000 euros.

2. Documentación a presentar

A los efectos de acreditar que la Unidad familiar está en Riesgo de Vulnerabilidad, se deberá presentar a la Entidad los siguientes documentos:

A) 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 al último ejercicio tributario.
2. Acreditación de los ingresos mensuales: últimas tres nóminas percibidas o certificado de percepción de pensiones emitido por la Seguridad Social o el Organismo pagador.
3. 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.
4. Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción, ingreso mínimo vital o ayudas analógicas de asistencia social concedidas por las Comunidades Autónomas y las entidades locales.
5. 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:

1. 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.
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 de los miembros de la Unidad Familiar.

C) 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. 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 Riesgo de Vulnerabilidad según el modelo aprobado por la comisión constituida para el seguimiento del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas. Se incorpora al modelo de solicitud.

3. Medidas de protección

Los clientes beneficiarios de estas medidas podrán optar sobre novar el PRÉSTAMO HIPOTECARIO en alguna de las siguientes formas:

- (i) Ampliación del plazo total del PRÉSTAMO HIPOTECARIO hasta un máximo de 7 años, con opción para el Deudor de fijar la cuota en su importe a 1 de junio de 2022 o en el importe de la primera cuota para aquellos préstamos en los que esta se cargue con posterioridad a dicha fecha, por un periodo de 12 meses desde el momento en que se realice la novación a través de una carencia total o parcial del principal, salvo que la carencia total del principal no sea suficiente para fijar la cuota en dicho importe, en cuyo caso se aplicará únicamente una carencia total del principal. El principal no amortizado devengará intereses a un tipo de interés tal que suponga una reducción del 0,5% del valor actual neto del préstamo de acuerdo con la normativa vigente.

En todo caso, la ampliación del plazo no puede suponer una reducción del importe de la cuota por debajo de aquella que se estuviera pagando a fecha 1 de junio de 2022.

- (ii) Conversión de la fórmula de cálculo de interés del préstamo inicial, pasando de una fórmula sujeta a tipo variable revisable periódicamente a una de tipo fijo.

Una vez realizada la petición de la novación hipotecaria, y tras comprobar la Entidad todos los documentos enviados por el solicitante se dispondrá de un período de tramitación de 30 días para la comprobación de que cumplen los requisitos de elegibilidad, y una vez aprobado, en su caso, se dispondrá de un plazo de quince días para su formalización.

4. Aplicación indebida de las medidas de protección

Los clientes que se hubiesen beneficiado de las anteriores medidas 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. El importe de los daños, perjuicios y gastos no puede resultar inferior al beneficio indebidamente obtenido por el cliente por la aplicación de la norma.

También incurrirán en responsabilidad los clientes que, voluntaria y deliberadamente, busquen situarse o mantenerse en las circunstancias referidas con la finalidad de obtener la aplicación de estas medidas.

5. Otras cuestiones relevantes a tener en cuenta

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.