

NUEVO CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS PARA DEUDORES HIPOTECARIOS EN RIESGO DE VULNERABILIDAD

(REAL DECRETO-LEY 19/2022 DE 22 DE NOVIEMBRE Y RESOLUCION DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022 DE LA SECRETARIA DE ESTADO Y ECONOMÍA Y APOYO A LA EMPRESA)

CBNK Banco de Colectivos, S.A. está adherido al Nuevo Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual para deudores en riesgo de vulnerabilidad.

¿CUÁLES SON LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN QUE ESTABLECE EL NUEVO CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS?

A. Medida de ampliación del plazo del préstamo hipotecario:

El plan de reestructuración de la deuda hipotecaria consiste en la aplicación individual o conjunta de las siguientes medidas:

- I. Ampliación del plazo de amortización hasta un máximo de 7 años.

El deudor hipotecario podrá optar por 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 plazo máximo total del préstamo tras la ampliación de plazo, contado desde la fecha de su otorgamiento, nunca podrá ser superior a 40 años.

El principal no amortizado devengará intereses a un tipo de interés tal que suponga una reducción del 0,5 por cien 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 tipo variable revisable a tipo fijo.

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. La oferta realizada por la entidad en este caso podrá tener el tipo fijo que oferte libremente la entidad.

Una vez realizada la petición de la novación hipotecaria, y tras comprobar CBNK Banco de Colectivos todos los documentos enviados por el solicitante y que cumplen los requisitos de elegibilidad, se dispondrá de un plazo de quince días para su formalización.

¿QUIÉNES PUEDEN SOLICITAR ACOGERSE AL NUEVO CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS?

Las medidas previstas se aplicarán a los deudores elegibles en riesgo de vulnerabilidad que sean personas físicas y titulares de contratos de préstamo o crédito con hipoteca inmobiliaria sobre la vivienda habitual del deudor o hipotecante no deudor y siempre que el precio de adquisición no exceda los 300.000 euros, constituidos con anterioridad al 31 de diciembre de 2022.

¿Qué se entiende por “unidad familiar” a estos efectos?

Se entiende 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.

¿Qué se entiende por “riesgo de vulnerabilidad”?

Se considerará “riesgo de vulnerabilidad” aquellos deudores elegibles de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca sobre su vivienda habitual, cuando concurren en ellos todas las circunstancias siguientes:

- 1)** 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 anual de catorce pagas (IPREM).

Este límite 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%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral;

El límite será 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%, 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.

- 2)** 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.
- 3)** Que la cuota hipotecaria resulte superior al 30% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad 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.

¿Qué se entiende por alteración significativa de las circunstancias económicas?

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 1,2.

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

- 1.º** La unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente, para realizar una actividad laboral.
- 2.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.

3.º La unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género o de trata o explotación sexual.

A estos efectos 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.

DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA PARA LA ENTIDAD

La concurrencia de las circunstancias que permiten acogerse a las medidas establecidas por el Nuevo Código de Buenas Prácticas se acreditará mediante la presentación de los siguientes documentos:

- a) Para la acreditación de la 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 3 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.
- b) Sobre el número de personas que habitan la vivienda:
1. Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.
 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 6 meses anteriores.
 3. Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.
- c) Sobre la 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.

- 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 Nuevo Código de Buenas Prácticas.

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

CONSECUENCIAS DE LA APLICACIÓN INDEBIDAS DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN

El deudor que se beneficie tanto de las medidas de reestructuración, así como de las previsiones el Código de Buenas Prácticas sin reunir los requisitos establecidos e informados anteriormente en este documento, será responsable de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados.

El importe de los daños y perjuicios no será inferior al beneficio indebidamente obtenido por el deudor. Igualmente incurrirá en responsabilidad el deudor que voluntaria y deliberadamente, busque situarse o mantenerse en el umbral de exclusión con la finalidad de obtener las aplicaciones de estas medidas.

OTRAS CUESTIONES RELEVANTES PARA EL DEUDOR

1.- Las escrituras de formalización de las novaciones que se realicen al amparo de este Código de Buenas Prácticas, quedarán exentas de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de actos jurídicos documentados.

2.- Los derechos arancelarios notariales y registrales derivados de la formalización de la novación del préstamo del deudor elegible de conformidad al Nuevo Código de Buenas Prácticas se reducirá un 75%. Siendo el arancel notarial mínimo de 10 euros y el máximo de 30 euros. De la misma forma el arancel registral se bonificará en un 75% con un arancel mínimo de 10 euros y un máximo de 20 euros.

PLAZO PARA SOLICITAR LAS MEDIDAS.

El deudor podrá solicitar hasta el 24 de noviembre de 2024 cualquiera de las medidas señaladas en este documento informativo y recogidas en la Resolución de 23 de noviembre de 2023 de la Secretaria de Estado de Economía y Apoyo a la empresa.

¿Cómo solicitar el acogimiento a las medidas del Código de Buenas Prácticas?

Para solicitar la aplicación de las medidas establecidas en el Código de Buenas Prácticas o ampliar información relativa al mismo, los clientes de CBNK Banco de Colectivos pueden dirigirse al departamento de recuperaciones de CBNK Banco de Colectivos a través de la siguiente dirección de correo electrónico- codigodebuenaspracticascbnk.es y en el teléfono: 913193448