

Ámbito de aplicación
Préstamos o créditos hipotecarios sobre vivienda habitual con deudor en el umbral de exclusión y vigentes a 11 de marzo de 2012. Se aplica también a avalistas hipotecarios respecto a su vivienda habitual.
Requisitos para beneficiarse de las medidas del Real Decreto-ley 6/2012 y del Código de Buenas Prácticas
Para considerarse en el umbral de exclusión, los deudores deben cumplir todos los requisitos siguientes: a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no superen el límite de tres, cuatro (en caso de algún miembro tenga discapacidad superior a 33%, dependencia o enfermedad que le incapacite permanentemente para actividad laboral) o cinco veces (en caso de deudor hipotecario con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual con grado de discapacidad igual o superior a 33% o discapacidad física o sensorial con grado de discapacidad igual o superior a 65%) el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de 14 pagas. b) Que en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una <u>alteración significativa de sus circunstancias económicas o hayan sobrevenido circunstancias familiares de especial vulnerabilidad</u> . c) Que la cuota hipotecaria sea superior al 50 % de los ingresos netos que perciban el conjunto de la unidad familiar. Dependiendo de las circunstancias familiares, este porcentaje será del 40 %. Para la aplicación de las medidas complementarias y sustitutivas de la ejecución hipotecaria del Código de Buenas Prácticas, además, se han de cumplir los siguientes requisitos: a) Que el conjunto de los miembros de la unidad familiar <u>carezca de otros bienes o derechos</u> patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda. b) Que la hipoteca recaiga sobre la <u>única vivienda en propiedad del deudor y el préstamo/crédito fuera concedido para la adquisición de la misma</u> . c) Que el crédito o préstamo hipotecario <u>carezca de otras garantías, reales o personales</u> o, de existir estas últimas, los garantes carezcan de otros bienes o derechos con los que hacer frente a la deuda. d) Que de existir <u>codeudores</u> que no formen parte de la unidad familiar, estén incluidos en las circunstancias de las letras a, b y c anteriores. Los fiadores e hipotecantes no deudores que se encuentren en el umbral de exclusión podrán exigir que se agote el patrimonio del deudor principal antes de reclamarles la deuda garantizada. Estos requisitos deberán acreditarse presentando la siguiente documentación: 1. <u>Certificado de rentas y, en su caso, certificado de la presentación del Impuesto de Patrimonio</u> , expedido por la A.E.A.T. u órgano competente de la Comunidad Autónoma en relación a los últimos cuatro ejercicios tributarios. 2. <u>Últimas 3 nóminas percibidas</u> . 3. Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de <u>prestaciones o subsidios por desempleo</u> . 4. Certificado acreditativo de los <u>salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas</u> de asistencia social concedidas por las Comunidades Autónomas y entes locales. 5. Certificado expedido por el órgano gestor en que figure la cuantía mensual percibida, en <u>trabajadores por cuenta propia que perciban la prestación por cese de actividad</u> . 6. <u>Libro de familia</u> o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho. 7. <u>Certificado de empadronamiento</u> de las personas empadronadas en la vivienda a fecha de presentación de documentos y a los seis meses anteriores. 8. Declaración de <u>discapacidad, dependencia o incapacidad permanente</u> para realizar una actividad laboral. 9. <u>Certificado de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad</u> de cada uno de los miembros de la unidad familiar. 10. <u>Escrituras de compraventa de la vivienda, de constitución de garantía hipotecaria</u> y documentos que justifiquen el resto de garantías reales o personales, si las hubiere. 11. <u>Declaración responsable</u> del deudor/es sobre el cumplimiento de requisitos para considerarse situados en el umbral de exclusión.
A.- Medida recogida en el artículo 4, apartado 1, del Real Decreto-ley 6/2012
Desde la acreditación de situación de umbral de exclusión, el interés moratorio aplicable será, como máximo, el resultante de sumar a los intereses remuneratorios pactados en el préstamo un 2,00 % sobre el capital pendiente del préstamo.
B.- Medidas recogidas en el Código de Buenas Prácticas, en la versión introducida por el Real Decreto-ley 5/2017
Estas medidas se aplicarán sobre los préstamos o créditos garantizados con hipoteca sobre su vivienda habitual cuando el precio de adquisición del inmueble hipotecado no exceda en un 20% del que resulta 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 está radicada dicho bien, con un límite absoluto de 300.000 euros. El inmueble adquirido antes del año 1995 toma como precio medio de referencia el relativo al año 1995. Todo ello según se establece en el artículo 5.2 RD-ley. 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 inmueble hipotecado no exceda del que resulta 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 está radicada dicho bien, con un límite absoluto de 250.000 euros. El inmueble adquirido antes del año 1995 toma como precio medio de referencia el relativo al año 1995. Todo ello según se establece en el artículo 5.2 RD-ley. A los efectos oportunos, UNICAJA BANCO, S.A. se encuentra adherida al Código de Buenas Prácticas, en su versión introducida por el Real Decreto-ley 5/2017. • MEDIDAS PREVIAS A LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA: REESTRUCTURACIÓN DE DEUDAS HIPOTECARIAS Inviabilidad si la cuota hipotecaria es superior a 50% de los ingresos netos. Plazo de resolución por la entidad: Un mes desde la presentación de la solicitud. o Carencia en la amortización de capital de cinco años. o Ampliación del plazo de amortización hasta un total de 40 años a contar desde la concesión del préstamo. o Tipo de interés durante carencia de Euribor + 0,25 p.p. o Inaplicación con carácter indefinido de la cláusula limitativa de la bajada del tipo de interés (cláusula suelo) prevista en el contrato de préstamo hipotecario. Dichas medidas no se aplicarán respecto a procedimiento de ejecución con anuncio de subasta. • MEDIDAS COMPLEMENTARIAS: QUITA Plazo de solicitud: un mes desde acreditación de inviabilidad del Plan de Reestructuración. No existe obligación de concesión por parte de Unicaja Banco. La determinación de la quita seguirá los métodos de cálculo previstos en el apartado 2 del Código de Buenas Prácticas incluido en el Anexo del Real Decreto-ley 6/2012, en la versión introducida por el Real Decreto-ley 1/2015.

Podrá solicitarse aún encontrándose en procedimiento de ejecución con anuncio de subasta o presenten cargas posteriores a la hipoteca.

• **MEDIDAS SUSTITUTIVAS DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA. DACIÓN EN PAGO DE VIVIENDA HABITUAL:**

Plazo de solicitud: doce meses desde solicitud Plan Reestructuración cuando anteriores inviábiles.

Supone la cancelación de la deuda y la responsabilidad personal del deudor y tercero por dicha deuda.

Posible arrendamiento de la vivienda por plazo de 2 años satisfaciendo una renta anual **del 3% del importe de la deuda**.

No se aplicará en ejecución con subasta anunciada o vivienda con cargas posteriores.

• **DERECHO DE ALQUILER EN CASO DE EJECUCIÓN DE LA VIVIENDA HABITUAL:**

El deudor hipotecario ejecutado cuyo lanzamiento haya sido suspendido de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1.1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, podrá solicitar y obtener del acreedor ejecutante de la vivienda, o persona que actúe por su cuenta, el alquiler de la misma por una renta anual máxima del 3 por cien de su valor al tiempo de la aprobación del remate, determinado según tasación, aportada por el ejecutado y certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo de Regulación del Mercado Hipotecario.

La solicitud a la que se refiere el párrafo anterior, podrá realizarse en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 5/2017, por el que se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, para aquellos ejecutados que ya fueran beneficiarios de la suspensión y desde que se produzca la suspensión para quienes se beneficiasen con posterioridad.

Dicho arrendamiento tendrá duración anual, prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta completar el plazo de cinco años. Por mutuo acuerdo entre el ejecutado y el adjudicatario podrá prorrogarse anualmente durante cinco años adicionales.

Consecuencias de la aplicación indebida

Buscar situarse o mantenerse en el umbral de exclusión para obtener la aplicación, o beneficiarse indebidamente de las medidas arriba descritas, trae consigo la asunción de responsabilidad por daños y perjuicios, de gastos generados por la aplicación de las medidas de flexibilización y de cualquier responsabilidad de otro orden en la que dicha conducta pueda incurrir.