

**NOTA INFORMATIVA SOBRE LA LEY 1/2013 EN MATERIA DE
MEDIDAS URGENTES DE PROTECCIÓN DE DEUDORES HIPOTECARIOS**

La presente nota informativa es un resumen de las medidas de protección dirigidas a facilitar la reestructuración de las deudas, reguladas en el Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo (BOE 10.03.2012), RDL 27/2012 y Ley 1/2013 (BOE 15.05.2013). Ha sido elaborada por Banco Caixa Geral, S.A. con **carácter exclusivamente informativo** al objeto de facilitar a los clientes un mejor conocimiento y comprensión de dichas medidas, sin que pueda entenderse que éste documento sustituye en modo alguno lo establecido en la citada normativa, cuya íntegra lectura se recomienda.

REAL DECRETO LEY 6/2012 de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (conforme redacción dada por la LEY 1/2013)

I.- CLIENTES BENEFICIARIOS

Podrán solicitar a Banco Caixa Geral 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 en el que concurren todas y cada una de las siguientes circunstancias:

a) Que los ingresos de la unidad familiar no supere el triple del IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples). 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 será el cuádruple si alguno de los miembros de la familia tiene una discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que impida realizar una actividad laboral) o el quintuple si el deudor tiene parálisis cerebral, enfermedad mental con discapacidad superior al 33% o discapacidad física o sensorial superior al 65% o enfermedad grave que le impida realizar una actividad laboral

b) Que en los cuatro años anteriores la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas (cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5); o hayan sobrevenido en dicho periodo circunstancias familiares de especial vulnerabilidad:

.La familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente

.La unidad familiar monoparental con dos hijos a su cargo

.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.

.La unidad familiar de la que forme parte un menor de tres años.

A efectos de las letras a) y b) anteriores, 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 a los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.

c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50% de los ingresos netos de la unidad familiar o al 40% si uno de los miembros se encuentra en alguna de las situaciones mencionadas en el punto (a) anterior.

Las medidas previstas en este real Decreto-Ley, se aplicarán igualmente a los avalistas hipotecarios respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario.

II. DOCUMENTACION ACREDITATIVA QUE DEBE PRESENTARSE

La concurrencia de cada una de las circunstancias antes descritas se acreditará por el cliente presentando al Banco los siguientes documentos:

- a) Certificados expedidos por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida, en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo, de todos los deudores del préstamo hipotecario, cónyuge no separado legalmente, o pareja de hecho inscrita e hijos que residan en la vivienda hipotecada.
- b) En el caso de trabajador por cuenta propia, se aportará el certificado expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, o si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.
- c) 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, de los últimos 4 ejercicios tributarios, de cada deudor del préstamo, cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita e hijos que residan en la vivienda hipotecada así como de cada uno de los garantes (en caso de existir avalistas).
- d) Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada deudor del préstamo, cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita e hijos que residan en la vivienda hipotecada así como de cada garante.
- e) Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.
- f) Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda hipotecada, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.
- g) Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.
- h) Últimas 3 nóminas.
- i) 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.
- j) 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.
- k) Declaración responsable de todos los deudores y avalistas del préstamo hipotecario, relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos por el Real Decreto-ley para considerarse situados en el “*umbral de exclusión*” definido en el mismo.

III. MEDIDAS DE PROTECCION

Bonificación del Interés moratorio.

El interés moratorio aplicable al capital pendiente del préstamo hipotecario, desde el momento en que se acredite el cumplimiento de las circunstancias indicadas en el anterior apartado I, será el resultante de sumar a los intereses ordinarios pactados en el préstamo un 2 %.

A) Medidas previas a la ejecución hipotecaria: reestructuración de la deuda.

Podrán solicitar esta medida aquellos clientes que, cumpliendo las circunstancias indicadas en el apartado I anterior (suficientemente acreditadas mediante la presentación de la documentación especificada en el apartado II), el precio de adquisición de la vivienda hipotecada no exceda de los siguientes valores:

- a) Para municipios de **más de 1.000.000 de habitantes: 250.000€, para viviendas habitadas por una o dos personas, ampliándose dicho valor en 50.000 Euros adicionales, por cada persona a cargo, hasta un máximo de 3.**
- b) Para municipios de **entre 500.001 y 1.000.000 de habitantes** o los integrados en áreas metropolitanas de municipios de más de 1.000.000 de habitantes: **225.000 € para viviendas habitadas por 1 ó 2 personas, ampliándose dicho valor en 45.000 Eur adicionales por cada persona a cargo, hasta un máximo de 3.**
- c) Para municipios de **entre 100.001 y 500.000 habitantes: 187.500 € para viviendas habitadas por 1 ó 2 personas, ampliándose dicho valor en 37.500 Eur adicionales, por cada persona a cargo, hasta un máximo de 3.**
- d) Para municipios de **hasta 100.000 habitantes: 150.000 € para viviendas habitadas por 1 ó 2 personas, ampliándose dicho valor en 30.000 Eur adicionales por cada persona a cargo, hasta un máximo de 3.**

En el plazo máximo de un mes desde la solicitud, Banco Caixa Geral notificará y ofrecerá a los clientes un plan de reestructuración del préstamo hipotecario, el cual contemplará las siguientes medidas:

- i. carencia de amortización de capital de cinco 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
- iii. reducción del tipo de interés aplicable a Euribor + 0,25% durante el plazo de carencia
- iv. no conllevará costes de compensación la amortización anticipada solicitada durante los diez años posteriores a la aprobación del Plan.

Opcionalmente, Banco Caixa Geral podrá acordar con los clientes la reunificación de otras deudas que mantengan con el Banco.

Banco Caixa Geral 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% de los ingresos de la unidad familiar.

Por lo que respecta a la reestructuración de deudas hipotecarias, se reconoce la facultad del deudor de presentar propuestas de plan de reestructuración y el deber de la entidad de analizarla y de, en su caso fundamentar su rechazo.

B) Medidas complementarias y sustitutivas.

Para la aplicación de las medidas complementarias y sustitutivas de la ejecución, habrán de cumplirse además los siguientes requisitos:

- (i) que la unidad familiar carezca de otros bienes para afrontar la deuda
- (ii) que el préstamo hipotecario recaiga sobre la única vivienda del deudor
- (iii) que en el préstamo no se hayan establecido otras garantías reales o personales o, en caso de existir éstas últimas, que el garante carezca de otros bienes para hacer frente a la deuda
- (iv) en el caso de codeudores que no formen parte de la unidad familiar deberán cumplirse los tres requisitos anteriores.

Los fiadores e hipotecantes no deudores situados en el denominado umbral de exclusión, podrán exigir al Banco que agote el patrimonio del deudor principal antes de reclamarles la deuda garantizada, aun cuando en el contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de excusión.

Medidas complementarias: quita en el capital pendiente de amortización.

Se podrá solicitar la quita por aquellos clientes que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

- (i) para los que el plan de reestructuración inicial ofrecido por el Banco sea inviable
- (ii) que se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que ya se haya producido el anuncio de subasta
- (iii) que no hayan podido optar a una dación en pago (a la que se aludirá posteriormente) por presentar la vivienda cargas posteriores a la hipoteca.

El Banco 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, el Banco empleará uno de los métodos de cálculo contemplados en el Real-Decreto-ley.

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, podrán solicitar -en el plazo de doce meses desde la solicitud al Banco de dicho plan- dación en pago de su vivienda habitual, que el Banco estará obligado a aceptar. 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 al Banco 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% del importe total de la deuda en el momento de la dación. Durante dicho plazo, el eventual impago de la renta devengará un interés de demora del 10%.

Esta medida no será aplicable a los préstamos hipotecarios que se encuentren en ejecución judicial en los que ya se haya anunciado la subasta, o en los que la vivienda esté gravada con cargas posteriores.

Sólo podrán acogerse a la Dación en Pago, las hipotecas en las que el precio de adquisición no excede de los siguientes valores:

- a) Para municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 200.000 €.
- b) Para municipios de entre 500.001 y 1.000.000 de habitantes o los integrados en áreas metropolitanas de municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 180.000 €.
- c) Para municipios de entre 100.001 y 500.000 habitantes: 150.000 €.
- d) Para municipios de hasta 100.000 habitantes: 120.000 €.

IV. 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 anterior apartado I 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 dichos daños, perjuicios y gastos no será inferior al beneficio obtenido de forma indebida por el deudor en virtud de 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.

SUSPENSIÓN DE LOS LANZAMIENTOS SOBRE VIVIENDAS HABITUALES DE COLECTIVOS ESPECIALMENTE VULNERABLES.

Hasta pasados dos años de la entrada en vigor de la Ley1/2013 no habrá lanzamientos en viviendas adjudicadas al acreedor o persona que actúe por su cuenta cuando se trate de la vivienda habitual de personas en supuestos de especial vulnerabilidad y en especiales circunstancias económicas.

Supuestos de especial vulnerabilidad:

- Familia numerosa, de acuerdo con la legislación vigente
- Unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo
- Unidad familiar de la que forme parte un menor de tres años
- 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.
- Unidad familiar en la que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones por desempleo.
- 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.
- Unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género, conforme a lo establecido en la legislación vigente, en el caso de que la vivienda objeto de lanzamiento constituyan su domicilio habitual.

Para que sea de aplicación lo previsto en el apartado anterior deberán concurrir, junto con alguno de los supuestos de especial vulnerabilidad señalados, las circunstancias económicas siguientes:

- 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.
- Que, de 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
- 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.
- Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma.

A los efectos de lo previsto en los apartados anteriores 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 la menos 1,5.
- 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.

La concurrencia de las circunstancias relacionadas en los apartados anteriores se acreditará por el cliente en cualquier momento del procedimiento de ejecución hipotecaria, y antes de la ejecución del lanzamiento, ante el Juzgado que tramita el procedimiento mediante la presentación de los siguientes documentos:

a) Percepción de ingresos por los miembros de la unidad familiar:

- 1.º Certificado de rentas y, en su caso, certificado relativo a la presentación del Impuesto de Patrimonio, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria con relación a los últimos cuatro ejercicios tributarios.
- 2.º Últimas tres nóminas percibidas.
- 3.º 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.º 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.º En caso de trabajador por cuenta propia se aportará el certificado expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o, 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.º Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.
- 2.º Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.
- 3.º 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.

c) Titularidad de los bienes:

- 1.º Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar.
- 2.º 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 situado en el ámbito de aplicación de esta Ley