

**CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS PARA LA APLICACIÓN DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE  
DEUDORES HIPOTECARIOS SIN RECURSOS**  
(REAL DECRETO-LEY 6/2012 DE 9 DE MARZO)

CBNK BANCO DE COLECTIVOS, S.A. está adherido al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual en el que se establecen una serie de medidas encaminadas a la protección del deudor hipotecario.

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

**A. Medidas previas a la ejecución hipotecaria: reestructuración de deudas hipotecarias.**

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

**I. Carencia en la amortización de capital de 5 años.**

La carencia será de 2 años si el incremento del esfuerzo que representa la carga hipotecaria sobre la renta familiar es inferior a 1,5 y la unidad familiar no se encuentre en circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.

El capital de las cuotas de este periodo podrá pasarse una cuota final al término del préstamo, prorratearse en las cuotas restantes o una combinación de ambos sistemas.

**II. Ampliación del plazo de amortización hasta un total de 40 años a contar desde la concesión del préstamo.**

La ampliación del plazo de amortización será de hasta siete años, sin superar el plazo de cuarenta años desde la concesión del préstamo si el incremento del esfuerzo que representa la carga hipotecaria sobre la renta familiar es inferior a 1,5 y la unidad familiar no se encuentre en circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.

**III. Reducción del tipo de interés aplicable a Euribor menos 0,10% durante el plazo de carencia. El tipo fijo se aplicará el actual durante el periodo de carencia.**

Cuando el incremento del esfuerzo que representa la carga hipotecaria sobre la renta familiar es inferior a 1,5 y la unidad familiar no se encuentre en circunstancias familiares de especial vulnerabilidad, 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 las cláusulas limitativas de la bajada del tipo de interés previstas en los contratos de préstamo hipotecario.**

Adicionalmente, es posible la reunificación de las deudas contraídas con la entidad.

No conllevará costes por compensación la amortización anticipada del crédito o préstamo hipotecario solicitada durante los diez años posteriores a la aprobación del plan de reestructuración.

El deudor que habiendo finalizado el período de carencia en la amortización de se encuentre en el umbral de exclusión, podrá instar la solicitud de un segundo plan de reestructuración, siempre que la salida de la carencia no sea el hecho determinante de encontrarse en dicho umbral de exclusión. En este caso el plazo de un mes desde la nueva solicitud del deudor, la entidad actualizará la solvencia del deudor, y si es viable se elaborará un nuevo plan de reestructuración que supondrá una carencia en la amortización de capital de cinco años y el tipo previsto en el apartado III.

No podrán solicitar esta medida los deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución, una vez se haya producido el anuncio de subasta.

#### B. Medidas complementarias. Quita sobre la deuda.

Si la aplicación de las anteriores medidas se estima inviable por resultar de la reestructuración una cuota mensual superior al 50% de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros de la unidad familiar, el deudor hipotecario tiene la opción de solicitar (en el plazo de un mes desde la acreditación de la inviabilidad del plan de reestructuración) una quita en el capital pendiente de amortización, aunque la entidad financiera no está obligada a aceptarla.

La entidad empleará alguno de los siguientes métodos de cálculo de la quita:

- i. Reducción de un 25%.
- 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 por el deudor 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.

Esta medida podrán solicitarla aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que ya se haya producido el anuncio de subasta.

Asimismo, podrán solicitarla aquellos deudores que, estando incluidos en el "*umbral de exclusión*", no han podido optar a la dación en pago por presentar la vivienda con cargas posteriores.

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

En caso de que el plan de reestructuración y las medidas complementarias no resulten viables, el deudor hipotecario puede solicitar, en el plazo de 24 meses desde la solicitud de la reestructuración, la dación en pago de su vivienda como medio liberatorio definitivo de la deuda, estando la entidad obligada (o un tercero que ésta designe) a aceptar la entrega del bien hipotecado.

Los deudores que tengan aprobado y en curso un plan de reestructuración que observen su imposibilidad de atender los pagos después de 24 meses desde su solicitud de reestructuración. En este caso la entidad podrá valorar la posible entrega del bien hipotecado por parte del deudor, quedando definitivamente cancelada la deuda.

La dación en pago supondrá la cancelación total de la deuda garantizada con hipoteca y de las responsabilidades personales del deudor y de terceros frente a la entidad por razón de la misma deuda.

Esta medida no será aplicable en los supuestos que se encuentran en procedimiento de ejecución en los que se haya anunciado la subasta, o en los que la vivienda esté gravada con cargas posteriores.

El deudor hipotecario, si así lo solicitara en el momento de pedir la dación en pago, podrá permanecer durante 2 años en la vivienda en concepto de arrendatario, satisfaciendo una renta anual del 3% 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%.

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

Las medidas previstas se aplicarán a los contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria cuyo deudor se encuentre situado en el "umbral de exclusión" y que estuvieran vigentes a la fecha de entrada en vigor del mencionado Real Decreto Ley o que se suscriban posteriormente. Dichas medidas se aplicarán igualmente a los fiadores y avalistas hipotecarios del deudor principal, respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario.

### ¿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 "umbral de exclusión"?

Se considerarán situados en el denominado "umbral de exclusión" aquellos deudores 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 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas (IPREM).

2)

Este límite será de 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;

El límite será 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 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.

- 3) 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.
- 4) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

Dicho porcentaje será del 40% cuando alguno de dichos miembros sea una persona en la que concurren las circunstancias: tenga declarada discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, o 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 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.

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 incrementado.

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

- 1.º La familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.
  - 2.º La unidad familiar monoparental con hijos a cargo.
  - 3.º La unidad familiar de la que forme parte un menor de edad.
  - 4.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.
  - 5.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.
  - 6.º La unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género o de trata o explotación sexual.
  - 7.º El deudor mayor de 60 años, aunque no reúna los requisitos para ser considerado unidad familiar.
- ❖ Para la aplicación de las medidas complementarias y sustitutivas de la ejecución hipotecaria (la quita y la dación en pago de la deuda), será además preciso que se cumplan los siguientes requisitos:
- a) Que el conjunto de los miembros de la unidad familiar carezca de cualesquiera otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.
  - b) 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.
  - 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 que existan codeudores que no formen parte de la unidad familiar, deberán estar incluidos en las circunstancias a), b) y c) anteriores.

## DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA PARA LA ENTIDAD

La concurrencia de las circunstancias que permiten acogerse a las medidas establecidas por el 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 Código de Buenas Prácticas.

En el caso de que la entidad acreedora tenga en su poder datos o documentación acreditativa sobre alguno de las letras anteriores, el deudor estará exonerado de su acreditación ante la entidad.

El deudor podrá autorizar al sujeto adherido, 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.- Las transmisiones realizadas mediante dación en pago, a efectos del Impuesto sobre el Incremento de valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, la entidad que adquiere el inmueble tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto, sin que la entidad pueda exigir a los clientes el importe de las obligaciones tributarias satisfechas.
- 3.- Estará exento en el Impuesto de la Renta de las Personas Físicas la ganancia patrimonial que pudiera ocasionar en los clientes como consecuencia de la dación en pago.
- 4.- Los derechos arancelarios notariales y registrales derivados de la cancelación del derecho real de hipoteca cuando se produzca una dación en pago del deudor situado en el umbral de exclusión de conformidad al Código de Buenas Prácticas se bonificará un 50%.

## ¿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- [codigodebuenaspracticas@cbnk.es](mailto:codigodebuenaspracticas@cbnk.es)