En fecha 23 de noviembre de 2022 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto Ley 19/2022 mediante el que se establece un nuevo Código de Buenas Prácticas para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad, con carácter transitorio (vigencia de 2 años), modificado posteriormente por el Acuerdo del Consejo de Ministros del 27 de diciembre.

Arquia Banca ha elaborado el presente documento de carácter informativo para facilitar a sus clientes la compresión del Código, así como las medidas contempladas en la normativa referida, los requisitos para el acceso a las mismas, y los documentos necesarios para acreditar dichos requisitos. Este documento no sustituye, ni total ni parcialmente, lo establecido en la normativa de aplicación, pero se recomienda su lectura.

1. Clientes Beneficiarios

Podrán solicitar la aplicación de las medidas, con las limitaciones y especialidades que se especifican más adelante aquellos clientes que mantengan un préstamo hipotecario con Arquia Banca, en los que concurran las siguientes circunstancias:

a) 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. 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.

Este límite también se amplía en las siguientes circunstancias especiales:

- 5,5 veces el IPREM anual a 14 pagas, si algún miembro de tu unidad familiar tiene alguna discapacidad declarada mayor del 33 %, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite permanentemente para el desarrollo de su actividad profesional.
- 6,5 veces el IPREM anual a 14 pagas, si el deudor hipotecario tiene parálisis cerebral, enfermedad mental, discapacidad intelectual con un grado de discapacidad reconocido mayor o igual del 33 % o sufre una discapacidad física o sensorial con un grado de discapacidad reconocido mayor o igual del 65 %, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite al deudor o a su cuidador para trabajar.

b) 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 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 al menos 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 por ciento, 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 que sea víctima de trata o explotación sexual.

c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 30 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. A efectos de las letras a) y b) anteriores, 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

2. Plazo de solicitud de aplicación de las medidas

Los deudores podrán instar la solicitud de novación de su préstamo hipotecario al amparo del Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, a partir del momento en que se publique la lista de adhesiones prevista en el presente acuerdo desde la fecha de entrada en vigor del real decreto-ley y hasta el 31 de diciembre de 2024.

Una vez se realizada la petición de la novación hipotecaria, y tras comprobar el prestamista que todos los documentos enviados por el solicitante y que cumplan los requisitos, aquellos dispondrán de un plazo de quince días para su formalización.

3. Opciones de novación del préstamo hipotecario

Los deudores hipotecarios que resulten elegibles al amparo del presente acuerdo y de las disposiciones del Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, podrán optar sobre novar su préstamo hipotecario aplicando de forma independiente o simultanea las siguientes medidas:

a) Ampliación del plazo total de su préstamo hasta un máximo de 7 años, con opción para el deudor hipotecario 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 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.

b) 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. La oferta que realice la entidad en el caso de que el deudor hipotecario así lo solicite para valorar acogerse a esta opción, deberá ser clara, transparente y comparable, pudiendo permitir al deudor conocer las consecuencias y el alcance de la novación que se le ofrece al amparo de la misma.

4. Documentación a presentar

La concurrencia de las circunstancias para considerase a un deudor en el umbral de exclusión se acreditará por éste ante la entidad acreedora mediante la presentación de los siguientes documentos:

- **Percepción de ingresos por los miembros de la unidad familiar:**
  - 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.
  - Últimas tres nóminas percibidas.
  - 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.
  - 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.
  - 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.

- **Número de personas que habitan la vivienda:**
  - Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.
  - 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.
  - Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

- **Titularidad de los bienes:**
  - Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar.

- 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.

- **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.

5. 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 presente documento, 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 de flexibilización, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta del deudor pudiera dar lugar.

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

También incurrirá en responsabilidad el deudor que, voluntaria y deliberadamente, busque situarse o mantenerse en el umbral de exclusión con la finalidad de obtener la aplicación de estas medidas, correspondiendo la acreditación de esta circunstancia a la entidad con la que tuviere concertado el préstamo o crédito.

Arquia Bank, SA

Recibí:

En _____

D./Dª _____