



En fecha 10 de marzo de 2012 se publicó en el BOE el Real Decreto Ley 6/2012 de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos cuyo objeto es establecer medidas conducentes a procurar la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago, así como mecanismos de flexibilización de los procedimientos de ejecución hipotecaria.

Posteriormente se aprobó la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social dirigida a establecer mecanismos que permitan la reestructuración de la deuda hipotecaria a las personas que se encuentran en el umbral de exclusión social.

**Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social, cuyo** objetivo no es otro que permitir lo que tan expresivamente describe su denominación: que una persona física, a pesar de un fracaso económico empresarial o personal, tenga la posibilidad de encarrilar nuevamente su vida e incluso de arriesgarse a nuevas iniciativas, sin tener que arrastrar indefinidamente una losa de deuda que nunca podrá satisfacer.

Finalmente, el 18 de marzo de 2017 se publicó en el BOE el Real Decreto Ley 5/2017 de 17 de marzo que modifica el Real Decreto Ley aprobado inicialmente.

El Real Decreto Ley incluye como Anexo un Código de Buenas Prácticas al que voluntariamente pueden adherirse las entidades de crédito y Caja de Arquitectos Sociedad Cooperativa de Crédito (en adelante, Arquia Banca) se ha adherido.

Arquia Banca ha elaborado el presente documento con carácter informativo para facilitar a sus clientes la comprensión de dichas medidas, los requisitos necesarios para su acceso, así como los documentos necesarios para acreditar dichos requisitos, sin que el mismo sustituya total o parcialmente lo establecido en el Real Decreto-ley, cuya lectura se recomienda.

## 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) El préstamo hipotecario se encuentre vigente al 11 de marzo de 2012, sea un crédito o prestamos garantizado con hipoteca sobre su vivienda habitual.
- b) Se aplicará:
  - o Los deudores que estén en el umbral de exclusión y con las condiciones sobre precio de adquisición que se indicaran a continuación.
  - o Los fiadores y avalistas hipotecarios respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario.

### 1.1. Umbral de exclusión social

Se consideraran situados en el umbral de exclusión aquellos deudores de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca sobre su vivienda habitual, cuando concurren todas las circunstancias siguientes:

- a) **Límite de Ingresos:** 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 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.

El límite previsto en el párrafo anterior será de cuatro veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples 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, o de cinco 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 por ciento, 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.

- b) Alteración significativa de las circunstancias económicas o circunstancia familiar de especial vulnerabilidad:** 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 1,5; salvo que la entidad acredite que la carga hipotecaria en el momento de la concesión del préstamo era igual o superior a la carga hipotecaria en el momento de la solicitud de la aplicación del Código de Buenas Prácticas.

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

- La familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.
- La unidad familiar mono parental con hijos a cargo.
- La unidad familiar de la que forme parte un menor de edad.
- 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.
- 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.
- La unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género.
- El deudor mayor de 60 años, aunque no reúna los requisitos para ser considerado unidad familiar según lo previsto en la letra a) de este número.

- c) Cuota hipotecaria:** 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. Dicho porcentaje será del 40 por cien cuando alguno de dichos miembros sea una persona en la que concurren las circunstancias previstas en el segundo párrafo del apartado "límite de ingresos".

A efectos de los apartados a y b, 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.

- d) Requisitos adicionales para aplicar las medidas complementarias y sustitutivas de la ejecución hipotecaria, (solicitud de quita y dación en pago de la vivienda habitual):**

- 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.
- 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.
- 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.
- En el caso de que existan codeudores que no formen parte de la unidad familiar, deberán estar incluidos en las circunstancias anteriores.

## 1.2. Condiciones del precio de adquisición

El Código de Buenas Prácticas será de aplicación cuando el precio de adquisición del bien inmueble hipotecado no exceda en un 20 por ciento del que resultaría 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 esté radicado dicho bien, con un límite absoluto de 300.000 euros. Los inmuebles adquiridos antes del año 1995 tomarán como precio medio de referencia el relativo al año 1995.

## 2. Documentación a presentar

La concurrencia de las circunstancias para considerarse 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.

## 3. Medidas de protección

### 3.1. Bonificación del interés moratorio

En todos los contratos de crédito o préstamo garantizados con hipoteca inmobiliaria en los que el deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión, el interés moratorio aplicable desde el momento en que el deudor solicite a la entidad la aplicación de cualquiera de las medidas del código de buenas prácticas y acredite ante la entidad que se encuentra en dicha circunstancia, será, como máximo, el resultante de sumar a los intereses remuneratorios pactados en el préstamo un 2 por cien sobre el capital pendiente del préstamo.



### 3.2. Medidas previas a la ejecución hipotecaria: reestructuración de deudas hipotecarias

Además de los requisitos generales indicados anteriormente se exige que si el préstamo hipotecario está siendo reclamado mediante procedimiento judicial, éste no haya llegado a su situación de anuncio de subasta o posterior.

En el plazo de un mes desde la presentación de la solicitud, la entidad notificará y ofrecerá al deudor un Plan de reestructuración en el que se concreten la ejecución y las consecuencias financieras para el deudor de la aplicación conjunta de las medidas que a continuación se detallan:

- Carencia en la amortización de capital de cinco años. El capital correspondiente a las cuotas de ese periodo podrá o bien pasarse a una cuota final al término del préstamo o bien prorratearse en las cuotas restantes, o realizarse una combinación de ambos sistemas.
- Ampliación del plazo de amortización hasta un total de 40 años a contar desde la concesión del préstamo.
- Reducción del tipo de interés aplicable a Euribor + 0,25 por cien durante el plazo de carencia.
- En todo caso, se inaplicarán con carácter indefinido las cláusulas limitativas de la bajada del tipo de interés previstas en los contratos de préstamo hipotecario.

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.

Opcionalmente, Arquia Banca podrán acordar con los clientes la reunificación de otras deudas que mantenga con la Entidad.

Arquia Banca 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 por ciento de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros de la Unidad Familiar.

Sin perjuicio de lo anterior, el deudor podrá presentar en todo momento a Arquia Banca una propuesta de plan de reestructuración, que deberá ser analizada por la entidad, quien, en caso de rechazo, deberá comunicar al deudor los motivos en que se fundamente.

### 3.3. Medidas complementarias: Quita en el capital pendiente de amortización del préstamo hipotecario

Podrán solicitar una quita del capital pendiente de amortización del préstamo hipotecario aquellos clientes que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

- Los deudores para los que el plan de reestructuración inicial ofrecido por Arquia Banca sea inviable o así resulte posteriormente, conforme a lo establecido en el punto anterior.
- Que cumplen los requisitos adicionales para aplicar medidas complementarias (apartado d) punto 1.1. del presente documento.
- Podrán solicitarla con independencia de que se haya producido o no el anuncio de subasta.
- Podrán solicitarla aquellas personas que no hayan podido optar a la dación en pago, prevista más adelante, por presentar la vivienda con cargas posteriores a la hipoteca.

Arquia Banca 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, Arquia Banca empleará alguno de los siguientes métodos de cálculo y notificará, en todo caso, los resultados obtenidos a los clientes, con independencia de que decida o no conceder dicha quita:

- Reducción en un 25 por cien.



- 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.
- 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.

### **3.4. 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 de capital, en su caso, no resulten viables, y cumplan los requisitos adicionales para aplicar las medidas complementarias (apartado d) punto 1.1) podrán solicitar en el plazo de doce meses desde la solicitud del Plan de reestructuración, la dación en pago de su vivienda habitual.

Arquia Banca estará obligada a aceptar la 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 de los clientes y sus garantes frente a Arquia Banca 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. En el siguiente apartado se detallan las características del derecho de alquiler

Arquia Banca podrá pactar con los clientes la cesión de una parte de la plusvalía generada por la enajenación de la vivienda, en contraprestación por la colaboración que éstos puedan prestar en dicha transmisión.

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

### **3.5. 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.

## **4. Aplicación indebida de las medidas de protección**

Los clientes que se hubiese beneficiado de las anteriores medidas de protección sin reunir los requisitos previstos en apartado 1, serán responsable 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.

---

**Caja de Arquitectos Sociedad Cooperativa de Crédito**

**Recibí:**

En xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

D./D<sup>a</sup>