

CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS**INDICE**

1.	Introducción	1
2.	Objeto	2
3.	Alcance y Ámbito de Aplicación.....	2
4.	Departamentos afectados	2
5.	Definición de “Umbral de Exclusión”.....	2
6.	Información al cliente	4
7.	Proceso de Solicitud y Tramitación del expediente de operación acogida al Código de Buenas Prácticas	5
7.1	Operativa del proceso en la Red Comercial.....	6
7.2	Operativa del proceso en Análisis de Riesgos.....	9
7.3	Medidas de reestructuración y complementarias que se establecen en CBP	10
8.	Operativa del proceso en Administración de Riesgos	11
9.	Misceláneo.....	12
	ANEXO I – Código de Buenas Prácticas	12
	ANEXO II – Solicitud Acogimiento Código de Buenas Prácticas.....	12
	ANEXO III – Modelo Normalizado de Declaración Responsable	17
	ANEXO IV Modelos en la comunicación de clientes: plan de reestructuración.....	18
	ANEXO V – Modelo de “No cumplimiento de requisitos”	21
	ANEXO VI – Modelo de “Medidas Complementarias”	22

1. Introducción

En la actualidad Caja Rural de Casas Ibañez está adherido al Código de Buenas Prácticas (en adelante “**CBP**”) establecido en el Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo, 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.

La adhesión al mismo requiere determinadas actuaciones de las Entidades.

CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS

2. Objeto

En la presente GUÍA OPERATIVA se describe el procedimiento interno establecido por Caja Rural de Casas Ibáñez (i) para informar a sus clientes de la posibilidad de acogerse al Código de Buenas Prácticas, y (ii) para la tramitación de las solicitudes de acogimiento a éste.

La aplicación de las medidas previstas en el **CBP**, serán previa solicitud del deudor que se encuentre dentro del “Umbral de Exclusión”, siempre que cumpla lo establecido en la norma.

3. Alcance y Ámbito de Aplicación

Las medidas previstas en el **CBP** se aplicarán a los contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria cuyo deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión, en los términos y condiciones previstas en la normativa de desarrollo del mismo (Real Decreto Ley 5/2017).

Estas mismas 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.

En adelante, tanto el deudor principal, como el fiador y/o avalista de la operación se denominan “**Cliente**”.

4. Departamentos afectados

Los departamentos afectados son:

- Red Comercial y Banca Privada
- Organización
- Asesoría Jurídica
- Riesgos Crediticios
- Cumplimiento Normativo

5. Definición de “Umbral de Exclusión”

A continuación se define el UMBRAL DE EXCLUSIÓN, conforme se detalla en el Real Decreto Ley 5/2017, de 17 de marzo.

CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS

Se considerarán situados en el 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:**

a) 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) 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:

- 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 por ciento, 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.
- 7.º 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.

CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS

c) 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 de la letra a).

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.

6. Información al cliente

Para garantizar la máxima difusión del contenido del **CBP** al que Caja Rural de Casas Ibañez está adherido, se publicará información (ANEXO I) a través de:

1. Página WEB pública de la Entidad, en el apartado “TABLÓN DE ANUNCIOS” (<https://casasibanez.ruralvia.com/tablon-anuncios>)

A continuación se adjunta vista previa de la página de internet



Transparencia y Protección a la clientela

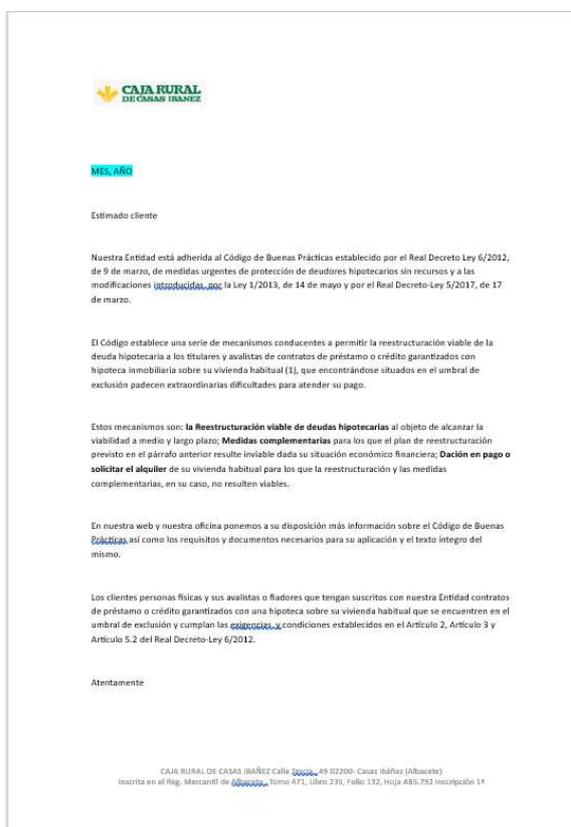
- Información de interés para los clientes
- Tipos Fijos de Conversión entre la peseta y las monedas integradas en el euro
- Fondo de Garantía de Depósitos
- Impreso de información a los depositantes
- Tipos de interés y comisiones para descubiertos tácitos en cuentas corrientes y excedidos tácitos en cuentas de crédito
- Medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos
- Normativa sobre Transparencia de las Operaciones Bancarias y protección a la clientela
- Información trimestral sobre comisiones y tipos practicados u ofertados de manera más habitual en las operaciones más frecuentes con los perfiles de clientes más comunes que sean personas físicas (Anejo 1 de la Circular 5/12)
- Tasas de intercambio y descuento (TID)
- Guía de acceso a la hipoteca inversa
- Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario
- Procedimiento interno de código de buenas prácticas
- Documento identificativo sobre las aportaciones al capital social

2. También se adjunta en el TABLÓN DE ANUNCIOS físico de la oficina

CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS

4. Así mismo la plantilla de la Entidad que gestiona las operaciones comerciales con clientes están informados sobre dicha norma.

Asimismo, en todo caso, producido el impago de un cliente, y al mismo tiempo que se reclamen las cuotas impagadas, se enviará la carta al deudor que a continuación se transcribe:



Los criterios de remisión de esta comunicación individualizada serán a cliente persona física, con crédito o préstamo concedido vivo, con garantía hipotecaria sobre su vivienda habitual.

7. Proceso de Solicitud y Tramitación del expediente de operación acogida al Código de Buenas Prácticas

CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS

7.1 Operativa del proceso en la Red Comercial

Los clientes que deseen acogerse a las medidas del **CBP**, deben dirigirse a su oficina, donde recibirán información sobre plazos, documentación a presentar y condiciones requeridas.

Mediante la firma y presentación del documento cuyo modelo se recoge en el ANEXO II.

Para tramitar la solicitud, los clientes deberán acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa, mediante la aportación en la oficina de los siguientes documentos:

A. Percepción de ingresos por los miembros de la unidad familiar, entendiéndose 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.

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 tres nóminas percibidas, en caso de trabajador por cuenta ajena.
3. Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios de 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 figura la cuantía mensual percibida.

B. Número de personas que habitan en la vivienda (residentes en la vivienda habitual objeto de la hipoteca):

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 seis meses anteriores.
3. Declaración de discapacidad, de dependencia o incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS

C. Titularidad de otros bienes y derechos:

1. Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación a cada uno de los miembros de la unidad familiar
2. Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía y otros documentos justificativos, en su caso, del retos de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere

En caso de cotitulares, avalistas y fiadores, para evaluar la aplicación del conjunto de medidas contempladas en el **CBP**, deberán presentar Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad y Certificado de H^a P^a de IRPF e Impuesto de Patrimonio del último ejercicio fiscal cerrado.

- D. Declaración responsable** del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos por 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. (Anexo III)

E. Solicitud del Código de Buenas Prácticas.

Documento de solicitud de aplicación del **CBP** (Anexo II) debidamente firmado.

Una vez aportado todos los documentos, el personal de la Oficina comprobará que dispone de todos ellos, y si es así entregará el recibí al cliente, donde deberá indicar la fecha del día que está recibiendo la documentación.

Si el cliente no presentase todos los documentos, se le informará debidamente para que pueda conseguirla y facilitarla a la Entidad. Se puede utilizar para ello el modelo de documento recogido en el Anexo II.

La fecha consignada en el recibí es a partir de la cual se computará el plazo de un mes en el que Caja Rural de Casas Ibáñez debe de notificar y ofrecer al deudor un plan de reestructuración en el que se concreta la ejecución y las consecuencias financieras para el deudor que le supone, de conformidad con la normativa del CBP.

Una vez recibida toda la documentación, la oficina elabora un expediente que remitirá al Departamento de Riesgos Crediticios y Recuperaciones (Análisis de Riesgos). El expediente se clasificará como "SOLICITUD ACOGIMIENTO AL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS" para obtener una mayor celeridad en el tratamiento de la operación.

CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS

Certificado de rentas	
Impuesto de Patrimonio	
Tres últimas nóminas	
Certificado de Entidad gestora de prestaciones	
Certificado acreditativo de los salarios sociales/Renta Mínima/Ayudas	
Documento de prestación por cese de actividad	
Número de personas que habitan en vivienda	
Libro de Familia/Documento de pareja de hecho	
Certificado de empadronamiento	
Declaración de discapacidad/dependencia/incapacidad	
Titularidad de bienes y derechos	
Certificado de titularidades	
Escrituras de compraventa y de constitución de garantía	
Declaración responsable del deudor	
Declaración responsable del deudor	
Solicitud del Código de Buenas Prácticas	
Solicitud del Código de Buenas Prácticas	
Solicitud del Código de Buenas Prácticas	
Resolución judicial de lanzamiento de vivienda habitual	

7.2. Operativa del proceso en Análisis de Riesgos

Una vez que Análisis de Riesgos del Departamento de Riesgos recibe el expediente de la documentación, revisará que la documentación aportada es la correcta y es suficiente.

Si no dispone de toda la documentación que necesita para realizar el análisis de la operación, se informará a la red comercial para obtenerla. Cualquier comunicación que sea preciso realizar con el cliente se canalizará a través del personal de la red comercial que tenga relación con el cliente.

Disponiendo de toda la documentación para realizar el estudio, Análisis de Riesgos procederá a emitir un dictamen sobre la aplicación del **CBP**:

- Si la conclusión es la concurrencia de los requisitos para la aplicación de las medidas del mismo, debe elaborar una propuesta, dentro del marco de las medidas de restructuración de la deuda, y en su caso de medidas complementarias, que se establecen el **CBP**, y que se recogen en el siguiente punto.
- Si la conclusión es la no concurrencia de los requisitos para la aplicación de las medidas del **CBP** debe justificar las razones para ello.

Esta conclusión, y la propuesta que en su caso se emita al respecto, será comunicada al COMITÉ DE RIESGOS (conforme la POLÍTICA EN MATERIA DE RIESGO DE CRÉDITO definida en la Entidad), para sancionar la decisión que adopte la Entidad al respecto.

7.3. Medidas de reestructuración y complementarias que se establecen en CBP

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 cinco años.

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

III. Reducción del tipo de interés aplicable a Euribor + 0,25 por cien durante el plazo de carencia.

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.

Si la aplicación de las anteriores medidas se estima inviable por resultar de la reestructuración una cuota mensual superior al 50 por ciento 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) la aplicación de medidas complementarias consiste en una quita sobre la deuda, aunque la entidad financiera no está obligada a aceptarla:

i. Reducción de un 25 por cien.

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 resultado sea 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.

En caso de que el plan de reestructuración y las medidas complementarias no resulten viables el deudor hipotecario puede solicitar, en el plazo de 12 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 a aceptar la entrega del bien hipotecado. Esta medida no será aplicable en los supuestos que se encuentran en procedimiento de ejecución en los

CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS

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.

Requisitos adicionales para la aplicación de Medidas Complementarias

Para proceder a la aplicación de la posibilidad de realizar una quita o dación en pago prevista en el **CBP**, se deberá cumplir adicionalmente:

- a) Que el conjunto de 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 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 ser incluidos en las circunstancias indicadas en los tres puntos anteriores.

8. Operativa del proceso en Administración de Riesgos

Si para la operación analizada se determina la realización de un plan de reestructuración, antes del plazo de un mes desde la recepción de la solicitud, se informará al cliente, a través de la red comercial, de la propuesta de reestructuración de la operación. (para ello se utilizarán los modelos recogidos en el Anexo IV).

- Si el cliente acepta la propuesta planteada se procederá a la formalización de la operación.
- Si el cliente no acepta la propuesta y plantea una renegociación de la operación será gestionado por la red comercial, que posteriormente tendrá que informar al departamento de Análisis de Riesgos para el nuevo análisis y toma de decisión por parte del Comité de Riesgos

De igual manera se actuará si la propuesta fuera de medidas complementarias por entenderse que el plan de reestructuración es inviable.

Si la operación no cumple con lo requerido para la aplicación de las medidas previstas en el **CBP**, se realizará el comunicado del ANEXO V al cliente, antes del plazo de un mes de la recepción de la solicitud por parte del cliente.

CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS

Si finalmente se propone acogerse a las medidas complementarias, se realizará el comunicado del ANEXO VI al cliente, antes del plazo de un mes a contar desde la acreditación de la inviabilidad del plan de reestructuración).

9. Misceláneo

A) Cualquier modificación de la presente Guía Operativa deberá contar con el visto bueno del Departamento de Cumplimiento Normativo del Banco.

Así mismo el Departamento de Cumplimiento Normativo revisará que los documentos a entregar a los clientes están actualizados en todo momento.

B) Todos los modelos de comunicación al cliente, se encuentran disponible en la unidad de red compartida creada para este fin y para poder custodiar el registro de clientes que solicitan el acogimiento al Código de Buenas Prácticas.

C) La Entidad dispone de la herramienta GED RIESGO, donde se soporta el proceso de análisis y concesión de las operaciones de Activo.

La herramienta dispone de un gestor documental donde son escaneados y almacenados los documentos facilitados por los clientes.

La custodia física de los documentos se realiza en las Oficinas.

ANEXO I – Código de Buenas Prácticas

Se adjunta el documento publicado en Tablón de Anuncios y publicado en página WEB

ANEXO II – Solicitud Acogimiento Código de Buenas Prácticas

CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS

SOLICITUD ACOGIMIENTO CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS.

Ante su intención de solicitar a nuestra entidad su acogimiento al Código de Buenas Prácticas Bancarias establecido en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, modificado por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, en su última redacción dada Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo, 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, le facilitamos el siguiente modelo de solicitud a los efectos de que nos indique sus datos y los de su préstamo hipotecario y le indicamos que deberá acreditar ante la entidad acreedora su inclusión en el Umbral de Exclusión, para lo cual será preceptiva la presentación de la documentación indicada en esta solicitud.

Datos del solicitante/ Titular, Avalista o fiador del préstamo / crédito:

Nombre:

Apellidos:

Fecha Solicitud:

NIF:

Domicilio:

Cambios en la situación Civil (separación, divorcio, fallecimiento, incapacitación...):

Correo electrónico:

Teléfono fijo:

Teléfono móvil:

Datos del préstamo (número):

De igual modo, autorizo a la Entidad que desde la fecha del presente escrito las sucesivas comunicaciones sean realizadas mediante correo electrónico o SMS a la dirección de correo electrónico o al teléfono móvil indicados en el apartado de datos del solicitante.

Documentación:

A. **Percepción de ingresos por los miembros de la unidad familiar**, entendiéndose 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:

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 tres nóminas percibidas, en caso de trabajador por cuenta ajena]
3. Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios de 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 figura la cuantía mensual percibida.

B. **Número de personas que habitan en la vivienda** (residentes en la vivienda habitual objeto de la hipoteca):

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 seis meses anteriores.
3. Declaración de discapacidad, de dependencia o incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

C. **Titularidad de otros bienes y derechos:**

1. Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación a cada uno de los miembros de la unidad familiar
2. Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía y otros documentos justificativos, en su caso, de los de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere

En caso de cotitulares, avalistas y fiadores, para evaluar la aplicación del conjunto de medidas contempladas en el Código de Buenas Prácticas, deberán presentar Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad y Certificado de IRPF e Impuesto de Patrimonio del último ejercicio fiscal cerrado.

D. **Declaración responsable del deudor o deudores** relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos por 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.

E. **Solicitud del Código de Buenas Prácticas.**

Quedando a la espera de recibir la documentación enumerada y a su disposición para cualquier cuestión o aclaración que se precise relacionada con el presente asunto.

Recibí

RECIBI PARA LA OFICINA

CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS

SOLICITUD ACOGIMIENTO CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS.

Ante su intención de solicitar a nuestra entidad su acogimiento al Código de Buenas Prácticas Bancarias establecido en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, modificado por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, en su última redacción dada Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo, 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, le facilitamos el siguiente modelo de solicitud a los efectos de que nos indique sus datos y los de su préstamo hipotecario y le indicamos que deberá acreditar ante la entidad acreedora su inclusión en el Umbral de Exclusión, para lo cual será preceptiva la presentación de la documentación indicada en esta solicitud.

Datos del solicitante/ Titular, Avalista o fiador del préstamo / crédito:

Nombre:
Apellidos:
Fecha Solicitud:
NIF:
Domicilio:
Cambios en la situación Civil (separación, divorcio, fallecimiento, incapacitación,....):
Correo electrónico:
Teléfono fijo:
Teléfono móvil:

Datos del préstamo (número):

De igual modo...autorizo a la Entidad que desde la fecha del presente escrito las sucesivas comunicaciones sean realizadas mediante correo electrónico o SMS a la dirección de correo electrónico o al teléfono móvil indicados en el apartado de datos del solicitante.

Documentación:

- A. **Percepción de ingresos por los miembros de la unidad familiar**, entendiéndose 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.
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 tres nóminas percibidas, en caso de trabajador por cuenta ajena.
 3. Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios de 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 figura la cuantía mensual percibida.

B. **Número de personas que habitan en la vivienda** (residentes en la vivienda habitual objeto de la hipoteca):

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 seis meses anteriores.
3. Declaración de discapacidad, de dependencia o incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

C. **Titularidad de otros bienes y derechos:**

1. Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación a cada uno de los miembros de la unidad familiar
2. Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere

En caso de cotitulares...avalistas y fiadores, para evaluar la aplicación del conjunto de medidas contempladas en el Código de Buenas Prácticas, deberán presentar Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad y Certificado de IRPF e Impuesto de Patrimonio del último ejercicio fiscal cerrado.

D. **Declaración responsable** del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos por 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.

E. **Solicitud del Código de Buenas Prácticas.**

Quedando a la espera de recibir la documentación enumerada y a su disposición para cualquier cuestión o aclaración que se precise relacionada con el presente asunto.

Atentamente

EJEMPLAR PARA EL CLIENTE

CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS



Estimado Sr/Sra.

Le comunicamos que en relación a su solicitud de acogerse a las medidas previas recogidas en el *Real Decreto-Ley 6/2012 de 9 de Marzo de Medidas Urgentes de Protección de Deudores Hipotecarios Sin Recursos, modificada por la Ley 1/2013 de 14 de Mayo*, y una vez nos ha acreditado su situación de deudor/es en umbral de exclusión, tal y como define la citada normativa, es viable su petición, razón por la cual procedemos a aplicar a su préstamo carencia en la amortización de capital de cinco años –donde el capital correspondiente a las cuotas de ese periodo se prorratearán en las cuotas restantes-, así como el resto de medidas contenidas en la referida normativa. Dicho plan tiene por objeto facilitar el pago de sus deudas con CAJA RURAL DE CASAS IBANEZ SDAD COOP.

Así pues le comunicamos y le citamos para la firma de la Escritura, que se formalizará con intervención notarial de D. _____ sito en C/ _____ el _____ para llevar a efecto la misma, y siendo los gastos a cargo de CAJA RURAL DE CASAS IBANEZ SDAD COOP.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos.

CAJA RURAL DE CASAS IBANEZ SDAD COOP.
P.P.

Recibí
D.N.I.

CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS



Estimado Sr/Sra.

Le comunicamos que en relación a su solicitud de acogerse a las medidas previas recogidas en el *Real Decreto-Ley 6/2012 de 9 de Marzo de Medidas Urgentes de Protección de Deudores Hipotecarios Sin Recursos, modificada por la Ley 1/2013 de 14 de Mayo*, y analizada la documentación aportada para acreditar dicha circunstancia, y para proceder a valorar la procedencia de su solicitud, le indicamos que faltaría por aportar por su parte la siguiente documentación establecida en la referida normativa:

-
-
-
-

Le rogamos que nos haga llegar la citada documentación a la mayor brevedad posible para poder tramitar su solicitud.

Y para que así conste, y surta los efectos oportunos.

CAJA RURAL DE CASAS IBANEZ SDAD COOP.
P.P.

Recibi
D.N.I.

CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS

ANEXO III – Modelo Normalizado de Declaración Responsable

MODELO NORMALIZADO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

D. /D^{ña}:

Con NIF:

Y Domicilio

En relación con el préstamo hipotecario número:

Contratado con la entidad:

DECLARO RESPONSABLEMENTE:

Que cumplo con los requisitos exigidos en el Real Decreto-Ley 5/2017, de 17 de marzo 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, en la redacción dada por 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 considerarme situado en el umbral de exclusión.

Que conozco las consecuencias de la aplicación indebida de las medidas para la reestructuración de la deuda hipotecaria inmobiliaria, previstas en el artículo 7 del Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

Firmado:

Nombre y apellidos y firma

En _____, a _____ de _____ de 20xx

ANEXO IV Modelos en la comunicación de clientes: plan de reestructuración.



Estimado Sr/Sra.

Le comunicamos que en relación a su solicitud de acogerse a las medidas previas recogidas en el *Real Decreto-Ley 6/2012 de 9 de Marzo de Medidas Urgentes de Protección de Deudores Hipotecarios Sin Recursos, modificada por la Ley 1/2013 de 14 de Mayo*, y una vez nos ha acreditado su situación de deudor/es en umbral de exclusión, tal y como define la citada normativa, y tras las reuniones celebradas con usted, CAJA RURAL DE CASAS IBANEZ SDAD COOP. pone a su disposición un plan de reestructuración de deudas, conteniendo entre otras, medidas referidas en la normativa citada, adjuntándole a la presente las condiciones financieras de la misma.

Dicha reestructuración tiene por objeto facilitar el pago de sus deudas con CAJA RURAL DE CASAS IBANEZ SDAD COOP. y se formalizará mediante escritura, en el plazo máximo de un mes.

Y para que así conste, y surta los efectos oportunos.

CAJA RURAL DE CASAS IBANEZ SDAD COOP.
P.P.

Recibi
D.N.I.

|

CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS



Estimado Sr/Sra.

Le comunicamos que en relación a su solicitud de acogerse a las medidas previas recogidas en el *Real Decreto-Ley 6/2012 de 9 de Marzo de Medidas Urgentes de Protección de Deudores Hipotecarios Sin Recursos, modificada por la Ley 1/2013 de 14 de Mayo*, y una vez nos ha acreditado su situación de deudor/es en umbral de exclusión, tal y como define la citada normativa, es viable su petición, razón por la cual **procedemos a aplicar a su préstamo un período de carencia** en la amortización de capital de cinco años –donde el capital correspondiente a las cuotas a ese período se prorratearán en las cuotas restantes- así como el resto de medidas contenidas en la referida normativa. Dicho plan tiene por objeto facilitar el pago de sus deudas con CAJA RURAL DE CASAS IBANEZ SDAD COOP.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos.

CAJA RURAL DE CASAS IBANEZ SDAD COOP|
P.P.

Recibi
D.N.I.

CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS



Estimado Sr/Sra.

Le comunicamos que en relación a su solicitud de acogerse a las medidas previas recogidas en el *Real Decreto-Ley 6/2012 de 9 de Marzo de Medidas Urgentes de Protección de Deudores Hipotecarios Sin Recursos, modificada por la Ley 1/2013 de 14 de Mayo*, y una vez nos ha acreditado su situación de deudor/es en umbral de exclusión, tal y como define la citada normativa, es viable su petición, razón por la cual **procedemos a aplicar, a su préstamo, carencia** en la amortización de capital de cinco años –donde el capital correspondiente a las cuotas de ese período se prorratearán en las cuotas restantes- , así como el resto de medidas contenidas en la referida normativa. Dicho plan tiene por objeto facilitar el pago de sus deudas con CAJA RURAL DE CASAS IBANEZ SDAD COOP.

Así pues le comunicamos y le citamos para la firma de la Escritura, que se formalizará con intervención notarial de D. _____ sito en C/ _____ el _____ para llevar a efecto la misma y siendo los gastos a cargo de CAJA RURAL DE CASAS IBANEZ SDAD COOP.

Asimismo ponemos en su conocimiento que para la formalización de las condiciones financieras acordadas, como consecuencia de su solicitud, conllevará, **en todo caso, a la pérdida de la condición de préstamo cualificado, y la interrupción de la subsidiación o ayudas financieras otorgadas**, en el momento de su concesión, por la Administración Competente, **para el resto de la vigencia del préstamo.**

Y para que así conste, y surta los efectos oportunos.

CAJA RURAL DE CASAS IBANEZ SDAD COOP.
P.P.

Recibí
D.N.I.

ANEXO V – Modelo de “No cumplimiento de requisitos”



Estimado Sr/Sra.

Le comunicamos que en relación a su solicitud de acogerse a las medidas sustitutivas y complementarias recogidas en el *Real Decreto-Ley 6/2012 de 9 de Marzo de Medidas Urgentes de Protección de Deudores Hipotecarios Sin Recursos, modificada por la Ley 1/2013 de 14 de Mayo*, y analizada la documentación aportada para acreditar dicha circunstancia, no podemos acceder a su petición ya que **no cumple los siguientes requisitos establecidos en la referida normativa señalados con una X:**

- 1.- Que el conjunto de los miembros de la unidad familiar poseen bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda
- 2.- Que no se trata de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaer sobre la única vivienda en propiedad del deudor o deudores y concedido para la adquisición de la misma.
- 3.- Que no se trata de un crédito que carece de otras garantías, reales o personales, y existiendo éstas últimas, con posesión de otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.
- 4.- Si existen codeudor/es, que no forman parte de la unidad familiar, y que están incluidos en los apartados anteriores.
- 5.- Que el deudor/es se encuentra inmerso en un procedimiento de ejecución, con anuncio de subasta.
- 6.- Que la vivienda en cuestión se encuentra gravada con cargas posteriores.

Y para que así conste, y surta los efectos oportunos.

CAJA RURAL DE CASAS IBANEZ SDAD COOP.
P.P.

ANEXO VI – Modelo de “Medidas Complementarias”



Estimado Sr./Sra.

Le comunicamos que en relación a su solicitud de acogerse a las medidas complementarias y sustitutivas recogidas en el *Real Decreto-Ley 6/2012 de 9 de Marzo de Medidas Urgentes de Protección de Deudores Hipotecarios Sin Recursos, modificada por la Ley 1/2013 de 14 de Mayo*, y más concretamente a la medida complementaria de **QUITA EN CAPITAL PENDIENTE DE AMORTIZAR** en los términos previstos en el apartado 2 a) del Anexo de dicha Ley, venimos a comunicarle, la NO aceptación de la misma.

Y para que así ~~conste~~ surta los efectos oportunos.

CAJA RURAL DE CASAS IBANEZ SDAD COOP.
P.P.

Recibi
D.N.I.

|

CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS



Estimado Sr/Sra.

Le comunicamos que en relación a su solicitud de acogerse a las medidas sustitutivas y complementarias recogidas en el *Real Decreto-Ley 6/2012 de 9 de Marzo de Medidas Urgentes de Protección de Deudores Hipotecarios Sin Recursos, modificada por la Ley 1/2013 de 14 de Mayo*, y más concretamente a la **DACIÓN EN PAGO** de su vivienda habitual en los términos previstos en el apartado 3 del Anexo de dicha Ley, toda vez nos ha acreditado su situación de deudor/es en umbral de exclusión, tal y como define la citada normativa, CAJA RURAL DE CASAS IBANEZ SDAD COOP. accede a su petición.

Así pues le comunicamos y le citamos para la firma de la Escritura de Dación en Pago, que se formalizará con intervención notarial de D. _____ sito en C/ _____ antes del _____ (o en el plazo de 30 días) para llevar a efecto la misma.

Igualmente, le solicitamos que para el día de la firma aporte lo siguiente:

- Certificado de estar al corriente en el pago del IBI.
- Certificado de estar al corriente en el pago de la comunidad de propietarios
- Entrega de llaves
- Y que la vivienda esté debidamente desalojada, salvo que opte por el arrendamiento de la vivienda, en cuyo caso se firmará igualmente en dicha notaría, tras la firma de la dación en pago, el contrato privado de arrendamiento por el importe establecido en la ley.

Y para que así conste, y surta los efectos oportunos.

**CAJA RURAL DE CASAS IBANEZ SDAD COOP.
P.P.**

**Recibi
D.N.I.**