

## **INFORMACION CODIGO BUENAS PRACTICAS CAJA RURAL DE ASTURIAS**

NORMATIVA: REAL DECRETO LEY 19/2022, DE 22 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE ESTABLECE UN CODIGO DE BUENAS PRACTICAS PARA ALIVIAR LA SUBIDA DE TIPOS DE INTERES EN PRESTAMOS HIPOTECARIOS SOBRE VIVIENDA HABITUAL.

### **1. ¿QUIENES PUEDEN BENEFICIARSE DE ESTAS MEDIDAS?**

Podrán solicitar a Caja Rural de Asturias la aplicación de las medidas, aquellos clientes que mantengan un crédito o préstamo hipotecario con Caja Rural de Asturias, formalizado con anterioridad al 31.12.2022, cuyo precio de adquisición no exceda de 300.000 euros, y que se encuentren en el Umbral de Exclusión:

#### **¿Qué es el umbral de exclusión?**

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 con cinco veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM-<http://www.iprem.com.es/>) anual de catorce pagas (para 2023 es 29.400€). 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 con cinco veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas (para 2023 es 37.800€) 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 (para 2023 es 46.200€), 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 1,2;

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 de trata o de 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. ¿QUE DOCUMENTACION SE DEBE PRESENTAR?

### A) Para acreditar la percepción de ingresos por los miembros de la unidad familiar:

1º 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 al último ejercicio tributario.

2º Últimas tres nóminas percibidas o certificado de percepción de pensiones emitido por la Seguridad Social o el Organismo pagador.

3º 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.

4º Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas analógicas de asistencia social concedidas por las Comunidades Autónomas y las entidades locales.

5º En caso de trabajador autónomo, 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) Para acreditar el número de personas que habitan la vivienda:

1º Libro de familia, documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho, sentencia de separación o divorcio y aprobación del convenio regulador en caso de haberse modificado la situación familiar, sentencia de violencia de género o título de familia monoparental.

2º 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.

3º Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral de los miembros de la unidad familiar.

4º Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad temporal o permanente para realizar una actividad laboral de los familiares hasta tercer grado de consanguineidad o afinidad con el titular de la hipoteca o su cónyuge.

C) Para acreditar la titularidad de los bienes:

1º Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar.

2º 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.

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.

3. ¿QUE MEDIDAS DE PROTECCION SE APLICAN?

Una vez realizada la petición, y verificado que se adjuntan todos los documentos exigidos y que se cumplen los requisitos de elegibilidad, se dispondrá de un plazo de 15 días para la formalización de las medidas:

a. Ampliación del plazo total del préstamo hasta un máximo de 7 años.

b. Ampliación del plazo total del préstamo hasta un máximo de 7 años con posibilidad 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% del valor actual neto del préstamo de acuerdo con la normativa vigente.

En los supuestos a) y b), la ampliación del plazo no podrá suponer una reducción del importe de la cuota por debajo de aquella que se estuviera pagando a fecha 1 de junio de 2022.

c. 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 en este caso, podrá tener el tipo fijo que oferte libremente la entidad.

Cualquiera de las alternativas planteadas no podrán implicar lo siguiente:

(i) Suponer una modificación del tipo de interés pactado, salvo que esta se corresponda con la indicada en el punto c) anterior. (ii) Conllevar el cobro de gastos o comisiones, excepto que se trate de un préstamo sin interés y el efecto del gasto o comisión no suponga un aumento de la TAE acordada en el contrato inicial, o bien se trate de la prima de la prórroga del contrato de seguro de protección de pagos. (iii) Comercializarse junto con cualquier otro nuevo producto vinculado o combinado. (iv) Exigir el establecimiento de otras garantías adicionales, personales o reales, que no constasen en el contrato original.

4. CONSECUENCIAS APLICACIÓN INDEBIDA DE LAS MEDIDAS DE PROTECCION.

Los clientes que se hubiesen beneficiado de las anteriores medidas de protección sin reunir los requisitos previstos, 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.

5. OTRAS CUESTIONES RELEVANTES A TENER EN CUENTA:

- a) Las escrituras de formalización de las novaciones contractuales de préstamos y créditos hipotecarios que se realicen al amparo del Real Decreto Ley, quedarán exentas de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de actos jurídicos documentados del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- b) Por el otorgamiento de la escritura se devengará el arancel correspondiente a las escrituras de novación hipotecaria, previsto en la letra f) del apartado 1 del número 1 del anexo I del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Notarios, reducido en un 75 por ciento, sin que se devengue cantidad alguna a partir del quinto folio de matriz y de copia, sea copia autorizada o copia simple. El arancel mínimo previsto será de 10 euros y el máximo de 30 por todos los conceptos.
- c) Por la práctica de la inscripción se aplicará el arancel previsto para las novaciones modificativas en artículo 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores. Al resultado se le aplicará una bonificación del 75 por ciento. El arancel mínimo previsto será de 10 euros y el máximo de 20 euros por todos los conceptos.

RECIBÍ DE INFORMACIÓN CODIGO BUENAS PRACTICAS

Oficina: .....

Número de préstamo:

Don/Doña ..... con  
NIF..... y Don/Doña  
..... con NIF  
.....

recibimos de CAJA RURAL DE ASTURIAS la información referente a la aplicación de las medidas previstas en el Código de Buenas Prácticas del Real Decreto Ley 22/2022, de 22 de noviembre.

Conformidad de los clientes

Firma/s

En \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 202