

Documento Informativo

REAL DECRETO LEY 6/2012, DE 9 DE MARZO, DE MEDIDAS URGENTES DE PROTECCIÓN DE DEUDORES HIPOTECARIOS SIN RECURSOS ("el Real Decreto-ley") (ref. legislación consolidada BOE-A-2019-3394).

El presente documento es un resumen de las medidas de protección dirigidas a facilitar la reestructuración de las deudas, reguladas en el Real Decreto Ley 6/2012, ("el Real Decreto-ley"). **Ha sido elaborado con carácter informativo por el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (BBVA) 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 recomienda el Banco.**

1. CLIENTES BENEFICIARIOS

Podrán solicitar a BBVA la aplicación de las medidas, con las limitaciones y especialidades que se especifican más adelante para cada una, aquellos clientes que mantengan un préstamo hipotecario con BBVA ("PRÉSTAMO HIPOTECARIO"), en los que concurran **todas** las siguientes circunstancias:

- a) El PRÉSTAMO HIPOTECARIO se encuentre vigente a la fecha de entrada en vigor del Real Decreto Ley antes mencionado, sea un crédito o préstamo garantizado con hipoteca sobre su vivienda habitual, o que sea suscrito posteriormente.
- b) Se aplicará a:
 - (i) Los Deudores que estén en el Umbral de Exclusión y con las Condiciones sobre el Precio de adquisición que se indicará a continuación.
 - (ii) Los fiadores y avalistas hipotecarios respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario¹.

b.1) Umbral de Exclusión se da cuando concurren todas las circunstancias siguientes:

- a) **Límite de ingresos:** que el conjunto de los ingresos de la Unidad Familiar no supere el límite de 3 veces el Indicador Público de renta de Efectos Múltiples (IPREM) anual de catorce pagas. **Unidad Familiar** es a estos efectos: el deudor y, en su caso, su respectivo cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita e hijos que residan en la vivienda hipotecada, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar.

El límite previsto será 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, o 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 reconocida igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido o 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 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 haya sobrevenido en dicho período circunstancias familiares de especial vulnerabilidad. A estos efectos:

(i) **Alteración significativa de sus circunstancias económicas**, se da 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.

(ii) **Circunstancia familiar de especial vulnerabilidad** se da en los siguientes casos:

- 1º La familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.
- 2º La Unidad Familiar monoparental con hijos a cargo.
- 3º La Unidad Familiar de la que forme parte un menor de edad.
- 4º 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 de forma permanente, de forma acreditada, para realizar una actividad laboral.
- 5º 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
- 6º La unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género.
- 7º El deudor mayor de 60 años, aunque no reúna los requisitos para ser considerado Unidad familiar según lo previsto en la letra a)

c) **Cuota hipotecaria:** La cuota hipotecaria derivada del PRÉSTAMO HIPOTECARIO resulta superior al **50%** de los ingresos netos que perciben el conjunto de los miembros de la Unidad Familiar. Dicho porcentaje será del **40%** cuando alguno de dichos miembros sea una persona en las que concurren las circunstancias previstas en el párrafo segundo del apartado bajo la rúbrica "Límite de ingresos" (para los del 4% o 5% IPREM)

A los efectos de los apartados anteriores 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 por incapacidad permanente en el grado total, absoluta o gran invalidez, y a 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 (apartado 2 del Anexo – apartado 3.3 de esta nota-) y Medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria (apartado 3 del Anexo –apartado 3.4 de esta nota-):**

- 1º Que la Unidad Familiar **carezca de cualesquiera otros bienes o derechos patrimoniales suficientes** con los que hacer frente a la deuda.
- 2º 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.
- 3º 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.
- 4º en el caso de que existan codeudores que no formen parte de la Unidad Familiar, deberán estar incluidos en las circunstancias anteriores.

b.2) Condiciones sobre el Precio de Adquisición: se aplicará a préstamos o créditos cuando el precio de adquisición del bien inmueble hipotecado no exceda en un 20% 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 radicada 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. DOCUMENTACION A PRESENTAR

A los efectos de acreditar que la Unidad familiar está en el Umbral de Exclusión, se deberá presentar a BBVA los siguientes documentos:

a) **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 a los últimos cuatro ejercicios tributarios.
- 2º Acreditación de los ingresos mensuales: 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 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) 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.

c) 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. MEDIDAS DE PROTECCION.

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%** sobre el capital de 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 la situación de anuncio de subasta o posterior.

En el plazo máximo de un mes desde la solicitud, BBVA notificará y ofrecerá a los clientes un Plan de reestructuración del PRÉSTAMO HIPOTECARIO que contemplará las siguientes medidas:

- (i) Carencia de 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.
- (ii) Ampliación del plazo del préstamo hasta un total de 40 años a contar desde la fecha de formalización de la escritura de concesión del préstamo.

- (iii) Reducción del tipo de interés aplicable a Euribor + 0,25% durante el plazo de carencia.
- (iv) Inaplicación con carácter indefinido de las cláusulas limitativas de la bajada del tipo de interés previstas en los contratos de préstamo hipotecario².

No conllevará costes de compensación la amortización anticipada solicitada durante los diez años posteriores a la aprobación del Plan.

Opcionalmente, BBVA podrá acordar con los clientes la reunificación de otras deudas que mantengan con BBVA.

BBVA 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 BBVA una propuesta de plan de reestructuración, que deberá ser analizada, 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

La podrán solicitar aquellos clientes que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

- (i) Para los que el Plan de reestructuración inicial ofrecido por BBVA sea inviable o así resulte posteriormente, conforme lo establecido en el anterior apartado 3.2.
- (ii) Que cumplan los **Requisitos adicionales para aplicar las Medidas Complementarias**.
- (iii) Podrán solicitarla independientemente que ya se haya producido o no el anuncio de subasta.
- (iv) Podrán solicitarla aquellas personas que no hayan podido optar a la dación en pago, prevista más adelante, por presentar la vivienda cargas posteriores a la hipoteca.

BBVA 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, BBVA 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:

- (i) Reducción en 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 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.

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 en el capital, en su caso, no resulten viables, y que cumplan los **Requisitos adicionales para aplicar las Medidas Complementarias** podrán solicitar en el plazo de doce meses desde la solicitud a BBVA de dicho Plan, dación en pago de su vivienda habitual, que BBVA estará obligado a aceptar, cuando las hipotecas hayan sido constituidas en garantía de préstamos o créditos concedidos para la compra de viviendas cuando el precio de adquisición del bien inmueble hipotecado no exceda 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 radicada dicho bien, con un límite absoluto de 250.000 euros. Los inmuebles adquiridos antes del año 1995 tomarán como precio medio de referencia el relativo al año 1995

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 BBVA 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, satisfaciendo una renta anual del 3 por cien 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 por cien.

BBVA 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.

4. APLICACIÓN INDEBIDA DE LAS MEDIDAS DE PROTECCION.

Los clientes que se hubiesen beneficiado de las anteriores medidas de protección sin reunir los requisitos previstos en el apartado 1, 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. 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 incurrirán en responsabilidad los clientes que, voluntaria y deliberadamente, busquen situarse o mantenerse en las circunstancias referidas con la finalidad de obtener la aplicación de estas medidas.

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) En las transmisiones realizadas con ocasión de la dación en pago prevista anteriormente, a efectos del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente la entidad que adquiera el inmueble, sin que la entidad pueda exigir de los clientes el importe de las obligaciones tributarias satisfechas.
- c) Estará exenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas la ganancia patrimonial que se pudiera generar en los clientes con ocasión de la dación ya citada.
- d) Los derechos arancelarios notariales y registrales derivados de la cancelación del derecho real de hipoteca en los casos de dación en pago de deudor hipotecado situado en el umbral de exclusión de este Real Decreto-ley, se bonificarán en un 50 por cien.

BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.

Recibí:

En.....a de, de

D./D^a.....

D/D^a.....