

Código de Buenas Prácticas

Liberbank, S.A. se encuentra adherida al Código de Buenas Prácticas, el cual se encuentra regulado por 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.

1. ¿Quién puede acogerse?

El Código establece tres fases de actuación (reestructuración de la deuda, quitas y dación en pago), que deberán evaluarse consecutivamente, para aquellos deudores de préstamos y créditos de garantía hipotecaria sobre su vivienda habitual, que se encuentren en el **umbral de exclusión**.

También podrán acogerse a estas medidas de protección los fiadores y avalistas hipotecarios, respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario.

Si estos fiadores y avalistas hipotecarios se encuentran dentro del umbral de exclusión podrán exigir que la entidad agote el patrimonio del deudo principal, sin perjuicio de la aplicación a éste, de las medidas previstas en el Código de Buenas Prácticas, antes de reclamarles la deuda garantizada, aunque hayan renunciado al beneficio de excusión.

2. Requisitos para poder acogerse

Se situarán en el **umbral de exclusión** cuando concurren todas las circunstancias siguientes:

a) **El conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no podrá superar el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples¹**. 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.

b) En los **4 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 (que la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por 1,5 como mínimo), **o hayan sobrevenido en dicho periodo circunstancias familiares de especial vulnerabilidad** (familia numerosa, monoparental con dos hijos a cargo, unidad familiar con miembro con discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite permanentemente para realizar una actividad laboral y unidad familiar con un menor de 3 años).

c) La **cuota hipotecaria supere el 50%²** de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

¹ El indicador es consultable en: <http://www.iprem.com.es/>.

El límite referido será de cuatro veces el Indicador si algún miembro de la unidad familiar tiene declarada discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite (acreditadamente) de forma permanente para realizar una actividad laboral.

El límite será de cinco veces el Indicador si un deudor hipotecario tiene parálisis cerebral, enfermedad mental o discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33%, o si tiene discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65%, así como los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente (a la persona o a su cuidador) para realizar una actividad laboral.

² El porcentaje será del 40% cuando alguno de los miembros de la unidad familiar esté dentro de alguna de las situaciones indicadas en la nota anterior.

A efectos de las medidas complementarias, esto es, quitas y dación en pago, además de las circunstancias anteriores, tienen que concurrir todas las circunstancias siguientes:

d) 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.

e) 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.

f) El préstamo o crédito carezca de otras garantías, reales o personales o, en el caso de existir estas últimas, que el titular de las mismas carezca de otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.

g) En el caso de que existan codeudores que no formen parte de la unidad familiar, deberán estar incluidos en las tres circunstancias d), e) y f) anteriores.

Además, la vivienda no debe exceder de los siguientes precios de compraventa:

Población del municipio	Precio vivienda para viviendas habitadas por 1 ó 2 personas	Ampliación precio por cada persona a cargo adicional, hasta un máximo 3.
Hasta 100.000 habitantes	150.000 Euros	30.000 euros
Más de 100.000 y hasta 500.000 habitantes	187.500 euros	37.500 euros
Más de 500.000 y hasta 1.000.000 habitantes	225.000 euros	45.000 euros
Más de 1.000.000 habitantes	250.000 euros	50.000 euros

3. Fases de actuación contempladas en el código de buenas prácticas:

3.1. Reestructuración de la deuda (medida previa a la ejecución hipotecaria)

Tras la presentación de la **solicitud** del cliente a la reestructuración de su deuda hipotecaria junto con la **acreditación de encontrarse en el umbral de exclusión²**, se notificará la viabilidad del plan de reestructuración en el plazo máximo de un mes:

- **Carencia** de capital de **5 años** con reducción del diferencial durante la carencia a **Euribor + 0,25%**.
- **El plazo** se podrá ampliar hasta llegar a un máximo de **40 años** a contar desde el inicio de la operación original.

^{2 3} El cliente deberá acreditar su situación de "riesgo de exclusión social" a través de documentación prescrita legalmente:

1. Que acredite los ingresos percibidos por los miembros de la unidad familiar.
2. Que acredite el número de personas que habitan la vivienda.
3. Que acredite la titularidad de los bienes.

- Sin compensaciones por amortización o cancelación anticipada en los 10 años posteriores a la aprobación del plan.
- **Interés de mora:** se sumará **2,00% al tipo del préstamo**.

Si el deudor plantea un plan de reestructuración, la entidad estudiará dicha propuesta. En caso de rechazo comunicará los motivos sobre los que se fundamenta.

No puede ser solicitado por aquellos deudores a los que se les esté reclamando la deuda en un procedimiento de ejecución en el que ya conste señalada la fecha de subasta.

3.2. Quitas

Si el plan de reestructuración resulta inviable, es decir, **la cuota es superior al 50% de la renta familiar**, el cliente podrá solicitar una quita cuya aceptación es potestad de la Entidad y cuya contestación se realizará en el plazo máximo de un mes.

Esta medida también podrá ser solicitada por aquellos deudores que se encuentren en un proceso de ejecución hipotecaria con anuncio de subasta o, los que estando dentro del umbral de exclusión del RDL 6/2012, no puedan optar a la dación por presentar la vivienda cargas posteriores a la hipoteca.

3.3. Dación en pago

Los deudores para los que la reestructuración y la solicitud de quita no resulten viables podrán solicitar la dación en pago de su vivienda habitual, en el plazo de doce meses desde la solicitud de la reestructuración.

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

En caso de cumplir los requisitos, existirá obligación de aceptar la dación. Supone:

- La cancelación total de la deuda
- La posibilidad de permanecer como arrendatario durante un plazo máximo de 2 años en las condiciones económicas prescritas legalmente.