

Documento informativo sobre Código de Buenas Prácticas

Triodos Bank se encuentra adherido al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual, regulado en el Anexo del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, de conformidad con la redacción dada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, el Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social, 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, y la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Este Código de Buenas Prácticas prevé un conjunto de medidas cuya finalidad es procurar la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago.

De este modo, los deudores hipotecarios en los que concurran los requisitos de vulnerabilidad que se detallan a continuación (“umbral de exclusión”) y que justifiquen su concurrencia podrán solicitar, de forma secuencial, un replanteamiento de su deuda hipotecaria a través de la aplicación de medidas de reestructuración de la deuda hipotecaria, medidas complementarias de quita parcial de deuda hipotecaria, medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria concretadas en la dación en pago de la vivienda habitual en pago de la deuda hipotecaria y, finalmente, en los casos en los que los que se este tramitando una ejecución hipotecaria cuyo lanzamiento haya sido suspendido de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, la posibilidad de solicitar el alquiler de la vivienda.

Sin embargo, las anteriores medidas no son aplicables simultáneamente ni de forma alternativa a voluntad del cliente o de Triodos Bank, sino que son de carácter sucesivo, de tal forma que, deberán solicitarse en primer lugar las medidas de reestructuración de deuda hipotecaria y, en caso de no resultar viable su aplicación, solicitarse a continuación las medidas complementarias de quita y, en última instancia, la dación en pago de la vivienda habitual o, en su caso, el alquiler de la vivienda tras el lanzamiento.

Con la finalidad de facilitaros la solicitud de aplicación del Código de Buenas Prácticas destacamos a continuación las cuestiones más relevantes que han de ser tenidas en cuenta.

Personas que pueden acogerse al CBP

Las medidas previstas en el Código de Buenas Prácticas están dirigidas a:

- **Deudores de préstamo y créditos garantizados con hipoteca constituida sobre su vivienda habitual que se encuentren en el “umbral de exclusión”.**
- **Fiadores y garantes hipotecarios no deudores respecto de su vivienda habitual** y con las mismas condiciones que se establecen en relación al deudor hipotecario.

Se considerarán situados en el **umbral de exclusión** aquellos deudores en los que **concurran todas las circunstancias siguientes**:

I) Ingresos de la unidad familiar: que el conjunto de los ingresos de la unidad familiar no supere el límite de:

- **3 veces el IPREM anual de 14 pagas;**
- **ó 4 veces el IPREM, cuando algún miembro de la unidad familiar sufra una discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.**
- **ó 5 veces el IPREM, en el caso de que un deudor hipotecario sea persona con parálisis cerebral, enfermedad mental o discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido superior al 33%, o persona con discapacidad física o sensorial reconocida igual o superior al 65%, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.**

Se considera **unidad familiar**, la formada por las siguientes personas:

- El deudor,
- su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita, y
- los hijos que residan en la vivienda, cualquiera que sea su edad, incluyendo los vinculados por una relación de

tutela, guarda o acogimiento familiar.

II) Cuota hipotecaria: que la cuota hipotecaria supere el 50% de los ingresos netos familiares, o del 40% cuando algún miembro de la unidad familiar tenga discapacidad superior al 33% o parálisis cerebral, enfermedad mental o discapacidad intelectual superior al 33% o física o sensorial superior al 65%.

Se considerará que presentan una discapacidad de grado igual o superior al 33% los pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado de 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.

III) Alteración circunstancias económicas o circunstancias familiares de especial vulnerabilidad sobrevenidas: que, en los 4 años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, es decir, que la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5 (salvo que TBES acredite que la carga hipotecaria en el momento de la concesión del préstamo era igual o superior a la carga existente en el momento de solicitud de aplicación del CBP), **o hayan sobrevenido circunstancias familiares de especial vulnerabilidad,** entendiéndose que se encuentran en esta situación de vulnerabilidad:

- la familia numerosa;
- la familia numerosa monoparental con hijos a cargo;
- la unidad familiar de la que forme parte un menor de edad;
- la unidad familiar con algún miembro con discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite 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 conforme a la definición indicada anteriormente.

Para la aplicación de las medidas de quita (medidas complementarias previstas en el apartado 2 del CBP) **y dación en pago** (medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria previstas en el apartado 3 del CBP), **será necesario, además, que se cumplan los siguientes requisitos:**

1. Que el conjunto de los miembros de la unidad familiar carezca de otros bienes o derechos patrimoniales suficientes para hacer frente a la deuda.
2. 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.
3. 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.
4. En el caso de que existan codeudores que no formen parte de la unidad familiar, deberán estar incluidos en las circunstancias 1, 2, y 3 anteriores.

Requisitos de los préstamos o créditos hipotecarios a los que resulta aplicable el Código de Buenas Prácticas

Para la aplicación de las medidas de reestructuración de deuda y quita previstas en el Código de Buenas Prácticas será necesario también que **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.

No obstante, **solo podrán acogerse a las medidas de dación en pago** las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos concedidos, **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 radicado 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.

Documentación acreditativa que es necesario aportar

Para acreditar la concurrencia de las circunstancias y requisitos necesarios para acogerse a las medidas contempladas en el Código de Buenas Prácticas y que Triodos Bank pueda analizar su solicitud es necesario recabar y aportar **toda la documentación** que se enumera a continuación.

I) Documentos para acreditar la percepción de ingresos por los miembros de la unidad familiar:

- Certificado de rentas, y en su caso, certificado relativo a la presentación del Impuesto Patrimonio, expedido por la AEAT o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, 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 de prestaciones o subsidios por desempleo.
- Certificado acreditativo de salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas concedidas por Comunidades Autónomas y entidades locales.
- En caso de trabajador por cuenta propia, si estuviera percibiendo prestación por cese de actividad, certificado sobre cuantía mensual percibida.

II) Documentos para acreditar el número de personas que habitan la vivienda:

- Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.
- Certificado de empadronamiento de las personas que habitan la vivienda, con referencia al momento de la presentación de la documentación y seis meses anteriores.
- Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

III) Documentos para acreditar la titularidad de los Bienes:

- Certificados de titularidades del registro de la propiedad, de cada uno de los miembros de la unidad familiar.
- Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de hipoteca, así como otras garantías reales o personales si las hubiere.

IV) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situados en el umbral de exclusión (conforme al siguiente modelo normalizado).

Se recuerda que la documentación se referirá tanto al deudor hipotecario que solicita la aplicación de las medidas, como del resto de personas que integran su unidad familiar.

Medidas contempladas en el Código de Buenas Prácticas

i) Medidas previas a la ejecución hipotecaria: reestructuración

Los deudores que se encuentren comprendidos dentro del ámbito de aplicación del Código de Buenas Prácticas, podrán solicitar la reestructuración de su deuda hipotecaria, con el objeto de que sea viable a medio y largo plazo.

No podrán formular esta solicitud aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución, una vez se haya producido el anuncio de la subasta.

Efectuada la solicitud, Triodos Bank dispondrá del plazo de un mes para:

a) Si la reestructuración es viable: notificar y ofrecer al deudor un plan de reestructuración en el que se concreten la ejecución y las consecuencias de la aplicación de las siguientes medidas:

- Carencia de amortización de capital de 5 años.
- Reducción del tipo aplicable a Euribor + 0,25 durante el plazo de carencia.
- Ampliación del plazo de amortización hasta un total de 40 años desde la concesión del préstamo.
- Inaplicación de las denominadas cláusulas suelo con carácter indefinido.

Adicionalmente la Entidad podrá realizar la unificación de deudas.

A esto efectos, se entenderá por plan de reestructuración viable aquel que establezca una cuota hipotecaria mensual inferior al 50 por cien de los ingresos de todos los miembros de la unidad familiar.

b) Si la reestructuración fuese inviable: se comunicará al deudor dicha circunstancia y se le informará acerca de la posibilidad de solicitar las medidas complementarias que se describen a continuación.

ii) Medidas complementarias: quita

En caso de que no se puedan aplicar las anteriores medidas de reestructuración de la deuda hipotecaria por resultar esta inviable (cuota hipotecaria mensual superior al 50% de los ingresos de la unidad familiar), el cliente podrá solicitar una quita en el capital pendiente, que Triodos puede aceptar o rechazar de forma libre y voluntaria en el plazo de un mes a contar desde la acreditación de la inviabilidad del plan de reestructuración.

Esta medida también podrá ser solicitada por aquellos deudores que se encuentren ante un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que se haya producido el anuncio de la subasta. Así mismo podrá serlo por aquellos deudores incluidos en el umbral de exclusión y no pueden optar a la dación en pago por presentar la vivienda cargada posteriormente a la hipoteca.

Para determinar la quita, Triodos Bank empleará alguno de los siguientes métodos de cálculo, debiendo notificar los resultados al deudor, con independencia de que decida o no conceder dicha quita:

- i) Reducción en un 25 por ciento.
- 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 primero resulte inferior al segundo.

En todo caso, y con independencia de que la Entidad decida o no conceder la quita, se notificará al deudor la decisión y también la cuantificación de la quita que se le podría aplicar según las alternativas expuestas

iii) Medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria: dación en pago

Si el deudor tampoco pudiera acogerse a la opción de quita por no resultar viable (cuota hipotecaria mensual superior al 50% de los ingresos de la unidad familiar), podrá solicitar la **dación en pago** de su vivienda habitual.

El deudor podrá solicitar la dación en pago en el plazo de doce meses desde la solicitud de la reestructuración

Como excepción, no se admitirá la dación en pago en los siguientes supuestos: deudores que se encuentren en situación de ejecución hipotecaria con anuncio de subasta; y en el caso de que sobre el inmueble objeto de la garantía recaigan cargas posteriores.

En el caso de concurrir los requisitos indicados, Triodos Bank deberá aceptar la dación, para sí o para un tercero designado por ella, conllevando la misma la cancelación total de la deuda garantizada con hipoteca y de las responsabilidades personales del deudor y de terceros.

Adicionalmente, si así lo solicitada el deudor y Triodos Bank lo acepta, el deudor podrá permanecer durante 2 años en la vivienda en concepto de arrendatario, satisfaciendo una renta anual del 3 por cien del importe total de la deuda en el momento de la dación.

iv) 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 a los deudores hipotecarios, reestructuración de deudas 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% 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 podrá realizarse en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del Real Decreto Ley 5/2017 para aquellos ejecutados que ya fueran beneficiarios de la suspensión y desde que se produzca la suspensión para quienes se beneficiasen con posterioridad.

El arrendamiento tendrá una duración anual prorrogable a voluntad del arrendatario hasta un total de cinco años, pudiendo prorrogarse por un plazo de cinco años adicionales mediando acuerdo entre ejecutado y adjudicatario.

Las anteriores medidas no pueden ser aplicadas de forma simultánea ni alternativa a la libre elección del deudor o de Triodos Bank, sino que son de carácter sucesivo, de tal forma que, deberán solicitarse en primer lugar las medidas de reestructuración de deuda hipotecaria y, en caso de no resultar viable su aplicación, solicitarse a continuación las medidas complementarias de quita y, en última instancia, la dación en pago de la vivienda habitual o, en su caso, el alquiler de la vivienda tras el lanzamiento.

Cómo solicitar

I. Comprobar si en tu caso concurren las circunstancias de especial vulnerabilidad necesarias para acogerse

II. Reunir toda la documentación necesaria para acreditar la concurrencia de las citadas condiciones de vulnerabilidad.

Recuerde que los plazos de los que dispone Triodos Bank para resolver su solicitud no comenzarán a computarse hasta que no se haya presentado el modelo normalizado de solicitud acompañado de toda la documentación exigible.

Para facilitar la identificación de esta documentación, el modelo normalizado de solicitud contiene una checklist con una relación completa de los documentos exigibles.

III. Descarga el formulario de solicitud y el modelo de declaración responsable, cumplémtalo y presenta ambos documentos normalizados junto con toda la documentación necesaria a través de uno de los siguientes canales:

- De forma presencial en tu Oficina de Triodos Bank.
- Mediante email dirigido a la siguiente dirección de correo electrónico: recuperaciones@triodos.es

IV. Estudio de su propuesta por parte de Triodos Bank

Triodos Bank comprobará que su solicitud reúne todos los requisitos exigidos para la aplicación del Código de Buenas Prácticas y comprobará que se aporta toda la documentación exigida y, una vez realizada dicha comprobación, confeccionará un plan de reestructuración ajustado a sus circunstancias y comprobará la viabilidad de este antes de sancionar su propuesta.

Si la documentación aportada no es completa, le informaremos a fin de que subsane su solicitud. Recuerde que los plazos de resolución de su petición no comenzarán a correr hasta el momento en el que haya aportado toda la documentación completa.

v. Resolución y respuesta a su solicitud: una vez estudiada su propuesta, Triodos Bank le notificará la respuesta a su solicitud:

Si la reestructuración de su préstamo resulta viable le informaremos de los términos del plan de reestructuración propuesta y de los siguientes pasos a seguir para su formalización.

Si la reestructuración de su préstamo no resulta viable, le informaremos acerca de esta circunstancia y de la posibilidad de solicitar las medidas complementarias de quita previstas en el Código de Buenas Prácticas.