

Real Decreto-LEY 6/2012, del 9 de Marzo.

Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual

¿En qué consiste?

Este Código, al que voluntariamente está adherido ING, establece un conjunto de medidas de reestructuración de la deuda hipotecaria sobre la vivienda habitual para clientes que padezcan extraordinarias dificultades.

¿Qué medidas se aplican?

1º. Un plan de reestructuración mediante carencia de capital, ampliación de plazo de pago y reducción del tipo de interés aplicable.

En determinados casos, tendrás la posibilidad de acogerte a un segundo plan de reestructuración.

2º. En los casos en los que el plan de reestructuración resulte inviable, esto es, cuando la cuota hipotecaria mensual que establezca el plan sea superior al 50 % de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros de la unidad familiar, **la entidad podrá valorar una reducción de la deuda.**

3º. En el supuesto de que no resulten viables las medidas anteriores, podrás solicitar la dación en pago de tu vivienda, siempre que cumplas los requisitos previstos para ello en el propio Código.

¿Qué requisitos tengo que cumplir?

1. Tienes que ser titular de una hipoteca sobre tu vivienda habitual (o de los fiadores y avalistas con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor). El precio de compra de la vivienda no podrá superar, en términos generales, un importe de 300.000 € (este límite máximo será de 250.000 € en el caso de acogerse a la medida de dación en pago).

2. Estar dentro del umbral de exclusión definido por la norma. Para ello deberás cumplir los siguientes requisitos:

Ingresos anuales de tu unidad familiar:

Deben ser 3 veces menores o iguales que el IPREM anual de 14 pagas. Con algunas situaciones determinadas::

- Si algún miembro de la unidad familiar¹ tiene alguna discapacidad declarada mayor del 33 %, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente para trabajar, dicho límite será de 4 veces.
- Si el deudor hipotecario tiene parálisis cerebral, enfermedad mental, discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido mayor o igual del 33 %, discapacidad física o sensorial mayor o igual del 65 %, o enfermedad grave que incapacite a la persona o a su cuidador para trabajar, dicho límite será de 5 veces.

Circunstancias económicas de tu unidad familiar:

- En los últimos 4 años, **la carga hipotecaria sobre la renta familiar se ha incrementado**, o la unidad familiar ha sufrido una situación de especial vulnerabilidad. Se entiende por circunstancias de especial vulnerabilidad:
 - 1 La familia numerosa, de conformidad con la normativa vigente.
 - 2 La unidad familiar monoparental con hijos a su cargo.
 - 3 La unidad familiar de la que forme parte un menor de edad.
 - 4 Que algunos de los miembros de la unidad familiar tengan declarada discapacidad superior al 33 %, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
 - 5 La unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, personas con vínculo de parentesco con el titular de la hipoteca o su cónyuge (hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad), 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 Que en la unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género o que sea víctima de trata o explotación sexual.
 - 7 El deudor mayor de 60 años, aunque no reúna los requisitos para ser considerado unidad familiar.
- Tu **cuota hipotecaria es superior al 50 %** de los ingresos netos de la unidad familiar.
Dicho porcentaje será del 40 % cuando alguno de sus miembros sea una persona sobre la que se den las circunstancias previstas en el primer y segundo punto de los ingresos anuales.

A efectos del requisito de ingresos y del primer punto de circunstancias económicas, 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.

- Para la **aplicación de una reducción de deuda o dación en pago**, además, debes cumplir con los siguientes requisitos: .
 - 1 Que el conjunto de los miembros de la unidad familiar carezca de otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.
 - 2 Que se trate de una hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor/es, y concedido para la adquisición de esta.
 - 3 Que se trate de una hipoteca 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.

¿Hasta cuándo puedo solicitarlo?

No tienes una fecha límite para acogerte a las medidas de este Código. Por lo tanto, puedes solicitarlo en cualquier momento si lo necesitas.

¿Qué consecuencias tiene la solicitud indebida de las medidas de este Código de Buenas Prácticas?

- En caso de beneficiarte de las previsiones del Código de Buenas Prácticas sin reunir los requisitos exigidos para la aplicación de este Código, serás responsable de los daños y perjuicios que se hayan podido producir. Así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas de flexibilización, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que dicha 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 incurrirías en responsabilidad que, voluntaria y deliberadamente, busques situarte o mantenerte en el umbral de exclusión con la finalidad de obtener la aplicación de estas medidas, correspondiendo la acreditación de esta circunstancia ING.

¿Qué otras cuestiones debo tener en cuenta?

Con base en lo establecido en el Real Decreto, será necesario acudir a notaría para firmar las modificaciones elegidas mediante escritura pública.

¿Qué documentación tengo que presentar para acogerme?

Para solicitar la aplicación de este Código de Buenas Prácticas o para cualquier duda que puedas tener sobre él, puedes dirigirte por escrito al departamento de Recuperaciones en C/ Vía de los Poblados, 1F, 28033 Madrid o al mail refinanciaciones@ing.com. Igualmente, puedes resolver tus dudas o efectuar tus peticiones en el teléfono 912 066 666.

A continuación, te detallamos los documentos que, según los propios Códigos, tienes que aportar para acreditar el cumplimiento de los requisitos citados anteriormente:

Para acreditar la percepción de ingresos por parte de los miembros de tu 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 Últimas tres nóminas percibidas.
- 3º Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.
- 4º 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.
- 5º En el caso de que seas un trabajador por cuenta propia, si estuvieras percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.

Para acreditar el número de personas que habitan la vivienda:

- 1º Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.
- 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.

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 Escrituras 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.
- 3º 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.

1 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.

ING BANK N.V., Sucursal en España es una entidad de crédito adherida al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual en los términos aprobados por el Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo de 2012, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. Asimismo ING BANK N.V., Sucursal en España se ha adherido a las modificaciones del citado Real Decreto Ley 6/2012 introducidas 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 cumplimiento de lo dispuesto en la disposición transitoria octava de dicha norma, por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario en cumplimiento de lo dispuesto en la disposición final décima de dicha norma y por el Real Decreto Ley 19/2022, de 22 de noviembre, por el que se establece un Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual, se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y se adoptan otras medidas estructurales para la mejora del mercado de préstamos hipotecarios, en cumplimiento de lo dispuesto en su disposición adicional segunda.

La presente comunicación pública tiene como finalidad la comunicación a los clientes de ING de la existencia de este Código, con una descripción concreta de su contenido, y la posibilidad de acogerse a él para aquellos clientes que hayan incumplido el pago de alguna cuota hipotecaria o manifiesten, de cualquier manera, dificultades en el pago de su deuda hipotecaria.