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 de pago.

¿Qué medidas aplican?

1. Reducción del tipo de interés de demora.

El interés de demora o moratorio aplicable será el resultado de la suma del total de los intereses remuneratorios* pactados más un 2 % del capital pendiente del préstamo.

2. Medidas previas a la ejecución hipotecaria: reestructuración de deudas hipotecarias.**

Se ofrecerá un plan de reestructuración de deuda hipotecaria que contempla las siguientes medidas para situaciones en las que la carga hipotecaria se ha incrementado:

En **1,5 o más veces la renta familiar,** o la unidad familiar tiene una de las circunstancias de especial vulnerabilidad.	En **menos de 1,5 veces la renta familiar,** y la unidad familiar no tiene ninguna de las circunstancias de especial vulnerabilidad.
▪ Carencia de amortización de capital durante 5 años. ▪ Ampliación del plazo del préstamo hasta un total de 40 años desde la fecha de formalización de la escritura del préstamo. ▪ Una reducción del tipo de interés durante el periodo de carencia a Euribor - 0,10 % (si el préstamo es a tipo fijo se aplicará el tipo fijo actual).	▪ Carencia de amortización de capital durante 2 años. ▪ Ampliación del plazo del préstamo hasta 7 años con el límite de 40 años a contar desde la concesión del préstamo. ▪ Una reducción del tipo de interés durante el periodo de carencia a un tipo de interés tal que suponga una reducción del 0,5 % del valor actual neto del préstamo.

En ambos casos, no se cobrará compensación[1] alguna en caso de amortización anticipada del préstamo durante los 10 años posteriores a la aprobación del plan de reestructuración.

Inaplicación con carácter indefinido de las cláusulas suelo[2].

Junto con los requisitos que se deben cumplir, para acceder a esta medida, si el préstamo está siendo reclamado en un procedimiento judicial, este no debe haber llegado al anuncio de subasta o trámite posterior.

En el caso de haberte acogido a algún plan de reestructuración comentado anteriormente y, una vez finalizado el periodo de carencia de amortización de capital de este, si te encuentras dentro del umbral de exclusión (definido en el apartado "¿Qué requisitos tengo que cumplir?"), tendrás la posibilidad de acogerte a un segundo plan de reestructuración, siempre que la finalización de dicha carencia no sea el motivo de que te encuentres dentro de dicho umbral de exclusión.

* Son los intereses que se pagan por la concesión de un préstamo.

** Es un proceso judicial mediante el que el acreedor del préstamo hipotecario, puede cobrar su deuda mediante la ejecución de la garantía (la vivienda hipotecada) si el deudor no cumple con su obligación de pagar las cuotas.

1. Esta medida se aplicará en aquellos préstamos en los que se haya pactado una compensación por reembolso anticipado, en los que no, se continuará sin cobrar esta compensación a lo largo de la vigencia del préstamo.
2. Esta medida no resulta de aplicación ya que los préstamos hipotecarios de ING no recogen cláusulas suelo.

ING BANK NV, Sucursal en España, C/ Vía de los Poblados, 1F, 28033 Madrid, CIF W0037986G, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 31798, Folio 1, Sección 8ª, Hoja M-572225.

RD LEY 6 2012 09/04 01/24

Una vez solicitado, en el plazo de un mes, se actualizará tu solvencia y, en caso de ser viable, se te ofrecerá un nuevo plan de reestructuración del préstamo hipotecario en el marco de las condiciones del Código. Dicho plan de reestructuración supondrá una carencia en la amortización de capital de 5 años y la aplicación, en ese periodo, del correspondiente tipo de interés reducido indicado con anterioridad.

3. Medidas complementarias: quita en el capital pendiente de amortización del préstamo hipotecario.

En los casos en los que el plan de reestructuración resulte inviable, cuando tu cuota hipotecaria mensual que establezca el plan sea superior al 50 % de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros de tu unidad familiar, tienes la opción de solicitar una reducción del capital pendiente de amortización, pudiendo ING aceptarla o rechazarla, en el plazo de un mes, desde la acreditación de la inviabilidad del plan de reestructuración. También podrás solicitarla si tu préstamo está en un procedimiento de ejecución hipotecaria con anuncio de subasta, o si aun cumpliendo los requisitos no has podido optar a la dación en pago porque la vivienda presenta cargas posteriores a la hipoteca, tienes la opción de solicitar una reducción del capital pendiente de amortización, pudiendo ING aceptarla o rechazarla. Además, tendrás que cumplir con los requisitos específicos para reducción de capital y dación en pago indicados en el siguiente apartado.

Los métodos para calcular la quita son los siguientes:

- Reducción de un 25 %.
- Reducción equivalente a la diferencia entre capital amortizado y el que guarde el total del capital prestado la misma proporción que el número de cuotas satisfechas por el deudor sobre el total de las debidas.
- Reducción equivalente a la mitad de la diferencia existente entre el valor actual de la vivienda y el valor que resulte del valor inicial de tasación dos veces la diferencia con el préstamo concedido, siempre que el primero resulte inferior al segundo.

4. Medidas sustitutivas: dación en pago.

En el supuesto de que no resulten viables las medidas anteriores, podrás solicitar la dación en pago de tu vivienda.

En el plazo de 24 meses desde la solicitud de la reestructuración, siempre que cumplas los requisitos previstos para ello detallados en el siguiente apartado, podrás solicitar la dación en pago de tu vivienda, quedando definitivamente cancelada la deuda. También podrás cursar esta solicitud en el caso en que tengas aprobado y en curso un plan de reestructuración y observes la imposibilidad de atender los pagos después de 24 meses desde la solicitud de la reestructuración, para lo cual ING valorará la entrega del bien hipotecado por tu parte, quedando definitivamente cancelada la deuda.

La dación en pago supone la cancelación total de la deuda hipotecaria y de las responsabilidades personales del deudor y de terceros frente a la entidad por razón de la misma deuda.

Con la solicitud de la dación en pago, también podrás solicitar permanecer durante un plazo de 2 años en la vivienda en concepto de arrendamiento, satisfaciendo una renta anual del 3 % 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 %.

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.

5. Derecho de alquiler en caso de ejecución de la vivienda habitual.

Si tu préstamo hipotecario ha sido ejecutado y el lanzamiento ha sido suspendido, podrás solicitar y obtener el alquiler de la vivienda en ejecución por una renta anual máxima del 3 % de su valor al tiempo de la aprobación del remate, según la tasación aportada y certificada por un tasador homologado.

Esta solicitud, podrá realizarse en el plazo de 12 meses desde que se produzca la suspensión.

Dicho arrendamiento tendrá duración anual, prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta completar el plazo de 5 años. Por mutuo acuerdo entre el ejecutado y el adjudicatario, podrá prorrogarse anualmente durante 5 años adicionales.

¿Qué requisitos tengo que cumplir?

1. **Ser titular de una hipoteca** sobre tu viviendo 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 un 20 % del que resultaría al multiplicar la extensión del inmueble por el precio medio por metro cuadrado para la vivienda libre

ING BANK NV, Sucursal en España, C/ Vía de los Poblados, 1F, 28033 Madrid, CIF W0037986G, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 31798, Folio 1, Sección 8ª, Hoja M-572225.

RD LEY 6 2012 09/04 01/24

que arroje el índice de Precios de la Vivienda elaborado por el Ministerio de Fomento en el año de adquisición de la vivienda y la provincia en que radique, con un importe de 300.000 €. En el caso de acogerte a la medida de dación en pago, este límite máximo será el resultado de multiplicar la extensión del inmueble por dicho precio medio por metro cuadrado con un límite de 250.000 €). Los inmuebles adquiridos antes del año 1995 tomarán como precio medio de referencia el relativo al año 1995.

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

   - Si algún miembro de tu unidad familiar 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, como deudor hipotecario, tienes 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 te incapacite a ti o a tu cuidador para trabajar, dicho límite será de 5 veces.

   Circunstancias económicas de tu unidad familiar[3]:

   - En los últimos 4 años, **la carga hipotecaria de tu renta familiar se ha incrementado,** o tu 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 tu unidad familiar tengan declarada discapacidad superior al 33 %, situación de dependencia o enfermedad que les incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
     5. La unidad familiar con la que convives como deudor hipotecario, en la misma vivienda, personas con vínculo de parentesco contigo o tu cónyuge (hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad), que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que los incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.
     6. Que en tu unidad familiar exista una víctima de violencia de género, trata o explotación sexual.
     7. Que, como deudor hipotecario, seas mayor de 60 años, aunque no reúnas los requisitos para ser considerado unidad familiar.
   - Tu cuota hipotecaria es superior al 50 % de los ingresos netos de tu unidad familiar. Dicho porcentaje será del 40 % cuando alguno de los miembros sea una persona sobre la que se den las circunstancias previstas en el segundo punto de los ingresos anuales.

   A efectos del apartado "ingresos anuales de tu unidad familiar" y del primer punto del apartado "circunstancias económicas de tu unidad familiar", se considerará que presentan una discapacidad en 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 los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.

3. **Para la aplicación de las medidas complementarias (reducción de capital pendiente de amortización) o sustitutivas (dación en pago), además, debes cumplir con los siguientes requisitos:**

   a) Que el conjunto de los miembros de tu unidad familiar carezca de otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.

   b) Que se trate de una hipoteca que recaiga sobre tu única vivienda en propiedad y esté concedida para la adquisición de esta.

3. 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 NV, Sucursal en España, C/ Vía de los Poblados, 1F, 28033 Madrid, CIF W0037986G, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 31798, Folio 1, Sección 8ª, Hoja M-572225.

RD LEY 6 2012 09/04 01/24

c) 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.

d) En el caso de que existan codeudores que no formen parte de tu unidad familiar, deberán estar incluidos en las circunstancias 1, 2 y 3 anteriores.

¿Hasta cuándo puedo solicitarlo?

No tienes una fecha límite para acogerte 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 que hayas obtenido indebidamente por la aplicación de la norma.
- También incurrirías en responsabilidad si, voluntaria y deliberadamente, buscas situarte o mantenerte en el umbral de exclusión con la finalidad de obtener la aplicación de estas medidas, correspondiendo la acreditación de esta circunstancia a ING.

¿Qué otras cuestiones debo tener en cuenta?

A instancias de ING, será necesario que acudas a la notaría para firmar las modificaciones elegidas mediante escritura pública.

¿Dónde tengo que presentar mi solicitud y qué documentación tengo llevar?

Para solicitar la aplicación de este Código de Buenas Prácticas o para cualquier duda que puedas tener sobre él, puedes acudir al departamento de Recuperaciones en C/ Vía de los Poblados, 1F, 28033 Madrid o escribirnos a refinanciaciones@ing.com. Igualmente, si necesitas resolver tus dudas, llama al 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:

1. 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.
2. Últimas tres nóminas percibidas.
3. Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual que percibes en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.
4. 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.
5. 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:

1. Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.
2. 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.
3. Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

ING BANK NV, Sucursal en España, C/ Via de los Poblados, 1F, 28033 Madrid, CIF W0037986G, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 31798, Folio 1, Sección 8ª, Hoja M-572225.

RD LEY 6 2012 09/04 01/24

Para acreditar la titularidad de los bienes:

1. Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de tu unidad familiar.
2. 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.

Declaración responsable propia (como deudor o deudores) relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarte situado en el umbral de exclusión según el modelo aprobado por la comisión constituida para el seguimiento del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas.

ING BANK NV, Sucursal en España, C/ Vía de los Poblados, 1F, 28033 Madrid, CIF W0037986G, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 31798, Folio 1, Sección 8ª, Hoja M-572225.

ING BANK NV, 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 NV, 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.)

RD LEY 6 2012 09/04 01/24