

DIFUSIÓN DEL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS.

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO.

Ponemos expresamente en conocimiento de nuestros clientes y de cualquier interesado, que atendiendo al mandato del Real Decreto-Ley 5/2017 de 17 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, por el que se modifica el **Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo**, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y la **Ley 1/2013, de 14 de mayo**, de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social y por **Real Decreto Ley 1/2015, de 27 de febrero**, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social, que:

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO (En adelante UCI), SE ADHIRIÓ VOLUNTARIAMENTE AL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS PARA LA REESTRUCTURACIÓN VIABLE DE LAS DEUDAS CON GARANTÍA HIPOTECARIA SOBRE LA VIVIENDA HABITUAL. (BOE del 21 de octubre de 2014). Posteriormente, UCI queda adherida a la última modificación de fecha 17 de marzo de 2017 (publicada el 18 de marzo de 2017)

A raíz de la referida normativa, se establece una serie de mecanismos dirigidos a permitir la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen **extraordinarias dificultades para atender su pago**. Por tanto, en el ámbito de personas físicas, aquellos clientes y sus avalistas que tengan suscritos con la entidad contratos de préstamo o crédito garantizados con una hipoteca sobre su vivienda habitual, que tengan dificultades para atender a su pago y cumplan las exigencias y condiciones establecidos en **el articulado del Real Decreto-Ley 5/2017 de 17 de marzo, que modifica el Real Decreto-Ley 6/2012, y la Ley 1/2013 y en el Real Decreto Ley 1/2015, de 27 de febrero**, podrán acogerse a este código y solicitar a UCI su aplicación.

Asimismo, y respecto a **los avalistas e hipotecantes no deudores** que se encuentren en el umbral de exclusión podrán exigir que antes de reclamarles la deuda garantizada, aun cuando en el contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de excusión, se agote previamente el patrimonio del deudor principal, sin perjuicio de la aplicación a éste, en su caso, de las medidas previstas en el Código de Buenas Prácticas.

De conformidad con el ANEXO del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, modificado por el Real Decreto-Ley 5/2017 de 17 de marzo, informamos de que las medidas contempladas incluyen tres fases **sucesivas** de actuación:

PRIMERA FASE. REESTRUCTURACIÓN DE DEUDA HIPOTECARIA. Dirigida a procurar la reestructuración viable de su deuda hipotecaria al objeto de alcanzar la viabilidad a medio y largo plazo de la misma. Esta medida no podrá ser formulada por aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución, una vez que se haya producido el anuncio de la subasta. Hemos de señalar que esta primera fase, reestructuración viable de la deuda hipotecaria, contempla la aplicación de una carencia en la amortización de capital durante un

plazo de cinco años, una reducción del tipo de interés aplicable a Euribor más 0,25% durante la duración de dicha carencia y ampliación del plazo total de amortización hasta 40 años a contar desde la concesión del préstamo.

SEGUNDA FASE. MEDIDAS COMPLEMENTARIAS. Los deudores para los que el plan de reestructuración previsto en el apartado anterior resulte inviable dada su situación económico financiera, podrán solicitar una quita en el capital pendiente de amortización. Para la aplicación de esta medida, que sí podrá ser solicitada por el deudor que se encuentre en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que ya se haya producido el anuncio de la subasta, la entidad tendrá la facultad de aceptar o rechazar esta solicitud.

TERCERA FASE. MEDIDAS SUSTITUTIVAS DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA. En el plazo de doce meses desde la solicitud de reestructuración, los deudores para los que la reestructuración y las medidas complementarias, en su caso, no resulten viables podrán solicitar la dación en pago de su vivienda habitual. Esta medida no será aplicable en los supuestos que se encuentren en procedimiento de ejecución en los que se haya anunciado la subasta, o en los que la vivienda esté gravada con cargas posteriores.

“Asimismo, y de acuerdo con la normativa de Código de Buenas Prácticas Bancarias, en el supuesto de ejecución de la vivienda habitual en el que el lanzamiento haya sido suspendido conforme al art. 1.1. de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, los deudores ejecutados hipotecarios podrán solicitar un alquiler de la vivienda objeto de subasta, de acuerdo con lo establecido en el art. 4 del Anexo del RD Ley 6/2012 de 9 de marzo de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos y de conformidad con lo dispuesto en el art 1.1 de la ley 1/2013.”

► **Condiciones de los solicitantes.**

-Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas. Este límite será de cuatro veces o de cinco veces en los casos de concurrencia en alguno de los miembros de situaciones de discapacidad, dependencia o incapacidad previstos en el segundo párrafo del apartado a) del art. 3.1.

-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 hayan sobrevenido en dicho período circunstancias familiares de especial vulnerabilidad. A este respecto, según se establece en el art. 3 b) en su párrafo segundo, la normativa vigente de Código de Buenas Prácticas Bancarias tasa determinados supuestos que denomina “circunstancias familiares de especial vulnerabilidad”, los cuales en caso de señalarse en dicha solicitud deberán quedar debidamente acreditados según corresponda, todo ello para el correcto estudio de las circunstancias socio-económicas y familiares de los deudores y su unidad familiar.

-Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. Dicho porcentaje será del 40 por cien cuando alguno de dichos miembros sea una persona en la que concurren las circunstancias previstas en el segundo párrafo del apartado a).

► **Condiciones de la vivienda.**

La vivienda ha de ser la única en propiedad del deudor hipotecado y su precio de adquisición no puede exceder 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.

No obstante, solo podrán acogerse a las medidas previstas en el apartado 3 del Código 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 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.

► **Acreditación del deudor de encontrarse en situación denominada de umbral de exclusión.**

Dicha acreditación del deudor tendrá lugar mediante la presentación de los siguientes documentos:

» **Percepción de ingresos por los miembros de la unidad familiar:**

- 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.
- Últimas tres nóminas percibidas.
- 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.

- 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.

- En caso de trabajador por cuenta propia, si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.

»Número de personas que habitan la vivienda:

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

- 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.

- Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

»Titularidad de los bienes:

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

- 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.

»Alquiler de la vivienda ejecutada:

- Tasación vigente de la vivienda subastada, certificada por un tasador homologado.

► **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(*).

Tramitación de solicitudes: Para solicitar la aplicación del Código de Buenas Prácticas o para cualquier duda que puedan tener sobre este código, los clientes podrán dirigirse por escrito al departamento de Atención al Cliente en c/ Consuegra, nº 3 – 28036 (Madrid), o en los números de teléfono 902 15 55 51 ó 912 06 37 95 o en el fax 902 15 55 50. También tienen a disposición el correo electrónico clientes@uci.com y la red de oficinas comerciales de esta Entidad.

Más información.

A continuación, en el siguiente enlace se pone a su disposición el [Real Decreto-ley 6/2012](#), de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (que recoge las modificaciones introducidas por el [R.D. 5/2017, de 17 de marzo](#)) la [Ley 1/2013, de 14 de mayo](#), de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, en cuyo anexo se incorpora además el **Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual**, y 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.

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS,
S.A., ESTABLECIMIENTO FINANCIERO
DE CRÉDITO.**

(*) Consecuencias de la aplicación indebida por el deudor de las medidas para la reestructuración de la deuda hipotecaria inmobiliaria.

1. El deudor de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que se hubiese beneficiado tanto de las medidas de reestructuración establecidas en este capítulo como de las previsiones del Código de Buenas Prácticas sin reunir los requisitos previstos en el artículo 3, será 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 la conducta del deudor pudiera dar lugar.
2. 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.
3. También incurrirá en responsabilidad el deudor que, voluntaria y deliberadamente, busque situarse o mantenerse en el umbral de exclusión con la finalidad de obtener la aplicación de estas medidas, correspondiendo la acreditación de esta circunstancia a la entidad con la que tuviere concertado el préstamo o crédito.