

CAPÍTULO I

Características del programa y procedimiento de concesión de garantías

Primero.- Objeto y duración.

1. Mediante las presentes normas se regulan los requisitos y el procedimiento para la concesión de garantías por parte de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Melilla, S.A. (EMVISMESA), en los términos aquí previstos y en los convenios que al amparo de estas se firmen con las distintas entidades financieras, que faciliten el acceso al crédito a las personas físicas mayores de edad para la adquisición, en régimen de propiedad, de su primera vivienda.

La garantía se otorgará sobre nuevos préstamos hipotecarios para la financiación de la adquisición de viviendas (incluidos los anejos vinculados, en su caso) cuyo importe sea superior al 80 % del precio de compra o del valor de tasación de la vivienda y anejos, el menor de ambos valores, sin tener en cuenta, en ningún caso, los tributos que graven la adquisición y financiación de la vivienda.

2. En segundo lugar, se regula la forma de colaboración con las entidades financieras que pretendan adherirse con la firma de convenios al amparo de estas normas generales.

3.- Los convenios que se formalicen con las entidades financieras colaboradoras entrará en vigor el mismo día de su firma, y tendrá una vigencia hasta el 31 de diciembre de 2026, pudiendo ser prorrogable por años naturales, o hasta la completa disposición del importe presupuestado en las presentes normas reguladoras de las garantías si este hecho fuera anterior.

4.- Las obligaciones dimanantes tanto del convenio como de las bases reguladoras con respecto a las garantías, seguirán siendo gestionados de acuerdo a los derechos y obligaciones que nacen de las presentes normas reguladoras y del convenio, vinculando en todo a las partes hasta que se haya completado su tramitación, justificación incluida.

Segundo. Concesión de las garantías.

1. Las garantías que se concedan se regirán por lo previsto en estas normas generales, así como por las normas de derecho privado aplicables a las garantías.

2. Las garantías tendrán eficacia desde el momento de la formalización del préstamo hipotecario, tras la tramitación del procedimiento previsto en las presentes normas generales y en los convenios que al amparo de ellas se aprueben.

3. Las garantías se mantendrán vigentes hasta que el principal pendiente de pago sea igual o inferior al 80 % del precio de compra o del valor de tasación de la vivienda y anejos, el menor de ambos valores al tiempo de formalización de la operación de financiación. A partir de ese momento, EMVISMESA quedará automáticamente liberada de la obligación de hacer frente a la garantía.

4. Son causas, por tanto, de extinción de la garantía:

a) Que el principal pendiente de pago sea igual o inferior al 80 % del precio de compra o del valor de tasación de la vivienda y anejos, el menor de ambos valores al tiempo de formalización de la operación de financiación.

b) Las causas de extinción previstas en la normativa civil para el contrato de fianza.

5. Cualquier novación del préstamo garantizado deberá ser consentida previa o simultáneamente por EMVISMESA.

Por vía de excepción, no requerirán de la conformidad de EMVISMESA ni exigirán, para su aplicación, de la ratificación e intervención de la empresa pública en su formalización, siempre que su aplicación no implique un aumento del porcentaje de cobertura de la fianza prestada por EMVISMESA:

- las novaciones que tengan por objeto la aplicación de cualquier medida dirigida a conceder a los prestatarios facilidades crediticias que aligeren o contribuyan a minorar la carga financiera derivada de la financiación (medidas tales como introducción de periodos de carencia de capital, rebajas temporales del tipo de interés, etc.);
- así como la formalización de cualquier medida contenida en los códigos de buenas prácticas bancarias en virtud de Real decreto ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos y/o 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;
- así como cualesquiera otras medidas o prestaciones de naturaleza análoga.

6. No podrán ser objeto de cesión a terceros los préstamos garantizados objeto de las presentes normas generales.

Tercero.- Personas beneficiarias de las garantías.

Para acceder al programa de garantías, las adquirentes de viviendas y, en consecuencia, titulares de la financiación, de conformidad con lo establecido en el apartado tercero de las normas reguladoras, deberán cumplir los siguientes requisitos:

1.- Poseer la nacionalidad española o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o contar con residencia legal en España si se tratara de personas extranjeras provenientes de países terceros (fuera de la Unión Europea).

2.- Ser mayor de edad y tener hasta 40 años incluidos en el momento de la solicitud de la garantía ante la entidad financiera. Este requisito deberá ser cumplido por todos los titulares de la financiación o adquirentes de viviendas.

3.- No ser titulares de un derecho de propiedad o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional. No obstante, sí podrán acceder al programa los titulares de un derecho de propiedad o de un derecho real de uso o disfrute cuando:

- i. El derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la vivienda que no sea igual o superior al 50 por 100.
- ii. En los casos de sentencia judicial de separación o divorcio cuando, como consecuencia de esta, no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar.

4.- Poseer y acreditar su residencia en la Ciudad Autónoma de Melilla, continuada e ininterrumpida, durante los dos años inmediatamente anteriores a la fecha de presentación ante la Entidad Financiera de la solicitud de financiación.

5.- No se podrá obtener la condición de persona beneficiaria cuando concurra alguna de las circunstancias previstas en los apartados 2 y 3 del artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, o se tengan deudas con la Ciudad Autónoma de Melilla o su sector público, incluidas empresas públicas y organismos públicos municipales