

CaixaBank esta adherit al Codi de Bones Pràctiques

Legislació aplicable

Reial Decret-Llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, modificat per la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social, pel Reial Decret-Llei 1/2015, de 27 de febrer, de mecanisme de segona oportunitat, reducció de càrrega financera i altres mesures d'ordre social, pel Reial Decret-Llei 5/2017, de 17 de març, pel qual es modifica el Reial decret llei 6/2012, de 9 de març i la Llei 1/2013, de 14 de maig i per la Llei 5/2019, de 15 de març, reguladora dels Contractes de Crèdit Immobiliari.

Introducció

El Codi de Bones Pràctiques té com a objectiu establir mesures tendents a procurar la reestructuració del deute hipotecari d'aquells que pateixen dificultats extraordinàries per atendre'n el pagament (en funció de les seves circumstàncies personals i patrimonials).

A qui s'adreça?

El Codi de Bones Pràctiques s'adreça a deutors de **préstecs i crèdits** garantits amb hipoteca sobre l'**habitatge habitual** que es trobin en el **llindar d'exclusió**. Així mateix, també s'adreça als **fiadors hipotecaris i garants hipotecaris no deutors** respecte de l'habitatge habitual, amb les mateixes condicions que les establertes per al deutor hipotecari.

Qui es troba en el llindar d'exclusió?

Aquells deutors d' un crèdit o préstec garantit amb hipoteca sobre l' habitatge habitual, quan hi **concorrin totes les circumstàncies** següents:

a) Que el conjunt dels ingressos dels membres de la unitat familiar¹ no superi el límit de tres vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples (IPREM) anual de catorze pagues.

El límit serà de quatre vegades l' IPREM anual de catorze pagues en cas que algun dels membres de la unitat familiar tingui declarada una discapacitat superior al 33 per cent, situació de dependència o malaltia que l'incapaciti acreditadament de manera permanent per fer una activitat laboral, o de cinc vegades l' IPREM en cas que un deutor hipotecari sigui una persona amb paràlisi cerebral, malaltia mental o discapacitat intel·lectual, amb un grau de discapacitat reconegut igual o superior al 33 per cent, o una persona amb discapacitat física o sensorial, amb un grau de discapacitat reconegut igual o superior al 65 per cent, així com en els casos de malaltia greu que incapaciti acreditadament la persona o el seu cuidador per fer una activitat laboral.

b) Que en els quatre anys anteriors al moment de la sol·licitud la unitat familiar hagi patit una alteració significativa de les seves circumstàncies econòmiques (que la càrrega hipotecària sobre la renda familiar s'hagi multiplicat com a mínim per 1,5) **o li hagin sobrevingut circumstàncies familiars d' especial vulnerabilitat** (família nombrosa, família monoparental amb fills al seu càrrec, unitat familiar de la que formi part un menor d' edat , unitat familiar on algun dels seus membres tingui declarada discapacitat superior al 33 per cent, situació de dependència o malaltia que l' incapaciti acreditativament de manera permanent, per fer una activitat laboral, unitat familiar amb la qual convisquin, en el mateix habitatge, una o més persones que estiguin unides amb el titular de la hipoteca o el seu cònjuge per vincle de parentiu fins al tercer grau de consanguinitat o afinitat, i que es trobin en situació personal de discapacitat, dependència, malaltia greu que els incapaciti acreditativament de forma temporal o permanent per realitzar una activitat laboral, unitat familiar que existeixi una víctima de violència de gènere, deutor major de 60 anys, tot i que no reuneixi els requisits per ser considerat unitat familiar).

Que la quota hipotecària sigui superior al 50% dels ingressos nets del conjunt de la unitat familiar, o superior al 40% per als supòsits del primer punt.

1. A aquests efectes s'entendrà per unitat familiar la composta pel deutor, el seu cònjuge no separat legalment o la seva parella de fet inscrita i els fills, amb independència de l'edat que tinguin, que resideixin a l'habitatge, incloent-hi els vinculats per una relació de tutela, guarda o acolliment familiar.

A l'efecte de les lletres a) i b) anteriors, es considerarà que presenten una discapacitat en grau igual o superior al 33 per cent els pensionistes de la Seguretat Social que tinguin reconeguda una pensió d'incapacitat permanent en el grau de total, absoluta o gran invalidesa, i els pensionistes de classes passives que tinguin reconeguda una pensió de jubilació o de retir per incapacitat permanent per al servei o inutilitat.

Per als casos de quitament i dació, s'han de complir totes les condicions següents:

A Que la unitat familiar no disposi d'altres béns.

B Que el préstec o crèdit hipotecari recaigui sobre aquest únic habitatge i hagi estat concedit per adquirir-lo. **C**

Que no hi hagi altres garanties.

D En cas que hi hagi codeutors que no formin part de la unitat familiar, hauran d'estar inclosos a les circumstàncies A), B) i C) anteriors.

L'aplicació del Codi de Bones Pràctiques s'estendrà a les hipoteques constituïdes en garantia de préstecs o crèdits quan el preu d'adquisició del bé immoble hipotecat compleixi els barems següents:

1 - Per a les mesures prèvies de reestructuració i complementàries (quitament), en cas que el preu d'adquisició del bé immoble hipotecat

No excedeixi en un 20% del que resultaria de multiplicar l'extensió de l'immoble pel preu mitjà per metre quadrat per a habitatge lliure que doni l'índex de preus de l'habitatge elaborat pel Ministeri de Foment per a l'any d'adquisició del bé immoble i la província on estigui ubicat el bé en qüestió, amb un límit absolut de 300.000 euros. Els immobles adquirits abans de l'any 1995 prendran com a preu mitjà de referència el relatiu a l'any 1995.

2 - Per a la mesura complementària (dació en pagament), en cas que el preu d'adquisició del bé immoble hipotecat

No excedeixi del que resultaria de multiplicar l'extensió de l'immoble pel preu mitjà per metre quadrat per a habitatge lliure que doni l'índex de preus de l'habitatge elaborat pel Ministeri de Foment per a l'any d'adquisició del bé immoble i la província on estigui ubicat el bé en qüestió, amb un límit absolut de 250.000 euros. Els immobles adquirits abans de l'any 1995 prendran com a preu mitjà de referència el relatiu a l'any 1995.

Com puc consultar aquests valors?

- Fent clic a l'enllaç següent:
<http://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=35000000>
- Un cop obert l'enllaç, cal anar a l'opció 1, "Valor taxat d'habitatge lliure".

En què consisteix el Codi de Bones Pràctiques?

El Codi de Bones Pràctiques consisteix en un conjunt de mesures de protecció de deutors hipotecaris sense recursos.

Quines són aquestes mesures i quan s'apliquen?

1- Reestructuració del deute

En el termini d'un mes des que el client presenti la sol·licitud de reestructuració del seu deute hipotecari, juntament amb l'acreditació del fet que es troba en el llindar d'exclusió, cal notificar la viabilitat² del pla de reestructuració, que consistirà en l'aplicació conjunta de les mesures següents:

Carència de capital de **5 anys a l' Euríbor + 0,25%**.

Ampliació del termini d'amortització **fins als 40 anys**, a comptar des de la concessió.

Inaplicació, amb caràcter indefinit, de les clàusules terra previstes en els contractes de préstec i crèdit hipotecari.

Sense compensació per l'amortització anticipada en els 10 anys posteriors a l'aprovació del pla.

Interès de mora màxim: **interès pactat + 2%**.

Adicionalment, l'Entitat podrà reunificar el conjunt de deutes concrets pel deutor.

2.- A aquest efectes, s'entendrà que el pla de reestructuració es viable si a partir de la seva aplicació resulta una quota menor o igual al 50% de la renda familiar.

No poden formular aquesta sol·licitud els deutors als quals ja s'estigui reclamant el deute en un procediment d'execució una vegada s' hagués produït l' anunci de subhasta.

Quina documentació ha de presentar el deutor juntament amb la sol·licitud de reestructuració?

Per acreditar la percepció d'ingressos per part dels membres de la unitat familiar:

- Certificat de rendes, i si escau, certificat relatiu a la presentació de l' Impost sobre el Patrimoni, expedit per l'Agència Estatal d'Administració Tributària o l'òrgan competent de la comunitat autònoma, si és el cas, amb relació als darrers quatre exercicis tributaris.
- Últimes tres nòmines percebudes.
- Certificat expedit per l'entitat gestora de les prestacions en el qual figuri la quantia mensual percebuda en concepte de prestacions o subsidis d'atur.
- Certificat acreditatiu dels salaris socials, rendes mínimes d'inserció o ajudes anàlogues d'assistència social concedides per les comunitats autònomes i les entitats locals.
- En cas que el deutor sigui un treballador per compte propi, si estigués percebent la prestació per cessament d'activitat, el certificat expedit per l'òrgan gestor en el qual figuri la quantia mensual percebuda.

Per acreditar el nombre de persones que habiten l'habitatge:

- Llibre de família o document acreditatiu de la inscripció com a parella de fet.
- Certificat d'empadronament relatiu a les persones empadronades a l' habitatge, amb referència al moment de la presentació dels documents acreditatius i als sis mesos anteriors.
- Declaració de discapacitat, de dependència o d'incapacitat permanent per fer una activitat laboral.

Per acreditar la titularitat dels béns:

- Certificats de titularitats expedits pel Registre de la Propietat en relació amb cadascun dels membres de la unitat familiar.
- Escripcions de compravenda de l'habitatge i de constitució de la garantia hipotecària i altres documents justificatius, si és el cas, de la resta de les garanties reals o personals constituïdes, si n'hi hagués.

Declaració responsable del deutor o deutors relativa al compliment dels requisits exigits perquè es consideri que es troben en el llindar d'exclusió segons el model aprovat per la comissió constituïda per al seguiment del compliment del Codi de Bones Pràctiques.

2- Quitament

Si el pla de reestructuració resulta inviable,³ el client podrà sol·licitar un quitament, la concessió del qual és optativa. El Reial decret llei ofereix diverses opcions.

El poden sol·licitar els deutors que es trobin en un procés d'execució hipotecària amb subhasta assenyalada o els deutors que, un cop inclosos en el llindar d'exclusió del RDL 1/2015, no puguin optar a la dació pel fet que l'habitatge presenti càrregues posteriors a la hipoteca.

3- Dació en pagament

En el termini de 12 mesos des de la sol·licitud de la reestructuració, els deutors compresos en l'àmbit d'aplicació de l'article 2 del Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, per als quals la reestructuració i les mesures complementàries (quitament), si és el cas, no resultin viables, podran sol·licitar la dació en pagament de l'habitatge habitual quan no presenti càrregues posteriors a la hipoteca, i **hi ha obligació d'acceptar la dació**. En aquest cas, **es cancel·la totalment el deute**.

Possibilitat de dació en lloguer durant dos anys sense pròrroga, tret d'acord escrit de les parts.

- Lloguer anual del 3% de l' import total del deute al moment de la dació durant els dos primers anys; la resta, segons lloguer de mercat.
- Interès de mora del 10%.

3. A aquests efectes, s'entendrà que el pla de reestructuració és inviable quan estableixi una quota superior al 50% de la renda familiar.

No és d'aplicació als deutors que es trobin en un procés d'execució on ja s' hagi anunciat la subhasta o als deutors l'habitatge dels quals estigui gravat amb càrregues posteriors.

Avantatges per als fiadors i hipotecants no deutors

Els fiadors, avalistes i hipotecants no deutors que es trobin en el llinar d'exclusió podran sol·licitar que no se'ls exigeixi el deute fins que s'exhaureixi el patrimoni del deutor principal, sense perjudici de l'aplicació a aquest, si és el cas, de les mesures previstes en el Codi de Bones Pràctiques, fins i tot quan en el contracte haguessin renunciat expressament al benefici d'exclusió.

Avantatges fiscals del Codi de Bones Pràctiques

Les mesures del Codi de Bones Pràctiques es beneficien dels avantatges fiscals següents:

Exempció de l'Impost sobre Actes Jurídics Documentats (AJD) de les escriptures de novació.

En cas de dació:

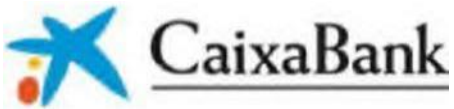
- **Impost municipal sobre l' increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana** (plusvàlua municipal), a càrrec de l'**entitat financera**.
- **Exempció** en l' **IRPF** del deutor del guany patrimonial que es pogués meritjar.
- **Bonificació del 50%** en els drets aranzelaris **notarials i registrals**.

4.- Dret de lloguer en cas d'execució de l'habitatge habitual

El deutor hipotecari executat el llançament del qual hagi estat suspès de conformitat amb el que es disposa per l'article 1.1 de la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per reforçar als deutors hipotecaris, reestructuració de deutes i lloguer social podrà sol·licitar i obtenir del creditor executant de l'habitatge, o persona que actui pel seu compte, el lloguer de la mateixa per una renda anual màxima del 3% del seu valor al temps de l'aprovació de la rematada, determinat segons taxació, aportada per l' executat i certificada per un taxador homologat de conformitat amb el previst en la Llei 2/1981, de 25 de març de Regulació del Mercat Hipotecari.

La sol·licitud a la qual es refereix el paràgraf anterior, podrà realitzar-se en el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor del Reial Decret-Llei 5/2017 per a aquells executats que ja fossin beneficiaris de la suspensió i des que es produeixi la suspensió pels qui es beneficiessin amb posterioritat.

Aquest arrendament tindrà una durada anual, prorrogable a voluntat de l'arrendatari, fins a completar el termini de cinc (5) anys. Per mutu acord entre l' executat i l'adjudicatari podrà prorrogar-se anualment durant cinc (5) anys addicionals.



CaixaBank esta adherit al Codi de Bones Pràctiques

HE REBUT INFORMACIÓ

Oficina:

EN/NA....., amb NIF..... i EN/NA.....amb NIF.....
manifestem que hem rebut de CAIXABANK, S. A., en el dia d'avui i a la nostra sencera satisfacció la informació que antecedeix relativa a l'aplicació de les mesures previstes al Codi de Bones Pràctiques, Annex al Reial Decret-Llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos (d'ara endavant, el "CBP") modificat per Llei 1/2013, del 14 de maig, de mesures per reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social, pel Reial Decret-Llei 1/2015 de 27 de febrer, de mecanisme de segona oportunitat, reducció de càrrega financera i altres mesures d'ordre social, pel Reial Decret-Llei 5/2017, de 17 de març, pel qual es modifica el Reial decret llei 6/2012, de 9 de març i la Llei 1/2013, de 14 de maig i per la Llei 5/2019, de 15 de març, reguladora dels Contractes de Crèdit Immobiliari.

Conformitat dels clients

Firma/s

_____, a ____de ____ de ____