

## **BANC DE SABADELL S'HA ADHERIT AL CODI DE BONES PRÀCTIQUES**

El 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 2013, per la Llei 8/2013, de 26 de juny, pel Reial decret llei 1/2015, de 27 de febrer, per la Llei 25/2015, de 28 de juliol, pel Reial decret llei 5/2017 de 17 de març, per la Llei 5/2019, de 15 de març i pel Reial decret llei 19/2022 de 22 de novembre), estableix una sèrie de mecanismes per permetre la reestructuració del deute hipotecari sobre el seu habitatge habitual a les persones que es troben en situació de dificultat extraordinària ("llindar d'exclusió") per poder atendre'l. Alhora, estableix un Codi de Bones Pràctiques, al qual s'hi ha adherit Banco de Sabadell, S.A. juntament amb altres entitats, que preveu una primera fase d'actuació encaminada a la reestructuració viable del deute hipotecari i, si aquesta mesura no és suficient, que les entitats puguin oferir una mesura complementària (quitament sobre aquest deute). Finalment, possibilita que es pugui cancel·lar definitivament el deute mitjançant l'aplicació d'una mesura substitutiva (la dació en pagament de l'habitatge hipotecat).

A continuació, s'exposen, resumidament, els requisits, els tràmits i la documentació requerits per poder acollir-se als beneficis de l'esmentada normativa i les seves principals notes característiques:

### **Requisits dels sol·licitants**

1.- Es consideraran situats al "llindar d'exclusió" aquells deutors d'un crèdit o préstec garantit amb hipoteca sobre el seu habitatge habitual, quan hi concorrin totes les circumstàncies següents:

- a. Que el conjunt d'ingressos dels membres de la unitat familiar<sup>1</sup> no superi el límit de 3 vegades l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples anual de catorze pagues (IPREM).  
El límit esmentat serà de 4 vegades l'IPREM anual de catorze pagues en cas que algun dels membres de la unitat familiar tingui declarada una discapacitat superior al 33 %<sup>2</sup>, una situació de dependència o malaltia que l'incapaciti acreditadament i de forma permanent per realitzar una activitat laboral, i de 5 vegades l'indicador esmentat, en cas que un deutor hipotecari sigui una persona amb paràlisi cerebral, amb malaltia mental, o amb discapacitat intel·lectual, amb un grau de discapacitat reconegut igual o superior al 33 %, o una persona amb discapacitat física o sensorial, amb un grau de discapacitat reconegut igual o superior al 65 %, així com en els casos de malaltia greu que incapaciti acreditadament la persona o el seu cuidador per realitzar una activitat laboral.
- b. Que, en els 4 anys anteriors al moment de la sol·licitud, la unitat familiar hagi patit una alteració significativa de les circumstàncies econòmiques, en termes d'esforç d'accés a l'habitatge (és a dir, quan la càrrega hipotecària sobre la renda familiar s'hagi incrementat), o hagin sobrevingut en aquest període circumstàncies familiars d'especial vulnerabilitat com ara:
  - 1a Família nombrosa de conformitat amb la legislació vigent.
  - 2a Unitat familiar monoparental amb fills al seu càrrec.
  - 3a Unitat familiar de la qual en formi part un menor d'edat.
  - 4a Unitat familiar en què algun dels seus membres tingui declarada una discapacitat superior al 33 %, una situació de dependència o malaltia que l'incapaciti de manera permanent, de forma acreditada, per realitzar una activitat laboral.
  - 5a Unitat familiar on hi convisquin, al 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 troben en situació personal de discapacitat, dependència o malaltia greu que els incapaciti acreditadament de forma temporal o permanent per realitzar una activitat laboral.
  - 6a La unitat familiar en què hi hagi una víctima de violència de gènere o de tràfic o d'explotació sexual.
  - 7a Deutor major de 60 anys, encara que no reuneixi els requisits per ser considerat unitat familiar segons el que preveu la lletra a).

---

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

<sup>2</sup> A efectes de les lletres a) i b) d'aquest apartat, es considerarà que presenten una discapacitat en grau igual o superior al 33 % els pensionistes de la Seguretat Social que tinguin reconeguda una pensió d'incapacitat permanent al grau de total, absoluta o de 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.

- c. Que la quota hipotecària resulti superior al 50 % dels ingressos nets que percep el conjunt de membres de la unitat familiar. Aquest percentatge serà del 40 % quan algun dels membres esmentats sigui una persona en qui concorren les circumstàncies previstes al segon paràgraf de l'apartat a).

2.- També podran acollir-se a aquestes mesures de protecció els fiadors i avaladors hipotecaris del deutor principal, respecte del seu habitatge habitual i amb les mateixes condicions que les establertes per al deutor hipotecari. A més, els fiadors, avaladors i hipotecants no deutors que es trobin en el "lindar d'exclusió" podran exigir que el banc esgoti el patrimoni del deutor principal, sense perjudici que a aquest se li apliquin, si escau, les mesures previstes en el Codi de Bones Pràctiques, abans de reclamar-los el deute garantit, encara que haguessin renunciat al benefici d'exclusió.

## **Adhesió al Codi de Bones Pràctiques**

1.- 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 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 radicat aquest bé, amb un límit absolut de 300.000 euros. Els immobles adquirits abans de l'any 1995 han de prendre com a preu mitjà de referència el relatiu a l'any 1995.

2.- Per a l'aplicació de les mesures complementàries i substitutives previstes al Codi de Bones Pràctiques, que més endavant es detallaran, caldrà a més que es compleixin els següents requisits.

- a. Que el conjunt de membres de la unitat familiar no tingui qualssevol altres béns o drets patrimonials suficients per fer front al deute.
- b. Que es tracti d'un préstec o crèdit garantit amb hipoteca que recaigui sobre l'únic habitatge en propietat del deutor o deutors i concedit per adquirir-lo.
- c. Que es tracti d'un crèdit o préstec que no tingui altres garanties, reals o personals (avalador) o, en cas d'existir aquestes últimes, que no tingui altres béns o drets patrimonials suficients amb què fer front al deute.
- d. En cas d'existir codeutors que no formin part de la unitat familiar hauran d'estar inclosos en les circumstàncies dels apartats a), b), i c) anteriors.

## **Acreditació de la situació de "lindar d'exclusió"**

El client haurà de presentar els documents següents:

### 1. Per acreditar els ingressos percebuts pels membres de la unitat familiar:

- a. Certificat de rendes i, si escau, certificat relatiu a la presentació de l'Impost de Patrimoni, expedit per l'Agència Estatal d'Administració Tributària o l'òrgan competent de la comunitat autònoma, si escau, amb relació al darrer exercici tributari.
- b. Últimes tres nòmines percebudes.
- c. Certificat expedit per l'entitat gestora de les prestacions, en què figuri la quantia mensual percebuda en concepte de prestacions o subsidis per desocupació.
- d. Certificat acreditatiu dels salaris socials, les rendes mínimes d'inserció, l'ingrés mínim social o ajudes anàlogues d'assistència social concedides per l'Estat, les comunitats autònomes i les entitats locals.
- e. En cas de treballador o treballadora per compte propi, si està percebent la prestació per cessament d'activitat, el certificat expedit per l'òrgan gestor en què figuri la quantia mensual percebuda.

Adicionalment i de forma voluntària, podrà acompanyar el document acreditatiu del seu "Informe de vida laboral" que expedeix el Ministeri d'Ocupació i Seguretat Social.

### 2. Per acreditar el nombre de persones que viuen a l'habitatge:

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

### 3. Per acreditar la titularitat dels béns:

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

4. També haurà d'aportar una “[declaració responsable](#)” relativa al compliment per part seva dels requisits exigits per considerar-se situat en el “llindar d'exclusió” segons el model aprovat per la Comissió constituïda per al seguiment del compliment del Codi de Bones Pràctiques.

En el cas que l'entitat creditora tingui en el seu poder dades o documentació acreditativa sobre algun dels extrems referits en les lletres anteriors, el deutor estarà exonerat de la seva acreditació davant l'entitat.

Així mateix, per acreditar que compleix les condicions d'elegibilitat, el deutor podrà autoritzar el subjecte adherit, expressament i per escrit, perquè obtingui informació directament de l'Agència Estatal de l'Administració Tributària, les Entitats Gestores de la Seguretat Social i els Registres de la Propietat i Mercantils.

## **Fases d'actuació que contempla el Codi de Bones Pràctiques**

### **1.- MESURES PRÈVIES A L'EXECUCIÓ HIPOTECÀRIA: REESTRUCTURACIÓ DEL DEUTE**

El deutor podrà sol·licitar al banc, fins al moment en què s'hagi produït l'anunci de la subhasta de l'habitatge si es troba en un procediment d'execució, la reestructuració del seu deute hipotecari a fi d'assolir la viabilitat a mitjà i llarg termini, per fer-ho haurà d'acompanyar la documentació indicada a l'apartat anterior “Acreditació de la situació de llindar d'exclusió”.

En el termini d'un mes des de la presentació d'aquesta sol·licitud de tota la documentació exigida, i sempre que s'acrediti pel sol·licitant la concurrència dels requisits requerits, el banc notificarà i oferirà al deutor un pla de reestructuració mitjançant l'aplicació conjunta de les següents mesures:

- i. Carència en l'amortització de capital de cinc anys. El capital corresponent a les quotes d'aquest període s'ha de prorratejar a les quotes restants. Això no obstant, si l'increment de l'esforç que representi la càrrega hipotecària sobre la renda familiar s'hagués incrementat en menys d'1,5 i la unitat familiar no es trobés en una de les circumstàncies familiars de vulnerabilitat especial, la carència serà de dos anys.
- ii. Ampliació del termini d'amortització del deute fins a 40 anys a comptar des de la concessió del préstec. Això no obstant, si l'increment de l'esforç que representi la càrrega hipotecària sobre la renda familiar s'hagués incrementat en menys d'1,5 i la unitat familiar no es trobés en una de les circumstàncies familiars d'especial vulnerabilitat, l'ampliació del termini d'amortització serà fins a set anys, sense superar el termini de quaranta anys des de la concessió del préstec.
- iii. Reducció del tipus d'interès aplicable durant el termini de carència a l'euríbor menys 0,10. En tot cas, als préstecs a tipus fix s'aplicarà el tipus fix actual durant el període de carència. Això no obstant, si l'increment de l'esforç que representi la càrrega hipotecària sobre la renda familiar s'hagués incrementat en menys d'1,5 i la unitat familiar no es trobés en una de les circumstàncies familiars d'especial vulnerabilitat, el tipus d'interès aplicable durant la carència serà tal que suposi una reducció del 0,5 % del valor actual net del préstec d'acord amb la normativa vigent.
- iv. Inaplicació amb caràcter indefinit de les clàusules limitadores de la baixada del tipus d'interès previstes al contracte de préstec hipotecari en cas d'existir.

Adicionalment, el banc podrà reunificar el conjunt dels deutes contrets pel deutor.

A més, es moderarà l'interès moratori aplicable, que passarà a ser el resultat de sumar a l'interès remuneratori pactat al préstec o crèdit un 2 % sobre el capital pendent de pagament.

Així mateix, no comportarà costos per compensació l'amortització anticipada del crèdit o préstec hipotecari sol·licitada en els 10 anys posteriors a l'aprovació del pla de reestructuració.

El banc advertirà, si fos el cas, del caràcter inviable del pla de reestructuració, entenent per tal aquell que estableixi una quota hipotecària mensual superior al 50 % dels ingressos que percebin conjuntament tots els membres de la unitat familiar.

El deutor podrà presentar en tot moment al banc una proposta de pla de reestructuració, que aquest haurà d'analitzar i, en cas de rebuig, haurà de comunicar-li els motius en què es fonamenti.

El deutor en un pla de reestructuració dels referits, que havent finalitzat el període de carència en l'amortització de capital es trobi en el lliandar d'exclusió que es defineix en aquest Codi, podrà instar la sol·licitud d'un segon pla de reestructuració, sempre que la sortida de la carència no sigui el fet determinant de trobar-se en aquest lliandar d'exclusió. En aquest supòsit, en el termini d'1 mes des que el deutor formuli la nova sol·licitud, l'entitat actualitzarà la solvència del deutor i, en cas de ser viable conforme al que disposa, elaborarà un nou pla de reestructuració en el marc de les condicions del Codi. Aquest pla de reestructuració suposarà una carència en l'amortització de capital de cinc anys i el tipus previst d'acord amb el que indica el punt iii anterior.

## **2.- MESURES COMPLEMENTÀRIES**

Si l'aplicació de les anteriors mesures prèvies s'estima inviable (per resultar de la reestructuració una quota hipotecària mensual superior al 50 % dels ingressos que percebin conjuntament tots els membres de la unitat familiar), el deutor té l'opció de sol·licitar un quitament sobre el capital pendent d'amortització, en els termes previstos al Codi de Bones Pràctiques, que el banc tindrà la facultat d'acceptar o rebutjar en el termini d'un mes des de l'acreditació de la inviabilitat del pla de reestructuració.

Aquesta mesura també la podrà sol·licitar el deutor que es trobi en un procediment d'execució hipotecària en què ja s'hagi produït l'anunci de la subhasta, i també el deutor que, estant inclòs al lliandar d'exclusió, no pugui optar a la dació en pagament per tenir l'habitatge càrregues posteriors a la hipoteca.

## **3.- MESURES SUBSTITUTIVES DE L'EXECUCIÓ HIPOTECÀRIA: DACIÓ EN PAGAMENT DE L'HABITATGE HABITUAL**

El client que es trobi situat al lliandar d'exclusió i per aquí no resultin viables la mesura prèvia de reestructuració del deute ni les mesures complementàries abans descrites, podrà sol·licitar la dació en pagament del seu habitatge habitual, en el termini de 24 mesos des de la sol·licitud de la reestructuració, en els termes que preveu aquest apartat.

En aquests casos, el banc estarà obligat a acceptar el lliurament del bé hipotecat per part del deutor al mateix banc o al tercer que aquest designi, i el deute quedarà definitivament cancel·lat.

També poden cursar aquesta sol·licitud els deutors que tinguin aprovat i en curs un pla de reestructuració que observi la impossibilitat d'atendre els pagaments després de vint-i-quatre mesos des de la sol·licitud de reestructuració. En aquest cas, l'entitat valorarà el possible lliurament del bé hipotecat per part del deutor, a la mateixa entitat o al tercer que aquesta designi, i el deute quedarà definitivament cancel·lat.

La dació en pagament suposarà la cancel·lació total del deute garantit amb hipoteca i de les responsabilitats personals del deutor i de tercers davant del banc per raó del mateix deute.

El deutor, si així ho sol·licités en el moment de demanar la dació en pagament, podrà romandre durant un termini de 2 anys a l'habitatge en concepte d'arrendatari, i satisfer una renda anual del 3 % de l'import total del deute en el moment de la dació. Durant aquest termini, l'impagament de la renda meritarà un interès de demora del 10 %.

El banc podrà pactar amb el deutor la cessió d'una part de la plusvàlua generada per la venda de l'habitatge, en contraprestació per la col·laboració que pugui prestar en aquesta transmissió.

Aquesta mesura no és aplicable en el supòsit que es trobi en procediment d'execució en què ja s'hagi anunciat la subhasta, o en què l'habitatge estigui gravat amb càrregues posteriors.

Només podran acollir-se a aquesta mesura de la dació en pagament les hipoteques constituïdes en garantia de préstecs o crèdits concedits, quan 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 aquest bé, amb un límit absolut de 250.000 euros. Els immobles adquirits abans de l'any 1995 han de prendre com a preu mitjà de referència el relatiu a l'any 1995.

#### **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 disposa l'article 1.1 de la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social, podrà sol·licitar i obtenir del creditor executant de l'habitatge, o persona que actuï pel seu compte, el lloguer d'aquest per una renda anual màxima del 3 % del seu valor al temps de l'aprovació de la rematada, determinada segons taxació aportada per l'executat i certificada per un taxador homologat.

La sol·licitud a què es refereix el paràgraf anterior es podrà realitzar en el termini de dotze mesos des de l'entrada en vigor del Reial decret llei 19/2022, de 22 de novembre, pel qual s'estableix un Codi de Bones Pràctiques per alleujar la pujada dels tipus d'interès en préstecs hipotecaris sobre habitatge habitual, es modifica el Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, i s'adopten altres mesures estructurals per a la millora del mercat de préstecs hipotecaris, per a aquells executats que ja fossin beneficiaris de la suspensió i des que es produeixi la suspensió per als qui es beneficiessin posteriorment.

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

#### **5. EXEMPLE IL·LUSTRATIU**

Per veure quin podria ser l'efecte diferent que l'aplicació de cada bloc de mesures podria tenir sobre una mateixa situació es presenta l'exemple següent:

*Exemple: Al senyor Díez li van concedir un préstec a 30 anys, d'import 180.000 €, a tipus variable; després de la darrera revisió, el tipus d'interès de referència va pujar fins al 3,018 %. Si el senyor Díez complís amb els requisits que s'hi estableixen, depenent de la seva situació econòmica i personal podria sol·licitar que s'apliqués algun dels 2 Codis de Bones Pràctiques vigents.*

Depenent de quin pogués sol·licitar, podria tenir una situació final com la que es recull al quadre següent:

#### **QUADRE EXEMPLE**

Préstec inicial: 180.000 € Termini Inicial: 30 anys Mensualitats pendents quan se sol·licita aplicar les mesures: 200 TIN VIGENT (després de l'última revisió): 3,818 % Euríbor vigent després de l'última revisió: 3,018 %	NCBP 19/2022	CBP 6/2012	
		Taxa d'esforç Esforç almenys 1,5	Taxa d'esforç Esforç menor d'1,5
Situació sense aplicar mesures			
Quota pagadora al juny- 2022 €	490 €	490 €	490 €
Quota posterior (després d'haver pujat el tipus d'interès fins al 3,818 %) sense reestructuració, €	1.217,90 €	1.217,90 €	1.217,90 €
Situació si s'apliqués alguna mesura			
Període de carència a concedir, en	12	60	24

mesos			
Ampliació del termini màxim, en anys	7	10	7
Nou termini després de venciment fins a novació (anys)	24	27	27
<b>Quota a pagar durant la carència, €</b>	<b>496,14 €</b>	<b>437,70 €</b>	<b>533,69 €</b>
Tipus d'interès aplicable durant la carència, %	3,308 %	2,918 %	3,558 %