

Código de Buenas Prácticas del RDL 19/2022

Banco Sabadell se encuentra adherido al nuevo Código de Buenas Prácticas aprobado por el Real Decreto Ley 19/2022, de 22 de noviembre, con la finalidad de aliviar la carga financiera de los deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad por el alza acelerada de los tipos de interés (enlaces a BOE: [Disposición 19403 del BOE núm. 281 de 2022](#) y [Disposición 19535 del BOE núm. 282 de 2022](#)).

Este nuevo Código es de naturaleza transitoria, con una duración de dos años, cuyas medidas pretenden facilitar el pago de aquellos préstamos, con garantía de vivienda habitual, que hayan experimentado un brusco aumento de sus cuotas en relación con la renta familiar.

Condiciones que deben cumplirse

1. Que la garantía del préstamo hipotecario sea la vivienda habitual del deudor o del hipotecante no deudor. Préstamo o crédito constituido hasta el 31 de diciembre de 2022.
2. Que el precio de adquisición de la vivienda no exceda de 300.000 euros.
3. Que se cumplan unos requisitos económicos, que definan a los deudores en riesgo de vulnerabilidad, en cuanto a renta familiar y evolución del esfuerzo económico

Requisitos económicos

Los deudores elegibles por encontrarse en riesgo de vulnerabilidad deberán cumplir con todos los criterios subjetivos que a continuación se relacionan:

1. Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar ¹ no supere el límite de 3,5 veces el IPREM anual de catorce pagas. Siendo el IPREM anual 14 pagas del año 2022 de 8.106,28 € y para 2023 se prevé un IPREM de 14 pagas de 8.400€.

El límite previsto en el párrafo anterior será de 4,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas en caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33 %, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, o de 5,5 veces dicho indicador, en el caso de que un deudor hipotecario sea persona con parálisis

¹ 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.

cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 %, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 %, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.

2. Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, se cumpla una de las siguientes premisas:

a) Que la tasa de esfuerzo para hacer frente a la cuota hipotecaria, es decir, la carga hipotecaria sobre el total de ingresos de la unidad familiar se haya incrementado de forma significativa. A estos efectos se entenderá que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,2.

b) Que hayan sobrevenido las circunstancias familiares de especial vulnerabilidad que se especifican en la norma, sin que se puedan extender a otras no previstas legalmente. Estas circunstancias son:

- La unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad en grado igual o superior al 33 %, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente, para realizar una actividad laboral.
- La unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.
- La unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género o de trata o de explotación sexual.

3. Que la cuota hipotecaria resulte superior al 30 % de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar, siendo los ingresos netos los ingresos brutos menos impuestos y cotizaciones sociales.

NOTA: 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.

Las medidas recogidas en la normativa

Los deudores hipotecarios que resulten elegibles podrán optar sobre novar su préstamo hipotecario en alguna de las siguientes formas:

- a. Ampliación del plazo total de su préstamo hasta un máximo de 7 años, con opción para el deudor hipotecario de fijar la cuota en su importe a 1 de junio de 2022 o en el importe de la primera cuota para aquellos préstamos en los que esta se cargue con posterioridad a dicha fecha, por un periodo de 12 meses desde el momento en que se realice la novación a través de una carencia total o parcial del principal, salvo que la carencia total del principal no sea suficiente para fijar la cuota en dicho importe, en cuyo caso se aplicará únicamente una carencia total del principal. El principal no amortizado devengará intereses a un tipo de interés tal que suponga una reducción del 0,5 % del valor actual neto del préstamo de acuerdo con la normativa vigente.
En todo caso, la ampliación del plazo no puede suponer una reducción del importe de la cuota por debajo de aquella que se estuviera pagando a fecha 1 de junio de 2022. La novación del préstamo no podrá extender el plazo total del préstamo más allá de 40 años desde su fecha de constitución.
- b. Conversión de la fórmula de cálculo de interés del préstamo inicial, pasando de una fórmula sujeta a tipo variable revisable periódicamente a una de tipo fijo.

Documentación requerida

Para acreditar la 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 al último ejercicio tributario.
- 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, ingreso mínimo vital o ayudas análogas de asistencia social concedidos por el Estado, 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.

Para acreditar el 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.

Para acreditar la 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.

Y, declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situados en riesgo de vulnerabilidad. Este modelo está disponible en la web oficial del Banco de España o del MINECO. También pueden utilizar el confeccionado por nuestra entidad con el mismo redactado y validez, que incorpora opcionalmente la notificación electrónica de la resolución [enlace a la Declaración Responsable](#)

Proceso de formalización de las operaciones de novación

- Cuando el Banco disponga de toda la documentación necesaria, comprobará que cumple con los criterios para poder acceder a la medida y formalizar la novación.
- Antes de formalizar las operaciones de novación, el Banco le entregará información simplificada sobre las medidas alternativas a las que puedes optar para modificar las condiciones del préstamo o crédito hipotecario. Esta información incluirá las consecuencias económicas y jurídicas de las distintas alternativas, así como las condiciones de la prórroga del seguro de protección de pagos o de amortización, en caso de que lo hubieses contratado inicialmente con el préstamo.
- Una vez haya escogido su opción como solicitante, el Banco te entregará una propuesta de acuerdo de novación del préstamo, en soporte duradero por cualquier medio que permita acreditar la entrega, incluidos los digitales, como los servicios de banca electrónica.
- Los titulares del préstamo firmarán el acuerdo de novación y, en su caso, los fiadores y avalistas. Lo harán de manera manuscrita, electrónica o a través de

cualquier otro sistema pactado que permita otorgar el consentimiento válidamente. El acuerdo deberá constar como documento público cuando, conforme a la ley, resulte exigible para su inscripción en el Registro.

Para poder solicitar más información y acogerse a las medidas

Puede ponerse en contacto en el número de teléfono 900 103 723 o enviarnos un correo electrónico y trasladarnos su consulta o dudas a: codigodebuenaspracticass@bancsabadel.com. También, puede visitar una de nuestras oficinas, donde podrá encontrar el detalle completo de las posibles medidas a solicitar, documentación acreditativa a presentar y resto de información relativa a los mismos.

En caso de posibles controversias puede acceder a nuestro [Servicio de Atención al Cliente](#).

Ejemplo ilustrativo

Para visualizar cuál podría ser el diferente efecto que la aplicación de cada bloque de medidas podría tener sobre una misma situación se presenta el siguiente ejemplo:

Ejemplo: Al señor Díez le concedieron un préstamo a 30 años, de importe 180.000 €, a tipo variable, habiendo subido tras la última revisión el tipo de interés de referencia hasta el 3,018 %. Si el señor Díez cumpliera con los requisitos que se establecen para ello, dependiendo de su situación económica y personal podría solicitar que se aplicara alguno de los 2 Códigos de Buenas Prácticas vigentes.

Dependiendo de cuál pudiera solicitar podría tener una situación final como la que se recoge en el siguiente cuadro:

CUADRO EJEMPLO

Préstamo inicial: 180.000 € Plazo inicial: 30 años Mensualidades pendientes cuando se solicita aplicar las medidas: 200 TIN VIGENTE (tras la última revisión): 3,818 % Euribor vigente tras la última revisión: 3,018 %	NCBP 19/2022	CBP 6/2012	
		Tasa de esfuerzo Esfuerzo al menos 1,5	Tasa de esfuerzo Esfuerzo menor de 1,5
Situación sin aplicar medidas			
Cuota pagadera en junio- 2022 €	490 €	490 €	490 €
Cuota posterior (tras haber subido el tipo de interés hasta 3,818 %) sin reestructuración, €	1.217,90 €	1.217,90 €	1.217,90 €
Situación si se aplicara alguna medida			
Periodo de carencia a conceder, en meses	12	60	24
Ampliación del plazo máximo, en años	7	10	7

Nuevo plazo tras vencimiento hasta novación (años)	24	27	27
Cuota a pagar durante la carencia, €	496,14 €	437,70€	533,69 €
Tipo de interés aplicable durante la carencia, %	3,308 %	2,918 %	3,558 %