

PREGUNTES FREQUENTS SOBRE EL CBP Codi de Bones Pràctiques

Banc Sabadell es troba adherit al Codi de Bones Pràctiques aprovat pel Reial decret llei 6/2012, de 9 de març,¹ amb la finalitat que siguin aplicades diferents mesures a les famílies que pateixin dificultats de pagament de la seva hipoteca. ([Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos. \(boe.es\)](#)).

El Codi de Bones Pràctiques s'adreça a persones deutores de préstecs i crèdits garantits amb hipoteca sobre el seu habitatge habitual que es trobin en el llinar d'exclusió. A més, també s'adreça als fiadors hipotecaris i garants hipotecaris no deutors respecte del seu habitatge habitual i amb les mateixes condicions que les establertes per al deutor hipotecari.

Condicions que cal complir

1. Que la garantia del préstec hipotecari sigui l'habitatge habitual del deutor.
2. Que el preu d'adquisició de l'habitatge no superi el límit que estableix la norma (límit absolut de 300.000 €).
3. Que es compleixin uns requisits econòmics, que és el que la norma anomena "llindar d'exclusió".

Pot consultar la guia completa al següent [enllaç](#):

Què és el llinar d'exclusió?

Perquè al deutor hipotecari li resultin aplicables les mesures del Codi, haurà d'estar situat en allò que la norma anomena "llindar d'exclusió" i que fa referència a les seves circumstàncies econòmiques.

1. Que el conjunt dels ingressos dels membres de la unitat familiar ² no superi el límit de tres vegades l'IPREM anual de catorze pagues. L'IPREM anual són 14 pagues de l'any 2022 de 8.106,28 € i pel 2023 es preveu un IPREM anual de 14 pagues de 8.400 €.

El límit previst al paràgraf anterior 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 %, una situació de dependència o malaltia que l'incapaciti de manera permanent per realitzar una activitat laboral,

¹ 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.

² 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.

i de cinc vegades l'IPREM 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 %, o en els casos de malaltia greu que incapaciti acreditadament la persona o el cuidador o la cuidadora per realitzar una activitat laboral.

2. Que la quota hipotecària resulti superior al 50 % dels ingressos nets que percebi el conjunt dels membres de la unitat familiar, i els ingressos nets són els ingressos bruts menys els impostos i les cotitzacions socials. Aquest percentatge serà del 40 % dels ingressos nets de la unitat familiar si concorren les circumstàncies indicades al paràgraf anterior.
3. Que, en els quatre anys anteriors al moment de la sol·licitud, es compleixi una de les premisses següents:
 - a. Que la taxa d'esforç per fer front a la quota hipotecària, és a dir, la càrrega hipotecària sobre el total d'ingressos de la unitat familiar s'hagi incrementat.
 - b. Que hagin sobrevingut les circumstàncies familiars d'especial vulnerabilitat que s'especifiquen a la norma, sense que es puguin estendre a d'altres no previstes legalment. Vegem quines són aquestes circumstàncies:
 - La família nombrosa.
 - La unitat familiar monoparental amb fills a càrrec.
 - La unitat familiar de què formi part un menor d'edat.
 - La unitat familiar en què algun dels seus membres tingui declarada una discapacitat superior al 33 %, una situació de dependència o malaltia que l'incapaciti acreditadament de forma permanent per realitzar una activitat laboral.
 - La 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 trobin en situació personal de discapacitat, dependència o malaltia greu que els incapaciti acreditadament de forma temporal o permanent per realitzar una activitat laboral.
 - La unitat familiar en què hi hagi una víctima de violència de gènere o de tràfic o d'explotació sexual.
 - El deutor major de 60 anys.

Les mesures recollides a la normativa

Un cop realitzats els tràmits, i si es compleixen les condicions, s'aplicarien, per fases, les mesures recollides al Codi de Bones Pràctiques:

- En primer lloc, **reestructurar** el deute (mesura principal).
- Si no és viable la mesura anterior, estudiar-ne un **quitament** (mesura complementària).
- Si no es pot aplicar cap de les anteriors, podràs sol·licitar la **dació en pagament** (mesura substitutiva).
- Dret de lloguer en cas d'execució de l'habitatge habitual.

Mesura principal: Reestructuració del deute hipotecari

Suposa l'establiment d'un nou pla de pagaments que ofereix unes condicions més favorables al deutor. No poden formular aquesta sol·licitud les persones deutores a qui ja se'ls estigui reclamant el deute en un procediment d'execució en què estigui assenyalada la data de subhasta.

Les condicions del pla de reestructuració són:

- Carència en l'amortització de capital de cinc anys si l'increment de l'esforç que representa la càrrega hipotecària s'hagués multiplicat per almenys 1,5 i/o la unitat familiar es trobés en una de les circumstàncies familiars d'especial vulnerabilitat. Això suposa que durant cinc anys des de l'aprovació del pla, el deutor només pagarà els interessos. La carència serà de dos anys si la càrrega hipotecària s'hagués incrementat en menys d'1,5 i la unitat familiar no es trobés en una de les circumstàncies d'especial vulnerabilitat especial.
- El capital que es deixa de pagar durant aquest període es prorrateja a les quotes restants.
- Ampliació del termini d'amortització fins a un total de quaranta anys a comptar des de la concessió del préstec. Això no obstant, si la càrrega hipotecària s'hagués incrementat en menys d'1,5 i la unitat familiar no es trobés en una de les circumstàncies d'especial vulnerabilitat, l'ampliació del termini seria de fins a set anys, sense superar el termini de quaranta anys des de la concessió del préstec.
- Reducció del tipus d'interès aplicable a l'euríbor - 0,10 % durant el termini de carència. En cas de préstecs a tipus fix s'aplicarà aquest durant el període de carència. Això no obstant, si la càrrega hipotecària s'hagués incrementat en menys d'1,5 i la unitat familiar no es trobés en una de les circumstàncies 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.
- Amb caràcter indefinit, deixaran d'aplicar-se les clàusules sòl, previstes als contractes de préstec.
- A més, les entitats podran reunificar el conjunt dels deutes contrets pel deutor.

- A més, l'amortització anticipada del préstec sol·licitada durant els deu anys posteriors a l'aprovació del pla de reestructuració no comportarà costos per compensació.

El deutor en un pla de reestructuració, que havent finalitzat el període de carència en l'amortització de capital es trobi al llindar d'exclusió que defineix aquest Codi, pot 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 llindar d'exclusió.

Un cop aplicades aquestes condicions:

- Si la quota a pagar és inferior al 50 % dels ingressos que percep en aquell moment la unitat familiar, el pla de reestructuració és viable i es procedirà a la seva aplicació.
- Si la quota és superior al 50 %, el pla es considerarà inviable i se t'informarà de les successives mesures que preveu el Codi: el quitament i la dació en pagament de l'habitatge habitual.

Mesura complementària: Quitament

Requisits addicionals en el cas de quitament del deute (també aplicables a la mesura substitutiva de dació en pagament de l'habitatge):

1. Que la família no tingui altres béns o drets patrimonials suficients amb què fer front al deute.
2. Que el bé hipotecat sigui l'únic habitatge en propietat del deutor o deutors i el préstec es concedís per adquirir-lo.
3. Que el préstec no tingui altres garanties, reals o personals o, en cas d'existir aquestes últimes, que no tingui altres béns o drets patrimonials suficients amb què fer front al deute.
4. En cas d'existir codeutors que no formin part de la unitat familiar hauran d'estar inclosos a les circumstàncies 1., 2., i 3. anteriors.

El quitament és una reducció del deute pendent que implica que l'import de les noves quotes sigui inferior a l'original.

Aquesta mesura no és obligatòria per a la nostra entitat, que la podrà acceptar o rebutjar sense haver de motivar la seva decisió.

El quitament es pot aplicar quan el pla de reestructuració resulta inviable. Recorda que això passa si el deutor és a l'anomenat "llindar d'exclusió" i el preu d'adquisició de l'habitatge habitual compleix el límit, però la quota resultant del pla és superior al 50 % dels ingressos de la unitat familiar.

No hi ha un límit temporal per sol·licitar el quitament, i aquest es podrà sol·licitar encara que el banc hagi iniciat un procediment d'execució hipotecària i s'hagi produït l'anunci de subhasta.

El banc ha de respondre a la sol·licitud de quitament en un mes des de l'acreditació de la inviabilitat del pla de reestructuració.

Per calcular el quitament, es poden utilitzar algun dels mètodes següents:

- Reducció en un 25 % del capital pendent d'amortització.
- Reducció equivalent a la diferència entre capital amortitzat i el que guardi amb el total del capital prestat la mateixa proporció que el nombre de quotes satisfetes pel deutor sobre el total de les degudes.
- Reducció equivalent a la meitat de la diferència existent entre el valor actual de l'habitatge i el valor que resulti de sostreure al valor inicial de taxació dues vegades la diferència amb el préstec concedit, sempre que el primer sigui inferior al segon.

Mesura substitutiva: Dació en pagament

Consisteix en el lliurament al banc de l'habitatge que garanteix el préstec a canvi de donar per cancel·lat el deute pendent.

Atès que les mesures del Codi són successives, per sol·licitar la dació en pagament cal que es donin les circumstàncies següents:

- Que el deutor es trobi en el llinar d'exclusió.
- Que el preu d'adquisició de l'habitatge compleixi amb el límit imposat, amb un màxim de 250.000 euros.
- Que el pla de reestructuració del deute sigui inviable.
- Que l'entitat hagi optat per no aplicar el quitament del deute.
- Que encara que el banc hagi iniciat un procediment d'execució, no s'hagi dictat l'anunci de subhasta.
- Que l'habitatge no estigui gravat amb càrregues posteriors.
- Que la sol·licitud de dació s'hagi presentat dins dels vint-i-quatre mesos següents a la sol·licitud de la reestructuració.
- 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 extingeix totalment el deute garantit amb hipoteca i les responsabilitats personals del deutor i de tercers.

A l'hora de demanar la dació, el deutor pot sol·licitar l'arrendament de l'habitatge durant dos anys pagant una renda del 3 % de l'import total del deute en el moment de la dació. Si impaga la renda, es meritara 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.

Dret de lloguer en cas d'execució de l'habitatge habitual

Podrà sol·licitar aquesta mesura 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.

El deutor podrà sol·licitar el lloguer del seu habitatge habitual des que es produeixi la suspensió del llançament i durant un termini d'un any; aquest termini començarà a comptar amb l'entrada en vigor del RDL 19/2022, el 24 de novembre de 2022, per als deutors que tinguin suspès el llançament, i des que es produeixi la suspensió per als qui es beneficiïn amb posterioritat.

A canvi d'aquest lloguer, pagarà una renda anual màxima del 3 % del seu valor en el moment en què es va aprovar la rematada. Aquest valor es determinarà segons la taxació aportada pel deutor, certificada per un taxador homologat.

L'arrendament és anual, prorrogable fins a 5 anys a voluntat de l'arrendatari. Transcorregut aquest termini, ambdues parts poden acordar la pròrroga anual per 5 anys més.

Documentació requerida

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

- 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.
- Últimes tres nòmines percebudes.
- Certificat expedit per l'entitat gestora de les prestacions, en què figuri la quantia mensual percebuda en concepte de prestacions o subsidis per desocupació.
- 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.
- 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.

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

- Llibre de família o document acreditatiu de la inscripció com a parella de fet.
- 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.
- Declaració de discapacitat, de dependència o d'incapacitat permanent per dur a terme 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 escau, 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 per considerar-se situats al llindar d'exclusió. Trobaran aquest model als webs oficials del Banc d'Espanya o del MINECO. També poden utilitzar el confeccionat per la nostra entitat amb el mateix redactat i vàlidesa, que incorpora opcionalment la notificació electrònica de la resolució [enllaç a la Declaració Responsable](#).

Avantatges per als garants

El Codi de Bones Pràctiques s'aplicarà als fiadors i avaladors d'un préstec hipotecari, amb la finalitat de salvaguardar-ne l'habitatge habitual.

Perquè resulti d'aplicació el Codi, cal que el fiador o avalador reuneixi les mateixes condicions que s'estableixen per al deutor principal.

En cas de reclamació del pagament del deute al garant de l'operació (fiador, avalador o hipotecant no deutor) que es troba al "llindar d'exclusió" li són d'aplicació les mesures que el Codi de Bones Pràctiques estableix respecte del seu habitatge habitual.

A més, en aquests casos, no és aplicable el pacte pel qual el garant hagi renunciat al benefici d'excessió, és a dir, abans que l'entitat reclami a l'avalador o fiador el deute, se li podrà exigir que esgoti el patrimoni del deutor principal.

Avantatges fiscals del Codi de Bones Pràctiques:

Les mesures del Codi de Bones Pràctiques gaudiran dels avantatges fiscals/notarials següents:

- Els drets aranzelaris i la resta dels conceptes notarials i registrals derivats de la formalització i inscripció de les novacions que es realitzin a l'emparedament d'aquest Codi de Bones Pràctiques seran satisfets en tot cas pel creditor.
- **En cas de dació:**
 - **Exempció de l'Impost municipal sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana** (plusvàlua municipal).
 - **Exempció a l'IRPF** de la persona deutora de la garantia patrimonial meritada.

En cas de dubtes

Per dubtes sobre el Codi de Bones Pràctiques hem habilitat un correu electrònic on fer consultes: codigodebuenaspracticas@bancsabadell.com, i el telèfon 900 10 37 23. També pots visitar una de les nostres oficines, on trobaràs, en detall, totes les mesures que pots sol·licitar, la documentació acreditativa que cal presentar i la resta d'informació.

En cas de possibles controvèrsies pot accedir al nostre [Servei d'Atenció al Client](#).