

Codi de Bones Pràctiques del RDL 19/2022

Banc Sabadell es troba adherit al nou Codi de Bones Pràctiques aprovat pel Reial decret llei 19/2022, de 22 de novembre, amb la finalitat d'alleujar la càrrega financera dels deutors hipotecaris en risc de vulnerabilitat per l'alça accelerada dels tipus d'interès (enllaços al BOE: [Disposició 19403 del BOE núm. 281 de 2022](#) i [Disposició 19535 del BOE núm. 282 de 2022](#)).

Aquest nou Codi és de natura transitòria, amb una durada de dos anys, les mesures del qual pretenen facilitar el pagament d'aquells préstecs, amb garantia d'habitatge habitual, que hagin experimentat un augment brusc de les quotes en relació amb la renda familiar.

Condicions que cal complir

1. Que la garantia del préstec hipotecari sigui l'habitatge habitual del deutor o de l'hipotecant no deutor. Préstec o crèdit constituït fins al 31 de desembre del 2022.
2. Que el preu d'adquisició de l'habitatge no excedeixi de 300.000 euros.
3. Que es compleixin uns requisits econòmics que defineixin els deutors en risc de vulnerabilitat quant a renda familiar i evolució de l'esforç econòmic.

Requisits econòmics

Els deutors elegibles per trobar-se en risc de vulnerabilitat hauran de complir tots els criteris subjectius que a continuació es relacionen:

1. Que el conjunt dels ingressos dels membres de la unitat familiar ¹ no superi el límit de 3,5 vegades l'IPREM anual de catorze pagues. L'IPREM anual són 14 pagues de l'any 2022 de 8.106,28 € i per al 2023 es preveu un IPREM de 14 pagues de 8.400 €.

El límit previst al paràgraf anterior serà de 4,5 vegades l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples 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 acreditadament de forma permanent per realitzar una activitat laboral, o de 5,5 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

¹ 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.

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.

2. 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 de forma significativa. A aquests efectes, s'entendrà que s'ha produït una alteració significativa de les circumstàncies econòmiques quan l'esforç que representi la càrrega hipotecària sobre la renda familiar s'hagi multiplicat com a mínim per 1,2.

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. Aquestes circumstàncies són:

- La unitat familiar en què algun dels seus membres tingui declarada una discapacitat en grau igual o 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.

3. Que la quota hipotecària resulti superior al 30 % 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.

NOTA: 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 en el 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.

Les mesures recollides a la normativa

Els deutors hipotecaris que resultin elegibles podran optar sobre renovar el préstec hipotecari en alguna de les formes següents:

- a. Ampliació del termini total del seu préstec fins a un màxim de 7 anys, amb opció per al deutor hipotecari de fixar la quota en el seu import a 1 de juny de 2022 o en l'import de la primera quota per a aquells préstecs en què aquesta es carregui amb posterioritat a aquesta data, per un període de 12 mesos des del moment en què es realitzi la novació a través d'una carència total o parcial del principal, llevat que la carència total del principal no sigui suficient per fixar la quota en aquest import, en aquest cas s'aplicarà únicament una carència total del principal. El principal no amortitzat meritirà interessos a un tipus d'interès tal que suposi una reducció del 0,5 % del valor actual net del préstec d'acord amb la normativa vigent.
En tot cas, l'ampliació del termini no pot suposar una reducció de l'import de la quota per sota d'aquella que s'estigués pagant el dia 1 de juny de 2022. La novació del préstec no podrà superar el termini total del préstec més enllà de 40 anys des de la constitució.
- b. Conversió de la fórmula de càlcul d'interès del préstec inicial, passant d'una fórmula subjecta a tipus variable revisable periòdicament a una de tipus fix.

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.

I declaració responsable del deutor o deutors relativa al compliment dels requisits exigits per considerar-se situats en risc de vulnerabilitat. Aquest model està disponible al web oficial del Banc d'Espanya o del MINECO. També poden utilitzar el que ha confeccionat per la nostra entitat amb el mateix redactat i validesa, que incorpora opcionalment la notificació electrònica de la resolució [enllaç a la Declaració Responsable](#)

Procés de formalització de les operacions de novació

- Quan el Banc disposi de tota la documentació necessària, comprovarà que compleix els criteris per poder accedir a la mesura i formalitzar la novació.
- Abans de formalitzar les operacions de novació, el Banc et lliurarà informació simplificada sobre les mesures alternatives a què pots optar per modificar les condicions del préstec o crèdit hipotecari. Aquesta informació ha d'incloure les conseqüències econòmiques i jurídiques de les diferents alternatives, així com les condicions de la pròrroga de l'assegurança de protecció de pagaments o d'amortització, en cas que l'haguessis contractat inicialment amb el préstec.
- Un cop hagis escollit la teva opció com a sol·licitant, el Banc et lliurarà una proposta d'acord de novació del préstec, en suport durador per qualsevol mitjà que permeti acreditar-ne el lliurament, inclosos els digitals, com són els serveis de banca electrònica.
- Els titulars del préstec han de signar l'acord de novació i, si escau, els fiadors i els avaladors. Cal signar-lo de manera manuscrita, electrònica o mitjançant qualsevol altre sistema pactat que permeti atorgar el consentiment vàlidament. L'acord ha de constar com a document públic quan, d'acord amb la llei, sigui exigible per a la seva inscripció en el Registre.

Per poder sol·licitar més informació i acollir-se a les mesures

Pots posar-te en contacte al número de telèfon 900 103 723 o enviar-nos un correu electrònic i traslladar-nos la teva consulta o dubtes a: codigodebuenaspracticas@bancsabadell.com. També, pots visitar una de les nostres oficines, on podràs trobar el detall complet de les possibles mesures que pot sol·licitar, la documentació acreditativa que cal presentar i la resta d'informació relativa a aquests.

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

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 mesos | 12 | 60 | 24 |
| Ampliació del termini màxim, en anys | 7 | 10 | 7 |
| Nou termini després de venciment fins a novació (anys) | 24 | 27 | 27 |
| Quota a pagar durant la carència, € | 496,14 € | 437,70 € | 533,69 € |
| Tipus d'interès aplicable durant la carència, % | 3,308 % | 2,918 % | 3,558 % |