

INFORMACIÓ SOBRE LA MODIFICACIÓ AL CODI DE BONES PRÀCTIQUES TRANSITORI PER A DEUTORS HIPOTECARIS EN RISC DE VULNERABILITAT (RDL 19/2022, de 22 de novembre de 2022), L'ADHESIÓ DE CAIXABANK A AQUESTA MODIFICACIÓ, I SOBRE LA POSSIBILITAT D'ACOLLIR-TE A LES MESURES DEL CODI DE BONES PRÀCTIQUES.

Hola,

T'escrivim per comunicar-te que s'ha aprovat una **modificació del Codi de Bones Pràctiques transitori per a deutors hipotecaris en risc de vulnerabilitat (1)**.

Amb aquesta comunicació volem informar-te:

1r) Que **nosaltres ens hem adherit a aquesta modificació**.

2n) Que la modificació **consisteix en l'ampliació del termini màxim per poder acollir-se a les mesures del Codi de Bones Pràctiques transitori per a deutors hipotecaris en risc de vulnerabilitat:**

- **Fins al 31 de desembre de 2025**, podràs sol·licitar-ho si compleixes les condicions previstes en el **Codi de Bones Pràctiques transitori**.
- **Fins al 30 de juny de 2026**, podràs sol·licitar-ho si compleixes les condicions previstes en el **Codi de Bones Pràctiques transitori**, i ets una **persona resident en alguna de les localitats afectades per la DANA 2024** incloses en la normativa (2).

3r) Que, en cas que **la sol·licitud del Codi de Bones Pràctiques transitori es faci durant el període de suspensió d'obligacions de pagament d'interessos i principal per a préstecs i crèdits amb garantia hipotecària per a afectats per la DANA 2024**, t'aplicarem les mesures del Codi de Bones Pràctiques transitori quan finalitzi el termini de nou mesos de moratòria al pagament per amortització del capital previst per la normativa per als afectats per la DANA 2024.

4t) T'adjuntem les mesures detallades del **Codi de Bones Pràctiques transitori per a deutors hipotecaris en risc de vulnerabilitat** en l'ANNEX adjunt a aquesta comunicació, on, a més, aprofitem també per informar-te de les mesures del **Codi de Bones Pràctiques de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos**.

Per a més informació pots consultar el nostre web www.caixabank.es, on estan recollides detalladament les mesures del Codi de Bones Pràctiques i les diferents opcions.

On pots dirigir la teva sol·licitud o plantejar qualsevol consulta?

Pots fer-ho a través del telèfon i l'adreça de correu electrònic que segueixen:
900404090 i +34 93 887 25 25
solicitudes.cbp@caixabank.com

Moltes gràcies per la teva atenció.

(1) Reial decret llei 7/2024, d'11 de novembre

(2) Establertes en l'Annex del Reial decret llei 6/2024, de 5 de novembre, pel qual s'adopten mesures urgents de resposta davant els danys causats per la depressió aïllada en nivells alts (DANA) a diferents municipis entre el 28 d'octubre i el 4 de novembre de 2024

ANNEX

I.- CODI DE BONES PRÀCTIQUES TRANSITORI PER A DEUTORS HIPOTECARIS EN RISC DE VULNERABILITAT

El Codi de Bones Pràctiques transitori va dirigit a persones físiques que siguin titulars de **préstecs i crèdits** garantits amb hipoteca sobre el seu **habitatge habitual o de l'hipotecant no deutor, el preu d'adquisició del qual no excedeixi 300.000,00 euros formalitzats fins al 31 de desembre de 2022.**

Qui pot beneficiar-se de les mesures aprovades pel Govern?

Els deutors titulars d'un crèdit o préstec garantit amb hipoteca sobre l'habitatge habitual, en risc de vulnerabilitat quan **concorrin** en ells **totes les circumstàncies** següents:

a) Que el conjunt dels ingressos dels membres de la unitat familiar (3) no superi el límit de 4,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples (IPREM) anual de catorze pagues.

El límit serà de 5,5 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.

El límit serà de 6,5 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 circumstàncies econòmiques (4)** en termes d'esforç d'accés a l'habitatge.

- **li hagin sobrevingut circumstàncies familiars d'especial vulnerabilitat**, com, per exemple:

> que la unitat familiar en què algun dels 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 què 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 parentesc 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 manera temporal o permanent per fer una activitat laboral, unitat familiar en què hi hagi una víctima de violència de gènere o de tràfic a o explotació sexual.

c) Que la quota hipotecària sigui superior al 30% dels ingressos nets del conjunt de la unitat 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.

Quines mesures pots demanar-nos que apliquem al teu préstec?

Si compleixes els requisits que estableix la normativa, **pots optar per modificar el teu préstec hipotecari en alguna de les formes següents:**

(3) 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, independentment de la seva edat, que resideixin en l'habitatge, inclosos els vinculats per una relació de tutela, guarda o acollida familiar.

(4) 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 per al menys 1,2.

A)

A.1.- **L' ampliació del termini de durada del préstec fins a 7 anys sense superar els 40 anys des de la seva data de constitució.** En qualsevol cas, l'ampliació del termini no pot suposar una reducció de l'import de la quota per sota d'aquella que estigues pagant a data 1 de juny de 2022.

A.2.- **La fixació de la quota en l'import d'1 de juny de 2022 durant el termini de 12 mesos,** a través d'una carència total o parcial del principal, o l'import de la primera quota per als formalitzats amb posterioritat a aquesta data. El principal no amortitzat generarà interessos al tipus que resulti d'aplicar una reducció del 0,5% al valor actual net del préstec segons la normativa vigent.

A.3.- **Conjuntament les dues mesures anteriors, és a dir, ampliació del termini i fixació de la quota.**

B) La conversió de la fórmula de càlcul de l'interès de variable a fix.

Què passa si a més ets un afectat per la DANA ocorreguda en alguns municipis entre el 28 d'octubre i el 4 de novembre de 2024 i has sol·licitat la suspensió d'obligacions de pagament d'interessos i principal del teu préstec a l'empara de la normativa per a afectats per la DANA 2024?

En cas que **la sol·licitud del Codi de Bones Pràctiques transitori es faci durant el període de suspensió d'obligacions de pagament d'interessos i principal per a préstecs i crèdits amb garantia hipotecària per a afectats per la DANA 2024,** t'aplicarem les mesures del Codi de Bones Pràctiques transitori una vegada finalitzat el termini de nou mesos de moratòria al pagament per amortització del capital previst per als afectats per la DANA 2024.

II.- CODI DE BONES PRÀCTIQUES DE MESURES URGENTS DE PROTECCIÓ DE DEUTORS HIPOTECARIS SENSE RECURSOS.

Adicionalment, aprofitem per informar-te del **Codi de Bones Pràctiques de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos,** a què pots acollir-te si ets **fiador o avalador, o garant hipotecari.**

El Codi de Bones Pràctiques s'adreça a:

- Als deutors de **préstecs i crèdits** garantits amb hipoteca sobre el seu **habitatge habitual** que es trobin en el **lindar d'exclusió.**
- Als **fiadors y garants hipotecaris no deutors** respecte al seu habitatge habitual.

Quan pots beneficiar-te de les mesures aprovades pel Govern si et trobes en el lindar d'exclusió?

Pots beneficiar-te'n quan **compleixis totes les circumstàncies** següents:

a) Que el conjunt dels ingressos dels membres de la unitat familiar (5) no superi el límit de 3 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples (IPREM) anual de catorze pagues.

- El límit 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 per cent, situació de dependència o malaltia que l'incapaciti acreditadament de manera permanent per fer una activitat laboral.

- El límit serà de 5 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 circumstàncies econòmiques (6)** (en termes d'esforç d'accés a l'habitatge)

- o li hagin sobrevingut circumstàncies familiars d'especial vulnerabilitat (família nombrosa, família monoparental amb fills a càrrec, unitat familiar de la qual formi part un menor d'edat, unitat familiar en què algun dels 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 en la qual conviuen, en el mateix habitatge, una o més persones que estiguin unides amb el titular de la hipoteca o el seu cònjuge per vincle de parentesc 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 manera temporal o permanent per fer una activitat laboral, unitat familiar en què existeixi una víctima de violència de gènere o de tràfic o explotació sexual, deutor major de 60 anys, encara que no reuneixi els requisits per ser considerada unitat familiar).

c) Que la quota hipotecària sigui superior al 50% dels ingressos nets del conjunt de la unitat familiar, o superior al 40% quan algun dels membres de la unitat familiar sigui una persona en què concorren les circumstàncies previstes en el segon paràgraf de la lletra a).

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 Seguritat 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 quitança 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 a la seva adquisició.

C Que no hi hagi altres garanties.

D Els codeutors que no formin part de la unitat familiar hauran d'estar inclosos en 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 (quitança), en cas que el preu d'adquisició del bé immoble hipotecat.

No excedeixi un 20% del que resultaria de multiplicar l'extensió de l'immoble pel preu mitjà per metre quadrat per a habitatge lliure que indiqui l'índex de preus de l'habitatge elaborat pel Ministeri de Foment per a l'any d'adquisició del bé immoble i la província en què aquest bé estigui radicat, 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 el que resultaria de multiplicar l'extensió de l'immoble pel preu mitjà per metre quadrat per a habitatge lliure que indiqui l'índex de preus de l'habitatge elaborat pel Ministeri de Foment per a l'any d'adquisició del bé immoble i la província en què aquest bé estigui radicat, 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.

Quines mesures pot tenir en compte el pla de reestructuració?

Si compleix els requisits que estableix la normativa, t'oferirem un pla de reestructuració del teu préstec on aplicarem les mesures establertes en el Codi. Addicionalment, podràs demanar-nos la sol·licitud d'un segon pla de reestructuració i altres mesures complementàries i substitutives de l'execució hipotecària.

Pot incloure les següents:

Reestructuració:

1.- Carència en el pagament o reemborsament (amortització) de capital de cinc anys.

2.- Ampliació del termini total de reemborsament o pagament del préstec fins a un total de quaranta anys a comptar de la seva concessió.

3.- Reducció del tipus d'interés durant el termini de carència a euríbor menys 0,10. En tot cas, en els préstecs a tipus fix s'aplicarà el tipus fix actual durant el període de carència.

No obstant això, si l'increment de l'esforç que representi la càrrega hipotecària sobre la renda familiar fos inferior a 1,5 i la unitat familiar no es trobés en una de les circumstàncies familiars d'especial vulnerabilitat:

(i) La carència en el reemborsament de capital serà de dos anys.

(ii) L'ampliació del termini de reemborsament serà de fins a set anys, sense superar el termini de quaranta anys des de la concessió.

(iii) El tipus d'interès aplicable durant la carència serà el que suposi una reducció del 0,5% del valor actual net del préstec, d'acord amb la normativa vigent.

Segona reestructuració:

Podrás sol·licitar un segon pla de reestructuració, sempre que la sortida de la carència no sigui el fet determinant de trobar-te en aquest llistat d'exclusió.

En el termini d'un mes des que presentis la nova sol·licitud de reestructuració del teu deute hipotecari i sigui viable, elaborarem un nou pla de reestructuració en el marc de les condicions del Codi, que consistirà en l'aplicació conjunta de les mesures següents:

Carència de capital de 5 anys a l'euríbor - 0,10%. En els préstecs a tipus fix s'aplicarà el tipus fix actual durant la carència. Tot això, sense perjudici de l'estudi d'altres mesures.

Successivament, també se't pot aplicar, si escau, algunes de les mesures següents:

Quitança

Si el pla de reestructuració resulta inviable, podràs sol·licitar una quitança, la concessió de la qual és facultativa. El Reial decret llei ofereix diverses opcions.

Pots sol·licitar-la si et trobes en un procés d'execució hipotecària amb subhasta assenyalada o si, estant inclòs en el llistat d'exclusió del RDL 1/2015, no pots optar a la dació perquè l'habitatge presenta càrregues posteriors a la hipoteca.

Dació en pagament

En el termini de 24 mesos des de la sol·licitud de la reestructuració, si et trobes comprés 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 (quitança), si escau, no resultin viables, podràs sol·licitar la dació en pagament del teu habitatge habitual quan no presenti càrregues posteriors a la hipoteca, i hi ha l'obligació d'acceptar la dació. En aquest cas, es cancel·la totalment el deute. Si dins els 24 mesos de la proposta del pla de reestructuració aprovada per nosaltres, observessis la impossibilitat d'atendre els pagaments després de vint-i-quatre mesos des de la sol·licitud de reestructuració, podràs sol·licitar dació en pagament del teu habitatge habitual, valorarem l'opció d'acceptar la dació i donar el deute per cancel·lat.

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

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

- Interès de mora del 10%.

No és aplicable si et trobes en un procés d'execució amb subhasta assenyalada o si l'habitatge està gravat amb càrregues posteriors.

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

Adicionalment, la norma té en compte el dret de lloguer en cas d'execució de l'habitatge habitual en els termes legalment previstos.

(5) Amb aquesta finalitat, s'entendrà per "unitat familiar" la formada pel deutor, el seu cònjuge no separat legalment o la seva parella de fet inscrita i els fills, independentment de la seva edat, que resideixin a l'habitatge, inclosos els vinculats per una relació de tutela, guarda o acollida familiar.

(6) A aquest efecte, s'entén 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 incrementat.

