

Legislació aplicable

En data 10 de març de 2012 es va publicar en el BOE l'RDL 6/2012, de 9 de març, pel qual s'aprovaven mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos. Posteriorment, es va aprovar la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social, dirigida a establir mecanismes que permetin la reestructuració del deute hipotecari a les persones que es troben en el llinar d'exclusió social. El Reial Decret-Llei inclou com a annex un Codi de Bones Pràctiques al que voluntàriament poden adherir-s'hi les entitats de crèdit i Caixa de Crèdit dels Enginyers – Caja de Crédito de los Ingenieros, S. Coop. de Crédito, s'hi troba adherida. Amb posterioritat, en data 18 de març de 2017, es va publicar en el BOE l'RDL 5/2017, de 17 de març, pel que es modifica l'RDL 6/2012, de 9 de març i la Llei 1/2013, de 14 de maig i per la Llei 5/2019, de 15 de març, reguladora dels contractes de Crèdit Immobiliari.

Així mateix, en data 23 de novembre de 2022 es va publicar en el BOE el Reial Decret-Llei 19/2022, de 22 de novembre, pel qual s'estableix un nou Codi de Bones Pràctiques, per alleujar la pujada dels tipus d'interès en préstecs hipotecaris sobre habitatge habitual, de naturalesa conjuntural i transitòria, amb durada de vint-i-quatre mesos, per l'adopció de mesures urgents per a deutors hipotecaris en risc de vulnerabilitat, **pel que es modifica també 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 de préstecs hipotecaris.

Mesures per a alleujar la càrrega financera dels deutors hipotecaris en risc de vulnerabilitat

I. NOU CODI DE BONES PRÀCTIQUES PER A DEUTORS HIPOTECARIS EN RISC DE VULNERABILITAT de naturalesa conjuntural i transitòria, amb l'objecte d'alleujar la pujada de tipus d'interès en préstecs hipotecaris de persones físiques sobre habitatge habitual, la quota dels quals s'hagi vist especialment afectada per la pujada dels tipus d'interès. Aquest **Nou Codi** serà aplicable durant 24 mesos per a determinats préstecs i deutors elegibles definits en l'Acord del Consell de Ministres que desenvolupa l'esmentat Reial Decret-Llei.

Caixa d'Enginyers s'ha adherit a l'esmentat Codi de Bones Pràctiques per afavorir a les persones sòcies que mantenen en vigor un préstec hipotecari amb la garantia dels seu habitatge habitual i que estan patint dificultats per a atendre els pagaments mensuals dels préstecs. Per tant, els deutors podran sol·licitar a Caixa d'Enginyers la millora de les condicions financeres en les condicions especificades en el Reial Decret-Llei.

La definició del col·lectiu beneficiari –deutor de classe mitjana en risc de vulnerabilitat– es fixa tres paràmetres i, per ser elegibles, els **deutors hauran de complir amb tots els criteris** que es relacionen a continuació:

- Nivell d'ingressos bruts <29,4k€ (3,5 x IPREM anual de 14 pagues) referits al conjunt dels ingressos dels membres de la unitat familiar. Entesa com la composta pel deutor, el seu cònjuge no separat legalment o parella de fet inscrita i els fills, amb independència de les seves edats que resideixin a l'habitatge, incloent-hi els vinculats per relació de tutela, guarda o acolliment familiar. Aquest límit 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 discapacitat superior al 33 per cent, situació de dependència o malaltia que l'incapaciti acreditadament de forma permanent per realitzar una activitat laboral, o de 5,5 vegades aquest indicador, en cas que un deutor hipotecari sigui persona amb paràlisi cerebral, amb malaltia mental, o amb discapacitat intel·lectual, amb un grau de discapacitat reconegut igual o superior al 33 per cent, o 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 cuidador, per realitzar una activitat laboral.

- Que l'increment de l'esforç que representi la càrrega hipotecària sobre la renda familiar s'hagi multiplicat per, almenys, 1,2 en els quatre anys anteriors al moment de la sol·licitud o bé hagin sobrevingut en aquest període circumstàncies familiars de vulnerabilitat especial.
- Quota hipotecària > 30% ingressos nets que percebi el conjunt dels membres de la unitat familiar.

Les mesures d'alleujament definides en el **Nou Codi** (conjuntural i transitori) són les que s'indiquen a continuació i s'aplicaran a les persones físiques, que siguin titulars de préstecs o crèdits garantits amb hipoteca immobiliària, sobre habitatge habitual del deutor o de l'hipotecant no deutor, el preu d'adquisició del qual no excedeixi de 300.000,00 euros, constituïdes fins al 31 de desembre de 2022:

- **Ampliació del termini del préstec fins a un màxim de 7 anys** amb opció per al deutor de "fixar" o congelar la quota en el mateix import que pagava l'1 de juny de 2022 (o la que correspongui, si el préstec s'hagués contractat amb posterioritat a aquesta data) durant un període de 12 mesos, des del moment en què es realitzi la novació a través d'una carència total o parcial del principal (capital). En el cas que la carència del principal no sigui suficient per a fixar la quota en l'esmentat import, s'aplicarà únicament una carència total del principal.

El capital no amortitzat meritarà interessos a un tipus tal que suposi una reducció del 0,5 % del valor actual net del préstec.

- **Conversió del préstec a tipus fix**, essent aquest el tipus fix que ofereixi lliurement l'entitat.
- La novació està bonificada en AJD, aranzels i altres conceptes notariais i registrals, derivats de la formalització i inscripció de les novacions que es realitzin a l'empara d'aquest Codi de Bones Pràctiques i seran satisfets per l'entitat creditora.
- Les sol·licituds de novació del préstec es podran instar **fins al 24 de desembre de 2024**.

II. CODI DE BONES PRÀCTIQUES 2012:

Per altra banda, l'esmentat Reial Decret-Llei també introdueix modificacions sobre l'actual Codi de Bones Pràctiques per a la reestructuració viable dels deutes amb garantia hipotecària sobre l'habitatge habitual establert en el Reial Decret-Llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de **deutors hipotecants sense recursos, desdoblant el col·lectiu dels deutors situats en el lliandar d'exclusió en dos** (en funció d'uns paràmetres) i atribuint diferents solucions en la reestructuració (carència de dos o cinc anys, amb tipus d'interès diferents per a cada tram).

Si malgrat aquestes mesures, el deutor no pot fer front a les seves obligacions per considerar inviable el pla de pagaments proposat, podrà lliurar la finca a Caixa d'Enginyers en pagament de deute i podrà, no obstant, romandre en la finca en règim de lloguer.

Mesures de protecció als deutors hipotecaris situats en el lliandar d'exclusió

- Carència en l'amortització de capital de 5 anys. El capital corresponent a les quotes d'aquest període podrà passar-se a una quota final al terme del préstec o bé prorratejar-se en les quotes restants o realitzar una combinació d'ambdós sistemes. Això no obstant, si l'increment de l'esforç que representa la càrrega hipotecària sobre la renda familiar, s'ha incrementat en menys d'1,5 i la unitat familiar no es troba en una de les circumstàncies familiars d'especial vulnerabilitat, la carència serà de 2 anys.
- Ampliació del termini d'amortització fins a un total de 40 anys a comptar des de la concessió del préstec. Això no obstant, si l'increment de l'esforç que representa la càrrega hipotecària sobre la renda familiar, s'ha incrementat en menys d'1,5 i la unitat familiar no es troba en una de les circumstàncies familiars d'especial vulnerabilitat, l'ampliació del termini d'amortització serà de fins a 7 anys, sense superar el termini de 40 anys des de la concessió del préstec.

- Reducció del tipus d'interès aplicable a Euribor -0,10% durant el termini de carència. Això no obstant, si l'increment de l'esforç que representa la càrrega hipotecària sobre la renda familiar, s'ha incrementat en menys d'1,5 i la unitat familiar no es troba 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.
- L'interès moratori aplicable des del moment en que el deutor sol·liciti a l'entat l'aplicació de qualssevol de les mesures del Codi de Bones Pràctiques serà, com a màxim, el que resulti de sumar als interessos remuneratoris pactats en el préstec un 2% sobre el capital pendent del préstec.
- Durant els 10 anys següents a la signatura de la novació per reestructuració de la hipoteca no s'aplicaran comissions per amortització anticipada.
- Amb caràcter indefinit, no s'aplicaran clàusules limitatives de baixada de tipus d'interès previstes en els contractes de préstec hipotecari.
- Sense perjudici de les mesures previstes al punt 1. de Mesures prèvies a l'execució hipotecària de l'Annex del Reial decret llei 6/2012, addicionalment es podran reunificar el conjunt dels deutes contrets pel deutor.
- Sens perjudici de tot l'anterior, el deutor podrà presentar, en tot moment una proposta de pla de reestructuració, que haurà de ser analitzada per l'entitat, qui en cas de refusar-la haurà de comunicar al deutor els motius en què es fonamenta. No podran formular la sol·licitud aquells deutors que es trobin immersos en un procediment d'execució hipotecària, un cop s'hagi produït l'anunci de la subhasta.

En el pla de reestructuració l'entitat advertirà, si s'escau, del caràcter inviable del pla de reestructuració i es podran sol·licitar les mesures complementàries previstes en els següents apartats.

Definició de llindar d'exclusió i requisits que hauran de complir els deutors situats en el llindar d'exclusió per poder acollir-se als beneficis del Codi de Bones Pràctiques:

- Que el conjunt dels ingressos dels membres de la unitat familiar¹ no superi el **límit de tres vegades l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples (IPREM)** anual de catorze pagues.
*(Aquest límit serà de quatre vegades l'IPREM en aquells supòsits en què algun dels membres de la unitat familiar tingui declarada una discapacitat superior al 33%, situació de dependència o malaltia que l'incapaciti acreditadament de forma permanent per realitzar una activitat laboral.
El límit d'aquest indicador serà de cinc vegades, quan es tracti de persona amb paràlisi cerebral, amb malaltia mental o amb discapacitat intel·lectual, amb un grau de discapacitat reconegut igual o superior al 33%, o persona amb discapacitat física o sensorial, amb un grau de discapacitat reconegut igual o superior al 65%, així com els casos de malaltia greu que incapaciti acreditativament a la persona o al seu cuidador, per realitzar una activitat laboral).*
- Que, en els quatre anys anteriors al moment de la sol·licitud, la unitat familiar hagi sofert una **alteració significativa de les seves circumstàncies econòmiques**, en termes d'esforç d'accés a l'habitatge, o hagin sobrevingut, en aquest període, **circumstàncies familiars d'especial vulnerabilitat**.

¹ La llei defineix com a unitat familiar, aquella 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 en l'habitatge, incloent-hi aquells vinculats per una relació de tutela, guàrdia o acolliment familiar.

- S'entén per alteració significativa de les circumstàncies econòmiques, quan l'esforç que representa la càrrega hipotecària sobre la renda familiar s'ha multiplicat per, al menys 1,5, tret que l'entitat acreditada que la càrrega hipotecària en el moment de la concessió del préstec fos igual o superior a la càrrega hipotecària en el moment de la sol·licitud de l'aplicació del Codi de Bones Pràctiques.

- S'entén per circumstàncies familiars d'especial vulnerabilitat les següents:
 1. La família nombrosa, de conformitat amb la legislació vigent.
 2. La unitat familiar monoparental amb fills al seu càrrec.
 3. La unitat familiar de la qual en formi part un menor d'edat.
 4. La unitat familiar en la qual algun dels seus membres tingui declarada discapacitat superior al 33%, situació de dependència o malaltia que l'incapaciti acreditadament de forma permanent per realitzar una activitat laboral.
 5. La unitat familiar en la qual visquin en el 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, malaltia greu que les incapaciti acreditativament de forma temporal o permanent per realitzar una activitat laboral.
 6. La unitat familiar en la qual existeixi una víctima de violència de gènere, de tràfic de persones o d'explotació sexual.
 7. El deutor major de 60 anys (tot i que no reuneixi els requisits per a ser considerat unitat familiar).

- Que la quota hipotecària sigui superior al 50% dels ingressos nets de tots els membres de la unitat familiar (o superior al 40% quan algun dels membres tingui alguna discapacitat de les descrites anteriorment).

A efectes de les punts anteriors, 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 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.

Com s'acrediten les circumstàncies personals per acollir-se al Codi de Bones Pràctiques?

a) Documentació relativa a la percepció d'**ingressos** pels membres de la unitat familiar:

- Certificat de rendes i, si s'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 s'escau, en relació a l'últim exercici tributari.
- Últimes tres nòmines.
- Certificat expedit per l'entitat gestora de les prestacions, en el que hi figuri la quantia mensual percebuda en concepte de prestacions o subsidis per atur.
- Certificat acreditatiu dels salaris socials, rendes mínimes d'inserció, ingrés mínim vital o ajudes anàlogues d'assistència social concedides per les Comunitats Autònomes i les entitats locals.
- En cas de treballador per compte propi, si s'està percebent la prestació per cessament d'activitat, el certificat expedit per l'òrgan gestor en el que hi figuri la quantia mensual percebuda.

- b) Documentació relativa al **nombre de persones que resideixen en l'habitatge**:
- Llibre de família o document acreditatiu de la inscripció com a parella de fet.
 - Certificat d'empadronament relatiu a les persones empadronades en 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 realitzar una activitat laboral.
- c) Documentació relativa a la **titularitat dels béns**:
- Certificats de titularitat 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, de la resta de les garanties reals o personals constituïdes, si s'escau.
- d) Declaració responsable del deutor o deutors relativa al compliment dels requisits exigits per ser considerats en el llinar d'exclusió segons el model aprovat per la comissió constituïda per al seguiment del compliment del Codi de Bones Pràctiques.

En el cas que Caixa d'Enginyers 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.

Tanmateix, a fi d'acreditar que compleix amb les condicions d'elegibilitat, el deutor podrà autoritzar Caixa d'Enginyers, expressament i per escrit, perquè obtingui informació directament de l'Agència Estatal de l'Administració Tributària, Entitats Gestores de la Seguridad Social i Registres de la Propietat i Mercantils.

Requisits addicionals per aplicar mesures complementàries i substitutives de l'execució hipotecària:

Per a l'aplicació de les mesures complementàries (quitança) i substitutives (dació en pagament) de l'execució hipotecària, serà també precís que es compleixin els següents requisits:

- Que els membres de la unitat familiar no tinguin altres béns o drets patrimonials suficients amb els quals fer front al deute.
- Que la hipoteca recaigui sobre l'únic habitatge propietat del deutor i que hagi estat contreta per a la seva compra.
- Que no concorrin altres garanties en el préstec, reals o personals, o en el cas d'existir aquestes últimes, que els garants no disposin d'altres béns o drets patrimonials suficients amb els quals fer front al deute.
- En cas que existeixin codeutors que no formin part de la unitat familiar, hauran d'estar inclosos en les tres últimes circumstàncies.
- Condicions sobre el preu d'adquisició de l'habitatge:
 1. Per a les mesures prèvies de reestructuració i complementàries (quitança) el valor màxim de compra de l'habitatge hipotecat es fixa en el menor de 300.000,00 euros o un 120% del producte resultant de multiplicar l'extensió de l'habitatge pel preu del metre quadrat segons l'Índex de Preus de l'Habitatge que publica el Ministeri de Foment, per a la localitat i any corresponents. 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 substitutiva de l'execució hipotecària (dació en pagament de l'habitatge habitual) quan el preu d'adquisició de l'immoble no excedeixi de multiplicar l'extensió de l'habitatge pel preu mitjà del metre quadrats per a habitatge lliure que presenti l'Índex de Preus de l'Habitatge elaborat pel Ministeri de Foment per a l'any d'adquisició de l'immoble i la província en la que estigui radicat el bé, amb un límit absolut de 250.000,00 euros. Els immobles adquirits abans de l'any 1995 prendran com a preu mitjà de referència el relatiu a l'any 1995.

Mesures complementàries i substitutives

- 1) Si malgrat les mesures prèvies, el deutor no pot fer front als seus deutes per considerar inviable el pla de pagaments proposat, es podrà establir alguna **quitança sobre el deute**. Es considerarà que el pla de reestructuració és inviable quan la quota hipotecària mensual sigui superior al 50% dels ingressos que percebin conjuntament tots els components de la unitat familiar.
Per tal de determinar la quitança, l'entitat ha d'utilitzar algun dels mètodes de càlcul següents i notificar, en tot cas, els resultats obtinguts al deutor, independentment del fet que l'entitat decideixi o no concedir aquesta quitança:
 - a) Reducció en un 25%.
 - b) Reducció equivalent a la diferència entre capital amortitzat i el que mantingui amb el total del capital prestat la mateixa proporció que el nombre de quotes satisfetes pel deutor sobre el total de les degudes.
 - c) Reducció equivalent a la meitat de la diferència que hi hagi 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.

- 2) Si un cop transcorreguts 24 mesos de la sol·licitud de la reestructuració, el préstec no té viabilitat, s'ofereix al deutor la cancel·lació del deute mitjançant la **dació de l'habitatge en pagament del deute**, amb la possibilitat de romandre a l'habitatge en règim de lloguer.
En aquests casos l'Entitat estarà obligada a acceptar el lliurament del bé hipotecat per part del deutor, a la pròpia entitat o a un tercer que aquesta designi, i el deute quedarà totalment cancel·lat. El deutor, si així ho sol·licita en el moment de demanar la dació en pagament podrà romandre durant un termini de dos anys en l'habitatge en qualitat d'arrendatari satisfent 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%.

Les entitats podran pactar amb els deutors la cessió d'una part de la plusvàlua generada per la transmissió de l'habitatge, en contraprestació per la seva col·laboració.

Aquesta mesura tampoc serà aplicable en els supòsits en que els deutors es trobin immersos en un procediment d'execució hipotecària en el que ja s'hagi anunciat la subhasta, o quan l'habitatge estigui gravat amb càrregues posteriors.

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 allò 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-ne i obtenir-ne del creditor executant de l'habitatge, o persona que actuï pel seu compte, el lloguer per una renda anual màxima del 3% del seu valor en el moment d'aprovació de la rematada, determinada segons taxació, aportada per l'executat i certificada per un taxador homologat, de conformitat amb allò que preveu l'RDL 24/2021, de 2 de novembre de transposició de directives de la Unió Europea.

La sol·licitud a la qual es refereix el paràgraf anterior es podrà fer en el termini de 12 mesos des de l'entrada en vigor de l'RDL 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 RDL 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 de mercat de préstecs hipotecaris, per a aquells executats que ja fossin beneficiaris de la suspensió i des que es produeixi la suspensió per a aquells que se'n beneficiessin amb posterioritat.

Aquest arrendament tindrà una durada anual, prorrogable a voluntat de l'arrendatari, fins a completar el termini de cinc anys addicionals. A aquests terminis no els serà d'aplicació el mínim regulat en l'article 9 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans.

Mesures fiscals

- 1) Les escriptures de novació a l'empara del Codi de Bones Pràctiques quedaran exemptes de la quota gradual de documents notarial de la modalitat d'actes jurídics documentats de l'impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats.
- 2) Impost municipal sobre increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana a càrrec de l'entitat financera, en les transmissions realitzades amb ocasió de la dació en pagament.
- 3) Exempció en l'IRPF del deutor per "Guany Patrimonial" en el supòsit de dació en pagament.
- 4) Bonificació del 50% en els drets aranzelaris notarial i registrals en les escriptures de dació en pagament de deute.

Per a més informació, està disponible el contingut del Codi de Bones Pràctiques i els aspectes més rellevants que cal tenir en compte i la manera correcta de procedir en la gestió d'una sol·licitud a www.caixaenginyers.com/codi-bones-practiques

CAIXA D'ENGINYERS ESTÀ ADHERIDA AL CODI DE BONES PRÀCTIQUESHE REBUT LA INFORMACIÓ

En/Na..... amb NIF..... i
En/Na..... amb NIF.....,
manifestem que hem rebut de Caixa d'Enginyers, en el dia d'avui i a la nostra completa satisfacció, la informació relativa a l'aplicació de mesures previstes en el Codi de Bones Pràctiques, Annex al 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 mesures per reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social, pel Reial Decret-Llei 1/2015, de 27 de febrer, de mecanisme de segona oportunitat, reducció de càrrega financera i altres mesures d'ordre social i pel Reial Decret-Llei 5/2017, de 17 de març, pel qual es modifica el Reial Decret-Llei 6/2012, de 9 de març i la Llei 1/2013, de 14 de maig i per la Llei 5/2019, de 15 de març, reguladora dels Contractes de Crèdit Immobiliari, modificada pel Reial Decret-Llei 19/2022, de 22 de novembre.

Conformitat dels socis

Signatura:

A, el de/d' de