

CODI DE BONES PRÀCTIQUES

El 10 de març de 2010 es va publicar en el BOE l'RDL 6/2012, de 9 de març, perquè s'aproessin 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 llindar d'exclusió social. El Reial Decret Llei inclou com a annex un Codi de Bones Pràctiques, al qual es poden adherir voluntàriament les entitats de crèdit, i Caixa de Crèdit dels Enginyers-Caja de Crédito de los Ingenieros, S. Coop. de Crèdit, s'hi ha adherit. El 18 de març de 2017 es va publicar en el BOE l'RDL 5/2017, de 17 de març, que modifica el Reial Decret Llei aprovat inicialment.

1. Circumstàncies que s'han de presentar per considerar un deutor d'un crèdit o préstec garantit amb hipoteca sobre el seu habitatge habitual en el llindar d'exclusió

- a) 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 anual de catorze pagues en cas que algun dels membres de la unitat familiar tingui declarada discapacitat superior al 33%, situació de dependència o malaltia que l'incapaciti acreditadament de forma permanent per dur a terme una activitat laboral. El límit d'aquest indicador serà de **cinc vegades** en cas que l'executat 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%, així com en els casos de malaltia greu que incapaciti acreditadament la persona o el seu cuidador per dur a terme una activitat laboral.

¹ La llei defineix unitat familiar la composta pel deutor, el seu cònjuge no separat legalment o parella de fet inscrita i els fills, independentment de l'edat que tinguin, que visquin a l'habitatge, incloent-hi els vinculats per una relació de tutela, guarda o acolliment familiar.

b) Que, durant els quatre anys anteriors al moment de la sol·licitud, la unitat familiar hagi tingut 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**. S'entén per alteració significativa de les circumstàncies econòmiques quan l'esforç que representa la càrrega hipotecària sobre la renda familiar s'ha multiplicat, almenys, per 1,5, llevat que l'Entitat acrediti que la càrrega hipotecària en el moment de la concessió del préstec era igual o superior a la càrrega hipotecària en el moment de la sol·licitud de l'aplicació del Codi de Bones Pràctiques.

Així mateix, 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 formi part un menor d'edat.
4. La unitat familiar en què 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 amb la qual 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 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 dur a terme una activitat laboral.
6. La unitat en què hi hagi una víctima de violència de gènere.
7. El deutor major de 60 anys (tot i que no reuneixi els requisits per ser considerat unitat familiar).

c) Que la quota hipotecària sigui **superior al 50% dels ingressos nets** que percebi el conjunt dels membres de la unitat familiar o **superior al 40%** quan algun d'aquests membres sigui una persona en qui concorren les circumstàncies previstes en el segon paràgraf de l'apartat a).

Als efectes de les lletres a) i b) 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.

2. Fiadors i hipotecants no deutors

Els fiadors i hipotecants no deutors que es trobin en el llindar d'exclusió poden exigir que l'entitat exhaureixi el patrimoni del deutor principal, sense perjudici de l'aplicació a aquest deutor, si s'escau, de les mesures previstes en el Codi de Bones Pràctiques, abans de reclamar-los el deute garantit, encara que en el contracte hagin renunciat expressament al benefici d'excessió.

3. Requisits per a l'aplicació de les mesures complementàries i substitutives de l'execució hipotecària (quitança i dació en pagament)

- a) Que el conjunt dels membres de la unitat familiar no disposi de qualssevol altres béns o drets patrimonials suficients per fer front al deute.
- b) Que es tracti d'un crèdit o préstec garantit amb hipoteca que recaigui sobre l'únic habitatge en propietat del deutor o deutors i concedit per a la seva adquisició.
- c) Que es tracti d'un crèdit o préstec que no tingui d'altres garanties, reals o personals, o, en el cas que n'hi hagi d'aquestes últimes, que no tingui d'altres béns o drets patrimonials suficients per fer front al deute.
- d) En el cas que hi hagi codeutors que no formin part de la unitat familiar, han d'estar inclosos en les circumstàncies a), b) i c) anteriors.

4. Documentació acreditativa de la situació de risc d'exclusió social

- a) Documentació relativa a la percepció d'ingressos pels membres de la unitat familiar:
 1. 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 amb els últims quatre exercicis tributaris.

2. Últimes tres nòmines percebudes.
3. Certificat expedit per l'entitat gestora de les prestacions, en el qual consti la quantia mensual percebuda en concepte de prestacions o subsidis per desocupació.
4. Certificat acreditatiu dels salaris socials, rendes mínimes d'inserció o ajuts anàlegs d'assistència social concedits per les comunitats autònomes i les entitats locals.
5. En el cas de treballador per compte propi, si està percebent la prestació per cessament d'activitat, el certificat expedit per l'òrgan gestor en el qual consti la quantia mensual percebuda.

b) Documentació relativa al nombre de persones que viuen a l'habitatge:

1. Llibre de família o document acreditatiu de la inscripció com a parella de fet.
2. Certificat d'empadronament relatiu a les persones empadronades a l'habitatge, referit al moment de la presentació dels documents acreditatius i als sis mesos anteriors.
3. Declaració de discapacitat, de dependència o d'incapacitat permanent per dur a terme una activitat laboral.

c) Documentació relativa a la titularitat dels béns:

1. Certificats de titularitats expedits pel Registre de la Propietat en relació amb cadascun dels membres de la unitat familiar.
2. Escripcions de compravenda de l'habitatge i de constitució de la garantia hipotecària i altres documents justificatius, si s'escau, de la resta de les garanties reals o personals constituïdes, si n'hi ha.

d) Declaració responsable del deutor o deutors relativa al compliment dels requisits exigits per considerar-se situats en el llistat d'exclusió segons el model aprovat per la comissió constituïda per al seguiment del compliment del Codi de Bones Pràctiques.

5. Valors màxims per al preu d'adquisició dels habitatges als quals s'apliqui el Codi de Bones Pràctiques

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 no excedeixi el 20% del resultat de multiplicar l'extensió de l'immoble pel preu mitjà per metre quadrat per a habitatge lliure que presenti 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 estigui radicat aquest bé, 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.

No obstant això, només es podran acollir a les mesures previstes en l'apartat 3 del Codi (dació) les hipoteques constituïdes en garantia de préstecs o crèdits concedits, quan el preu d'adquisició del bé immoble hipotecat no excedeixi el resultat de multiplicar l'extensió de l'immoble pel preu mitjà per metre quadrat per a habitatge lliure que presenti 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 estigui radicat aquest bé, 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.

Referència al Codi de Bones Pràctiques per a la reestructuració viable dels deutes amb garantia hipotecària sobre l'habitatge habitual

El Codi presenta tres fases d'actuació:

1. Mesures prèvies a l'execució hipotecària: reestructuració de deutes hipotecaris

Els deutors que acreditin que es troben en el llindar d'exclusió poden sol·licitar i obtenir de l'entitat creditora la reestructuració del deute hipotecari amb l'objecte d'assolir-ne la viabilitat a mitjà i llarg termini. No poden formular aquesta sol·licitud els deutors que es trobin en un procediment d'execució, una vegada s'hagi produït l'anunci de la subhasta.

En el termini d'un mes des de la presentació de la sol·licitud anterior, l'entitat ha de notificar i oferir al deutor un pla de reestructuració en què es concretin l'execució i les conseqüències financeres per al deutor de l'aplicació conjunta de les mesures següents:

- a) Carència en l'amortització de capital de 5 anys. El capital corresponent a les quotes d'aquest període o bé es pot passar a una quota final al terme del préstec o bé es pot prorratejar en les quotes restants, o es pot fer una combinació d'ambdós sistemes.
- b) Ampliació del termini d'amortització fins a un total de 40 anys a comptar de la concessió del préstec.
- c) Reducció del tipus d'interès aplicable a euríbor + 0,25% durant el termini de carència.
- d) L'interès moratori aplicable des del moment en què el deutor sol·liciti a l'entitat l'aplicació de qualsevol de les mesures del Codi de Bones Pràctiques ha de ser, com a màxim, el resultat de sumar als interessos remuneratoris pactats en el préstec un 2% sobre el capital pendent del préstec.
- e) A més, les entitats poden reunificar el conjunt dels deutes contrets pel deutor.

Sense perjudici d'això, el deutor pot presentar en qualsevol moment a l'entitat una proposta de pla de reestructuració, que ha de ser analitzada per l'entitat, la qual, en cas de rebuig, ha de comunicar al deutor els motius en què es fonamenta.

No comporta costos per compensació l'amortització anticipada del crèdit o préstec hipotecari sol·licitada durant els deu anys posteriors a l'aprovació del pla de reestructuració.

En el pla de reestructuració, l'Entitat advertirà, si s'escau, del caràcter inviable del pla d'acord amb el criteri previst a l'apartat següent o que, en cas de resultar aquest pla inviable, es podran sol·licitar les mesures complementàries previstes a l'apartat següent.

2. Mesures complementàries: quitances

Els deutors per als quals el pla de reestructuració que preveu l'apartat anterior sigui inviable atesa la seva situació economicofinancera poden sol·licitar una quitança en el capital pendent d'amortització en els termes previstos en aquest apartat, que l'entitat pot acceptar o rebutjar en el termini d'un mes a comptar de l'acreditació de la inviabilitat del pla de reestructuració.

A aquest efecte, s'entén per pla de reestructuració inviable aquell que estableixi una quota hipotecària mensual superior al 50% dels ingressos que percebin conjuntament tots els membres 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%.

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.

b) 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.

També poden sol·licitar aquesta els deutors que es trobin en un procediment d'execució hipotecària en què ja s'hagi produït l'anunci de la subhasta. Així mateix ho pot ser per als deutors que, estant inclosos en el llistat d'exclusió al qual es refereix el Reial Decret-Llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, no han pogut optar a la dació en pagament perquè l'habitatge té càrregues posteriors a la hipoteca.

3. Mesures substitutives de l'execució hipotecària: dació en paga de l'habitatge habitual.

En el termini de dotze mesos des de la sol·licitud de la reestructuració, els deutors per als quals la reestructuració i les mesures complementàries, si s'escau, no siguin viables d'acord amb allò que estableix l'apartat 2, poden sol·licitar la dació en pagament de l'habitatge habitual en els termes que preveu aquest apartat. En aquests casos l'entitat està obligada a acceptar el lliurament del bé hipotecat per part del deutor, a la mateixa entitat o a un tercer que designi l'entitat, i el deute queda cancel·lat definitivament.

La dació en pagament suposa la cancel·lació total del deute garantit amb hipoteca i de les responsabilitats personals del deutor i de tercers davant l'entitat per raó del mateix deute.

El deutor, si ho sol·licita en el moment de demanar la dació en pagament, pot romandre durant un termini de dos anys a l'habitatge en concepte d'arrendatari, i ha de satisfer 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 merita un interès de demora del 10%.

Les entitats poden pactar amb els deutors la cessió d'una part de la plusvàlua generada per l'alienació de l'habitatge, en contraprestació per la col·laboració que aquest pugui prestar en aquesta transmissió. Aquesta mesura no és aplicable en els supòsits que es estiguin en procediment d'execució en els quals ja s'hagi anunciat la subhasta, o en els quals l'habitatge estigui gravat amb càrregues posteriors.

No obstant això, només es poden acollir a la dació en pagament les hipoteques constituïdes en garantia de préstecs o crèdits concedits per a la compravenda d'habitatges el preu d'adquisició dels quals no hagi excedit del resultat de multiplicar l'extensió de l'immoble pel preu mitjà per metre quadrat segons d'Índex de Preus de l'Habitatge que publica el Ministeri de Foment, amb un límit absolut de 250.000,00 euros.

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 i obtenir del creditor executant de l'habitatge, o persona que actuï pel seu compte, el seu 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 la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari.

La sol·licitud a la qual es refereix el paràgraf anterior es podrà fer en el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor de l'RDL 5/2017, pel qual es modifica l'RDL, 6/2012 de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, i la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social, per a aquells executats que ja fossin beneficiaris de la suspensió i des que es produeixi la suspensió per a aquells que es beneficiessin amb posterioritat.

Aquest arrendament tindrà una durada anual, prorrogable a voluntat de l'arrendatari, fins a completar el termini de cinc anys. Per acord mutu entre l'executat i l'adjudicatari es podrà prorrogar anualment durant cinc anys addicionals.

Les entitats garantiran la màxima difusió del contingut del Codi de Bones Pràctiques, en particular, entre els seus clients.