

PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE EL CBP Código de Buenas Prácticas

El Banco Sabadell se encuentra adherido al Código de Buenas Prácticas aprobado por el Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo ¹, con la finalidad de que sean aplicadas diferentes medidas a las familias que sufran dificultades de pago de su hipoteca. (<https://www.boe.es/eli/es/rdl/2012/03/09/6/con>)

El Código de Buenas Prácticas va dirigido a deudores de préstamos y créditos garantizados con hipoteca sobre su vivienda habitual que se encuentren en el umbral de exclusión. Asimismo también va dirigido a los fiadores hipotecarios y garantes hipotecarios no deudores respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario.

Condiciones que deben cumplirse

1. Que la garantía del préstamo hipotecario sea la vivienda habitual del deudor.
2. Que el precio de adquisición de la vivienda no supere el límite que establece la norma de 300.000€.
3. Que se cumplan unos requisitos económicos, lo que la norma denomina "umbral de exclusión"

Puede consultar la guía completa en el siguiente [enlace](#):

¿Qué es el umbral de exclusión?

Para que al deudor hipotecario le resulten de aplicación las medidas del Código, deberá estar situado en lo que la norma denomina "umbral de exclusión" que se refiere a sus circunstancias económicas.

1. Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar² no supere el límite de tres veces el IPREM anual de catorce pagas. IPREM anual 14 pagas del año 2022 de 8.106,28 €
2. Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 % de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar, siendo los ingresos netos los ingresos brutos menos impuestos y cotizaciones sociales.
3. Que se cumpla una de las siguientes premisas:

¹ modificado por la Ley 1/2013, de 14 de mayo de 2013, por la Ley 8/2013, de 26 de junio, por el Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, por la Ley 25/2015, de 28 de julio, por el Real Decreto-ley 5/2017 de 17 marzo y por la Ley 5/2019, de 15 de marzo

² se entenderá por unidad familiar la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar.

- a. Que la tasa de esfuerzo para hacer frente a la cuota hipotecaria, es decir la carga hipotecaria sobre el total de ingresos de la unidad familiar se haya multiplicado por 1,5; comparando el momento de presentación de la solicitud y los 4 años anteriores.
- b. Que hayan sobrevenido las circunstancias familiares de especial vulnerabilidad que se especifican en la norma, sin que se puedan extender a otras no previstas legalmente. Veamos cuáles son estas circunstancias:
 - La familia numerosa.
 - La unidad familiar monoparental con hijos a cargo.
 - La unidad familiar de la que forme parte un menor de edad.
 - La unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 %, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente, para realizar una actividad laboral.
 - La unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.
 - La unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género.
 - El deudor mayor de 60 años.

En el caso de dificultades añadidas de cualquiera de los miembros de la unidad familiar los límites se relajan, ampliando así la posibilidad de aplicar el Código a aquellas familias en las que además de dificultades con el pago, tengan otras adicionales.

1. En lo que se refiere al primer requisito, el límite de tres veces el IPREM, pasa a:
 - a. Cuatro veces el IPREM anual de catorce pagas, en caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33 %, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente para realizar una actividad laboral.
 - b. Cinco veces el IPREM, en el caso de que un deudor hipotecario sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 %, o persona con discapacidad física o

sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 %, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.

2. En el caso del segundo requisito, se cumplirá si la cuota hipotecaria es superior al 40 % de los ingresos netos de la unidad familiar si concurren las circunstancias indicadas en los dos párrafos anteriores.

Las medidas recogidas en la normativa

Una vez realizados los trámites, y si cumples las condiciones, se aplicarían, por fases, las medidas recogidas en el Código de Buenas Prácticas:

- En primer lugar, intentar **reestructurar** la deuda (medida principal).
- Si no es viable la medida anterior, estudiar una **quita** (medida complementaria).
- Si no puede aplicarse ninguna de las anteriores, podrás solicitar la **dación en pago** (medida sustitutiva).
- Derecho de alquiler en caso de ejecución de la vivienda habitual

Medida principal: Reestructuración de la deuda hipotecaria

Supone el establecimiento de un nuevo plan de pagos que ofrece unas condiciones más favorables al deudor. No pueden formular esta solicitud los deudores a los que ya se les esté reclamando la deuda en un procedimiento de ejecución en el que ya conste señalada la fecha de subasta.

Las condiciones del plan de reestructuración son:

- Carencia en la amortización de capital de cinco años. Esto supone que, durante cinco años desde la aprobación del plan, el deudor sólo pagará los intereses.
- El capital que se deja de pagar durante ese período podrá pasarse a una cuota final al término del préstamo o prorratearse en las cuotas restantes (también se puede realizar una combinación de ambas opciones).
- Ampliación del plazo de amortización hasta un total de 40 años a contar desde la concesión del préstamo.
- Reducción del tipo de interés aplicable al Euribor + 0,25% durante el plazo de carencia. Así, durante los cinco primeros años desde la aprobación del plan, el deudor solo pagará la cantidad que resulte de aplicar al capital pendiente, un tipo de interés del Euribor + 0,25.
- Con carácter indefinido, dejarán de aplicarse las cláusulas suelo, previstas en los contratos de préstamo.
- Además, la amortización anticipada del préstamo solicitada durante los diez años posteriores a la aprobación del plan de reestructuración, no conllevará costes.

Una vez aplicadas estas condiciones:

- Si la cuota a pagar es inferior al 50% de los ingresos que percibe en ese momento la unidad familiar, el plan de reestructuración es viable y se procederá a su aplicación.
- Si la cuota es superior al 50%, el plan se considerará inviable y se te informará de las sucesivas medidas que prevé el Código: la quita y la dación en pago de la vivienda habitual.

Medida complementaria: Quita

Requisitos adicionales en el caso de quita de la deuda (también aplicables a la medida sustitutiva de dación en pago de la vivienda):

1. Que la familia carezca de otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.
2. Que el bien hipotecado sea la única vivienda en propiedad del deudor o deudores y el préstamo se concediera para su adquisición.
3. Que el préstamo no tenga otras garantías, reales o personales o, en el caso de existir estas últimas, que carezca de otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.

La quita es una reducción de la deuda pendiente que implica que el importe de las nuevas cuotas sea inferior al original.

Esta medida no es obligatoria para nuestra entidad, que podrá aceptarla o rechazarla sin tener que motivar su decisión.

La quita puede aplicarse cuando el plan de reestructuración resulta inviable. Recuerda que esto ocurre si el deudor está en el llamado “umbral de exclusión” y el precio de adquisición de la vivienda habitual cumple el límite, pero la cuota resultante de dicho plan es superior al 50% de los ingresos de la unidad familiar.

No existe un límite temporal para solicitar la quita, que se podrá solicitar aunque el banco haya iniciado un procedimiento de ejecución hipotecaria y se hubiera producido el anuncio de subasta.

El banco debe responder a la solicitud de quita en un mes desde la acreditación de la inviabilidad del plan de reestructuración.

Para calcular la quita, se pueden utilizar alguno de los siguientes métodos:

- Reducción en un 25 % del capital pendiente de amortización.
- Reducción equivalente a la diferencia entre capital amortizado y el que guarde con el total del capital prestado la misma proporción que el número de cuotas satisfechas por el deudor sobre el total de las debidas.

- Reducción equivalente a la mitad de la diferencia existente entre el valor actual de la vivienda y el valor que resulte de sustraer al valor inicial de tasación dos veces la diferencia con el préstamo concedido, siempre que el primero resulte inferior al segundo.

Medida sustitutiva: Dación en pago

Consiste en la entrega al banco de la vivienda que garantiza el préstamo a cambio de dar por cancelada la deuda pendiente.

Dado que las medidas del Código son sucesivas, para solicitar la dación en pago deben darse las siguientes circunstancias:

- Que el deudor se encuentre en el umbral de exclusión.
- Que el precio de adquisición de la vivienda cumpla con el límite impuesto, con un máximo de 250.000 euros.
- Que el plan de reestructuración de la deuda sea inviable.
- Que la entidad haya optado por no aplicar la quita de la deuda.
- Que aunque el banco haya iniciado un procedimiento de ejecución, no se haya dictado el anuncio de subasta.
- Que la vivienda no esté gravada con cargas posteriores.
- Que la solicitud de dación se haya presentado dentro de los doce meses siguientes a la solicitud de la reestructuración.

La dación extingue totalmente la deuda garantizada con hipoteca y las responsabilidades personales del deudor y de terceros.

En el momento de pedir la dación, el deudor puede solicitar el arrendamiento de la vivienda durante dos años pagando una renta del 3% del importe total de la deuda en el momento de la dación.

Derecho de alquiler en caso de ejecución de la vivienda habitual

Podrá solicitar esta medida, el deudor hipotecario ejecutado cuyo lanzamiento haya sido suspendido de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1.1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo.

El deudor podrá solicitar el alquiler de su vivienda habitual desde que se produzca la suspensión del lanzamiento.

A cambio de este alquiler, pagará una renta anual máxima del 3% de su valor en el momento en que se aprobó el remate. Este valor se determinará según la tasación aportada por el deudor, certificada por un tasador homologado.

El arrendamiento es anual, prorrogable hasta 5 años a voluntad del arrendatario. Transcurrido este plazo, ambas partes pueden acordar la prórroga anual por otros 5 años.

Documentación requerida

Para acreditar la percepción de ingresos por los miembros de la unidad familiar:

- Certificado de rentas, y en su caso, certificado relativo a la presentación del Impuesto de Patrimonio, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, con relación a los últimos cuatro ejercicios tributarios.
- Últimas tres nóminas percibidas.
- Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.
- Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social concedidas por las Comunidades Autónomas y las entidades locales.
- En caso de trabajador por cuenta propia, si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.

Para acreditar el número de personas que habitan la vivienda:

- Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.
- Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.
- Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

Para acreditar la titularidad de los bienes:

- Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar.
 - Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere.
-
- Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situados en el umbral de exclusión. Encontraran este modelo en las web oficiales del Banco de España o del MINECO. También pueden utilizar el confeccionado por nuestra entidad con el mismo redactado y validez, que incorpora opcionalmente la notificación electrónica de la resolución [enlace a la Declaración Responsable](#)

Ventajas para los garantes

El Código de Buenas Prácticas se aplicará a los fiadores y avalistas de un préstamo hipotecario, con la finalidad de salvaguardar su vivienda habitual.

Para que resulte de aplicación el Código, es necesario que el fiador o avalista reúna las mismas condiciones que se establecen para el deudor principal.

En caso de reclamación del pago de la deuda al garante de la operación (fiador, avalista o hipotecante no deudor) que se encuentra en el “umbral de exclusión” le serán de aplicación las medidas que el Código de Buenas Prácticas establece respecto de su vivienda habitual.

Además, en estos casos, no será de aplicación el pacto por el que el garante renunció al beneficio de excusión, es decir, antes de que la entidad reclame al avalista o fiador la deuda, se le podrá exigir que agote el patrimonio del deudor principal.

Ventajas fiscales del Código de Buenas Prácticas:

Las medidas del Código de Buenas Prácticas gozarán de las ventajas fiscales/notariales siguientes:

- **Exención del impuesto sobre AJD** de las escrituras de novación.
- **En caso de dación:**
 - **Exención del Impuesto municipal sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana** (plusvalía municipal)
 - **Exención** en el **IRPF** del deudor de la garantía patrimonial devengada

En caso de duda

Para dudas sobre el Código de Buenas Prácticas hemos habilitado un correo electrónico donde hacer consultas: codigodebuenaspracticas@bancsabadell.com

En caso de posibles controversias puede acceder a nuestro [Servicio de Atención al Cliente](#).