

BANCO DE SABADELL SE HA ADHERIDO AL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS

El Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (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, por la Ley 5/2019, de 15 de marzo y por el Real Decreto-ley 19/2022 de 22 noviembre), establece una serie de mecanismos, para permitir la reestructuración de la deuda hipotecaria sobre su vivienda habitual, a las personas que se encuentran en situación de extraordinaria dificultad (“umbral de exclusión”) para poder atenderla. Al propio tiempo, establece un Código de Buenas Prácticas, al que se ha adherido Banco de Sabadell, S.A. junto con otras entidades, que prevé una primera fase de actuación encaminada a la reestructuración viable de la deuda hipotecaria y, si esta medida no es suficiente, que las entidades puedan ofrecer una medida complementaria (quita sobre dicha deuda). Finalmente, posibilita que pueda cancelarse definitivamente la deuda mediante la aplicación de una medida sustitutiva (la dación en pago de la vivienda hipotecada).

A continuación, se exponen, resumidamente, los requisitos, trámites y documentación requeridos para poder acogerse a los beneficios de dicha normativa y sus principales notas características:

Requisitos de los solicitantes

1.- Se considerarán situados en el “umbral de exclusión” aquellos deudores de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca sobre su vivienda habitual, cuando concurren en ellos todas las circunstancias siguientes:

- a. Que el conjunto de ingresos de los miembros de la unidad familiar¹ no supere el límite de 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas (IPREM). Dicho límite será de 4 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%², situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente y de forma permanente para realizar una actividad laboral, y de 5 veces dicho indicador, en el caso de que un deudor hipotecario sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental o 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.
- b. Que, en los 4 años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda (esto es, cuando la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya incrementado), o hayan sobrevenido en dicho período circunstancias familiares de especial vulnerabilidad como:
 - 1.ª Familia numerosa de conformidad con la legislación vigente.
 - 2.ª Unidad familiar monoparental con hijos a su cargo.
 - 3.ª Unidad familiar de la que forme parte un menor de edad.
 - 4.ª Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente, de forma acreditada, para realizar una actividad laboral.
 - 5.ª 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
 - 6.ª La unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género o de trata o de explotación sexual
 - 7.ª Deudor mayor de 60 años, aunque no reúna los requisitos para ser considerado unidad familiar según lo previsto en la letra a).

¹ 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.

² A efectos de las letras a) y b) de este apartado, se considerará que presentan una discapacidad en grado igual o superior al 33% los pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez, y los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.

- c. Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50% de los ingresos netos que perciba el conjunto de miembros de la unidad familiar. Dicho porcentaje será del 40% cuando alguno de dichos miembros sea una persona en la que concurren las circunstancias previstas en el segundo párrafo del apartado a).

2.- También podrán acogerse a estas medidas de protección los fiadores y avalistas hipotecarios del deudor principal, respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario. Además, los fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores que se encuentren en el “umbral de exclusión” podrán exigir que el banco agote el patrimonio del deudor principal, sin perjuicio de la aplicación a este, en su caso, de las medidas previstas en el Código de Buenas Prácticas, antes de reclamarles la deuda garantizada, aunque hayan renunciado al beneficio de excusión.

Sujeción al Código de Buenas Prácticas

1.- La aplicación del Código de Buenas Prácticas se extenderá a las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos, cuando el precio de adquisición del bien inmueble hipotecado no exceda en un 20% del que resultaría de multiplicar la extensión del inmueble por el precio medio por metro cuadrado para vivienda libre que arroje el Índice de Precios de la Vivienda elaborado por el Ministerio de Fomento para el año de adquisición del bien inmueble y la provincia en que esté radicada dicho bien, con un límite absoluto de 300.000 euros. Los inmuebles adquiridos antes del año 1995 tomarán como precio medio de referencia el relativo al año 1995.

2.- Para la aplicación de las medidas complementarias y sustitutivas previstas en el Código de Buenas Prácticas, que más adelante se detallarán, será además preciso que se cumplan los siguientes requisitos.

- a. Que el conjunto de miembros de la unidad familiar carezca de cualesquiera otros bienes o derechos patrimoniales suficientes para hacer frente a la deuda.
- b. Que se trate de un préstamo o crédito garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor o deudores y concedido para la adquisición de la misma.
- c. Que se trate de un crédito o préstamo que carezca de otras garantías, reales o personales (avalistas) o, en caso de existir estas últimas, que carezca de otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.
- d. En el caso de que existan codeudores que no formen parte de la unidad familiar, deberán estar incluidos en las circunstancias de los apartados a), b) y c) anteriores.

Acreditación de la situación de “umbral de exclusión”

El cliente deberá presentar al banco los siguientes documentos:

1. Para acreditar los ingresos percibidos por los miembros de la unidad familiar:

- a. 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 al último ejercicio tributario.
- b. Últimas tres nóminas percibidas.
- c. 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.
- d. Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción, ingreso mínimo vital o ayudas análogas de asistencia social concedidos por el Estado, las comunidades autónomas y las entidades locales.
- e. 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.

Adicionalmente y de forma voluntaria, podrá acompañar el documento acreditativo de su “Informe de vida laboral” que expide el Ministerio de Empleo y Seguridad Social.

2. Para acreditar el número de personas que habitan la vivienda:

- a. Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.
- b. 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 6 meses anteriores.
- c. Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

3. Para acreditar la titularidad de los bienes:

- a. Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar.
- b. Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de garantías reales o personales constituidas, si las hubiere.

4. También deberá aportar una “declaración responsable” relativa al cumplimiento por su parte de los requisitos exigidos para considerarse situado en el “umbral de exclusión” según el modelo aprobado por la Comisión de Control constituida para el seguimiento del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas.

En el caso de que la entidad acreedora tenga en su poder datos o documentación acreditativa sobre alguno de los extremos referidos en las letras anteriores, el deudor estará exonerado de su acreditación ante la entidad.

Asimismo, a fin de acreditar que cumple con las condiciones de elegibilidad, el deudor podrá autorizar al sujeto adherido, expresamente y por escrito, a que obtenga información directamente de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, Entidades Gestoras de la Seguridad Social y Registros de la Propiedad y Mercantiles.

Fases de actuación que contempla el Código de Buenas Prácticas

1.- MEDIDAS PREVIAS A LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA: REESTRUCTURACIÓN DE LA DEUDA

El deudor podrá solicitar al banco, hasta el momento en que se haya producido el anuncio de la subasta de la vivienda si se encuentra en un procedimiento de ejecución, la reestructuración de su deuda hipotecaria al objeto de alcanzar la viabilidad a medio y largo plazo, para lo que deberá acompañar la documentación indicada en el apartado anterior “Acreditación de la situación de umbral de exclusión”.

En el plazo de un mes desde la presentación de dicha solicitud de toda la documentación exigida, y siempre que se acredite por el solicitante la concurrencia de los requisitos requeridos, el banco notificará y ofrecerá al deudor un plan de reestructuración mediante la aplicación conjunta de las siguientes medidas:

- i. Carencia en la amortización de capital de cinco años. El capital correspondiente a las cuotas de ese periodo se prorrateará en las cuotas restantes. No obstante, si el incremento del esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se hubiera incrementado en menos de 1,5 y la unidad familiar no se encontrase en una de las circunstancias familiares de especial vulnerabilidad, la carencia será de dos años.
- ii. Ampliación del plazo de amortización de la deuda hasta 40 años a contar desde la concesión del préstamo. No obstante, si el incremento del esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se hubiera incrementado en menos de 1,5 y la unidad familiar no se encontrase en una de las circunstancias familiares de especial vulnerabilidad, la ampliación del plazo de amortización será de hasta siete años, sin superar el plazo de cuarenta años desde la concesión del préstamo.
- iii. Reducción del tipo de interés aplicable durante el plazo de carencia a euríbor menos 0,10. En todo caso, en los préstamos a tipo fijo se aplicará el tipo fijo actual durante el período de carencia. No obstante, si el incremento del esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se hubiera incrementado en menos de 1,5 y la unidad familiar no se encontrase en una de las circunstancias familiares de especial vulnerabilidad, el tipo de interés aplicable durante la carencia será tal que suponga una reducción del 0,5 % del valor actual neto del préstamo de acuerdo con la normativa vigente.
- iv. Inaplicación con carácter indefinido de las cláusulas limitativas de la bajada del tipo de interés previstas en el contrato de préstamo hipotecario en el caso de existir.

Adicionalmente, el banco podrá reunificar el conjunto de las deudas contraídas por el deudor.

Además, se moderará el interés moratorio aplicable, que pasará a ser el resultado de sumar al interés remuneratorio pactado en el préstamo o crédito un 2% sobre el capital pendiente de pago.

Asimismo, no conllevará costes por compensación la amortización anticipada del crédito o préstamo hipotecario solicitada en los 10 años posteriores a la aprobación del plan de reestructuración.

El banco advertirá, si fuera el caso, del carácter inviable del plan de reestructuración, entendiéndose por tal aquel que establezca una cuota hipotecaria mensual superior al 50% de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros de la unidad familiar.

El deudor podrá presentar en todo momento al banco una propuesta de plan de reestructuración, que deberá ser analizada por este y, en caso de rechazo, deberá comunicarle los motivos en que se fundamente.

El deudor en un plan de reestructuración de los referidos, que habiendo finalizado el período de carencia en la amortización de capital se encuentre en el umbral de exclusión que se define en el presente Código, podrá instar la solicitud de un segundo plan de reestructuración, siempre que la salida de la carencia no sea el hecho determinante de encontrarse en dicho umbral de exclusión. En este supuesto, en el plazo de 1 mes desde que el deudor formule la nueva solicitud, la entidad actualizará la solvencia del deudor y, caso de ser viable conforme a lo dispuesto, elaborará un nuevo plan de reestructuración en el marco de las condiciones del Código. Dicho plan de reestructuración supondrá una carencia en la amortización de capital de cinco años y el tipo previsto conforme a lo indicado en el punto iii anterior.

2.- MEDIDAS COMPLEMENTARIAS

Si la aplicación de las anteriores medidas previas se estima inviable (por resultar de la reestructuración una cuota hipotecaria mensual superior al 50% de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros de la unidad familiar), el deudor tiene la opción de solicitar una quita sobre el capital pendiente de amortización, en los términos previstos en el Código de Buenas Prácticas, que el banco tendrá la facultad de aceptar o rechazar en el plazo de un mes desde la acreditación de la inviabilidad del plan de reestructuración.

Esta medida también podrá solicitarse por el deudor que se encuentre en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que ya se haya producido el anuncio de la subasta, y asimismo por el deudor que, estando incluido en el umbral de exclusión, no pueda optar a la dación en pago por tener la vivienda cargada posterior a la hipoteca.

3.- MEDIDAS SUSTITUTIVAS DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DACIÓN EN PAGO DE LA VIVIENDA HABITUAL

El cliente que se encuentre situado en el umbral de exclusión y para el cual no resulten viables la medida previa de reestructuración de la deuda ni las medidas complementarias antes descritas, podrá solicitar la dación en pago de su vivienda habitual, en el plazo de 24 meses desde su solicitud de la reestructuración, en los términos previstos en este apartado.

En estos casos, el banco estará obligado a aceptar la entrega del bien hipotecado por parte del deudor al propio banco o al tercero que este designe, quedando definitivamente cancelada la deuda.

También podrán cursar esta solicitud los deudores que tengan aprobado y en curso un plan de reestructuración que observen su imposibilidad de atender los pagos después de veinticuatro meses desde la solicitud de reestructuración. En este caso, la entidad valorará la posible entrega del bien hipotecado por parte del deudor, a la propia entidad o tercero que ésta designe, quedando definitivamente cancelada la deuda.

La dación en pago supondrá la cancelación total de la deuda garantizada con hipoteca y de las responsabilidades personales del deudor y de terceros frente al banco por razón de la misma deuda.

El deudor, si así lo solicitara en el momento de pedir la dación en pago, podrá permanecer durante un plazo de 2 años en la vivienda en concepto de arrendatario, satisfaciendo una renta anual del 3% del importe total de la deuda en el momento de la dación. Durante dicho plazo, el impago de la renta devengará un interés de demora del 10%.

El banco podrá pactar con el deudor la cesión de una parte de la plusvalía generada por la venta de la vivienda, en contraprestación por la colaboración que este pueda prestar en dicha transmisión.

Esta medida no será aplicable en el supuesto de que se encuentre en procedimiento de ejecución en el que ya se haya anunciado la subasta, o en el que la vivienda esté gravada con cargas posteriores.

Solo podrán acogerse a esta medida de la dación en pago las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos concedidos, cuando el precio de adquisición del bien inmueble hipotecado no exceda del que resultaría de multiplicar la extensión del inmueble por el precio medio por metro cuadrado para vivienda libre que arroje el Índice de Precios de la Vivienda elaborado por el Ministerio de Fomento para el año de adquisición del bien inmueble y la provincia en que esté radicada dicho bien, con un límite absoluto de 250.000 euros. Los inmuebles adquiridos antes del año 1995 tomarán como precio medio de referencia el relativo al año 1995.

4. DERECHO DE ALQUILER EN CASO DE EJECUCIÓN DE LA VIVIENDA HABITUAL.

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, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, podrá solicitar y obtener del acreedor ejecutante de la vivienda, o persona que actúe por su cuenta, el alquiler de la misma por una renta anual máxima del 3% de su valor al tiempo de la aprobación del remate, determinado según tasación aportada por el ejecutado y certificada por un tasador homologado.

La solicitud a la que se refiere el párrafo anterior, podrá realizarse en el plazo de doce meses desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, por el que se establece un Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual, se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y se adoptan otras medidas estructurales para la mejora del mercado de préstamos hipotecarios, para aquellos ejecutados que ya fueran beneficiarios de la suspensión y desde que se produzca la suspensión para quienes se beneficiasen con posterioridad.

Dicho arrendamiento tendrá duración anual, prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta completar el plazo de cinco años. Por mutuo acuerdo entre el ejecutado y el adjudicatario, podrá prorrogarse anualmente durante cinco años adicionales.