

CODI DE BONES PRÀCTIQUES

	FASE 1 (prèvia)	FASE 2 (complementària)	FASE 3 (substitutiva)
	REESTRUCTURACIÓ DEL DEUTE HIPOTECARI	QUITAMENT EN EL CAPITAL PENDENT	DACIÓ EN PAGAMENT DE L'HABITATGE HABITUAL
QUI?	Deutors hipotecaris i avalistes situats en el llindar d'exclusió i que compleixen els requisits definits al RDLL 6/2012.	Deutors hipotecaris i avalistes situats en el llindar d'exclusió i que compleixen els requisits específics definits al RDLL 6/2012.	Les persones que compleixen els requisits definits al RDLL 6/2012, sempre que el seu habitatge no tingui càrregues posteriors a la hipoteca.
QUAN?	Quan s'ha iniciat el procés judicial d'execució hipotecària però no s'ha enunciat la data de la subhasta.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Després d'haver sol·licitat la reestructuració del deute (FASE 1) i havent contestat l'entitat bancària que era inviable. ▪ Encara que ja s'hagi enunciat la data de subhasta. ▪ Quan no és possible la dació en pagament per càrregues posteriors a la hipoteca sobre l'habitatge. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Que no faci més de 12 mesos que es va sol·licitar la reestructuració del deute (FASE 1) ▪ Que l'entitat bancària hagi considerat inviables les altres fases. ▪ No s'ha anunciat la data de la subhasta.
COM?	Cal presentar la sol·licitud a l'entitat bancària i adjuntar acreditació documental .	Cal presentar la sol·licitud a l'entitat bancària i adjuntar acreditació documental .	Cal presentar la sol·licitud a l'entitat bancària i adjuntar acreditació documental .
EN QUÈ CONSISTEIX?	<p>En el termini d'1 mes des de la sol·licitud l'entitat bancària obligatòriament ha de presentar al deutor un Pla de Reestructuració que ha de contenir:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Carència d'amortització de capital 5 anys ▪ Ampliació de termini d'amortització fins a 40 anys ▪ Reducció del tipus d'interès a Euribor + 0'25 durant els 5 anys de carència ▪ Addicionalment es pot preveure l'agrupació del conjunt de deutes del deutor. 	<p>L'entitat bancària té la facultat d'acceptar o no el quitament. Si l'accepta pot aplicar una de les següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Reducció del 25% ▪ Reducció equivalent a la diferència entre el capital amortitzat/total capital prestat en la mateixa proporció que el nombre de quotes satisfetes/total quotes debudes. ▪ Reducció equivalent a la meitat de la diferència existent entre el valor actual de l'habitatge i el valor que resulti de minorar el valor inicial de taxació en 2 vegades la diferència amb el préstec concedit. 	<p>L'entitat bancària està obligada a acceptar l'habitatge hipotecat.</p> <p>Cancel·lació total del deute</p> <p>El deutor pot sol·licitar l'arrendament de l'habitatge per un període de 2 anys amb una renda anual del 3% de l'import total del deute en el moment de la dació.</p>
EFFECTES COMUNS	<p>Interès de Demora aplicable a partir del moment en què es sol·licita a l'entitat bancària alguna mesura del Codi de Bones Pràctiques serà:</p> <p style="text-align: center;"><i>INTERÈS MÀXIM = interessos remuneratoris pactats + 2% sobre el capital pendent del préstec</i></p>		
NORMATIVA APLICABLE	<p>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 dels deutors hipotecaris, reestructuració del deute i lloguer.</p>		

FASE1 REESTRUCTURACIÓ DEL DEUTE HIPOTECARI Mesura **prèvia** a l'execució hipotecària

Requisits Llindar d'exclusió	Límits al preu d'adquisició d'habitatge hipotecat
<p>1. El conjunt dels ingressos dels membres de la unitat familiar no superi els següents límits de l'IPREM:</p> <p>a) 3 vegades: amb caràcter general b) 4 vegades: supòsits c) anterior c) 5 vegades: si l'executat és persona amb paràlisi cerebral, malaltia mental o discapacitat intel·lectual superior al 33%, discapacitat física o sensorial superior al 65% o malaltia greu acreditada que l'incapaciti per a realitzar activitat laboral.</p> <p>2. En els 4 anys anteriors la unitat familiar hagi sofert alteració significativa de les circumstàncies econòmiques, en termes d'accés a l'habitatge (l'esforç que representa la càrrega hipotecària s'hagi multiplicat com a mínim per l'1,5) o hagin sobrevingut en aquest període <u>circumstàncies familiars d'especial vulnerabilitat</u>:</p> <p>a) Família nombrosa b) Unitat familiar monoparental amb 2 fills a càrrec c) Unitat familiar en la que algun dels seus membres tingui discapacitat declarada superior al 33%, situació de dependència o malaltia que l'incapaciti de forma permanent per exercir activitat laboral. d) Unitat familiar amb un menor de 3 anys</p> <p>3. Que la quota hipotecària sigui superior al 50% dels ingressos nets del conjunt de la unitat familiar o del 40% quan algun membre estigui en una de les circumstàncies de l'apartat 1.c) anterior.</p>	<p>1. Municipis més de 1.000.000</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1o 2 pers. 250.000€ - 1 pers a càrrec 300.000€ - 2 pers a càrrec 350.000€ - 3 o + pers a càrrec 400.000€ <p>2. Municipi entre 500.001 i 1.000.000</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1o 2 pers. 225.000€ - 1 pers a càrrec 270.000€ - 2 pers a càrrec 315.000€ - 3 o + pers a càrrec 360.000€ <p>3. Municipi entre 100.001 i 500.000</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1o 2 pers. 187.500€ - 1 pers a càrrec 225.000€ - 2 pers a càrrec 262.500€ - 3 o + pers a càrrec 300.000€ <p>4. Municipi fins a 100.000</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1o 2 pers. 150.000€ - 1 pers a càrrec 180.000€ - 2 pers a càrrec 210.000€ - 3 o + pers a càrrec 240.000€

FASE 2 QUITAMENT EN EL CAPITAL PENDENT Mesura **complementària** a l'execució hipotecària

Requisits		Límits al preu d'adquisició d'habitatge hipotecat
Llindar d'exclusió	I a més	
<p>1. El conjunt dels ingressos dels membres de la unitat familiar no superi els següents límits de l'IPREM:</p> <p>a) 3 vegades: amb caràcter general b) 4 vegades: supòsits c) anterior c) 5 vegades: si l'executat és persona amb paràlisi cerebral, malaltia mental o discapacitat intel·lectual superior al 33%, discapacitat física o sensorial superior al 65% o malaltia greu acreditada que l'incapaciti per a realitzar activitat laboral.</p> <p>2. En els 4 anys anteriors la unitat familiar hagi sofert alteració significativa de les circumstàncies econòmiques, en termes d'accés a l'habitatge (l'esforç que representa la càrrega hipotecària s'hagi multiplicat com a mínim per l'1,5) o hagin sobrevingut en aquest període <u>circumstàncies familiars d'especial vulnerabilitat</u>:</p> <p>a) Família nombrosa b) Unitat familiar monoparental amb 2 fills a càrrec c) Unitat familiar en la que algun dels seus membres tingui discapacitat declarada superior al 33%, situació de dependència o malaltia que l'incapaciti de forma permanent per exercir activitat laboral. d) Unitat familiar amb un menor de 3 anys</p> <p>3. Que la quota hipotecària sigui superior al 50% dels ingressos nets del conjunt de la unitat familiar o del 40% quan algun membre estigui en una de les circumstàncies de l'apartat 1.c) anterior.</p>	<p>4. El conjunt de la unitat familiar no tingui altres béns patrimonials suficients per cobrir el deute.</p> <p>5. Que es tracti de préstec o crèdit garantit amb hipoteca sobre l'únic habitatge propietat del deutor i que s'hagués concedit per la seva adquisició</p> <p>6. Que es tracti de préstec o crèdit sense altres garanties personals o reals i cas d'existir aquestes no tingui altres béns patrimonials suficients per cobrir el deute.</p> <p>7. Si existeixen codeutors que no formen part de la unitat familiar han d'estar inclosos en les circumstàncies 4), 5) i 6) anteriors.</p>	<p>1. Municipis més de 1.000.000</p> <p>- 1o 2 pers. 250.000€ - 1 pers a càrrec 300.000€ - 2 pers a càrrec 350.000€ - 3 o + pers a càrrec 400.000€</p> <p>2. Municipi entre 500.001 i 1.000.000</p> <p>- 1o 2 pers. 225.000€ - 1 pers a càrrec 270.000€ - 2 pers a càrrec 315.000€ - 3 o + pers a càrrec 360.000€</p> <p>3. Municipi entre 100.001 i 500.000</p> <p>- 1o 2 pers. 187.500€ - 1 pers a càrrec 225.000€ - 2 pers a càrrec 262.500€ - 3 o + pers a càrrec 300.000€</p> <p>4. Municipi fins a 100.000</p> <p>- 1o 2 pers. 150.000€ - 1 pers a càrrec 180.000€ - 2 pers a càrrec 210.000€ - 3 o + pers a càrrec 240.000€</p>

FASE 3 DACIÓ EN PAGAMENT DE L'HABITATGE HABITUAL Mesura **substitutiva** a l'execució hipotecària

Requisits		Límits al preu d'adquisició d'habitatge hipotecat
Llindar d'exclusió	I a més	
<p>1. El conjunt dels ingressos dels membres de la unitat familiar no superi els següents límits de l'IPREM:</p> <p>a) 3 vegades: amb caràcter general b) 4 vegades: supòsits c) anterior c) 5 vegades: si l'executat és persona amb paràlisi cerebral, malaltia mental o discapacitat intel·lectual superior al 33%, discapacitat física o sensorial superior al 65% o malaltia greu acreditada que l'incapaciti per a realitzar activitat laboral.</p> <p>2. En els 4 anys anteriors la unitat familiar hagi sofert alteració significativa de les circumstàncies econòmiques, en termes d'accés a l'habitatge (l'esforç que representa la càrrega hipotecària s'hagi multiplicat com a mínim per l'1,5) o hagin sobrevingut en aquest període <u>circumstàncies familiars d'especial vulnerabilitat</u>:</p> <p>e) Família nombrosa f) Unitat familiar monoparental amb 2 fills a càrrec g) Unitat familiar en la que algun dels seus membres tingui discapacitat declarada superior al 33%, situació de dependència o malaltia que l'incapaciti de forma permanent per exercir activitat laboral. h) Unitat familiar amb un menor de 3 anys</p> <p>3. Que la quota hipotecària sigui superior al 50% dels ingressos nets del conjunt de la unitat familiar o del 40% quan algun membre estigui en una de les circumstàncies de l'apartat 1.c) anterior.</p>	<p>4. El conjunt de la unitat familiar no tingui altres béns patrimonials suficients per cobrir el deute.</p> <p>5. Que es tracti de préstec o crèdit garantit amb hipoteca sobre l'únic habitatge propietat del deutor i que s'hagués concedit per la seva adquisició</p> <p>6. Que es tracti de préstec o crèdit sense altres garanties personals o reals i cas d'existir aquestes no tingui altres béns patrimonials suficients per cobrir el deute.</p> <p>7. Si existeixen codeutors que no formen part de la unitat familiar han d'estar inclosos en les circumstàncies 4), 5) i 6) anteriors.</p>	<p>1. Municipis més de 1.000.000 habitants \leq 200.000€</p> <p>2. Municipi entre 500.001 i 1.000.000 \leq 180.000€</p> <p>3. Municipi entre 100.001 i 500.000 \leq 150.000€</p> <p>4. Municipi fins a 100.000 \leq 120.000€</p>

ACREDITACIÓ DOCUMENTAL

Davant de l'Entitat Creditora:

a) Ingressos de la unitat familiar:

- Certificat de l'Agència Estatal d'Administració Tributària (AEAT) de les rendes dels 4 últims exercicis.
- 3 darreres nòmines
- Certificat entitat gestora de prestacions o subsidis atur
- Certificat salaris socials, rendes mínimes inserció o ajuts socials concedits per les comunitats autònomes i ens locals
- Autònoms: certificat de l'Agència Estatal d'Administració Tributària (AEAT) de la quantia de la prestació per cessament de l'activitat

b) Numero de persones que viuen a l'habitatge:

- Llibre de Família/Parella de fet
- Certificat empadronament amb referència al moment de presentació dels documents i als 6 mesos anteriors.
- Declaració de discapacitat, dependència o incapacitat permanent

c) Titularitat dels béns:

- Certificat titularitat del Registre Propietat
- Escritures compravenda i constitució hipoteca

d) Declaració responsable del deutor de compliment dels requisits segons [model](#) (Ministeri Economia i Competitivitat)