

COMUNICAT INFORMATIU SOBRE LES MODIFICACIONS ESTABLERTES AL CODI DE BONES PRÀCTIQUES TRANSITORI PER A DEUTORS HIPOTECARIS EN RISC DE VULNERABILITAT (RDL 19/2022 de 22 de novembre de 2022), L'ADHESIÓ DE CAIXABANK A AQUESTES MODIFICACIONS, AIXÍ COM SOBRE LA POSSIBILITAT D'ACOLLIR-SE A LES MESURES DEL CODI DE BONES PRÀCTIQUES.

Apreciat client,

Ens adrecem a vostè en relació amb el préstec hipotecari del què és titular, per a informar-li del següent:

## I.- CODI DE BONES PRÀCTIQUES TRANSITORI PER A DEUTORS HIPOTECARIS EN RISC DE VULNERABILITAT

El passat 27 de desembre de 2023 es va aprovar una [modificació](#) al [Codi de Bones Pràctiques transitori per a deutors hipotecaris en risc de vulnerabilitat](#), que es va establir pel Reial decret llei 19/2022.

Amb aquesta comunicació volem informar-li que **CaixaBank s'ha adherit a les modificacions establertes per Acord del Consell de Ministres de 27 de desembre de 2023 sobre el citat Codi transitori** i al qual podrà sol·licitar acollir-se **fins al 31 de desembre de 2024**, sempre que acrediti que compleix amb les condicions i en la forma legalment previstes, la qual cosa li permetria beneficiar-se de les mesures desenvolupades en l'Acord del Consell de Ministres de 22 de novembre de 2022 i modificades pel citat Acord del Consell de Ministres de 27 de desembre de 2023, segons l'informem per la present comunicació i que passem a detallar-li:

### Quines són les modificacions sobre el Codi de Bones Pràctiques transitori per a deutors hipotecaris en risc de vulnerabilitat?

- **S'ha modificat el requisit del llindar de renda** que es tindrà en compte per a determinar quins deutors estan en risc de vulnerabilitat.

- **S'han modificat les opcions de novació del préstec hipotecari en el sentit que l'ampliació del termini i la fixació de la quota durant 12 mesos poden adoptar-se independent o conjuntament**, sense perjudici de l'opció de conversió de tipus variable a tipus fix.

### Qui pot beneficiar-se de les mesures aprovades pel Govern?

Poden sol·licitar aquestes mesures les persones físiques titulars de préstecs o crèdits garantits amb hipoteca immobiliària sobre l'habitatge habitual del deutor o de l'hipotecant no deutor, del qual el preu d'adquisició no excedeixi 300.000 euros, constituïts fins al 31 de desembre de 2022, tenint en compte les següents modificacions assenyalades anteriorment pel que fa al requisit de nivell de renda:

Que el conjunt dels ingressos dels membres de la unitat familiar no superi el límit de **4'5 vegades (abans aquest límit era 3'5 vegades) l'indicador públic de renda d'efectes múltiples (IPREM)** anual de catorze pagues.

El límit serà de **5'5 vegades (abans aquest límit era 4'5 vegades) l'IPREM** anual de catorze pagues en el cas que algun dels membres de la unitat familiar tingui declarada una discapacitat superior al 33 per cent, situació de dependència o malaltia que li incapaciti acreditadament de manera permanent per a realitzar una activitat laboral, o de **6'5 vegades (abans aquest límit era 5'5 vegades) l'IPREM** en el cas que un deutor hipotecari sigui una persona amb paràlisi cerebral, malaltia mental o discapacitat intel·lectual, amb un grau de discapacitat reconegut igual o superior al 33 per cent, o una 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 a la persona o al seu cuidador per a realitzar una activitat laboral.

### Quines mesures pot sol·licitar-nos que apliquem al seu préstec?

Segons les modificacions abans assenyalades, vostè **ara pot optar per modificar el seu préstec hipotecari en alguna de les següents formes:**

**A)**

**A.1.- L'ampliació del termini de durada del préstec fins a 7 anys sense superar els 40 anys des de la seva data de constitució.** En qualsevol cas, l'ampliació del termini no pot suposar una reducció de l'import de la quota per sota d'aquella que estigüés pagant a data 1 de juny de 2022.

**A.2.- La fixació a través d'una manca total o parcial del principal, durant un termini de 12 mesos des de la novació, de la quota en l'import de la mateixa a 1 de juny de 2022** o l'import de la primera quota per als formalitzats amb posterioritat a aquesta data. El principal no amortitzat generarà interessos al tipus que resulti d'aplicar una reducció del 0,5% al valor actual net del préstec segons la normativa vigent.

**A.3.- Conjuntament les mesures A.1 i A.2 anteriors, és a dir, ampliació del termini d'amortització fins a un màxim de 7 anys, sense superar el termini de 40 anys a comptar des de la concessió i fixació a través d'una manca total o parcial del principal, durant un termini de 12 mesos des de la novació, de la quota en l'import de la mateixa a 1 de juny de 2022** o l'import de la primera quota per als formalitzats amb posterioritat a aquesta data. En tot cas, el principal no amortitzat generarà interessos al tipus que resulti d'aplicar una reducció del 0,5% al valor actual net del préstec segons la normativa vigent i l'ampliació de termini no pot suposar una reducció de l'import de la quota per sota de la que estigüés pagant a 1 de juny de 2022.

**B) La conversió de la fórmula de càlcul de l'interès de variable a fix.**

**Si vostè ha rebut una resolució desfavorable per al Codi de Bones Pràctiques transitori, pot tornar a presentar-nos una sol·licitud de novació del seu préstec perquè tornem a estudiar si ara resultaria favorable d'acord amb les modificacions introduïdes?**

Sí, podrà presentar-nos una nova sol·licitud acompanyant la documentació necessària per a acreditar tots els requisits exigits per la normativa, sense perjudici de poder sol·licitar-nos l'estudi de la reestructuració del seu deute hipotecari a l'empara del Codi de Bones Pràctiques regulat pel Reial decret llei 6/12.

**Ens dirigim a Vostè en relació amb el préstec hipotecari del qual és titular, fiador o avalador, o garant hipotecari, per a informar-lo del Codi de Bones Pràctiques regulat pel Reial decret llei 6/12, al qual CaixaBank es troba adherit:**

## **II.- CODI DE BONES PRÀCTIQUES DE MESURES URGENTS DE PROTECCIÓ DE DEUTORS HIPOTECARIS SENSE RECURSOS.**

Li informem que CaixaBank està adherida al **Codi de Bones Pràctiques regulat pel Reial Decret llei 6/12**, modificat per la Llei 1/2013, pel Reial decret llei 1/2015, pel Reial decret llei 5/2017, per la Llei 5/2019 i pel Reial decret llei 19/2022, al què vostè es pot acollir si compleix els requisits i en la forma que s'estableixen en la normativa.

### **Quines mesures pot tenir en compte el pla de reestructuració?**

Si es compleixen els requisits que estableix la normativa, CaixaBank li haurà d'oferir un pla de reestructuració del seu préstec en què es concretarà l'execució i les conseqüències financeres que tindrà per a vostè l'aplicació conjunta de les mesures establertes en el Codi, sense perjudici que eventualment, pugui instar la sol·licitud d'un segon pla de reestructuració i de possibles i subsidiàries mesures complementàries i substitutives de l'execució hipotecària.

Pot incloure les següents:

Reestructuració:

1.- **Carència en l'amortització de capital de cinc anys.**

2.- **Ampliació del termini total d'amortització del préstec fins a un total de quaranta anys** a comptar de la seva concessió.

3.- **Reducció del tipus d'interès durant el termini de carència a euríbor menys 0,10.** En qualsevol cas, en els préstecs a tipus fix s'aplicarà el tipus fix actual durant el període de carència.

No obstant això, si l'increment de l'esforç que representi la càrrega hipotecària sobre la renda familiar fora inferior a 1,5 i la unitat familiar no es trobés en una de les circumstàncies familiars d'especial vulnerabilitat:

- (i) **La carència en l'amortització de capital serà de dos anys.**
- (ii) **L'ampliació del termini d'amortització serà de fins a set anys, sense superar el termini de quaranta anys des de la concessió.**
- (iii) **I 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.**

Segona reestructuració:

El deutor hipotecari podrà sol·licitar un segon pla de reestructuració sempre que la sortida de la carència no sigui el fet determinant de trobar-se en aquest llinard d'exclusió.

En el termini d'un mes des que el deutor presenti la nova sol·licitud de reestructuració del seu deute hipotecari i sigui viable, l'Entitat creditora elaborarà un nou pla de reestructuració en el marc de les condicions del Codi, que consistirà en l'aplicació conjunta de les següents mesures:

**·Carència de capital de 5 anys a l'Euríbor - 0,10%. En els préstecs a tipus fix s'aplicarà el tipus fix actual durant la carència.** Tot això, sense perjudici de l'estudi d'unes altres mesures.

Successivament, també se li pot aplicar, si escau, algunes de les següents mesures:

Quitança

Si el pla de reestructuració resulta inviable, el client podrà sol·licitar una quitança, la concessió de la qual és facultativa. El Reial Decret Llei ofereix diverses opcions.

Poden sol·licitar-la els deutors que es trobin en un procés d'execució hipotecària amb subhasta assenyalada o els deutors que, estant inclosos en el llinard d'exclusió de l'RDL 1/2015, no puguin optar a la dació perquè l'habitatge presenta càrregues posteriors a la hipoteca.

Dació en pagament

En el termini de 24 mesos des de la sol·licitud de la reestructuració, els deutors compresos en l'àmbit d'aplicació de l'article 2 del Reial Decret Llei 6/2012, de 9 de març, per a què la reestructuració i les mesures complementàries (quitança), si escau, no resultin viables, podran sol·licitar la dació en pagament del seu habitatge habitual quan no presenti càrregues posteriors a la hipoteca, i hi ha obligació d'acceptar la dació. En aquest cas es cancel·la totalment el deute. Si dins els 24 mesos de la proposta del pla de reestructuració aprovada per l'entitat, el deutor observés la seva impossibilitat d'atendre els pagaments després de vint-i-quatre mesos des de la sol·licitud de reestructuració, podrà sol·licitar dació en pagament del seu habitatge habitual, l'entitat valorarà l'opció d'acceptar la dació i donar el deute per cancel·lada.

Possibilitat de dació en lloguer durant dos anys sense pròrroga, llevat d'acord escrit de les parts.

- Lloguer anual del 3 % de l'import total del deute en el moment de la dació durant els dos primers anys; la resta, segons lloguer de mercat.

- Interès de mora del 10 %.

No és aplicable als deutors que es trobin en un procés d'execució amb subhasta assenyalada o en què l'habitatge estigui gravat amb càrregues posteriors.

Dret de lloguer en cas d'execució de l'habitatge habitual

Adicionalment, la norma té en compte el dret de lloguer en cas d'execució de l'habitatge habitual en els termes legalment previstos.

Per a major informació, el remetem a la web de CaixaBank [www.caixabank.es](http://www.caixabank.es) on estan recollides exhaustivament les mesures del Codi de Bones Pràctiques i les seves diferents opcions.

**On pot dirigir la seva sol·licitud o plantejar qualsevol consulta relativa a les noves mesures?**

Pot fer-ho a través del telèfon i adreça de correu electrònic que segueixen:

900404090 y +34 93 887 25 25  
[solicitudes.cbp@caixabank.com](mailto:solicitudes.cbp@caixabank.com)

Moltes gràcies per la seva atenció.