

CaixaBank està adherida al Codi de Bones Pràctiques

Legislació aplicable

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 els deutors hipotecaris, reestructuració de deutes i lloguer social, pel Reial decret Llei 1/2015, de 27 de febrer, de mecanisme de segona oportunitat, reducció de càrrega financera i altres mesures d'ordre social i pel Reial decret Llei 5/2017, de 17 de març, pel qual es modifica el Reial decret Llei 6/2012, de 9 de març, i la Llei 1/2013, de 14 de maig i per la Llei 5/2019, de 15 de març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari.

Introducció

El Codi de Bones Pràctiques té com a objectiu establir mesures tendents a procurar la reestructuració del deute hipotecari dels qui pateixen extraordinàries dificultats per atendre'n el pagament (en funció de les seves circumstàncies personals i patrimonial s).

A qui s'adreça?

El Codi de Bones Pràctiques va dirigit a deutors de préstecs i crèdits garantits amb hipoteca sobre el seu habitatge habitual que es trobin en el llindar d'exclusió. Així mateix, també va dirigit als fiadors hipotecaris i garants hipotecaris no deutors respecte al seu habitatge habitual, amb les mateixes condicions que les establertes per al deutor hipotecari.

Qui es troba en el llindar d'exclusió?

Aquells deutors d'un crèdit o préstec garantit amb hipoteca sobre el seu habitatge habitual, quan concorrin en ells totes les circumstàncies següents:

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.

El límit serà de quatre vegades l'IPREM anual de catorze pagues en cas que algun dels membres de la unitat familiar tingui declarada una discapacitat superior al 33 per cent, situació de dependència o malaltia que l'incapaciti acreditadament de manera permanent per fer una activitat laboral, o de cinc vegades l'IPREM en 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 la persona o el seu cuidador per fer una activitat laboral.

b) Que en els quatre anys anteriors al moment de la sol·licitud, la unitat familiar hagi patit una alteració significativa de les seves circumstàncies econòmiques (que la càrrega hipotecària sobre la renda familiar s'hagi multiplicat com a mínim un 1,5) o li hagin sobrevingut circumstàncies familiars d'especial vulnerabilitat (família nombrosa, família monoparental amb fills a càrrec, unitat familiar de què formi part un menor d'edat, unitat familiar en què algun dels membres tingui declarada una discapacitat superior al 33 per cent, situació de dependència o malaltia que l'incapaciti acreditadament de manera permanent per dur a terme una activitat laboral, unitat familiar amb què convisquin, en el mateix habitatge, una o més persones que estiguin unides amb el titular de la hipoteca o el seu cònjuge per vinde de parentesc fins al tercer grau de consanguinitat o afinitat, i que es trobin en situació personal de discapacitat, dependència, malaltia greu que els incapaciti acreditadament de forma temporal o permanent per dur a terme una activitat laboral, unitat familiar en què hi hagi una víctima de violència de gènere, deutor de més de 60 anys, encara que no compleixi els requisits per ser considerada unitat familiar).

1. Amb aquesta finalitat, s'entendrà per "unitat familiar" la formada pel deutor, el seu cònjuge no separat legalment o la seva parella de fet inscrita i els fills, independentment de la seva edat, que resideixin en l'habitatge, inclosos els vinculats per una relació de tutela, guarda o acollida familiar.

Actualitzat el 14/06/19

Que la quota hipotecària sigui superior al 50 % dels ingressos nets del conjunt de la unitat familiar, o superior al 40 % per als supòsits del primer punt.

A l'efecte de les lletres a) i b) anteriors, es considerarà que presenten un discapacitat en grau igual o superior al 33 per cent 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.

Per als casos de quitança i dació, s'han de complir totes les condicions següents:

- A Que la unitat familiar no tingui altres béns.
- B Que el préstec o crèdit hipotecari recaigui sobre aquest únic habitatge i hagi estat concedit per a la seva adquisició.
- C Que no hi hagi altres garanties.
- D En el cas de l'existència de codeutors que no formin part de la unitat familiar, hauran d'estar inclosos en les circumstàncies A), B) i C) anteriors.

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 compleixi els barems següents:

1. Per a les mesures prèvies de reestructuració i complementàries (quitança), en cas que el preu d'adquisició del bé immoble hipotecat.

No excedeixi un 20 % del que resultaria de multiplicar l'extensió de l'immoble pel preu mitjà per metre quadrat per a habitatge lliure que indiqui 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 aquest bé estigui radicat, 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.

2. Per a la mesura complementària (dació en pagament), en cas que el preu d'adquisició del bé immoble hipotecat.

No excedeixi el que resultaria de multiplicar l'extensió de l'immoble pel preu mitjà per metre quadrat per a habitatge lliure que indiqui 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 aquest bé estigui radicat, 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.

Com puc consultar aquests valors?

- Fent clic a l'enllaç següent: <http://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=35000000>
- Una vegada obert l'enllaç, anant a l'opció 1, "Valor taxat d'habitatge lliure".

En què consisteix el Codi de Bones Pràctiques?

El Codi de Bones Pràctiques consisteix en un conjunt de mesures de protecció de deutors hipotecaris sense recursos.

Quines són aquestes mesures i quan s'apliquen?

1. Reestructuració del deute

En el termini d'un mes des que el client presenti la sol·licitud de reestructuració del seu deute hipotecari, juntament amb l'acreditació que es troba en el llibre d'exclusió, s'ha de notificar la viabilitat² del pla de reestructuració, que consistirà en l'aplicació conjunta de les mesures següents:

- Carència de capital de 5 anys a l'EURIBOR + 0,25 %.
- Ampliació del termini d'amortització fins als 40 anys, a comptar de la concessió.
- Inaplicació, amb caràcter indefinit, de les clàusules terra previstes en els contractes de préstec i crèdit hipotecari.
- Sense compensació per l'amortització anticipada en els 10 anys posteriors a l'aprovació del pla.
- Interès de mora màxim: interès pactat + 2 %.

2. A aquest efecte, s'entendrà que el pla de reestructuració és viable si a partir de la seva aplicació resulta una quota inferior o igual al 50 % de la renda familiar.

Adicionalment, l'entitat podrà reunificar el conjunt dels deutes contrets pel deutor.

Aquesta sol·licitud no la poden formular els deutors a qui ja se'ls estigui reclamant el deute en un procediment d'execució, una vegada s'hagi produït l'anunci de la subhasta.

Quina documentació ha de presentar el deutor juntament amb la sol·licitud de reestructuració?

Per acreditar la percepció d'ingressos per part dels membres de la unitat familiar:

- Certificat de rendes i, si 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 escau, en relació amb els últims quatre exercicis tributaris.
- Últimes tres nòmines percebudes.
- Certificat expedit per l'entitat gestora de les prestacions, en què figuri la quantia mensual percebuda en concepte de prestacions o subsidis per desocupació.
- Certificat acreditatiu dels salaris socials, rendes mínimes d'inserció o ajudes anàlogues d'assistència social concedides per les comunitats autònomes i les entitats locals.
- En cas que el deutor sigui un treballador per compte propi, si percep la prestació per cessament d'activitat, el certificat expedit per l'òrgan gestor en què figuri la quantia mensual percebuda.

Per acreditar el nombre de persones que habiten l'habitatge:

- Llibre de família o document acreditatiu de la inscripció com a parella de fet.
- Certificat d'empadronament relatiu a les persones empadronades en l'habitatge, amb referència al moment de la presentació dels documents acreditatius i als sis mesos anteriors.
- Declaració de discapacitat, de dependència o d'incapacitat permanent per fer una activitat laboral. Per acreditar

la titularitat dels béns:

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

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

2. Quitança

Si el pla de reestructuració resulta inviable³, 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 llinar d'exclusió del RDL 1/2015, no puguin optar a la dació perquè l'habitatge presenta càrregues posteriors a la hipoteca.

3. A aquest efecte, s'entendrà que el pla de reestructuració és inviable quan estableixi una quota superior al 50 % de la renda familiar.

3. Dació en pagament

En el termini de 12 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, perquè 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**.

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 en què ja s'hagi anunciat la subhasta o en què l'habitatge estigui gravat amb càrregues posteriors.

Avantatges per als fiadors i hipotecadors no deutors

Els fiadors, avaladors i hipotecadors no deutors que es trobin en el llinar d'exclusió podran sol·licitar que no se'ls exigeixi el deute fins que s'esgoti el patrimoni del deutor principal, sens perjudici de l'aplicació a aquest, si escau, de les mesures previstes al Codi de Bones Pràctiques, encara que en el contracte hagin renunciat expressament al benefici d'exclusió.

Avantatges fiscals del Codi de Bones Pràctiques:

Les mesures del Codi de Bones Pràctiques gaudiran dels avantatges fiscals següents: **Exempció de l'impost sobre actes jurídics documentats (AJD)** de les escriptures de novació. **En cas de dació:**

- **Impost municipal sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana** (plusvàlua municipal), a càrrec de l'entitat financera.
- **Exempció en l'IRPF** del deutor del guany patrimonial que es pugui generar. **Bonificació del 50 %** en els drets aranzelaris notarial i registrals.

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

El deutor hipotecari executat el llançament del qual hagi estat suspès de conformitat amb el que es disposa a l'article 1.1 d de la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per reforçar els deutors hipotecaris, reestructuració de deutes i lloguer social, podrà sol·licitar i obtenir del creditor executant de l'habitatge, o persona que actuï pel seu compte, el lloguer d'aquest habitatge per una renda anual màxima del 3 % del seu valor en el moment de l'aprovació de l'execució, determinat segons taxació, aportada per l'executat i certificada per un taxador homologat de conformitat amb el que preveu la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari.

La sol·licitud a què es refereix el paràgraf anterior es podrà fer en el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor del Reial decret llei 5/2017 per a aquells executats que ja siguin beneficiaris de la suspensió i des que es produeixi la suspensió per als qui se'n beneficiïn amb posterioritat.

Aquest arrendament tindrà una durada anual, prorrogable a voluntat de l'arrendatari, fins a completar el termini de cinc (5) anys. Per mutu acord entre l'executat i l'adjudicatari, es podrà prorrogar anualment durant cinc (5) anys addicionals.

CaixaBank està adherida al Codi de Bones Pràctiques

HE REBUT LA INFORMACIÓ

Oficina:

El senyor/la senyora, amb NIF i el senyor/la senyora amb NIF manifestem que hem rebut de CAIXABANK, S.A., avui i a la nostra plena satisfacció la informació que antecedeix relativa a l'aplicació de les mesures previstes al Codi de Bones Pràctiques, Annex al Reial decret Llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos (d'ara endavant, el "CBP") modificat per Llei 1/2013, del 14 de maig, de mesures per reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social, pel Reial decret Llei 1/2015 de 27 de febrer, de mecanisme de segona oportunitat, reducció de càrrega financera i altres mesures d'ordre social i pel Reial decret Llei 5/2017, de 17 de març, pel qual es modifica el Reial decret Llei 6/2012, de 9 de març, i la Llei 1/2013, de 14 de maig i per la Llei 5/2019, de 15 de març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari.

Conformitat dels clients

Signatura

, de de

TRACTAMENT DE DADES PERSONALS

Tractament de dades personals

A continuació l'informem sobre les condicions del tractament de les seves dades personals.

En el cas que ens proporcioni dades personals d'una altra persona en el marc de la seva sol·licitud d'aplicació de mesures previstes al Codi de Bones Pràctiques o, si escau, de les sol·licituds de dació en pagament o quitança, entendrem que està habilitat per a això. Així mateix, serà el responsable de transmetre-li la informació següent en relació amb el tractament de les seves dades personals.

Responsable del tractament

CaixaBank, SA («CaixaBank»), amb NIF A-08663619 i domicili al carrer del Pintor Sorolla, 2-4, València.

Dades de contacte del delegat de protecció de dades: www.caixabank.com/delegadoprotecciondedatos.

Finalitats i base legitimadora del tractament

Les dades personals són necessàries per tramitar la seva sol·licitud d'aplicació de mesures previstes al Codi de Bones Pràctiques o, si escau, de dació en pagament o quitança, i (i) seran tractades amb aquesta finalitat; així mateix, (ii) seran tractades per complir les obligacions normatives requerides i (iii) per garantir la seguretat tant de les seves dades com de les nostres xarxes i sistemes.

La base legitimadora del tractament és (i) el compliment de les obligacions normatives de CaixaBank, concretament de l'article 5 del Reial decret Llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, (ii) l'execució de la seva sol·licitud i (iii) l'interès legítim a protegir les seves dades i les nostres xarxes i sistemes.

Comunicació de dades

Les dades podran ser comunicades a autoritats i organismes públics, per al compliment d'una obligació legal requerida, així com a proveïdors de serveis i a tercers necessaris per a la correcta tramitació de la sol·licitud d'aplicació de mesures previstes al Codi de Bones Pràctiques o, si escau, de dació en pagament o quitança.

Període de conservació de les dades

Les dades seran tractades mentre siguin necessàries per a la tramitació de la sol·licitud d'aplicació de mesures previstes al Codi de Bones Pràctiques, o si escau, de dació en pagament o quitança. D'acord amb la normativa de protecció de dades, aquestes dades seran conservades (durant el termini de prescripció de les accions derivades de les gestions fetes) a l'únic efecte de complir les obligacions legals requerides a CaixaBank i per a la formulació, l'exercici o la defensa de reclamacions.

Exercici de drets i reclamacions davant l'Autoritat de protecció de dades

El titular de les dades podrà exercir els drets amb relació a les seves dades de caràcter personal (accés, portabilitat, revocació del consentiment, rectificació, oposició, limitació, supressió) d'acord amb la normativa vigent, a les oficines de CaixaBank, a l'APARTAT DE CORREUS 209-46080 VALÈNCIA, o a www.caixabank.com/ejerciciodederechos o mitjançant la seva banca digital.

Així mateix, pot dirigir les reclamacions derivades del tractament de les seves dades de caràcter personal a l'Agència Espanyola de Protecció de Dades (www.agpd.es).

Firma/es (de totes les parts intervinents)

--