

NOU CODI DE BONES PRÀCTIQUES PER A DEUTORS HIPOTECARIS EN RISC DE VULNERABILITAT

(Reial decret llei 19/2022, de 22 de novembre, i Resolució de 23 de novembre de 2022 de la Secretaria d'Estat d'Economia i Suport a l'Empresa)

CBNK Banco de Colectivos, S.A. està adherit al Nou Codi de Bones Pràctiques per alleujar l'augment dels tipus d'interès en préstecs hipotecaris sobre habitatge habitual per a deutors en risc de vulnerabilitat.

QUINES SÓN LES MESURES DE PROTECCIÓ QUE ESTABLEIX EL NOU CODI DE BONES PRÀCTIQUES?

A. Mesura d'ampliació del termini del préstec hipotecari

El pla de reestructuració del deute hipotecari consisteix en l'aplicació conjunta de les mesures següents:

I. **Ampliació del termini d'amortització fins a un màxim de 7 anys.**

El deutor hipotecari podrà optar per fixar la quota en l'import existent a 1 de juny de 2022 o en l'import de la primera quota, per a aquells préstecs en què aquesta es carregui amb posterioritat a aquesta data, durant un període de 12 mesos des del moment en què es realitzi la novació, mitjançant una carència total o parcial del principal, llevat que la carència total del principal no sigui suficient per fixar la quota en aquest import, cas en què s'aplicarà únicament una carència total del principal.

El termini màxim total del préstec després de l'ampliació del termini, comptat des de la data del seu atorgament, no podrà ser superior a 40 anys.

El principal no amortitzat meritarà interessos a un tipus d'interès que suposi una reducció del 0,5 % del valor actual net del préstec, d'acord amb la normativa vigent.

En tot cas, l'ampliació del termini no pot suposar una reducció de l'import de la quota per sota de la que s'estigüés pagant a data 1 de juny de 2022.

II. **Conversió de tipus variable revisable a tipus fix.**

Conversió de la fórmula de càlcul de l'interès del préstec inicial, passant d'una fórmula subjecta a tipus variable revisable periòdicament a una de tipus fix.

L'oferta realitzada per l'entitat en aquest cas podrà tenir el tipus fix que l'entitat ofereixi lliurement. Un cop realitzada la sol·licitud de la novació hipotecària, i després que CBNK Banco de Colectivos comprovi tota la documentació enviada pel sol·licitant i que aquesta compleix els requisits d'elegibilitat, es disposarà d'un termini de quinze dies per a la seva formalització.

QUI POT SOL·LICITAR ACOLLIR-SE AL NOU CODI DE BONES PRÀCTIQUES?

Les mesures previstes s'aplicaran als deutors elegibles en risc de vulnerabilitat que siguin persones físiques i titulars de contractes de préstec o crèdit amb hipoteca immobiliària sobre l'habitatge habitual del deutor o de l'hipotecant no deutor, sempre que el preu d'adquisició no excedeixi els 300.000 euros i que s'hagin constituït amb anterioritat al 31 de desembre de 2022.

Què s'entén per "unitat familiar" a aquests efectes?

S'entén per unitat familiar la composta pel deutor, el seu cònjuge no separat legalment o parella de fet inscrita i els fills, amb independència de la seva edat, que resideixin a l'habitatge, incloent-hi els vinculats per una relació de tutela, guarda o acolliment familiar.

Què s'entén per "risc de vulnerabilitat"?

Es considerarà que existeix risc de vulnerabilitat quan concorrin totes les circumstàncies següents:

1. Que el conjunt dels ingressos dels membres de la unitat familiar no superi el límit de 3,5 vegades l'IPREM anual de catorze pagues. Aquest límit serà de 4,5 vegades l'IPREM en cas que algun membre de la unitat familiar tingui declarada una discapacitat superior al 33 %, situació de dependència o malaltia que l'incapaciti acreditadament de manera permanent per exercir una activitat laboral. El límit serà de 5,5 vegades l'IPREM en el cas que el deutor hipotecari sigui una persona amb paràlisi cerebral, malaltia mental o discapacitat intel·lectual amb un grau reconegut igual o superior al 33 %, o persona amb discapacitat física o sensorial amb un grau reconegut igual o superior al 65 %, així com en els casos de malaltia greu que incapaciti acreditadament la persona o el seu cuidador per exercir una activitat laboral.
2. Que, en els 4 anys anteriors a la sol·licitud, la unitat familiar hagi patit una alteració significativa de les seves circumstàncies econòmiques en termes d'esforç d'accés a l'habitatge, o bé hagin sobrevingut circumstàncies familiars d'especial vulnerabilitat.
3. Que la quota hipotecària sigui superior al 30 % dels ingressos nets del conjunt dels membres de la unitat familiar.

Es considerarà que presenten una discapacitat igual o superior al 33 % els pensionistes de la Seguretat Social amb pensió d'incapacitat permanent en grau total, absolut o gran invalidesa, així com els pensionistes de classes passives amb pensió de jubilació o retir per incapacitat permanent per al servei o inutilitat.

Què s'entén per alteració significativa de les circumstàncies econòmiques?

A aquests efectes, s'entendrà que s'ha produït una alteració significativa de les circumstàncies econòmiques quan l'esforç que representa la càrrega hipotecària sobre la renda familiar s'hagi multiplicat per 1,2.

Així mateix, s'entén que es troben en una circumstància familiar d'especial vulnerabilitat:

1. La unitat familiar en què algun dels seus membres tingui declarada una discapacitat superior al 33 %, una situació de dependència o una malaltia que l'incapaciti acreditadament de manera permanent per exercir una activitat laboral.
2. La unitat familiar en què convisquin, en el mateix habitatge, una o més persones que estiguin unides amb el titular de la hipoteca o el seu cònjuge per un vincle de parentiu fins al tercer grau de consanguinitat o afinitat, i que es trobin en situació personal de discapacitat, dependència o malaltia greu que les incapaciti acreditadament de manera temporal o permanent per exercir una activitat laboral.

3. La unitat familiar en què existeixi una víctima de violència de gènere o de tracta o explotació sexual.

A aquests efectes, es considerarà que presenten una discapacitat en grau igual o superior al 33 % els pensionistes de la Seguretat Social que tinguin reconeguda una pensió d'incapacitat permanent en grau total, absolut o de gran invalidesa, així com els pensionistes de classes passives que tinguin reconeguda una pensió de jubilació o de retir per incapacitat permanent per al servei o inutilitat.

DOCUMENTACIÓ ACREDITATIVA DAVANT L'ENTITAT

La concurrència de les circumstàncies que permeten acollir-se a les mesures del Nou Codi de Bones Pràctiques s'acreditarà mitjançant la presentació de la documentació següent:

a) Acreditació d'ingressos de la unitat familiar:

1. Certificat de rendes i, si escau, certificat relatiu a la presentació de l'Impost sobre el Patrimoni, expedit per l'Agència Estatal d'Administració Tributària o l'òrgan competent de la Comunitat Autònoma, corresponent als darrers quatre exercicis fiscals.
2. Les tres darreres nòmines percebudes.
3. Certificat de l'entitat gestora de les prestacions, amb indicació de l'import mensual percebut en concepte de prestacions o subsidis per desocupació.
4. Certificat acreditatiu de salaris socials, rendes mínimes d'inserció o ajuts anàlegs concedits per les Comunitats Autònomes o entitats locals.
5. En cas de treballador autònom, certificat de la prestació per cessament d'activitat, si escau.

b) Nombre de persones que habiten l'habitatge:

1. Llibre de família o document acreditatiu de la inscripció com a parella de fet.
2. Certificat d'empadronament referit a les persones empadronades a l'habitatge, en el moment de la presentació i als sis mesos anteriors.
3. Declaració de discapacitat, dependència o incapacitat permanent per exercir una activitat laboral.

c) Titularitat dels béns:

1. Certificats de titularitat del Registre de la Propietat corresponents a cada membre de la unitat familiar.
2. Escripcions de compravenda de l'habitatge i de constitució de la garantia hipotecària, així com altra documentació justificativa de garanties addicionals, si n'hi hagués.

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

El deutor podrà autoritzar expressament l'entitat perquè obtingui informació directament de l'Agència Tributària, de les entitats gestores de la Seguretat Social i dels Registres de la Propietat i Mercantils.

CONSEQÜÈNCIES DE L'APLICACIÓ INDEGUDA DE LES MESURES

El deutor que es beneficiï tant de les mesures de reestructuració com de les previsions del Codi de Bones Pràctiques sense reunir els requisits establerts i informats anteriorment en aquest document serà responsable dels danys i perjudicis que s'hagin pogut produir, així com de totes les despeses generades.

L'import dels danys i perjudicis no serà inferior al benefici obtingut indegudament pel deutor. Igualment, incorrerà en responsabilitat el deutor que, de manera voluntària i deliberada, intenti situar-se o mantenir-se en el llindar d'exclusió amb la finalitat d'obtenir l'aplicació d'aquestes mesures

ALTRES QÜESTIONS RELLEVANTS PER AL DEUTOR

1. Les escriptures de formalització de les novacions que es realitzin a l'empara d'aquest Codi de Bones Pràctiques quedaran exemptes de la quota gradual dels documents notariais de la modalitat d'Actes Jurídics Documentats.
2. Els drets aranzelaris notariais i registrals derivats de la formalització de la novació del préstec del deutor elegible, de conformitat amb el Nou Codi de Bones Pràctiques, es reduiran en un 75 %. L'aranzel notarial mínim serà de 10 euros i el màxim de 30 euros. De la mateixa manera, l'aranzel registral es bonificarà en un 75 %, amb un aranzel mínim de 10 euros i un màxim de 20 euros.

TERMINI PER SOL·LICITAR LES MESURES

El deutor podrà sol·licitar, fins al 24 de novembre de 2024, qualsevol de les mesures assenyalades en aquest document informatiu i recollides a la Resolució de 23 de novembre de 2023 de la Secretaria d'Estat d'Economia i Suport a l'Empresa.

COM SOL·LICITAR L'ACOLLIMENT A LES MESURES DEL CODI DE BONES PRÀCTIQUES

Per sol·licitar l'aplicació de les mesures establertes en el Codi de Bones Pràctiques o per ampliar-ne la informació, els clients de CBNK Banco de Colectivos poden adreçar-se al departament de recuperacions de CBNK Banco de Colectivos mitjançant:

codigodebuenaspracticas@cbnk.es

913 19 34 48