

Document Informatiu

REIAL DECRET LLEI 6/2012, DE 9 DE MARÇ, DE MESURES URGENTS DE PROTECCIÓ DE DEUTORS HIPOTECARIS SENSE RECURSOS (BOE 10 DE MARÇ DE 2012).

ADAPTAT A LES MODIFICACIONS INTRODUÏDES PER LA LLEI 1/2013, DE 14 DE MAIG (BOE 15 DE MAIG), PER LA LLEI 8/2013, DE 26 DE JUNY (BOE 27 JUNY), PEL REIAL DECRET LLEI 1/2015, DE 27 DE FEBRER (BOE 28 DE FEBRER), I PEL REIAL DECRET LLEI 5/2017, DE 17 DE MARÇ (BOE 18 DE MARÇ).

Aquest document és un resum de les mesures de protecció adreçades a facilitar la reestructuració dels deutes, regulades en el Reial decret llei 6/2012 ("el Reial decret llei"). **Ha estat elaborat amb caràcter informatiu pel Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (BBVA) per facilitar que els seus clients entenguin aquestes mesures, els requisits necessaris per accedir-hi i els documents necessaris per acreditar aquests requisits, però no substitueix totalment ni parcialment el que estableix el Reial decret llei, que el banc recomana llegir.**

1. CLIENTS BENEFICIARIS

Poden sol·licitar a BBVA l'aplicació de les mesures, amb les limitacions i especialitats que s'especifiquen més endavant per a cadascuna, aquells clients que tinguin un préstec hipotecari amb BBVA ("PRÉSTEC HIPOTECARI") i en què concorrin **totes** les circumstàncies següents:

- a) El PRÉSTEC HIPOTECARI ha d'estar vigent en la data d'entrada en vigor del Reial decret llei esmentat, ha de ser un crèdit o préstec garantit amb hipoteca sobre el seu habitatge habitual, o s'ha de subscriure posteriorment.
- b) S'aplicarà a:
 - (i) Els deutors que es trobin en el llistat d'exclusió i amb les condicions sobre el preu d'adquisició que s'indicarà a continuació.
 - (ii) Els fidadors i avaladors hipotecaris sobre el seu habitatge habitual i amb les mateixes condicions que les establertes per al deutor hipotecari.¹

b.1) El llistat d'exclusió es dona quan concorren totes les circumstàncies següents:

- a) **Límit d'ingressos:** que el conjunt dels ingressos de la unitat familiar no superi el límit de 3 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples (IPREM) anual de catorze pagues. **Unitat familiar** és, a aquest efecte: el deutor i, si escau, el seu cònjuge respectiu no separat legalment o la parella de fet inscrita i els fills que resideixin a l'habitatge hipotecat, inclosos els vinculats per una relació de tutela, guarda o acolliment familiar.

El límit previst és **4** vegades l'IPREM anual de catorze pagues en cas que algun dels membres de la unitat familiar tingui declarada 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 **5** vegades aquest indicador en cas que un deutor hipotecari sigui persona amb paràlisi cerebral, malaltia mental o discapacitat intel·lectual amb un grau de discapacitat reconeguda igual o superior al 33 per cent, o persona amb discapacitat física o sensorial amb un grau de discapacitat reconegut o 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.

¹ Altres fidadors i hipotecants no deutors que es trobin en el llistat d'exclusió podran exigir que s'escoti el patrimoni principal del deutor, sens perjudici que a aquest li sigui aplicable el Codi de bones pràctiques, abans de reclamar-los el deute garantit i encara que hagin renunciat al benefici d'exclusió.

b) Alteració significativa de les circumstàncies o circumstància familiar d'especial vulnerabilitat: que, durant els quatre anys anteriors al moment de 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 hagin sobrevingut durant aquest període circumstàncies familiars d'especial vulnerabilitat. A aquest efecte:

(i) Alteració significativa de les seves circumstàncies econòmiques es dona quan l'esforç que representa la càrrega hipotecària sobre la renda familiar s'ha multiplicat per 1,5 com a mínim, llevat que l'entitat acreditada que la càrrega hipotecària en el moment de la concessió del préstec era igual o superior a la càrrega hipotecària en el moment de la sol·licitud de l'aplicació del Codi de bones pràctiques.

(ii) Circumstància familiar d'especial vulnerabilitat es dona en els casos següents:

- 1º La família nombrosa, de conformitat amb la legislació vigent.
- 2º La unitat familiar monoparental amb fills a càrrec.
- 3º La unitat familiar de la qual formi part un menor d'edat.
- 4º La unitat familiar en què algun dels seus membres tingui declarada una discapacitat superior al 33 per cent, situació de dependència o malaltia que l'incapaciti de manera permanent, de forma acreditada, per fer una activitat laboral.
- 5º La unitat familiar amb què convisquin, al mateix habitatge, una o més persones que estiguin unides amb el titular de la hipoteca o el seu cònjuge per vincle de parentesc fins al tercer grau de consanguinitat o afinitat i que es trobin en situació personal de discapacitat, dependència o malaltia greu que els incapaciti acreditadament de forma temporal o permanent per fer una activitat laboral.
- 6º La unitat familiar en què hi hagi una víctima de violència de gènere.
- 7º El deutor més gran de 60 anys, encara que no reuneixi els requisits per ser considerada unitat familiar segons el que preveu la lletra a).

c) Quota hipotecària: La quota hipotecària derivada del PRÉSTEC HIPOTECARI resulta superior al **50%** dels ingressos nets que perceben el conjunt dels membres de la unitat familiar. Aquest percentatge serà del **40%** quan algun d'aquests membres sigui una persona en què concorren les circumstàncies previstes en el paràgraf segon de l'apartat sota la rúbrica "Límit d'ingressos" (per als del 4% o 5% IPREM).

A l'efecte dels apartats a i b anteriors, es considerarà que presenten una discapacitat en grau igual o superior al 33 per cent els pensionistes de la Seguretat Social que tinguin reconeguda una pensió per incapacitat permanent en el grau 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.

d) Requisits addicionals per aplicar les mesures complementàries (apartat 2 de l'annex –apartat 3.3 d'aquesta nota–) i mesures substitutives de l'execució hipotecària (apartat 3 de l'annex –apartat 3.4 d'aquesta nota–):

- 1º Que la unitat familiar **no tingui altres béns o drets patrimonials suficients** amb què fer front al deute.
- 2º Que es tracti d'un crèdit o préstec garantit amb hipoteca que recaigui sobre l'**únic habitatge en propietat** del deutor o deutors i concedit per a l'adquisició d'aquest.
- 3º Que es tracti d'un **crèdit o préstec que no tingui cap altra garantia**, ni real ni personal, o, en el cas que en tingui d'aquestes últimes, que no tingui altres béns o drets patrimonials suficients amb què fer front al deute.
- 4º Si hi ha codeutors que no formen part de la unitat familiar, han d'estar inclosos en les circumstàncies anteriors.

b.2) Condicions sobre el preu d'adquisició: s'aplicarà a préstecs o crèdits quan el preu d'adquisició del bé immoble hipotecat no excedeixi en un 20% del que resultaria de multiplicar l'extensió de l'immoble, pel preu mitjà per metre quadrat per a habitatge lliure que resulti de 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 estigui radicada aquest bé, amb un límit absolut de 300.000 euros. Els immobles adquirits abans de l'any 1995 agafaran com a preu mitjà de referència el relatiu a l'any 1995.

2. DOCUMENTACIÓ QUE CAL PRESENTAR

Per tal d'acreditar que la unitat familiar es troba en el llinard d'exclusió, s'hauran de presentar a BBVA els documents següents:

a) Percepció d'ingressos pels membres de la unitat familiar:

- 1º 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.

- 2º Acreditació dels ingressos mensuals: últimes tres nòmines percebudes o certificat de percepció de pensions emès per la Seguretat Social o l'organisme pagador.
- 3º Certificat expedit per l'entitat gestora de les prestacions, en què figuri la quantia mensual percebuda en concepte de prestacions o subsidis d'atur.
- 4º Certificat acreditatiu dels salaris socials, rendes mínimes d'inserció o ajudes anàlogues d'assistència social concedides per les comunitats autònomes i les entitats locals.
- 5º En cas de treballador per compte propi.
 - Si continués amb la seva activitat econòmica:
 - Declaració de béns.
 - Moviment de compte (últims 6 mesos) de l'entitat de referència del negoci.
 - En cas de tributació en el Règim d'estimació directa:
 - Model 390 d'IVA anual de l'últim exercici tancat i trimestrals d'IVA i IRPF en curs.
 - Model 347.
 - Si estigués percebent la prestació per cessament d'activitat, el certificat expedit per l'òrgan gestor en què figuri la quantia mensual percebuda.

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

- 1º Llibre de família, document acreditatiu de la inscripció com a parella de fet, sentència de separació o divorci i aprovació del conveni regulador en cas que s'hagi modificat la situació familiar, sentència de violència de gènere o títol de família monoparental.
- 2º Certificat d'empadronament relatiu a les persones empadronades a l'habitatge, amb referència al moment de la presentació dels documents acreditatius i als sis mesos anteriors.
- 3º Declaració de discapacitat, de dependència o d'incapacitat permanent per fer una activitat laboral dels membres de la unitat familiar.

c) Titularitat dels béns:

- 1º Certificats de titularitats expedits pel Registre de la Propietat en relació amb cadascun dels membres de la unitat familiar.
- 2º Escriptura 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, si n'hi ha.

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

3. MESURES DE PROTECCIÓ

3.1. Bonificació de l'interès moratori

En tots els contractes de crèdit o préstec garantits amb hipoteca immobiliària en què el deutor estigui situat en el llistat d'exclusió, l'interès moratori aplicable des del moment en què el deutor sol·licita a l'entitat l'aplicació de qualsevol de les mesures del Codi de bones pràctiques i acreditat davant l'entitat que es troba en aquesta circumstància serà, com a màxim, el resultat de sumar als interessos remuneratoris pactats en el préstec un **2%** sobre el capital de préstec.

3.2. Mesures prèvies a l'execució hipotecària: reestructuració de deutes hipotecaris

A més dels requisits generals indicats més amunt, s'exigeix que si el préstec hipotecari s'està reclamant mitjançant procediment judicial, aquest no hagi arribat a la situació d'anunci de subhasta o posterior.

Dins del termini màxim d'un mes des de la sol·licitud, BBVA notificarà i oferirà als clients un pla de reestructuració del PRÉSTEC HIPOTECARI que tindrà en compte les mesures següents:

- (i) Carència d'amortització de capital de cinc anys. El capital corresponent a les quotes d'aquest període es pot passar a una quota final al terme del préstec o bé es pot prorratejar en les quotes restants, o es pot fer una combinació d'aquests dos sistemes.

- (ii) Ampliació del termini del préstec fins a un total de 40 anys a comptar de la data de formalització de l'escriptura de concessió del préstec.
- (iii) Reducció del tipus d'interès aplicable a EURIBOR + 0,25% durant el termini de carència.
- (iv) Inaplicació amb caràcter indefinit de les clàusules limitadores de la baixada del tipus d'interès previstes en els contractes de préstec hipotecari.²

L'amortització anticipada sol·licitada durant els deu anys posteriors a l'aprovació del pla no comportarà costos de compensació.

Opcionalment, BBVA pot acordar amb els clients la reunificació d'altres deutes que mantinguin amb BBVA.

BBVA advertirà els clients de la viabilitat o no del pla ofert. S'entendrà per pla inviable aquell que estableixi una quota hipotecària mensual superior al 50 per cent dels ingressos que percebin conjuntament tots els membres de la unitat familiar.

Sens perjudici de l'anterior, el deutor pot presentar en qualsevol moment a BBVA una proposta de pla de reestructuració, que s'haurà d'analitzar i, en cas que es rebutgi, s'haurà de comunicar al deutor els motius en què es fonamenta el rebuig.

3.3. Mesures complementàries: quitança en el capital pendent d'amortització del PRÉSTEC HIPOTECARI

La poden sol·licitar aquells clients que es trobin en alguna de les circumstàncies següents:

- (i) Aquells per als quals el pla de reestructuració inicial ofert per BBVA sigui inviable o ho sigui posteriorment, segons el que estableix l'apartat 3.2 anterior.
- (ii) Aquells que compleixin els **requisits addicionals per aplicar les mesures complementàries**.
- (iii) Podran sol·licitar-la independentment que ja s'hagi produït o no l'anunci de subhasta.
- (iv) Podran sol·licitar-la aquelles persones que no hagin pogut optar a la dació en pagament, prevista més endavant, perquè l'habitatge presenta càrregues posteriors a la hipoteca.

BBVA tindrà facultat per acceptar o rebutjar la sol·licitud dins el termini d'**un mes** des de la notificació als clients de l'oferta del pla i la seva no viabilitat o de l'acreditació posterior d'aquesta circumstància per part dels clients, segons correspongui.

A l'hora de determinar la quitança, BBVA farà servir algun dels mètodes de càlcul següents i notificarà, en qualsevol cas, els resultats obtinguts als clients, independentment del fet que decideixi concedir aquesta quitança o no:

- (i) Reducció en un 25 per cent.
- (ii) Reducció equivalent a la diferència entre capital amortitzat i el que guardi amb el total del capital prestat la mateixa proporció que el nombre de quotes satisfetes sobre el total de les degudes.
- (iii) Reducció equivalent a la meitat de la diferència existent entre el valor actual de l'habitatge i el valor que resulti de restar al valor inicial de taxació dues vegades la diferència amb el préstec concedit, sempre que el primer sigui inferior al segon.

3.4. Mesures substitutives de l'execució hipotecària: dació en pagament de l'habitatge habitual

Els clients per als quals el pla de reestructuració i el quitament en el capital, si escau, no resultin viables, i que compleixin els **requisits addicionals per aplicar les mesures complementàries** podran sol·licitar, en el termini de dotze mesos des de la sol·licitud a BBVA d'aquest pla, dació en pagament del seu habitatge habitual, que BBVA estarà obligat a acceptar quan les hipoteques hagin estat constituïdes en garantia de préstecs o crèdits concedits per a la compra d'habitatges quan 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 resulti de 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 estigui radicada aquest bé, amb un límit absolut de 250.000 euros. Els immobles adquirits abans de l'any 1995 agafaran com a preu mitjà de referència el relatiu a l'any 1995.

La dació en pagament suposarà la cancel·lació total del deute garantit amb hipoteca i de les responsabilitats personals dels clients i els seus garants davant BBVA per raó del mateix deute.

Els clients, si així ho sol·liciten en el moment de demanar la dació en pagament, podran romandre durant un termini de dos anys a l'habitatge en concepte d'arrendataris, satisfent una renda anual del 3 per cent de l'import total del deute en el moment de la dació. Durant aquest termini, l'impagament de la renda merita un interès de demora del 10 per cent.

BBVA pot pactar amb els clients la cessió d'una part de la plusvàlua generada per l'alienació de l'habitatge, en contraprestació per la col·laboració que aquests puguin prestar en aquesta transmissió.

² Amb data d'efecte de 9 de maig de 2013, BBVA ha eliminat la clàusula terra de les hipoteques amb garantia constituïda sobre habitatge formalitzades per persones físiques no consumidors.

Aquesta mesura no és aplicable en els supòsits que es trobin en procediment d'execució en què ja s'hagi anunciat la subhasta, o en què l'habitatge estigui gravat amb càrregues posteriors.

4. APLICACIÓ INDEGUDA DE LES MESURES DE PROTECCIÓ

Els clients que s'hagin beneficiat de les mesures de protecció anteriors sense reunir els requisits previstos en l'apartat 1 seran responsables dels danys i perjudicis que s'hagin pogut produir, així com de totes les despeses generades per l'aplicació d'aquestes mesures, sens perjudici de les responsabilitats d'altra índole a què pugui donar lloc la seva conducta. L'import dels danys, perjudicis i despeses no pot resultar inferior al benefici indegudament obtingut pel deutor per l'aplicació de la norma.

També incorreran en responsabilitat els clients que, voluntàriament i deliberadament, es vulguin situar o mantenir en les circumstàncies esmentades amb la finalitat d'obtenir l'aplicació d'aquestes mesures.

5. ALTRES QÜESTIONS RELLEVANTS A TENIR EN COMPTE

- a) Les escriptures de formalització de les novacions contractuals de préstecs i crèdits hipotecaris que es facin a l'empara del Reial decret llei quedaran exemptes de la quota gradual de documents notariais de la modalitat d'actes jurídics documentats de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.
- b) En les transmissions fetes amb motiu de la dació en pagament prevista anteriorment, a l'efecte de l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana, tindrà la consideració de subjecte passiu substituït del contribuent l'entitat que adquireixi l'immoble, sense que l'entitat pugui exigir als clients l'import de les obligacions tributàries satisfetes.
- c) Estarà exempt de l'impost sobre la renda de les persones físiques el guany patrimonial que es pugui generar en els clients amb motiu de la dació esmentada.
- d) En els casos de dació en pagament de deutor hipotecat situat en el llinar d'exclusió d'aquest Reial decret llei, els drets aranzelaris notariais i registrals derivats de la cancel·lació del dret real d'hipoteca es bonificaran en un 50 per cent.

BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.

He rebut:

....., de de

Sr./Sra.

Sr./Sra.