

BANCO SANTANDER, ENTITAT ADHERIDA AL CODI DE BONES PRÀCTIQUES PER A LA REESTRUCTURACIÓ VIABLE DELS DEUTES AMB GARANTIA HIPOTECÀRIA SOBRE L'HABITATGE HABITUAL

El **reial decret llei 6/2012** del 9 de març, sobre mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, modificat per la llei 1/2013 del 14 de maig, i posteriorment per la llei 25/2015, relativa a les mesures per reforçar la protecció dels deutors hipotecaris, la reestructuració de deute i el lloguer social, així com pel **reial decret llei 19/2022** del 22 de novembre, pel qual s'estableix un Codi de Bones Pràctiques per alleujar la pujada dels tipus d'interès en préstecs hipotecaris sobre l'habitatge habitual, estableix una sèrie de mecanismes dirigits a permetre la reestructuració del deute hipotecari de les persones que pateixen dificultats extraordinàries per resoldre el pagament.

Dins del marc de la normativa referida, s'ha incorporat un Codi de Bones Pràctiques al qual poden adherir-se voluntàriament les entitats de crèdit o de qualsevol altra natura que, de manera professional, duguin a terme l'activitat de concessió de préstecs o crèdits hipotecaris.

Banco Santander s'ha adherit a l'esmenat Codi de Bones Pràctiques per a la reestructuració viable dels deutes amb garantia hipotecària sobre l'habitatge habitual.

Per tant, en l'àmbit de les persones físiques, els clients i els seus avaladors que tinguin subscrits amb el Banc contractes de préstec o crèdit garantits amb hipoteca sobre el seu habitatge habitual, que es trobin en el llibre d'exclusió i que complexin amb les exigències i condicions establertes en **l'article 2, l'article 3 i l'article 5.2** del **reial decret llei 6/2012** podran acollir-se a aquest Codi i sol·licitar al Banc la seva aplicació.

Així mateix, els fiadors, avaladors i hipotecants no deutors que es trobin en el llibre d'exclusió podran exigir que l'Entitat esgoti el patrimoni del deutor principal abans de reclamar-los el deute garantit, encara que en el contracte haguessin renunciat expressament al benefici d'exclusió, sens perjudici de l'aplicació a aquest, si escau, de les mesures previstes en el Codi de Bones Pràctiques.

Les mesures de reestructuració contingudes en aquest Codi s'instrumenten en tres accions:

- I) Es procura una reestructuració viable del deute hipotecari mitjançant l'aplicació d'una carència en l'amortització de capital durant un termini de cinc anys, una reducció del tipus d'interès aplicable a l'euribor menys el 0,10 % durant la vigència de l'esmenada carència i l'ampliació del termini total d'amortització fins a 40 anys a comptar des de la concessió del préstec. En tot 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 s'hagués incrementat en menys d'1,5 i la unitat familiar no es trobés en una de les circumstàncies familiars d'especial vulnerabilitat definides en **l'article 3.1 b)** de l'esmenat **reial decret llei 6/2012**, la carència serà de dos anys, l'ampliació del termini d'amortització serà de fins a set anys sense superar el termini dels quaranta anys des de la concessió del préstec i el tipus d'interès aplicable durant aquest període de carència serà tal que suposi una reducció del 0,5 % del valor actual net del préstec.

Així mateix, finalitzat el període de carència en l'amortització de capital, les persones que es trobin en el llibre d'exclusió podran sol·licitar un segon pla de reestructuració, sempre que la sortida de la carència no sigui el fet determinant de trobar-se en el dit d'exclusió.

En tot cas, es deixaran d'aplicar amb caràcter indefinit les clàusules limitatives de la baixada del tipus d'interès previstes en els contractes de préstec hipotecari. Addicionalment, les entitats podran reunificar el conjunt dels deutes contrets pel deutor. No comportarà costos per compensació l'amortització anticipada del crèdit o préstec hipotecari sol·licitada durant els deu anys posteriors a l'aprovació del pla de reestructuració.

- II) En cas que el pla de reestructuració anterior no resultés viable i es complissin els requisits establerts en el Codi, el deutor podrà sol·licitar una quitació al Banc del seu deute i el Banc podrà valorar si accepta o rebutja l'esmenada sol·licitud.
- III) Si en el termini de vint-i-quatre mesos des de la sol·licitud de reestructuració, el resultat de les mesures anteriors no suposa la viabilitat financera del deutor i es compleixen els supòsits personals i els objectius inclosos en el Codi de Bones Pràctiques, el deutor podrà sol·licitar la dació en pagament del seu habitatge habitual. En aquest cas, l'entitat

estarà obligada a acceptar el lliurament del bé hipotecat, a la mateixa entitat o a un tercer que aquesta designi, la qual cosa suposarà la cancel·lació del deute.

També podran cursar aquesta sol·licitud els deutors que tinguin aprovat i en curs un pla de reestructuració i que observin la impossibilitat pròpia de resoldre els pagaments després de vint-i-quatre mesos des de la sol·licitud de reestructuració. En aquest cas, l'entitat valorarà el possible lliurament del bé hipotecat, a la mateixa entitat o a un tercer que aquesta designi, la qual cosa suposarà la cancel·lació del deute.

A continuació, en l'enllaç següent es posa a la seva disposició el reial decret llei 6/2012 del 9 de març relatiu a les mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, en l'annex del qual s'incorpora, a més, el **Codi de Bones Pràctiques per a la reestructuració viable dels deutes amb garantia hipotecària sobre l'habitatge habitual**.

<https://www.boe.es/eli/es/rdl/2012/03/09/6/con>

BANCO SANTANDER, ENTITAT ADHERIDA AL CODI DE BONES PRÀCTIQUES PER A DEUTORS HIPOTECARIS EN RISC DE VULNERABILITAT

El **Reial decret llei 19/2022** del 22 de novembre, pel qual s'estableix un Codi de bones pràctiques per alleujar la pujada dels tipus d'interès en préstecs hipotecaris sobre l'habitatge habitual, es modifica el Reial decret llei 6/2012 del 9 de març, relatiu a les mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, i s'adopten altres mesures estructurals per millorar el mercat de préstecs hipotecaris, estableix una sèrie de mecanismes dirigits a la protecció de deutors hipotecaris en risc de vulnerabilitat, juntament amb la resolució del 23 de novembre del 2022, de la Secretaria d'Estat d'Economia i Suport a l'Empresa, per la qual es publica l'Acord del Consell de Ministres del 22 de novembre del 2022, pel qual s'aprova el Codi de bones pràctiques de mesures urgents per a deutors hipotecaris en risc de vulnerabilitat, estableix els termes d'aquest nou Codi de bones pràctiques de natura conjuntural i transitòria, dirigit a adoptar mesures urgents per a deutors hipotecaris en risc de vulnerabilitat. Posteriorment, mitjançant el reial decret llei 7/2024 de l'11 de novembre i l'acord del Consell de Ministres del 12 de novembre, s'ha prorrogat la durada d'aquest Codi.

Dins del marc de la normativa referida, s'ha incorporat un Codi de bones pràctiques, amb una durada temporal fins al 31 de desembre del 2025 (per a persones físiques residents en alguna de les localitats afectades per la dana, la durada temporal arriba fins al 30 de juny del 2026), al qual poden adherir-se voluntàriament les entitats de crèdit o de qualsevol altra natura que, de manera professional, duguin a terme l'activitat de concessió de préstecs o crèdits hipotecaris.

El Codi de bones pràctiques de mesures urgents per a deutors hipotecaris en risc de vulnerabilitat establert en el Reial decret llei 19/2022 que va ser aprovat pel Consell de Ministres del 22 de novembre del 2022 ha sigut modificat per l'Acord del Consell de Ministres del 27 de desembre del 2023 (publicat al BOE el 29 de desembre del 2023), pel reial decret llei 7/2024, que va publicar-se el 12 de novembre del 2024, i per l'acord del Consell de Ministres del 12 de novembre, que va publicar-se el 14 de novembre del 2024.

Banco Santander està adherit a aquest Codi de bones pràctiques per a deutors hipotecaris en risc de vulnerabilitat.

Per tant, en l'àmbit de les persones físiques, els clients que siguin titulars de préstecs o crèdits garantits amb hipoteca immobiliària sobre l'habitatge habitual del deutor o de l'hipotecant no deutor, el preu d'adquisició dels quals no superi els 300.000 euros, constituïts fins al 31 de desembre del 2022, i es trobin en risc de vulnerabilitat d'acord amb els termes expressats en l'article primer, 3 de l'annex incorporat en l'Acord del Consell de Ministres del 23 de novembre del 2022 (modificat posteriorment per l'Acord del Consell de Ministres del 27 de desembre del 2023), podran acollir-se a aquest Codi i sol·licitar al Banc la seva aplicació.

Les mesures a les quals podran optar els deutors hipotecaris per fer una novació del seu préstec s'estableixen a l'apartat segon de l'annex de la Resolució del 27 de desembre del 2023. Els deutors podran sol·licitar totes o algunes de les mesures següents:

- I) Ampliació del termini total del préstec fins a un màxim de 7 anys.
- II) Ampliació del termini total del préstec fins a un màxim de 7 anys i fixació de la quota en el seu import a 1 de juny del 2022 o en l'import de la primera quota per als préstecs en els quals aquesta quota es carregui amb posterioritat a aquesta data, durant un període de 12 mesos des del moment en què es dugui a terme la novació a través d'una carència total o parcial del principal, llevat que la carència total del principal no sigui suficient per fixar la quota en l'import esmentat, i, en aquest cas, només s'aplicarà una carència total del principal.
- III) Fixació de la quota en el seu import a 1 de juny del 2022 o en l'import de la primera quota per als préstecs en els quals aquesta quota es carregui amb posterioritat a aquesta data, durant un període de 12 mesos des del moment en què es dugui a terme la novació a través d'una carència total o parcial del principal, llevat que la carència total del principal no sigui suficient per fixar la quota en l'import esmentat, i, en aquest cas, només s'aplicarà una carència total del principal.

El principal no amortitzat reportarà interessos a un tipus d'interès tal que suposi una reducció del 0,5 % del valor actual net del préstec.

En tot cas, l'ampliació del termini no pot suposar una reducció de l'import de la quota inferior a la quota que es pagava l'1 de juny del 2022.

La novació del préstec d'acord amb aquest article no podrà ampliar el termini total del préstec més enllà de 40 anys des de la seva data de constitució.

- IV) A través de la conversió de la fórmula de càlcul d'interessos del préstec inicial, passant d'una fórmula subjecta a un tipus variable revisable periòdicament a una de tipus fix. En aquest últim cas, l'oferta realitzada pel Banc podrà tenir el tipus fix que ofereixi lliurement.

A continuació, en l'enllaç següent es posa a la seva disposició el Reial decret llei 19/2022 del 22 de novembre i l'Acord del Consell de Ministres del 22 de novembre del 2022, pel qual s'aprova el Codi de bones pràctiques de mesures urgents per a deutors hipotecaris en risc de vulnerabilitat, i l'Acord del Consell de Ministres del 27 de desembre del 2023, pel qual es modifica el Codi de bones pràctiques de mesures urgents per a deutors hipotecaris en risc de vulnerabilitat, el reial decret llei 7/2024 de l'11 de novembre i l'acord del Consell de Ministres del 12 de novembre, pel qual es modifica el Codi de bones pràctiques de mesures urgents per a deutors hipotecaris en risc de vulnerabilitat.

<https://www.boe.es/eli/es/rdl/2022/11/22/19/con>
[https://www.boe.es/eli/es/res/2022/11/23/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/res/2022/11/23/(1)/con)
[https://www.boe.es/eli/es/res/2023/12/27/\(3](https://www.boe.es/eli/es/res/2023/12/27/(3)
<https://www.boe.es/eli/es/rdl/2024/11/11/7/con>
[https://www.boe.es/eli/es/res/2024/11/12/\(3](https://www.boe.es/eli/es/res/2024/11/12/(3)