

**DIFUSIÓ DEL CODI DE BONES PRÀCTIQUES**  
**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, SA, ESTABLIMENT FINANCER DE CRÈDIT**

Posem expressament en coneixement dels nostres clients i de qualsevol part interessada, segons el mandat del **Reial decret llei 5/2017, de 17 de març**, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, pel qual es modifiquen el **Reial decret llei, 6/2012 de 9 de març**, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, i la **Llei 1/2013, de 14 de maig**, de mesures per reforçar la protecció dels deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social, i del **Reial decret llei 1/2015, de 27 de febrer**, de mecanisme de segona oportunitat, reducció de càrrega financera i altres mesures d'ordre social, que:

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, SA, ESTABLIMENT FINANCER DE CRÈDIT (d'ara endavant, UCI), ES VA ADHERIR VOLUNTÀRIAMENT AL CODI DE BONES PRÀCTIQUES PER A LA REESTRUCTURACIÓ VIABLE DELS DEUTES AMB GARANTIA HIPOTECÀRIA SOBRE L'HABITATGE HABITUAL (BOE del 21 d'octubre de 2014). Posteriorment, UCI es va adherir a l'última modificació amb data de 17 de març de 2017 (publicada el 18 de març de 2017).**

Arran de la mencionada normativa, s'estableixen una sèrie de mecanismes adreçats a permetre la reestructuració del deute hipotecari als qui pateixen **dificultats extraordinàries per atendre'n el pagament**. Per tant, en l'àmbit de les persones físiques, aquells clients i els seus avaladors que tinguin subscrits amb l'entitat contractes de préstec o crèdit garantits amb una hipoteca sobre el seu habitatge habitual i que tinguin dificultats per atendre'n el pagament i compleixin les exigències i les condicions establertes a l'**articulat del Reial decret llei 5/2017, de 17 de març, que modifica el Reial decret llei 6/2012 i la Llei 1/2013, i del Reial decret llei 1/2015, de 27 de febrer**, es poden acollir a aquest codi i sol·licitar-ne l'aplicació a UCI.

De la mateixa manera, i amb relació als **avaladors i hipotecants no deutors** que es trobin en el llinard d'exclusió, poden exigir que, abans de reclamar-los el deute garantit, fins i tot si en el contracte haguessin renunciat expressament al benefici d'exclusió, s'esgoti prèviament el patrimoni del deutor principal, sense perjudici, si escau, de l'aplicació al deutor principal de les mesures previstes al Codi de Bones Pràctiques.

**De conformitat amb l'annex del Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos**, modificat pel Reial decret

llei 5/2017, de 17 de març, l'informem que les mesures contemplades inclouen tres fases **successives** d'actuació:

**PRIMERA FASE. REESTRUCTURACIÓ DE DEUTE HIPOTECARI.** Adreçada a procurar la reestructuració viable del seu deute hipotecari amb l'objectiu d'assolir-ne la viabilitat a mitjà i llarg termini. Aquesta mesura no pot ser formulada per aquells deutors que es trobin en un procediment d'execució, un cop s'hagi produït l'anunci de subhasta. Cal indicar que aquesta primera fase de reestructuració viable de deute hipotecari contempla l'aplicació d'una carència en l'amortització de capital durant un termini de cinc anys, una reducció del tipus d'interès aplicable a EURIBOR més 0,25% durant la durada d'aquesta carència i una ampliació del termini total d'amortització fins a 40 anys des de la concessió del préstec.

**SEGONA FASE. MESURES COMPLEMENTÀRIES.** Els deutors per als quals resulti inviable el pla de reestructuració previst a l'apartat anterior atesa la seva situació econòmica i financera, poden sol·licitar un quitament del capital pendent d'amortització. Per a l'aplicació d'aquesta mesura, que sí que pot ser sol·licitada pel deutor que es trobi en un procediment d'execució hipotecària en el qual ja s'hagi produït l'anunci de subhasta, l'entitat té la facultat d'acceptar o rebutjar aquesta sol·licitud.

**TERCERA FASE. MESURES SUBSTITUTIVES DE L'EXECUCIÓ HIPOTECÀRIA.** En el termini de dotze mesos des de la sol·licitud de reestructuració, els deutors per als quals no resultin viables la reestructuració i les mesures complementàries, si escau, poden sol·licitar la dació en pagament del seu habitatge habitual. Aquesta mesura no és aplicable si es troben en procediment d'execució en el qual ja s'hagi anunciat la subhasta o si l'habitatge està gravat amb càrregues posteriors.

De la mateixa manera, d'acord amb la normativa del Codi de Bones Pràctiques Bancàries, en el cas d'execució de l'habitatge habitual en el qual el llançament hagi estat suspès de conformitat amb l'article 1.1. de la Llei 1/2013, de 14 de maig, els deutors executats hipotecaris poden sol·licitar un lloguer de l'habitatge objecte de subhasta d'acord amb el que estableix l'article 4 de l'annex del Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos i d'acord amb el que estableix l'article 1.1 de la Llei 1/2013.

► **Condicions dels sol·licitants**

- Que el conjunt dels ingressos dels membres de la unitat familiar no superi el límit de tres vegades l'indicador públic de renda a efectes múltiples anual de catorze pagues.

Aquest límit és de quatre o cinc vegades en els casos de concurrència en algun dels membres de situacions de discapacitat, dependència o incapacitat previstos al segon paràgraf de l'apartat a) de l'article 3.1.

- 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, en termes d'esforç d'accés a l'habitatge, o hagin sobrevingut en aquest període circumstàncies familiars d'especial vulnerabilitat. En aquests casos, segons s'estableix en el segon paràgraf de l'article 3 b), la normativa vigent de Codi de Bones Pràctiques Bancàries taxa determinats supòsits que denomina "circumstàncies familiars d'especial vulnerabilitat", que, en cas d'indicar-se en aquesta sol·licitud, han de quedar degudament acreditats segons correspongui per al correcte estudi de les circumstàncies socioeconòmiques i familiars dels deutors i de la seva unitat familiar.

- Que la quota hipotecària resulti superior al 50 % dels ingressos nets que percebi el conjunt dels membres de la unitat familiar. Aquest percentatge pot ser del 40 % quan algun d'aquests membres sigui una persona en la qual concorren les circumstàncies previstes en el segon paràgraf de l'apartat a).

#### ► **Condicions de l'habitatge**

L'habitatge ha de ser l'únic que tingui el deutor hipotecat en propietat i el seu preu d'adquisició no pot excedir el 20 % del que resultaria de multiplicar l'extensió de l'immoble pel preu mitjà per metre quadrat per a habitatge lliure que marqui l'índex de preus de l'habitatge elaborat pel Ministeri de Foment per a l'any d'adquisició del bé immoble i la província on estigui radicat aquest bé, amb un límit absolut de 300.000 euros. Els immobles adquirits abans de l'any 1995 prenen com a preu mitjà de referència el relatiu a l'any 1995.

No obstant això, només poden acollir-se a les mesures previstes a l'apartat 3 del Codi aquelles hipoteques constituïdes en garantia de préstec i crèdit concedits, 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 marqui l'índex de preus de l'habitatge elaborat pel Ministeri de Foment per a l'any d'adquisició del bé immoble i la província on estigui radicat aquest bé, amb un límit absolut de 250.000 euros. Els immobles adquirits abans de l'any 1995 prenen com a preu mitjà de referència el relatiu a l'any 1995.

► **Acreditació del deutor d'estar en situació de llindar d'exclusió.**

Aquesta acreditació del deutor s'ha de realitzar mitjançant la presentació dels documents següents:

» **Percepció d'ingressos 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 amb relació als últims quatre exercicis tributaris.
  
- Últimes tres nòmines percebudes.
  
- Certificat expedit per l'entitat gestora de les prestacions en el qual figuri la quantia mensual percebuda en concepte de prestacions o subsidis d'atur.
  
- Certificat acreditatiu dels salaris socials, rendes mínimes d'inserció i ajudes anàlogues d'assistència social concedides per les comunitats autònomes i les entitats locals.
  
- En el cas de treballadors per compte propi, si perceben la prestació per cessament d'activitat, el certificat expedit per l'òrgan gestor on figuri la quantia mensual percebuda.

» **Nombre de persones que viuen a l'habitatge:**

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

» **Titularitat dels béns:**

- Certificats de titularitats expedits pel Registre de la Propietat amb relació a cadascun dels membres de la unitat familiar.

- Escripures de compravenda de l'habitatge i de constitució de la garantia hipotecària i altres documents justificatius, si escau, de la resta de garanties reals o personals constituïdes.

» **Lloguer de l'habitatge executat:**

- Taxació vigent de l'habitatge subhastat, certificat per un taxador homologat.

► **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 (\*).

**Tramitació de sol·licituds:** Per sol·licitar l'aplicació del Codi de Bones Pràctiques o per a qualsevol dubte que puguin tenir sobre aquest codi, els clients poden adreçar-se per escrit al departament d'atenció al client a c/ Consuegra, 3, 28036 (Madrid), o als números de telèfon 902 15 55 51 o 912 06 37 95 o al fax 902 15 55 50. També tenen a disposició l'adreça de correu electrònic [clientes@uci.com](mailto:clientes@uci.com) i la xarxa d'oficines comercials d'aquesta entitat.

**Més informació.**

A continuació, a l'enllaç següent, es posa a la seva disposició el [Reial decret llei 6/2012](#), de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos (que recull les modificacions introduïdes pel [Reial decret 5/2017, de 17 de març](#)), la [Llei 1/2013, de 14 de maig](#), de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, a l'annex de la qual s'incorpora a més el **Codi de Bones Pràctiques per a la reestructuració viable de deutes amb garantia hipotecària sobre l'habitatge habitual**, i el [Reial decret llei 1/2015, de 27 de febrer](#), de mecanisme de segona oportunitat, reducció de càrrega financera i altres mesures d'ordre social.

**UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, SA,  
ESTABLIMENT FINANCER DE CRÈDIT**

**(\*) Conseqüències de l'aplicació indeguda pel deutor de les mesures per a la reestructuració del deute hipotecari immobiliari.**

1. El deutor d'un crèdit o préstec garantit amb hipoteca que s'hagi beneficiat tant de les mesures de reestructuració establertes en aquest capítol com de les previsions del Codi de Bones Pràctiques sense reunir els requisits previstos a l'article 3, és responsable dels danys i perjudicis que s'hagin pogut produir, així com de totes les despeses generades per l'aplicació d'aquestes mesures de flexibilització, sens perjudici de les responsabilitats d'altre ordre originades per la conducta del deutor.

2. L'import dels danys, perjudicis i despeses no pot resultar inferior al benefici indegudament obtingut pel deutor per l'aplicació de la norma.

3. També incorre en responsabilitat el deutor que, de forma voluntària i deliberada, busqui situar-se o mantenir-se en el llindar d'exclusió amb la finalitat d'obtenir l'aplicació d'aquestes mesures, i correspon l'acreditació d'aquesta circumstància a l'entitat amb la qual tingui concertat el préstec o el crèdit.