

## NUEVO CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS PARA DEUDORES HIPOTECARIOS EN RIESGO DE VULNERABILIDAD

El 22 de noviembre de 2022 se aprobó el Real Decreto-ley 19/2022 (BOE 23/11/2022), por el que se establece un **nuevo Código de Buenas Prácticas, transitorio con una duración de 24 meses**, para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios a tipo de interés variable gravados sobre vivienda habitual.

**CaixaBank se ha adherido al citado Código**, al que podrán solicitar acogerse aquellos clientes que acrediten cumplir con las condiciones y en la forma legalmente prevista, **hasta el 31 de diciembre de 2024**, lo que les permitirá beneficiarse de una serie de medidas desarrolladas en el Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de noviembre de 2022 (BOE 24/11/2022), que pasamos a detallar.

### ¿A qué préstamos se aplica el nuevo Código de Buenas Prácticas?

Se aplica a aquellos préstamos o créditos constituidos hasta el 31 de diciembre de 2022, garantizados con hipoteca inmobiliaria sobre la vivienda habitual del deudor o del hipotecante no deudor, cuyos titulares sean personas físicas en riesgo de vulnerabilidad y su precio de adquisición sea inferior a 300.000 euros.

Una vez realizada la petición por parte del deudor y tras comprobar la entidad todos los documentos enviados por el solicitante y que cumplan los requisitos, se formalizará la modificación en el plazo de quince días.

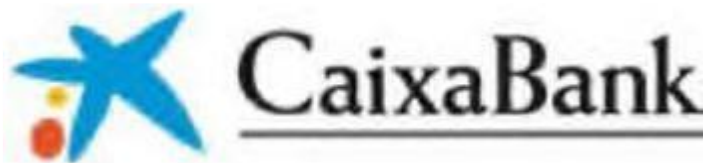
### ¿Quiénes pueden solicitar las medidas establecidas por el nuevo Código de Buenas Prácticas?

Según ha establecido el Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de noviembre de 2022, los deudores elegibles por encontrarse en riesgo de vulnerabilidad deberán cumplir con todos los criterios subjetivos que a continuación se relacionan:

a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas. A estos efectos se entenderá por unidad familiar la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar.

El límite previsto en el párrafo anterior será de 4,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas en caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, o de 5,5 veces dicho indicador, en el caso de que un deudor hipotecario sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.

b) Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, o hayan sobrevenido en dicho período circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.



A estos efectos se entenderá que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,2.

Asimismo, se entiende que se encuentran en una circunstancia familiar de especial vulnerabilidad:

1.º La unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente, para realizar una actividad laboral.

2.º La unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.

3.º La unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género o que sea víctima de trata o explotación sexual.

c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 30 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

A efectos de las letras a) y b) anteriores, se considerará que presentan una discapacidad en grado igual o superior al 33 por ciento los pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez, y los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.

4. La acreditación documental de las circunstancias anteriores se realizará en la forma prevista en el artículo 3.3 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

### ¿Qué medidas se pueden aplicar?

Según ha establecido el Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de noviembre de 2022, se puede optar por la novación (modificación) del préstamo hipotecario en alguna de las siguientes formas:

1.- La **ampliación del plazo de duración del préstamo hasta 7 años**, con opción de fijar la cuota en su importe a fecha 1 de junio de 2022 o en el importe de la primera cuota para aquellos préstamos en los que esta se cargue con posterioridad a dicha fecha, por un periodo de 12 meses desde el momento en que se realice la novación a través de una carencia total o parcial del principal, salvo que la carencia total del principal no sea suficiente para fijar la cuota en dicho importe, en cuyo caso se aplicará únicamente una carencia total del principal.

El principal no amortizado devengará intereses a un tipo de interés tal que suponga una reducción del 0,5 por cien del valor actual neto del préstamo de acuerdo con la normativa vigente.

En todo caso, la ampliación del plazo no puede suponer una reducción del importe de la cuota por debajo de aquella que se estuviera pagando a fecha 1 de junio de 2022.

2.- La **conversión de la fórmula de cálculo del interés, de variable a fijo**.

La oferta realizada por la entidad en este caso podrá tener el tipo fijo que oferte libremente la entidad.

En todo caso, la novación del préstamo conforme a lo dispuesto en los apartados 1 y 2 anteriores no podrá extender el plazo total del préstamo más allá de 40 años desde la fecha de su constitución.