
**CÓDIGOS DE BUENAS PRÁCTICAS
PARA DEUDORES HIPOTECARIOS**

-
- SUBIDA TIPOS DE INTERÉS:
REAL DECRETO LEY 19/2022 -
 - EN RIESGO DE EXCLUSIÓN:
REAL DECRETO-LEY 6/2012-



23 JUNIO DE 2023

MARÍA TERESA ALONSO PÉREZ



**Universidad
Zaragoza**



ÍNDICE

ÍNDICE	3
ABREVIATURAS	7
INTRODUCCIÓN. - CONTEXTO EN QUE SE PROMULGA EL CBP DEL REAL DECRETO LEY 19/2022 .	9
PRIMERA PARTE. - EL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS PARA DEUDORES HIPOTECARIOS EN RIESGO DE VULNERABILIDAD (Resolución de 23 de noviembre de 2022 y RD-Ley 19/2022)	12
1 CARACTERÍSTICAS DEL CBP 22	12
1.1 Temporalidad	12
1.2 Las Entidades pueden ofrecer soluciones más beneficiosas	13
1.3 Sin Coste para el deudor hipotecario	13
1.4 Aplicación restrictiva del CBP22.....	14
2 REQUISITOS PARA ACOGERSE A LAS MEDIDAS	14
2.1 Requisitos subjetivos del deudor hipotecario	14
2.1.1 Requisitos exigidos por el RD-ley 19/2022 (Artículos 2 y 3.1)	15
2.1.2 Requisitos para encontrarse en riesgo de vulnerabilidad	15
2.1.3 Acreditación de la concurrencia de los requisitos para apreciar que se está en riesgo de vulnerabilidad	18
2.2 La adhesión de las entidades al CBP22.....	20
3 FORMALIZACIÓN Y COSTE DE LAS OPERACIONES DE NOVACIÓN	22
3.1 Solicitud por el deudor y comprobación de la documentación que acredita su posición	22
3.2 Tramitación de la modificación del préstamo hipotecario	23
3.3 Coste de las operaciones de modificación.....	24
4 MEDIDAS APLICABLES PARA SOLVENTAR LA SITUACIÓN DEL DEUDOR HIPOTECARIO.....	25
4.1 Ampliación del plazo total de duración del préstamo de 7 años como máximo	26
4.1.1 Límite a la duración del préstamo: no más de 40 años	26
4.1.2 Consiguiente reducción de la cuota.....	26
4.2 Conversión de tipo variable a tipo fijo	29



SEGUNDA PARTE. EL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS PARA LA REESTRUCTURACIÓN VIABLE DE LAS DEUDAS CON GARANTÍA HIPOTECARIA SOBRE LA VIVIENDA HABITUAL (Real Decreto-ley 6/2012)	31
1 REQUISITOS QUE DEBE CUMPLIR EL DEUDOR HIPOTECARIO PARA PODER ACOGERSE AL CBP 12	31
1.1 Umbral de exclusión	31
1.2 Otros requisitos	32
1.3 Acreditación de la concurrencia de los presupuestos.....	33
2 MEDIDAS PROPUESTAS POR EL CBP 12	34
2.1 Carencia en la amortización de capital de cinco o dos años	34
2.1.1 Ampliación del plazo de amortización	35
2.1.2 Reducción del tipo de interés	35
2.1.3 Eliminación de la cláusula suelo	36
2.2 Posibilidad de una segunda reestructuración de la deuda	36
2.3 Medidas complementarias: Quita o reducción de la deuda	36
2.4 Dación en pago de la vivienda	38
2.5 Derecho de alquiler en caso de ejecución	40
ENLACES	41
NORMATIVA	42
GLOSARIO	43
ANEXO I. Modelo normalizado de declaración responsable del artículo 3.3 de la Resolución 22 y del artículo 3.3d) del RDley 6/2012	44
BIBLIOGRAFÍA	45



ABREVIATURAS

Art/s.	Artículo/s
BOE	Boletín Oficial del Estado
CC	Código Civil
CBP	Código de Buenas Prácticas
CBP 12	Código de Buenas Prácticas contenido en Real Decreto-ley 6/2012
CBP 22	Código de Buenas Prácticas contenido en Resolución 23 de noviembre de 2022 (Real Decreto-ley 19/2022)
Cfr.	Confrontar
LAU	Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos
LCCI	Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario
Ley 1/2013	Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.
R 22	Resolución de 23 de noviembre de 2022, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de noviembre de 2022, por el que se aprueba el Código de Buenas Prácticas de medidas urgentes para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad (BOE 24.11.2022)



INTRODUCCIÓN. - CONTEXTO EN QUE SE PROMULGA EL CBP DEL REAL DECRETO LEY 19/2022

La crisis económica de 2008 nos ha proporcionado experiencia acerca de los perniciosos efectos que la alteración de algunos presupuestos económicos puede provocar sobre el derecho a la vivienda reconocido en el artículo 47 de nuestra Constitución. Por ese motivo, cualquier cambio de las variables económicas que pueda incidir de algún modo en las vías de financiación que permiten a los ciudadanos adquirir la propiedad de su vivienda justifica la adopción de medidas legales que intenten evitar las consecuencias negativas o que, al menos, las atenúe en la medida de lo posible.

Durante el año 2022 se ha producido una subida de los tipos de interés del crédito que ha conllevado, a su vez, la subida del EURÍBOR que es el índice al que suelen referenciarse los tipos de interés variable de los préstamos para adquisición de vivienda; este índice ha pasado de estar en valores negativos – en los que lleva instalado los últimos años- a valores positivos. Dicha tendencia se ha confirmado para el año 2023.

Como consecuencia de lo anterior, se ha producido el encarecimiento de las cuotas que deben pagar mensualmente aquellos particulares que han contratado un préstamo hipotecario para adquisición de vivienda con un tipo de interés variable referenciado al EURIBOR. Esta circunstancia genera una enorme inquietud en los particulares y las familias ante el riesgo de insolvencia y de generación de situaciones de sobreendeudamiento, que se acrecienta si se tienen en cuenta la subida de la inflación que ahoga las economías domésticas.

La subida de los tipos de interés del crédito ha determinado la aprobación de un Código de Buenas Prácticas por RD-ley 19/2022 y la reforma del Código de Buenas Prácticas aprobado por RD-ley 6/2012.

Ante esta tesitura, el Gobierno ha reaccionado aprobando el Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, por el que se establece un Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés sobre vivienda habitual, se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y se adoptan otras medidas estructurales para la mejora del mercado de préstamos hipotecarios (BOE 23.11.2022). El objetivo de

las medidas adoptadas en este Real Decreto-ley es evitar que la situación económica de los deudores hipotecarios en un escenario de subida de tipos de interés y del EURIBOR sea demasiado grave, en definitiva, el objetivo es evitar el sobreendeudamiento de los particulares.

El análisis de estas medidas requiere distinguir clara y nítidamente los dos ámbitos en que incide esta norma: por un lado, modifica el Código de Buenas Prácticas contenido en el Real Decreto-ley 6/2012 y, por otro lado, anuncia la determinación por parte del Gobierno de una serie de medidas que, de manera específica se destinan a la lucha contra la subida de los tipos de interés, las cuales adopta el Gobierno por Resolución de 23 de noviembre de 2022, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa en la que se contiene el Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de noviembre de 2022; este Acuerdo pasa a conformar el segundo Código de Buenas Prácticas en la materia que se denomina “Código de Buenas Prácticas de medidas urgentes para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad”(BOE 24.11.2022).

Existen, por lo tanto, dos Códigos de Buenas Prácticas para aliviar la posición económica de los deudores hipotecarios, los cuales responden a dos tesituras económicas distintas y que, en consecuencia, establecen medidas diferentes para intentar solventar el problema que afrontan.

→ PRIMER CÓDIGO:

- **Denominación:** Código de Buenas Prácticas para la **reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual**.
- **Contenido en:** Anexo del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (BOE 10 de marzo de 2012).
- **Situación coyuntural:** crisis de 2008.

→ SEGUNDO CÓDIGO:

- **Denominación:** Código de Buenas Prácticas de medidas urgentes para **deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad**.
- **Contenido en:**
 - Resolución de 23 de noviembre de 2022, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de noviembre de 2022, por el que se aprueba el Código de Buenas Prácticas de medidas urgentes para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad (BOE 24 de noviembre de 2022).
 - Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, por el que se establece un Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual, se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y se adoptan otras medidas estructurales para la mejora del mercado de préstamos hipotecarios.
- **Situación coyuntural:** subida tipo de interés, de Euríbor y de la inflación.

PRIMERA PARTE. - EL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS PARA DEUDORES HIPOTECARIOS EN RIESGO DE VULNERABILIDAD (Resolución de 23 de noviembre de 2022 y RD-Ley 19/2022)

1 CARACTERÍSTICAS DEL CBP 22

1.1 Temporalidad

El Código de Buenas Prácticas contenido en la Resolución de 23 de noviembre de 2023 se caracteriza por el carácter temporal de su vigencia, si bien se aprecian una serie de contradicciones entre lo dispuesto acerca del plazo inicial y final de vigencia de las medidas entre lo previsto en el RD-ley 22 y lo referido en la Resolución de 23 de noviembre de 2022 que contiene el Acuerdo del Consejo de Gobierno y el Código.

Plazo inicial

→ El artículo 2 del RD-ley 22 indica que el CBP 22 tiene una duración de 24 meses que se computan desde el día siguiente a la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros en que se adoptarán las medidas. Dicho Acuerdo se contiene en la Resolución de 23 de noviembre de 2022 que se publica en el BOE el 24 de noviembre de 2022, de modo que la entrada en vigor de las medidas se produciría, según este precepto, el 25 de noviembre de 2022.

→ El punto Segundo de la R22, sin embargo, dispone que se podrá instar la solicitud de la novación del préstamo desde el día siguiente a la publicación de la lista de adhesiones.

Dicha lista se publica en el BOE de 16 de diciembre de 2022 (Resolución de 16 de diciembre de 2022, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica la lista de entidades que han comunicado su adhesión al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual.) De modo que su entrada en vigor sería, según este precepto, el 17 de diciembre de 2022.

Por lo tanto, el día inicial de vigencia de estas medidas oscila entre el 25 de noviembre de 2022 (RD-ley 22) y el 17 de diciembre de 2022 (R22) .

Plazo final

La misma contradicción se produce con respecto a la concreción del momento en que dichas medidas dejarán de tener vigencia.

→ El artículo 2 del RD-ley 22 establece una vigencia de 24 meses, lo que llevaría hasta el 25 de noviembre de 2024 o, en su caso, hasta el 17 de diciembre de 2022.

→ En la Resolución 22 se establece que la vigencia se extiende hasta el 31 de diciembre de 2024 según su Punto segundo. De modo que esta Resolución fija el plazo final de la vigencia en el 31 de diciembre.

Por lo tanto, el término final de vigencia de las medidas puede ser o el 17 de diciembre de 2024 (RDley 22) o el 31 de diciembre de 2024 (R 22).

1.2 Las Entidades pueden ofrecer soluciones más beneficiosas

El CBP 22 contiene una serie de medidas que favorecen la posición del deudor hipotecario que puede exigir la aplicación de aquellas a las entidades que ocupan la posición de acreedores hipotecarios y que se hayan adherido al CBP.

Las entidades adheridas al CBP 22 pueden ofrecer al deudor hipotecario soluciones más ventajosas que las que están contempladas en dicho Código.

Estas medidas representan el máximo que el deudor puede exigir a las entidades adheridas para que favorezcan su posición y que éstas están obligadas a aplicar. Ahora bien, desde la perspectiva de las entidades, nada obsta a que desde su posición de acreedores hipotecarios vayan más lejos y ofrezcan a los deudores medidas más favorables que las reseñadas en el CBP del 22.

1.3 Sin Coste para el deudor hipotecario

La adopción de las medidas contempladas en el CBP 22 conlleva la modificación o novación del contrato de préstamo hipotecario lo que requiere su formalización de escritura pública y la inscripción en el Registro de la Propiedad. Por lo tanto, la operación conlleva unos gastos a los que se refiere el artículo 5.4 RD-ley 22, conforme al cual las operaciones de novación no podrán conllevar al

cobro de gastos o comisiones, salvo que se trate de un préstamo sin interés y el cobro de la comisión no aumente la TAE, o bien cuando se trate de la prima de la prórroga del contrato de seguro contemplado en art 4.1.b) del RD-ley 22. Por lo tanto, no puede cobrarse al deudor un coste por la novación.



Sobre esta cuestión, el **apartado 3.3** de esta Guía: Coste de las operaciones de modificación del préstamo hipotecario.

1.4 Aplicación restrictiva del CBP22

El artículo 4.7 del RD-ley 22 indica que el CBP se aplica exclusivamente a las entidades adheridas y a los deudores y contratos contemplados en la norma.

Lo relevante es que este mismo precepto dispone que: *no procederá la extensión de su aplicación, con carácter normativo e interpretativo a ningún otro ámbito.*

Por lo tanto, se trata de un CBP aplicable exclusivamente a los préstamos hipotecarios contemplados en la norma y concretados objetiva y subjetivamente por la misma.

2 REQUISITOS PARA ACOGERSE A LAS MEDIDAS

Para que las medidas contenidas en el CBP22 puedan aplicarse es necesario que concurren una serie de requisitos subjetivos que deben cumplir tanto las entidades que ocupan la posición de acreedores hipotecarios como los deudores hipotecarios.

2.1 Requisitos subjetivos del deudor hipotecario

El artículo 3.2 del RD-ley 19/22 fija su ámbito de aplicación estableciendo una serie de requisitos que debe cumplir un deudor hipotecario para acogerse a las medidas del CBP 22, pero no las completa, remitiendo la fijación de otros presupuestos al Acuerdo del Consejo de Ministros contenido en la Resolución 22 que deberá concretar las condiciones aplicables y los requisitos a cumplir por los deudores para acogerse al Código. Por su parte, el artículo 3.2 RDley 19/22 a la hora de fijar los parámetros en que se debe mover en este orden de cosas el

Acuerdo del Consejo de Ministros considera que la determinación de la situación de riesgo de vulnerabilidad debe tomar en consideración su renta familiar y la evolución del esfuerzo hipotecario.

Entre las disposiciones contenidas en uno y otro texto los requisitos exigibles al deudor hipotecario son los siguientes:

2.1.1 Requisitos exigidos por el RD-ley 19/2022 (Artículos 2 y 3.1)

El RD-ley 19/2022 en sus artículos 1 y 3.1 contiene una serie de precisiones para concretar a qué deudores hipotecarios van destinadas y pueden solicitar la aplicación de las medidas contenidas en el CBP 22. En este sentido, se determina que deben cumplirse los siguientes presupuestos:

- . Personas físicas.
- . En riesgo de vulnerabilidad (art 2 RD-ley 19/2022)
- . Titulares o prestatarios de préstamos o créditos garantizados con hipoteca inmobiliaria.
- . La hipoteca debe gravar la vivienda habitual del deudor o del hipotecante no deudor.
- . El precio de adquisición de la vivienda no debe superar los 300.000 euros
- . Fecha de constitución del contrato de préstamo: hasta el 31 de diciembre de 2022.

2.1.2 Requisitos para encontrarse en riesgo de vulnerabilidad

El Acuerdo del Consejo de Ministros contenido en la Resolución 2022 precisa los presupuestos que debe reunir la persona física para poder entender que se encuentra en riesgo de vulnerabilidad, los cuales toman en consideración no al deudor como individuo sino como sujeto integrado en una familia, en un núcleo familiar. A estos efectos se entiende que es una **unidad familiar** la compuesta por el deudor, su cónyuge 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.

Estos presupuestos giran en torno a una serie de indicadores que son: el nivel de ingresos de la unidad familiar (2.1.2.1), alteración significativa de las

circunstancias económicas (2.1.2.1) y, por último, la relación entre la cuota hipotecaria que debe pagarse y el volumen de ingresos de la unidad familiar (2.1.2.3).

2.1.2.1 Nivel de ingresos

Para fijar si el nivel de renta del deudor le permite acogerse al CBP 22 se toman en consideración los ingresos de la unidad familiar y se establece un límite a la renta que varía en función de las circunstancias de la unidad familiar, estableciéndose un límite genérico y otros que operan como excepciones en función de determinadas especificidades.

→ Situación genérica:

- Los ingresos de la unidad familiar no deben superar el **límite de 3,5 veces el IPREM anual de 14 pagas.**

→ Primer supuesto excepcional

Los ingresos de la unidad familiar **no deben superar 4,5 veces el IPREM** anual de 14 pagas en el caso de que algún miembro de la unidad familiar se encuentre en una de las siguientes situaciones:

- Discapacidad superior al 33 %
- Situación de dependencia
- Enfermedad que le incapacite de manera permanente para actividad laboral y que pueda acreditarse.

→ Segundo supuesto excepcional:

- Los ingresos de la unidad familiar **no deben superar 5,5 veces el IPREM** anual de 14 pagas en el caso de que el deudor hipotecario se encuentre en una de las siguientes situaciones:
 - Grado de discapacidad igual o superior al 33% por las siguientes patologías:
 - parálisis cerebral
 - enfermedad mental
 - discapacidad intelectual
 - b) Grado de discapacidad igual o superior al 65 % por:

-
- discapacidad física
 - discapacidad sensorial
 - enfermedad grave que incapacite a la persona o a su cuidador para realizar una actividad laboral y que pueda acreditarse esta situación.

2.1.2.2 Alteración significativa de circunstancias económicas

Para poder acogerse a las medidas del CBP 22 es necesario que en un período de **4 años anteriores a la solicitud** la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de las circunstancias en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda o hayan sobrevenido circunstancias familiares de especial vulnerabilidad. Concreta el Punto primero 1.b) de la Resolución 22 cuándo debe entenderse que tal alteración concurre:

a) **Esfuerzo de acceso a la vivienda:** la carga que supone el pago de la cuota hipotecaria sobre la renta familiar se ha multiplicado al menos un 1,2.

b) **Circunstancia familiar de especial vulnerabilidad:** esta situación se produce en los siguientes casos:

. Alguno de los miembros de la unidad familiar tiene discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de manera permanente para actividad laboral y pueda acreditarse.

. Unidad familiar con la que convivan en la misma vivienda, una o más personas unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge con vínculo de parentesco hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad y que estén discapacitados, sean dependientes o sufran una enfermedad grave que les incapacite temporal o permanentemente para actividad laboral y pueda acreditarse.

. En la unidad familiar existe una víctima de violencia de género o víctima de trata o explotación sexual.

2.1.2.3 Relación entre la cuota hipotecaria que debe pagarse y el volumen de ingresos de la unidad familiar

El último de los presupuestos que exige el punto Primero del Acuerdo del Consejo de Ministros contenido en la Resolución 22 se refiere a la proporción entre la cuota hipotecaria que hay que pagar y los ingresos de la unidad familiar, estableciendo que existe riesgo de vulnerabilidad cuando la cuota hipotecaria resulta superior al 30% de los ingresos netos que reciban en conjunto todos los miembros de la unidad familiar.



2.1.3 Acreditación de la concurrencia de los requisitos para apreciar que se está en riesgo de vulnerabilidad

En cuanto a la acreditación de la concurrencia de los requisitos referidos en el epígrafe anterior, hay que tener en cuenta que fue uno de los principales problemas que planteó la aplicación del CBP 12 aprobado por Real Decreto-ley 6/2012. Pese a ello, el punto Primero. 4 del CBP contenido en la Resolución 22 remite al artículo 3.3 del Real Decreto ley 6/2012 de dicha norma, conforme al cual, la acreditación debe efectuarse ante la entidad que aparece como acreedora con garantía hipotecaria presentando la siguiente documentación:

a) Para acreditar los ingresos de la unidad familiar:

1.º Certificado de rentas, y en su caso, certificado relativo a la presentación del Impuesto de Patrimonio, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o el órgano competente de la comunidad autónoma, en su caso, con relación al último ejercicio tributario.

2.º Últimas tres nóminas percibidas.

3.º Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.

4.º Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción, ingreso mínimo vital o ayudas análogas de asistencia social concedidas por el Estado, las comunidades autónomas y las entidades locales.

5.º En caso de trabajador por cuenta propia, si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.

b) Para acreditar el número de personas que habitan en la vivienda:

1.º Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.

2.º Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.

3.º Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

c) Para acreditar la titularidad de los bienes,

1.º Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar.

2.º Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere.

d) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situados en el umbral de exclusión según el modelo aprobado por la comisión constituida para el seguimiento del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas. Este modelo (vid. Anexo I de esta Guía) está disponible en el siguiente enlace: https://portal.mineco.gob.es/es-es/economiayempresa/destacados/Paginas/Codigo_de_buenas_practicas.aspx.

No obstante, el deudor está **exonerado de presentar la documentación** pertinente para acreditar datos que ya obren en poder de la entidad acreedora. Además, el deudor podrá **autorizar a la entidad acreedora** que se ha adherido al CBP 22 a recabar datos directamente de la Administración tributaria, de la Seguridad Social y de los Registros de la Propiedad y Mercantiles.

2.2 La adhesión de las entidades al CBP22

El CBP 22 contiene una serie de medidas que conllevan la modificación de un contrato de préstamo hipotecario ya perfecto e inscrito en el Registro de la Propiedad. De modo que, en principio, lo contenido en el CBP 22 no sería exigible al acreedor hipotecario puesto que el contrato de préstamo se rige por las normas aplicables Ley hipotecaria, Código civil y la Ley 5/2019 de contratos de crédito inmobiliario.

Para que la entidad acreedora resulte obligada a adoptar las medidas recogidas en el CBP 22 en favor del deudor hipotecario con quien tiene concertado un préstamo es necesario que manifieste su voluntad favorable a que dicha normativa le sea aplicable. A tal efecto se prevé un sistema de adhesión de las entidades acreedores a dicho CBP.

Las entidades deben comunicar su adhesión al CBP 22 comunicándola a la Secretaria General del Tesoro y Financiación Internacional.

Las entidades adheridas aparecen listadas en la Resolución de 16 de diciembre de 2022, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica la lista de entidades que han comunicado su adhesión al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual (BOE 23 de diciembre de 2022). Dicha lista puede consultarse en el siguiente enlace:

https://portal.mineco.gob.es/RecursosArticulo/mineco/economia/ficheros/pdf/BOE_A_2022_12914.pdf

Lista de entidades adheridas:

- Abanca Corporación Bancaria, SA.
- ANDBANK España, SA.
- Arquia Bank, SA.
- Banca March, SA.
- Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, SA.
- Banco Caminos, SA.
- Banco Cooperativo Español, SA.
- Banco de Crédito Social Cooperativo, SA.
- Banco de Sabadell, SA.
- Banco Mediolanum, SA.
- Banco Santander, SA.
- Bancofar, SA.
- Bankinter, SA.
- CaixaBank, SA.
- Caixa de Crèdit dels Enginyers-Caja de Crédito de los Ingenieros, S. Coop. de Crédito.
- Caixa Popular-Caixa Rural, S. Coop. de Crédito V.
- Caixa Rural Altea, Cooperativa de Crèdit Valenciana.
- Caixa Rural Benicarló, S. Coop. de Crèdit V.
- Caixa Rural D'Alghemesí, S. Coop. V. de Crèdit.
- Caixa Rural de Callosa D'en Sarrià, Cooperativa de Crédito Valenciana.
- Caixa Rural de L'Alcudia, Sociedad Cooperativa Valenciana de Crédito.
- Caixa Rural de Turis, Cooperativa de Crédito Valenciana.
- Caixa Rural Galega, Sociedad Cooperativa de Crédito Limitada Gallega.
- Caixa Rural la Vall San Isidro, Sociedad Cooperativa de Crédito Valenciana.
- Caixa Rural les Coves de Vinromà, S. Coop. de Crèdit V.
- Caixa Rural Sant Josep de Vilavella, S. Coop. de Crédito V.
- Caixa Rural Sant Vicent Ferrer de la Vall'Uixó, Coop. de Crèdit V.
- Caixa Rural Torrent, Cooperativa de Crèdit Valenciana.
- Caixa Rural Vinaròs, S. Coop. de Crèdit V.
- Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Ontinyent.
- Caja de Crédito de Petrel, Caja Rural, Cooperativa de Crédito Valenciana.
- Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito.
- Caja Rural Católico Agraria, S. Coop. de Crédito V.
- Caja Rural Central, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural de Albacete, Ciudad Real y Cuenca, Sociedad Cooperativa de Crédito (Globalcaja).
- Caja Rural de Albal, Coop. de Crédito V.
- Caja Rural de Alginet, Sociedad Cooperativa Crédito Valenciana.
- Caja Rural de Almendralejo, Sociedad Cooperativa de Crédito (Cajalمندralejo).
- Caja Rural de Aragón, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural de Asturias, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural de Baena Ntra. Sra. de Guadalupe, Sociedad Cooperativa de Crédito Andaluza.
- Caja Rural de Cañete de las Torres, Ntra. Sra. del Campo, Sociedad Cooperativa Andaluza de Crédito.
- Caja Rural de Casas Ibáñez, S. Coop. de Crédito de Castilla-La Mancha.
- Caja Rural de Cheste, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural de Extremadura, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural de Gijón, Sociedad Cooperativa Asturiana de Crédito.
- Caja Rural de Granada, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural de Guissona, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural de Navarra, S. Coop. de Crédito.
- Caja Rural de Nueva Carteya, Sociedad Cooperativa Andaluza de Crédito.
- Caja Rural de Salamanca, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural de Soria, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural de Teruel, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural de Utrera, Sociedad Cooperativa Andaluza de Crédito.
- Caja Rural de Villamalea, S. Coop. de Crédito Agrario de Castilla-La Mancha.
- Caja Rural de Villar, Coop. de Crédito V.
- Caja Rural de Zamora, Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural del Sur, S. Coop. de Crédito.
- Caja Rural la Junquera de Chilches, S. Coop. de Crédito V.
- Caja Rural Nuestra Madre del Sol, S. Coop. Andaluza de Crédito.
- Caja Rural Regional San Agustín Fuente Alamo Murcia, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural San Isidro de Vilafames, S. Coop. de Crédito V.
- Caja Rural San Jaime de Alquerías Niño Perdido, S. Coop. de Crédito V.
- Caja Rural San José de Almassora, S. Coop. de Crédito V.
- Caja Rural San José de Burriana, S. Coop. de Crédito V.
- Caja Rural San José de Nules, S. Coop. de Crédito V.
- Caja Rural San Roque de Almenara, S. Coop. de Crédito V.
- Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Cajasierte, Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Cajasur Banco, SA.
- Colonya-Caixa D'estalvis de Pollensa.
- Eurocaja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Evo Banco, SA.
- Ibercaja Banco, SA.
- ING Bank N.V. Sucursal en España.
- Kutxabank, SA.
- Novo Banco, SA, Sucursal en España.
- Open Bank, SA.
- Publiccredit, SL.
- Targobank, SA.
- Triodos Bank, N.V., SE.
- Unicaja Banco, SA.
- Unión de Créditos Inmobiliarios, SA, Establecimiento Financiero de Crédito.
- WIZINK Bank, SA

3 FORMALIZACIÓN Y COSTE DE LAS OPERACIONES DE NOVACIÓN

3.1 Solicitud por el deudor y comprobación de la documentación que acredita su posición

El primer paso para la aplicación de las medidas contenidas en este CBP 22 es que el deudor hipotecario solicite la novación del préstamo a la entidad que ocupa la posición de acreedor hipotecario. Después el acreedor hipotecario -la entidad que ha concedido el préstamo- debe comprobar que se ha presentado toda la documentación pertinente.

El plazo de que se dispone para llevar a cabo la formalización de la novación es de 15 días desde que se ha formulado la solicitud y se ha comprobado la documentación.



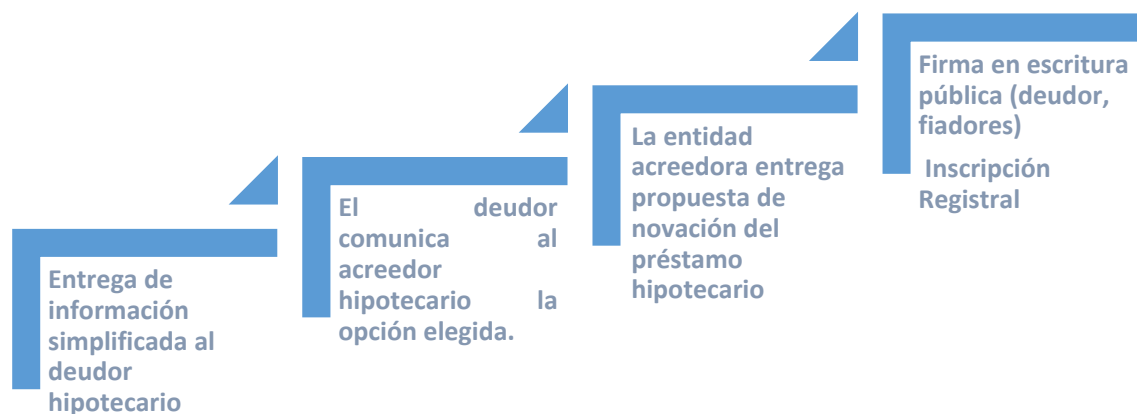
PLAZO PARA LA TRAMITACIÓN DE LA NOVACIÓN

15 DÍAS

**DESDE
SOLICITUD Y
COMPROBACIÓN DE LA
DOCUMENTACIÓN**

3.2 Tramitación de la modificación del préstamo hipotecario

Una vez que el deudor ha solicitado la aplicación del CBP y se ha comprobado la documentación que acredita su posición. El trámite que debe efectuarse en esos 15 días conlleva una serie de actuaciones. El artículo 5 del RDley 22 regula el trámite que debe efectuarse para formalizar la adopción de las medidas y responde al siguiente esquema:



1º. Entrega de información simplificada por parte del acreedor al deudor. La información debe ir referida a las medidas alternativas por las que puede optar el deudor para cambiar las condiciones del préstamo hipotecario.

El contenido mínimo de esa información es el siguiente:

- a) Consecuencias jurídicas y económicas de las diferentes soluciones que se ofrecen al deudor. Para concretar cuál es el contenido preciso de la información puede tomarse como referencia genérica lo previsto en los artículos 9 y 14 de la LCCI. En este caso, entre otros datos, es importante informar del nuevo número de cuotas que haya que abonar, su periodicidad y su nueva cuantía.
- b) Condiciones de prórroga del contrato de seguro de protección de pagos o de amortización del préstamo si se ha contratado inicialmente.

Esta información debe entregarse gratuitamente en soporte duradero por cualquier medio, incluidos los telemáticos y los servicios de banca electrónica.

Es necesario que el medio utilizado permita acreditar el contenido de la información suministrada y la entrega al deudor.

2º.- Comunicación de la opción elegida. El deudor comunica a la entidad acreedora por cuál de las medidas propuestas se decanta.

3º.- La entidad acreedora entrega al deudor hipotecario una **propuesta de acuerdo de novación del préstamo**.

Esta propuesta no debe revestir ningún coste para el deudor y puede entregarse en soporte duradero por cualquier medio, incluidos los telemáticos y los servicios de banca electrónica. Además, es menester que el medio usado permita acreditar el contenido de la propuesta y la entrega al deudor.

4º.- **Firma del acuerdo** por el deudor hipotecario y, en su caso, de los fiadores y avalistas.

La firma puede efectuarse de manera manuscrita o por firma electrónica, por el sistema de otorgamiento del consentimiento acordado previamente por acreedor y deudor o por cualquier otro medio que permita obtener válidamente el consentimiento.

Para que dicha modificación pueda acceder al Registro de la Propiedad, debe otorgarse el acuerdo en **escritura pública**. Las dos partes pueden obligarse recíprocamente a la formalización en escritura pública (art 4.3 RDley 22) y los costes correrán a cargo de la parte que lo solicite.

5º.- Inscripción en el **Registro de la Propiedad**. El hecho de que el acuerdo novatorio acceda al Registro de la Propiedad tiene efectos frente a los acreedores intermedios inscritos, aunque éstos no hayan consentido.

3.3 Coste de las operaciones de modificación

El artículo 4.4 del RD-ley 6/22 dispone que el coste de la formalización e inscripción de las novaciones serán satisfechos en todo caso por el acreedor. Señala, además, que dichos costes a cargo del acreedor son bonificados y señalan el arancel que se les debe aplicar.

➔ **Otorgamiento de escritura pública:** el arancel mínimo previsto es de 10 euros y el máximo de 30 euros.

➔ **Inscripción registral:** el arancel mínimo previsto será de 10 euros y el máximo de 20 euros.



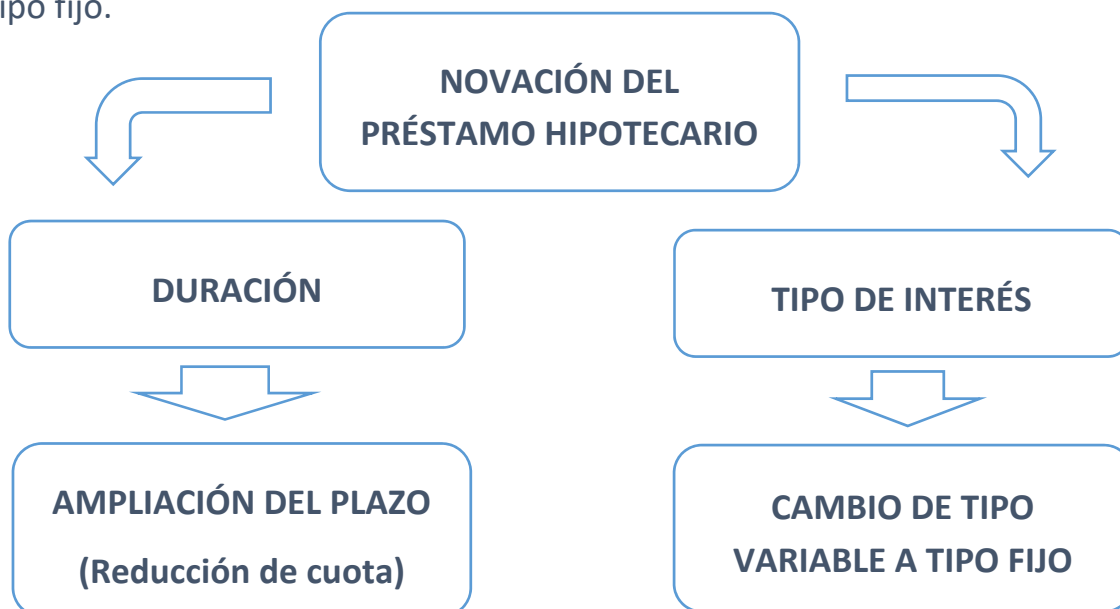
ATENCIÓN: Existe una norma que parece contradictoria: el artículo 4 RD-ley 6/22 dispone que el coste de la formalización de la escritura pública corre a cargo de quien lo solicite.

4 MEDIDAS APLICABLES PARA SOLVENTAR LA SITUACIÓN DEL DEUDOR HIPOTECARIO

El artículo 3.2 del RD-ley 19/22 dispone que en el Acuerdo del Consejo de Ministros deben desarrollarse, además de lo referente a los requisitos en que debe encontrarse el deudor hipotecario para poder solicitar a su favor la aplicación del CBP 22, las concretas medidas aplicables, que *podrán consistir, entre otras, en la extensión de plazos de amortización, en el establecimiento de cuotas fijas temporales o un régimen particular para el tipo de interés aplicable y en la presentación de ofertas de conversión de los préstamos a tipo fijo.*

Por lo tanto, el RD-ley 19/22 contempla un abanico de medidas que pasan necesariamente por una novación del préstamo en una serie de aspectos que deben ser concretados en el Acuerdo del Consejo de Ministros, el cual se contiene en la Resolución 22 que establece las siguientes medidas en el Punto Tercero: Ampliación del plazo total del préstamo (4.1) o conversión de la fórmula de cálculo de interés del préstamo inicial, pasando de una fórmula sujeta a tipo variable revisable periódicamente a una de tipo fijo (4.2).

La novación del préstamo que ofrece este CBP 22 se centra en dos aspectos del contrato de préstamo: Duración del préstamo y conversión de tipo variable a tipo fijo.



4.1 Ampliación del plazo total de duración del préstamo de 7 años como máximo

El punto Tercero del CBP 22 contempla, como una de las posibilidades de novación del préstamo hipotecario, la ampliación del plazo total del préstamo hasta un máximo de 7 años.

4.1.1 Límite a la duración del préstamo: no más de 40 años

Según el último inciso de este artículo tercero, el plazo total del préstamo no puede exceder de 40 años, de modo que aquellos que han concertado una duración para su préstamo de 40 años no podrán beneficiarse de esta medida; mientras que aquellos préstamos cuya duración sea superior a 34 años sólo podrán aprovecharla limitadamente.

4.1.2 Consiguiente reducción de la cuota

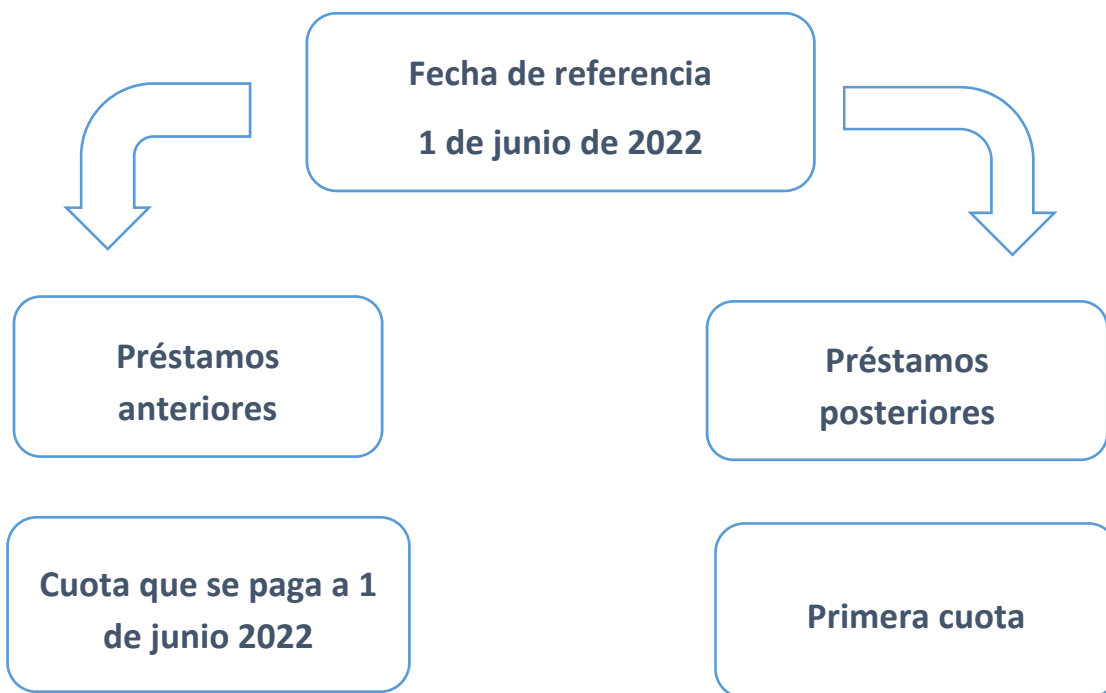
La ampliación del plazo del préstamo lleva aparejada una reducción de la cuota mensual a pagar.

4.1.2.1 Reducción de la cuota

La ampliación del plazo de duración del préstamo supone una reducción de la cuota, pero se establece un límite para dicha rebaja tomando como referencia el importe de la cuota que el deudor ha satisfecho a fecha de 1 de junio de 2022; en el caso de que el préstamo se haya concertado con posterioridad a esa fecha, debe atenderse a la primera cuota que se ha pagado.

La norma valora que el deudor hipotecario ha calculado el esfuerzo hipotecario que puede asumir la economía familiar o personal y, como a esa fecha no se había producido la escalada de los tipos de interés ni del Euríbor, se parte de que la cuota abonada en esa fecha es asumible por el deudor.

Reducción de cuotas por la ampliación del plazo:



El pago de la nueva cuota reducida tendrá una **duración de 12 meses** desde que se produzca la novación.



Otro límite a la cuota resultante de aplicación del período de carencia.

Otro límite a la cuota se deduce del propio punto Tercero 1. a) del CBP 22:

Si aplicando la carencia en el pago del principal de la deuda durante un período de 12 meses se obtiene una cuota superior a la que se pagaba a 1 de junio de 2022, se aplicará la cuota resultante de la carencia, perdiéndose la referencia de la cuota a fecha de 1 de junio 2022.

4.1.2.2 *Carencia del principal de la deuda*

La rebaja de la cuota se articula a través de una carencia del principal de la deuda que puede ser total o parcial. Durante el período de carencia no se paga el capital del préstamo – si es total- o sólo se paga limitadamente – si es parcial- y no se abonan los intereses que va devengando.

A dicha carencia hay que darle una duración tal que permita alcanzar la cuota que se ha pagado a fecha de 1 de junio de 2022.

En el caso de que la carencia total del principal de la deuda no permita alcanzar la cuota que se pagaba a 1 de junio de 2022, se abonará una cuota superior a la satisfecha en dicha fecha como se ha indicado en el cuadro de la página anterior, representando esto un límite distinto al que representa la cuota pagada en 1 de junio de 2022.

Si la carencia total de principal no permite alcanzar el importe de la cuota a 1 de junio de 2022 o la primera cuota pagada si es posterior a esa fecha, el deudor hipotecario deberá pagar una cuota superior a la que abonaba en esa fecha, pero menguada por la ampliación del plazo de préstamo y por la carencia total de principal.

Esta rebaja de la cuota mediante este sistema se producirá **durante 12 meses** desde el día en que se formalice la novación.

El principal no amortizado devengará un interés tal que suponga una reducción del 0,5 del valor actual neto del préstamo. Es decir, el principal que no se ha amortizado en el período que preveía el contrato de préstamo antes de la novación, se le aplica un interés de 0,5 puntos menos que el valor actual neto del préstamo conforme a la normativa vigente.



La reducción de la cuota no puede suponer una rebaja de la cuota por debajo de la que se ha pagado a 1 de junio de 2022.

No obstante, hay que tener en cuenta que esto es un Código al que voluntariamente se adhieren las entidades prestamistas, de modo que, no hay inconveniente en que vayan más allá de lo señalado en este CBP en la reducción

de años y de cuotas. Este Real Decreto-ley sólo señala el límite de las medidas a las que están obligadas las entidades que se han adherido al CBP 22.

4.2 Conversión de tipo variable a tipo fijo

La segunda solución alternativa de modificación del préstamo que proporciona el CBP22 para favorecer la posición del deudor hipotecario en riesgo de vulnerabilidad es el cambio del tipo variable del préstamo a un tipo fijo.

1. Oferta de la entidad

En este caso es la entidad la que efectúa una oferta al deudor hipotecario indicando cuál es el tipo fijo que puede ofrecer y el deudor puede aceptarla o no.

2. Transparencia

Esta oferta debe reunir los requisitos de transparencia necesarios para que el deudor pueda llegar a conocer el alcance de la modificación.

No es necesario en este caso llevar a cabo todo el procedimiento de formalización del préstamo hipotecario tal y como lo regula la LCCI.

El hecho de que no se observen las medidas que garantizan la consecución de la transparencia contractual que establece la LCCI para proteger a los consumidores plantea algunos riesgos para el consumidor en el caso de que, en un momento de terminado, el Euribor comience a descender.



Riesgos

Si se produjera una bajada del EURIBOR al que probablemente estuviera fijado el tipo de interés del préstamo antes del cambio, puede producirse falta de transparencia porque no se garantiza que se haya informado suficientemente al prestatario de las consecuencias económicas y jurídicas de la modificación; para sostener la falta de transparencia se podría alegar que la entidad conocía el escenario futuro de los tipos de interés, pudiendo plantearse los mismos problemas que suscitaron los préstamos de este tipo en la crisis del 2008 y antes de la LCCI. Hubiera sido deseable que la novación que implica pasar de tipo variable a fijo se hiciera con todas las garantías que la LCCI arbitra para la consecución de la debida transparencia en los contratos de préstamo hipotecario.

3. Mejora de la cuota

La conversión a tipo fijo que ofrezca la entidad debe suponer una mejora de la cuota que el prestatario esté pagando antes de la novación.

Pero puede plantearse con respecto a la cuota de qué momento hay que considerar que ese cambio en la modalidad del tipo de interés debe suponer una mejora o, lo que es lo mismo, una rebaja.

- ➔ La entidad **no está obligada** a asumir una alteración que implique que el prestatario afronte una cuota similar a la que pagaba a 1 de junio de 2022 o en una fecha anterior al momento en que el EURIBOR empieza en valores positivos (abril de 2022). La entidad no está obligada, aunque puede hacerlo.
- ➔ **La entidad puede ofrecer** un tipo de interés fijo del que resulte una cuota no tan favorable como la que puede deducirse de la adopción de la primera medida pero que sea asumible por el deudor; en contrapartida, esta medida ofrece la certidumbre de que el montante de la cuota no va a sufrir ninguna alteración a lo largo de toda la vida del préstamo.

SEGUNDA PARTE. EL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS PARA LA REESTRUCTURACIÓN VIABLE DE LAS DEUDAS CON GARANTÍA HIPOTECARIA SOBRE LA VIVIENDA HABITUAL (Real Decreto-ley 6/2012)

El CBP 22 tiene un antecedente en el CBP 12 que se aprobó por Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. (BOE 10/03/2012).

En esa ocasión se estaba reaccionando frente a la crisis económica de 2008 que provocó que muchos deudores hipotecarios no pudieran hacer frente al pago de las obligaciones derivadas de los préstamos hipotecarios con los que habían financiado la adquisición de la vivienda lo que implicaba el riesgo de que muchos ciudadanos la perdieran al iniciarse los procedimientos de ejecución hipotecaria.

Este CBP se aplica a deudores hipotecarios en riesgo de exclusión para lo que deben cumplirse una serie de presupuestos muy estrictos que restringen notablemente el alcance del CBP 12; dichos presupuestos se han visto ampliados paulatinamente con respecto a la redacción inicial. Los presupuestos necesarios para entender que el deudor se encuentra en el umbral de exclusión se regulan en el artículo 3 RDley 6/2012.

1 REQUISITOS QUE DEBE CUMPLIR EL DEUDOR HIPOTECARIO PARA PODER ACOGERSE AL CBP 12

1.1 Umbral de exclusión

El artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012 para delimitar el ámbito de aplicación recurre al concepto de “umbral de exclusión” cuya definición aparece recogida en el artículo 3 conforme al cual es necesario que concurren los siguientes presupuestos:

- ➔ **Ingresos de la unidad familiar:** no más de **tres veces** el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas.
 - Si discapacidad de más del 33% o incapacidad laboral: no más de 4 veces el IPREM
 - Si parálisis cerebral, enfermedad mental, discapacidad intelectual igual o superior al 33% etc: 5 veces el IPREM.

→ **Alteración significativa de las circunstancias económicas en los 4 años anteriores** a la solicitud en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda o hayan sobrevenido circunstancias de vulnerabilidad.

○ **Situación de vulnerabilidad:**

- familia numerosa, familia monoparental con hijos a cargo, familia con un menor de edad, algún miembro discapacitado, dependiente o enfermedad que incapacite laboralmente.
- Unidad familiar **con parientes consanguíneos** del deudor o su cónyuge hasta el tercer grado si ese pariente sea discapacitado, dependiente o tenga enfermedad que le incapacite laboralmente.
- Unidad familiar con una víctima de violencia de género o de trata o explotación sexual.
- Deudor mayor de 60 años.

→ **Cuota hipotecaria superior al 50% de los ingresos de la unidad familiar.**

- Supuestos excepcionales que reducen el porcentaje al 40%.

1.2 Otros requisitos

El artículo 3.2 del Real Decreto-ley 6/2012 exige además otros requisitos para que el deudor pueda solicitar la aplicación de las medidas contempladas en el CBP 12 y son los siguientes:

a) Que el conjunto de los miembros de la unidad familiar carezca de cualesquiera otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.

b) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor o deudores y concedido para la adquisición de la misma.

c) Que se trate de un crédito o préstamo que carezca de otras garantías, reales o personales o, en el caso de existir estas últimas, que carezca de otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.

d) En el caso de que existan codeudores que no formen parte de la unidad familiar, deberán estar incluidos en las circunstancias a), b) y c) anteriores.

1.3 Acreditación de la concurrencia de los presupuestos

Por último, la acreditación de los presupuestos debe efectuarse según indica el artículo 3.3 del siguiente modo:

→ Ingresos de la unidad familiar:

1.º Certificado de rentas, y en su caso, certificado relativo a la presentación del Impuesto de Patrimonio, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o el órgano competente de la comunidad autónoma, en su caso, con relación al último ejercicio tributario.

2.º Últimas tres nóminas percibidas.

3.º Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.

4.º Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción, ingreso mínimo vital o ayudas análogas de asistencia social concedidas por el Estado, las comunidades autónomas y las entidades locales.

5.º En caso de trabajador por cuenta propia, si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.

→ Número de personas que habitan en la vivienda

1.º Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.

2.º Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.

3.º Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

→ **Titularidad de los bienes**

1.º Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar.

2.º Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere.

→ **Declaración responsable del deudor o deudores** relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situados en el umbral de exclusión según el modelo aprobado por la comisión constituida para el seguimiento del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas. (vid. Anexo I).

2 MEDIDAS PROPUESTAS POR EL CBP 12

Desde que se solicita la aplicación del CBP12 y en el plazo de un mes el acreedor tiene obligación de presentar un plan de reestructuración de la deuda en el que se concrete la ejecución y las consecuencias económicas de la adopción de dicho plan.

Dicho plan también puede ser propuesto por el deudor hipotecario; si la entidad acreedora rechaza el plan propuesto por el deudor debe justificarlo.

Esta reestructuración puede ser articulada en base a la adopción de las medidas que se explican a continuación.

2.1 Carencia en la amortización de capital de cinco o dos años

El montante de cada cuota que correspondería a la amortización del capital puede pagarse al final en una sola cuota o prorratearse en el resto de cuotas; también puede hacerse una combinación de ambos sistemas.

La aplicación de un período de carencia de 5 o 2 años depende del incremento del esfuerzo de la carga hipotecaria sobre la renta familiar:

→ Dos años: si es inferior al 1,5 y la familia no está en situación de vulnerabilidad.

→ Cinco años: en otro caso.

2.1.1 Ampliación del plazo de amortización

Otro mecanismo que permite la reducción de la cuota hipotecaria mensual que debe pagar el deudor es el aumento del plazo de duración del préstamo. En este caso el límite es el de 40 años desde la concesión del préstamo.

Sin embargo, hay una especialidad para el caso de que el incremento del esfuerzo de la carga hipotecaria sobre la renta familiar sea inferior al 1,5 y la familia no esté en situación de vulnerabilidad del artículo 3.1.b) RDley 6/2012, en ese caso el período de ampliación de la duración del préstamo no puede ser superior a 7 años y en ningún caso puede superar el tope máximo de los 40 años.



Límite GENERAL ampliación duración préstamo

40 AÑOS

(desde concesión préstamo)



Límite ESPECIAL ampliación duración préstamo

Máximo: 7 años

(desde concesión préstamo)

2.1.2 Reducción del tipo de interés

La reestructuración de la deuda puede basarse también en una reducción del tipo de interés aplicado al préstamo hipotecario.

Esta reducción la tasa el CBP fijando el interés aplicable **durante el período de carencia** en función de si el préstamo se ha concertado a tipo fijo o a tipo variable:



Préstamo a tipo fijo:

Tipo fijo actual



Préstamo a tipo variable

EURIBOR menos 0,10

También en este caso se contempla una **especialidad** para el caso de que el incremento del esfuerzo de la carga hipotecaria sobre la renta familiar sea inferior al 1,5 y la familia no está en situación de vulnerabilidad del artículo 3.1.b) RDley 6/2012, el tipo de interés será tal que suponga una reducción del 0,5 del valor actual neto del préstamo conforme a la normativa vigente.

2.1.3 Eliminación de la cláusula suelo

El CBP 12 dispone también la ineficacia de las cláusulas suelo para el caso de que el contrato las incluya.

2.2 Posibilidad de una segunda reestructuración de la deuda

En el punto 1. d) del CBP 12 se contempla qué ocurre cuando finalizado el período de carencia de capital del plan de reestructuración, el deudor hipotecario no ha salido de su situación comprometida y se encuentra todavía en el umbral de exclusión.

En tal caso puede solicitar un segundo plan de reestructuración siempre y cuando la salida del período de carencia no haya sido la causa determinante de hallarse en el umbral de exclusión.

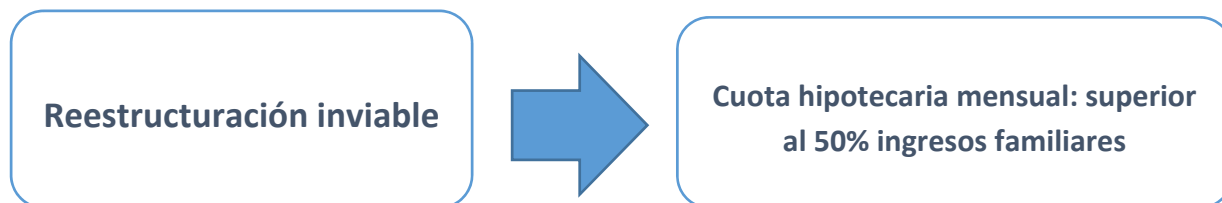
Si cabe una segunda reestructuración de la deuda, el deudor puede formular una nueva solicitud y en el plazo de 1 mes la entidad elaborará un nuevo plan que puede incluir las siguientes medidas:

- ➔ **Carencia en la amortización del capital** de la deuda de 5 años
- ➔ **Tipo de interés:** si el préstamo es a tipo fijo se mantiene el tipo fijo actual y si es variable se aplica el Euribor menos 0,10. (Atención en este caso a la excepción del art 1.b).iii).

2.3 Medidas complementarias: Quita o reducción de la deuda

Cuando el plan de reestructuración resulte inviable, el deudor podrá solicitar una quita o reducción de la deuda que la entidad podrá aceptar o rechazar en el plazo de un mes desde que se acredite la inviabilidad del plan de reestructuración.

Para que el plan de reestructuración pueda considerarse inviable debe resultar que, como consecuencia de su aplicación, la cuota hipotecaria mensual sea superior al 50% de los ingresos de la unidad familiar.



En caso de que el plan de reestructuración resulte inviable y el deudor solicite una quita del capital de la deuda que la entidad esté dispuesta a atender, se aplicarán los siguientes métodos:

- ➔ Reducción del 25 %
- ➔ Reducción equivalente a la diferencia entre capital amortizado y el que guarde con el total del capital prestado la misma proporción que el número de cuotas satisfechas por el deudor sobre el total de las debidas.
- ➔ Reducción equivalente a la mitad de la diferencia existente entre el valor actual de la vivienda y el valor que resulte de sustraer al valor inicial de tasación dos veces la diferencia con el préstamo concedido, siempre que el primero resulte inferior al segundo.

Esta medida puede solicitarse incluso cuando se ha iniciado el procedimiento de ejecución hipotecaria en el que ya se ha producido el anuncio de la subasta.

También pueden solicitar una reducción de la deuda los deudores que, estando incluidos en el umbral de exclusión al que se refiere el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, no han podido optar a la dación en pago por presentar la vivienda cargada con posteriores a la hipoteca.



La entidad acreedora puede aceptar o rechazar la solicitud de quita.

2.4 Dación en pago de la vivienda

Esta medida es aplicable cuando no resulta viable el plan de reestructuración y la entidad acreedora no haya aceptado la solicitud de quita planteada por el deudor. En ese caso el deudor puede solicitar la aplicación de esta medida de modo que la entidad se verá obligada a aceptar la entrega de la vivienda como pago por la deuda hipotecaria que quedará definitivamente cancelada.

Deudores que pueden solicitar la dación en pago de la vivienda:

- Deudores para los que el plan de reestructuración no es viable.
- Deudores sometidos a un plan de reestructuración que no pueden atender los pagos del plan 24 meses después de la solicitud del plan de pagos.

Carácter obligatorio o facultativo para la entidad:

- **Obligatoria** para la entidad: si se trata de deudores para los que es inviable la reestructuración de la deuda.
- **Facultativa** si se trata de deudores sometidos a un plan de reestructuración que no pueden atender los pagos del plan 24 meses después de la solicitud del plan de pagos.

La entrega puede hacerse a la propia entidad o a un tercero que ésta haya indicado. La dación en pago implica la cancelación completa y definitiva de la deuda hipotecaria -Art 3 b) del CBP 12-



Cuando se produce la dación en pago de la vivienda, el deudor puede solicitar mantenerse en la vivienda como **arrendatario** con las siguientes condiciones:

- ➔ **Duración del arrendamiento:** dos años.
- ➔ **Renta anual:** 3% del importe total de la deuda en el momento de la dación.
- ➔ **Interés de demora en caso de impago:** 10%.

En caso de que el acreedor venda la vivienda y obtenga una cantidad superior a la deuda hipotecaria puede pactarse que el acreedor transmita parte de esa plusvalía al deudor en pago por la colaboración que haya podido prestar para la venta.



La dación en pago no es aplicable cuando

- a) Se encuentre en curso el procedimiento de ejecución y se haya anunciado la subasta
- b) La vivienda esté gravada con cargas posteriores.

Cfr. art 3 e) CBP 12

2.5 Derecho de alquiler en caso de ejecución

Medida prevista por el artículo 4 del CBP 2012 para los deudores que han visto ejecutada su vivienda, pero cuyo lanzamiento haya sido suspendido por aplicación del art. 1.1 de la Ley 1/2013.

Este deudor tiene derecho a permanecer en la vivienda en arrendamiento en la vivienda bajo las siguientes condiciones:

- ➔ **Duración del arrendamiento:** anual prorrogable por voluntad del arrendatario hasta un total de 5 años. Posteriormente de mutuo acuerdo entre arrendador y arrendatario puede prorrogarse anualmente hasta 5 años más. (No les es aplicable el mínimo del art 9 de la LAU)
- ➔ **Renta anual:** 3% del valor de la vivienda cuando se aprueba el remate.
- ➔ **Interés de demora en caso de impago:** 10%.

ENLACES

. A la Comisión de Control sobre el cumplimiento el Código de Buenas Prácticas

[https://portal.mineco.gob.es/es-es/economiayempresa/destacados/Paginas/Codigo de buenas practicas.aspx](https://portal.mineco.gob.es/es-es/economiayempresa/destacados/Paginas/Codigo_de_buenas_practicas.aspx)

. A la lista de entidades adheridas al CBP 22:

[https://portal.mineco.gob.es/RecursosArticulo/mineco/economia/ficheros/pdf/BOE A 2022 12914.pdf](https://portal.mineco.gob.es/RecursosArticulo/mineco/economia/ficheros/pdf/BOE_A_2022_12914.pdf)

NORMATIVA

- . Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos
- . Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. (BOE 10/03/2012)
- . Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.
- . Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario
- . Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, por el que se establece un Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual, se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y se adoptan otras medidas estructurales para la mejora del mercado de préstamos hipotecarios. (BOE 23.11.2022)
- . Resolución de 23 de noviembre de 2022, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de noviembre de 2022, por el que se aprueba el Código de Buenas Prácticas de medidas urgentes para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad. (BOE 24.11.2022).
- . Resolución de 16 de diciembre de 2022, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica la lista de entidades que han comunicado su adhesión al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual.

GLOSARIO

Cláusula suelo: Cláusula que incluida en un contrato de préstamo o crédito a interés variable, impide que el tipo de interés aplicable descienda de un porcentaje mínimo.

Dación en pago: El deudor voluntariamente a efectos del pago de una deuda entrega al acreedor una prestación diversa a la debida, que la recibe en sustitución de aquella.

EURIBOR: tipo de interés al que los bancos de la zona del euro se prestan el dinero entre ellos. Los créditos y préstamos a tipo variable suelen tomarlo como referencia para fijar el interés que devenga el capital prestado.

IPREM: Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

Unidad familiar: La compuesta por el deudor, su cónyuge 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.

Principal o capital del préstamo: la cantidad de dinero que se pide **prestada**.

Período de carencia: período durante el cual el prestatario no está obligado a devolver el préstamo, puede afectar total o parcialmente al capital o a los intereses de la deuda.

Prorratear: Repartir o distribuir algo proporcionalmente.

Quita: reducción de la deuda.

ANEXO I. Modelo normalizado de declaración responsable del artículo 3.3 de la Resolución 22 y del artículo 3.3d) del RDley 6/2012

D./D^a.: _____

Con NIF: _____

y Domicilio: _____

D./D^a.: _____

Con NIF: _____

En representación de D./D^a.: _____

Con NIF: _____

y Domicilio: _____

En relación con el préstamo hipotecario número: _____

Contratado con la entidad: _____

DECLARO RESPONSABLEMENTE:

Que cumpla / que mi representado cumple con los requisitos exigidos en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, para considerarse situado en el umbral de exclusión.

Que conozco/ que mi representado conoce las consecuencias de la aplicación indebida de las medidas para la reestructuración de la deuda hipotecaria inmobiliaria, previstas en el artículo 7 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

Firmado:

D/Dña.: _____

Nombre y apellidos y firma

En _____, a _____ de _____ de 20....

BIBLIOGRAFÍA

ALONSO PÉREZ, María Teresa, “El Código de Buenas Prácticas de reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual. Naturaleza jurídica y su análisis como supuesto específico de sobreendeudamiento de particulares”, en *Revista de Derecho Civil*, ISSN 2341-2216, Vol. 2, Nº. 2 (Abril-Junio 2015), 2015, págs. 31-67

ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA, Segismundo, “De nuevo en apoyo del deudor hipotecario. El RDL 6/2012 y su Código de Buenas Prácticas”, en *Notario del siglo XXI*, ENSXXI Nº 42, marzo - abril 2012. Enlace: <https://www.elnotario.es/hemeroteca/revista-42/483-de-nuevo-en-apoyo-del-deudor-hipotecario-el-rdl-6-2012-y-su-codigo-de-buenas-practicas-0-6740005311314021>

BERROCAL LANZAROT , Ana Isabel , La reforma del Real Decreto-Ley 6/21012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos por la Ley 1/2013, de 14 de mayo”, en *La Ley Derecho de Familia: Revista jurídica sobre familia y menores*, ISSN-e 2341-0566, Nº. 4, 2014 (Ejemplar dedicado a: Insolvencia y familia), págs. 88-111

BONACHERA VILLEGAS, Raquel, La infracción del Código de Buenas Prácticas establecido por el Real Decreto Ley 6/2012, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios: la STS de 27 de enero de 2022, y vías de protección del deudor, en *Actualidad civil*, ISSN 0213-7100, Nº 5, 2022.

CASTILLO MARTÍNEZ, Carolina del Carmen, “Medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos: Análisis del Real Decreto-Ley 5/2017, de 17 de marzo, por el que se modifican el Real Decreto-ley 6/2012 y la Ley 1/2013”, en *Actualidad civil*, ISSN 0213-7100, Nº 4, 2017, págs. 79-84

JIMÉNEZ PARÍS , Teresa Asunción, “El Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas hipotecarias tras la Ley 25/2015, de mecanismo de segunda oportunidad”, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, ISSN 0210-0444, Año nº 92, Nº 757, 2016, págs. 2960-2983.

JIMÉNEZ PARÍS, Teresa Asunción, “La suspensión del lanzamiento del deudor hipotecario. Análisis de las reformas operadas por el Real Decreto-Ley 5/2017, de 17 de marzo, y de la reciente jurisprudencia de los Tribunales”, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, ISSN 0210-0444, Año nº 94, Nº 770, 2018, págs. 3402-3423

JIMÉNEZ PARÍS, Teresa Asunción, La suspensión del lanzamiento del deudor hipotecario: análisis de las reformas operadas por el Real Decreto Ley 6/2020, de 10 de marzo y de la reciente jurisprudencia de los Tribunales, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, ISSN 0210-0444, Año nº 96, Nº 782, 2020, págs. 3974-3992

JIMÉNEZ PARÍS, Teresa Asunción, Novedades en el Código de Buenas Prácticas del Real Decreto Ley 6/2012 introducidas por el Real Decreto Ley 19/2022, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, ISSN 0210-0444, Año nº 99, Nº 795, 2023, págs. 651-669

MARTÍN FUSTER, Jesús, Las obligaciones del prestamista respecto al Código de Buenas Prácticas del Real Decreto-Ley 6/2012, *Actualidad civil*, ISSN 0213-7100, Nº 10, 2019

NOVAL LAMAS, Joaquín José, “Actuaciones de las entidades de crédito ante la crisis económica: el código de buenas prácticas aprobado por R. D. Ley 6/2012 de 9 de marzo”, en *Academia Sevillana del Notariado*, ISSN 2660-7506, Tomo 23, 2012 (Ejemplar dedicado a: Conferencias del curso académico 2011/12), págs. 167-211

TAPIA HERMIDA, Alberto Javier, El nuevo sistema de protección del deudor hipotecario establecido por el Real Decreto-Ley 19/2022, en *La Ley mercantil*, ISSN-e 2341-4537, Nº. 98 (enero), 2023.