

CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS DE MEDIDAS URGENTES DE PROTECCIÓN DE DEUDORES HIPOTECARIOS SIN RECURSOS

El **Real Decreto-ley 6/2012**, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, modificado por **la Ley 1/2013**, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, en su nueva redacción dada Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo y en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, y el Real Decreto-ley 6/2020 de 10 de marzo, modificado posteriormente mediante el Real Decreto Ley 19/2022 de 22 de noviembre, establecen una serie de mecanismos conducentes a permitir la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago y al que se incorporó un **Código de Buenas Prácticas** al que podrán adherirse las entidades.

De acuerdo con el ámbito de la norma podrán acogerse a este Código y solicitar a la Entidad su aplicación, los clientes personas físicas y sus avalistas que tengan suscritos con la Entidad contratos de préstamo o crédito garantizados con una hipoteca sobre su vivienda habitual, que se encuentren en el umbral de exclusión y cumplan las exigencias y condiciones establecidos en el Real Decreto-Ley 6/2012.

Asimismo, los avalistas e hipotecantes no deudores que se encuentren en el umbral de exclusión podrán exigir que antes de reclamarles la deuda garantizada, aun cuando en el contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de excusión, se agote previamente el patrimonio del deudor principal, sin perjuicio de la aplicación a éste, en su caso, de las medidas previstas en el Código de Buenas Prácticas.

Nuestra Entidad está adherida al mencionado Código de Buenas Prácticas, en el cual se establecen las medidas previas a la ejecución hipotecaria que se indican a continuación, así como las medidas complementarias aprobadas en el Real Decreto-ley 19/2022:

- **Reestructuración viable de deudas hipotecarias:** Se podrá solicitar y obtener de la entidad acreedora la reestructuración de su deuda hipotecaria al objeto de alcanzar la viabilidad a medio y largo plazo de la misma, mediante la aplicación de una carencia en la amortización de capital durante un plazo de cinco años, una reducción del tipo de interés aplicable a Euribor menos 0,10% durante la duración dicha carencia y la ampliación del plazo total de amortización hasta 40 años a contar desde la concesión del préstamo.

No obstante lo anterior, si el incremento del esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se hubiera incrementado en menos del 1,5 y la unidad familiar no se encontrase en una de las circunstancias familiares de especial vulnerabilidad definidas en el artículo 3.1.b), la carencia será de dos años, el tipo de interés aplicable durante la carencia será tal que suponga una reducción del 0,5 por cien del valor actual neto del préstamo de acuerdo con la normativa vigente, y la ampliación del plazo total de amortización podrá ser de hasta 7 años, sin superar el plazo de 40 años a contar desde la concesión del préstamo.

- **Medidas complementarias:** Los deudores para los que el plan de reestructuración previsto en el párrafo anterior resulte inviable dada su situación económico financiera, podrán solicitar una quita en el capital pendiente de amortización en los términos previstos en el citado real decreto-ley, que la entidad tendrá facultad para aceptar o rechazar en el plazo de un mes a contar desde la acreditación de la inviabilidad del plan de reestructuración.
- **Dación en pago:** También se establecen en el Código de buenas prácticas medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria, en concreto podrán solicitar la Dación en pago de su vivienda habitual aquellos para los que la reestructuración y las medidas complementarias, en su caso, no resulten viables conforme a lo indicado anteriormente, y de acuerdo con los términos previstos en el mencionado real decreto-ley.
- **Alquiler:** En el Código de buenas prácticas se establece, en caso de ejecución de 10/05/2017 Medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos Página 2 de 12 la vivienda habitual, la posibilidad de solicitar alquiler conforme al régimen previsto en el punto 4, apartado 4 del Anexo del Código."

En este mismo tablón, a continuación del presente documento, se pone a su disposición el **Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo**, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, en cuyo anexo se incorpora además el Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual (en su versión consolidada), así como la última modificación de éste contenida en el **Real Decreto-ley 19/2022**, de 22 de noviembre, de medidas urgentes para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad, y su posterior modificación mediante **Acuerdo de Consejo de Ministros de 27 de diciembre de 2.023**.

***INFORMACIÓN DE INTERÉS:**

*Respecto del **Código De Buenas Prácticas de medidas urgentes para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad**, recogido en el **Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre**, por el que se establece un nuevo Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual, modificado por el Acuerdo de Consejo de Ministros de 27 de diciembre de 2.023, publicado el 29 de diciembre del mismo año en el Boletín Oficial del Estado, le informamos que nuestra Entidad **NO SE ENCUENTRA ADHERIDA** a este Código de Buenas prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés.*