



MEDIDAS PARA ALIVIAR EL PAGO DE LAS HIPOTECAS

El sector bancario ha alcanzado un acuerdo para ayudar a las familias en dificultades a afrontar el pago de su préstamo garantizado con hipoteca sobre su vivienda habitual en un contexto de fuerte inflación y subida de los tipos de interés.

El dialogo con las autoridades ha permitido ampliar y reforzar el Código de Buenas Prácticas para familias en situación de vulnerabilidad aprobado en 2012 y sumar un nuevo Código para deudores en riesgo de vulnerabilidad.

De esta forma se da tranquilidad a las familias y permite anticiparse ante el riesgo de circunstancias que pueden afectar a su capacidad de pago.

En concreto se han acordado las siguientes medidas:

- **Código de Buenas Prácticas para familias vulnerables**

- Ingresos anuales de la unidad familiar inferiores a 25.200€, que la cuota hipotecaria sea superior al 50% de los ingresos y que el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya incrementado en 1,5 o más. Se mantienen las opciones de reestructuración y se mejoran algunas condiciones:
 - Carencia de 5 años.
 - Aplicación de un tipo de interés reducido durante la carencia (euribor -0,1% frente al +0.25 % actual).
 - El capital aplazado podrá pasarse a una cuota final, prorratearse en las cuotas resultantes o recurrir a ambas opciones.
 - Ampliación del plazo de amortización hasta un total de 40 años desde la concesión.
 - La dación en pago podrá solicitarse en un plazo de 24 meses (frente a los 12 actuales).
- Ingresos anuales de la unidad familiar inferiores a 25.200€, que la cuota hipotecaria sea superior al 50% de los ingresos y que el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya incrementado en menos de 1,5:
 - Carencia de hasta 2 años.
 - Aplicación de un tipo de interés reducido durante la carencia, más favorable.
 - Extensión del plazo de préstamo de hasta 7 años, con el límite de 40 años desde la concesión.



- **Código de Buenas Prácticas para familias en riesgo de vulnerabilidad**
 - Deudores con problemas de liquidez temporales, ingresos anuales de la unidad familiar inferiores 29.400€, que la cuota hipotecaria resulte superior al 30% de los ingresos, que el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por 1,2 y préstamos inferiores a 300.000€
 - Opción de la congelación de la cuota (cuota del 1 de junio de 2022) durante un año.
 - Aplicación de un tipo de interés bonificado (tipo de interés que suponga una reducción del 0,5 % del valor actual neto del préstamo).
 - Extensión del plazo de préstamo de hasta 7 años, con el límite de 40 años desde la concesión.

Además, se suspenden durante un año las compensaciones y comisiones por reembolso anticipado y novaciones, así como en la posibilidad de cambiar el tipo variable a fijo.

También se introducen medidas para reducir el coste de las modificaciones de los contratos, como la exención del impuesto de Actos Jurídicos Documentados o un régimen específico para los gastos de notarios y registradores.

El acuerdo alcanzado preserva la solidez y el buen funcionamiento del mercado hipotecario español, clave para el bienestar social y el progreso económico en España.

Madrid, 22 de noviembre de 2022



ANEXO: Normativa relativa al Código de Buenas Prácticas

- Resolución de 17 de enero de 2023, 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 deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad.
- 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.
- 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.