

INFORMACIÓN GENERAL SOBRE MEDIDAS PARA REFORZAR LA PROTECCION A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS ⁽¹⁾

- (1) Reguladas por el Real Decreto ley 6/2012 de 9 de marzo, modificado por la Ley 1/2013 de 14 de mayo, por el Real Decreto-ley 1/2015 de 27 de febrero, por el Real Decreto-ley 5/2017 de 17 de marzo, por la Ley 5/2019 de 15 de marzo, y por el Real Decreto-ley 19/2022 de 22 de noviembre (este último desarrollado mediante Acuerdo de Consejo de Ministros de igual fecha, publicado en la Resolución de 23 de noviembre de 2022 de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, modificado mediante Acuerdo de Consejo de Ministros de 27 de diciembre de 2023, publicado en Resolución de la misma fecha, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, y por el Real Decreto-ley 7/2024 de 11 de noviembre de 2024, que se encuentran a su disposición en el Boletín Oficial del Estado (www.boe.es) .

Información relativa al Código de Buenas Prácticas para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad establecido en el RD-ley 19/2022 (en adelante, el “Nuevo CBP”).

- El plazo para formular las solicitudes al amparo del Nuevo CBP se extiende hasta el día 24 de noviembre de 2025 (inclusive) y hasta el día 24 de mayo de 2026 (inclusive) en caso de personas físicas residentes en alguna de las localidades afectadas por la dana, incluidas en el anexo del Real Decreto-ley 6/2024 de fecha 5 de noviembre de 2024.
- Beneficiarios: el Nuevo CBP es de aplicación a las personas físicas que sean titulares de préstamos o créditos a tipo de interés variable, garantizados con hipoteca sobre la vivienda habitual del deudor o del hipotecante no deudor, cuyo precio de adquisición no exceda de 300.000 euros, constituidos hasta el 31/12/2022.
- Requisitos para su aplicación: los deudores elegibles por encontrarse en riesgo de vulnerabilidad deben cumplir todos los requisitos que se relacionan a continuación¹:
 - a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de 4,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de 14 pagas.

Este límite será de 5,5 veces en estos supuestos: en el caso de que algún miembro tenga declarada discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para actividad laboral.

Este límite será de 6,5 veces en estos supuestos: en caso de deudor hipotecario con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con grado de discapacidad reconocido igual o superior a 33%, o con discapacidad física o sensorial, con grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65%, 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 4 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.

¹ Por unidad familiar se entiende 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.

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%, 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% 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% 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.

- Acreditación documental del cumplimiento de los requisitos. El solicitante ha de presentar la siguiente documentación.
1. Certificado de rentas y, en su caso, certificado de la presentación del Impuesto de Patrimonio, expedido por la AEAT u órgano competente de la Comunidad Autónoma, en relación, al último ejercicio tributario, y, de ser necesario para la acreditación del requisito b) establecido en el apartado “Requisitos para su aplicación” anterior, al cuarto ejercicio tributario anterior a la solicitud de aplicación de las medidas contempladas en el Nuevo CBP.
 2. Últimas 3 nóminas percibidas.
 3. 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. Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social concedidas por las Comunidades Autónomas y entes locales.
 5. Certificado expedido por el órgano gestor en que figure la cuantía mensual

percibida, en trabajadores por cuenta propia que perciban la prestación por cese de actividad.

6. Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.
7. Certificado de empadronamiento de las personas empadronadas en la vivienda a fecha de presentación de documentos y a los 6 meses anteriores.
8. Declaración de discapacidad, dependencia o incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.
9. Certificado de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad de cada uno de los miembros de la unidad familiar.
10. Escrituras de compraventa de la vivienda, de constitución de garantía hipotecaria y documentos que justifiquen el resto de garantías reales o personales, si las hubiere.
11. Declaración responsable del deudor/es sobre el cumplimiento de requisitos para considerarse situados en el umbral de exclusión.

- Opciones de novación de préstamo hipotecario. El deudor hipotecario podrá solicitar:

a) Todas o alguna de las siguientes medidas:

- i. La ampliación del plazo total de su préstamo hasta un máximo de 7 años.
- ii. La fijación de la cuota en su importe a 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.

En todo caso, el principal no amortizado devengará intereses a un tipo de interés tal que suponga una reducción del 0,5% del valor actual neto del préstamo de acuerdo con la normativa vigente y la ampliación del plazo no supondrá una reducción del importe de la cuota por debajo de aquella que se estuviera pagando a fecha 1 de junio de 2022.

b) La 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. 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 no podrá extender el plazo total del préstamo más allá de 40 años desde la fecha de su constitución.

- Consecuencias de la solicitud indebida por el deudor de las medidas para la novación de la deuda hipotecaria realizada al amparo de este Nuevo CBP: será responsable de los daños, perjuicios y gastos generados por la aplicación de estas medidas, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta del deudor pueda dar lugar.

- Formalización de las operaciones de novación amparadas por este Nuevo CBP.

Antes de la formalización de las operaciones de novación amparadas por este Código de Buenas Prácticas, la entidad hará entrega al deudor de la información simplificada sobre las medidas alternativas sobre las que puede optar para novar las condiciones del préstamo.

Una vez estudiadas las alternativas y optado en firme el deudor por una de ellas, la entidad le entregará una propuesta de acuerdo de novación del préstamo.

Información relativa al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual incluido en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (en adelante, el “CBP 2012”).

- Plazo para formular las solicitudes al amparo del CBP 2012: se podrán presentar solicitudes durante la vigencia del Código siempre que la entidad acreedora se encuentre adherida al mismo.
- Beneficiarios: El CBP 2012, es de aplicación, a las personas físicas que padecen extraordinarias dificultades para atender el pago de la deuda hipotecaria sobre la vivienda habitual, resultando aplicable a los contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria cuyo deudor se encuentra en el denominado umbral de exclusión. Igualmente, es de aplicación, a los fiadores y avalistas hipotecarios del deudor principal, respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario.
- Requisitos para su aplicación: se considerarán situados en el umbral de exclusión aquellos deudores de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca sobre vivienda habitual cuando concurren en ellos todas las circunstancias siguientes ²:
 - a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de 14 pagas.

Este límite será de 4 veces en estos supuestos: en el caso de que algún miembro tenga declarada discapacidad superior al 33%, dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para actividad laboral.

² Por unidad familiar se entiende 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.

Este límite será de 5 veces en estos supuestos: en caso de deudor hipotecario con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con grado de discapacidad reconocido igual o superior a 33%, o con discapacidad física o sensorial, con grado de discapacidad reconocido igual o superior a 65%, 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 1,5; salvo que la entidad acredite que la carga hipotecaria en el momento de la concesión del préstamo era igual o superior a la carga hipotecaria en el momento de la solicitud de la aplicación del Código de Buenas Prácticas.

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

1. La familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.
2. La unidad familiar monoparental con hijos a cargo.
3. La unidad familiar de la que forme parte un menor de edad.
4. La unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
5. La unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, una o mas 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.
6. La unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género.
7. El deudor mayor de 60 años, aunque no reúna los requisitos para ser considerado unidad familiar según lo previsto en la letra a).

- c) Que la cuota hipotecaria sea superior al 50% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. Dicho porcentaje será del 40% cuando alguno de dichos miembros sea una persona en la que concurren las circunstancias previstas en la letra a).

A efectos de las letras a) y b) anteriores, se considerará que presentan una discapacidad en grado igual o superior al 33% 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.

- Aplicación de las medidas complementarias (quita) y sustitutivas de la ejecución hipotecaria (dación) del Código de Buenas Prácticas. Han de cumplir los siguientes requisitos:

- a) Que el conjunto de los miembros de la unidad familiar carezca de otros bienes o derechos patrimoniales con los que hacer frente a la deuda.
- b) Que la hipoteca recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y fuera concedida para la adquisición de la misma.
- c) Que el crédito o préstamo hipotecario carezca de otras garantías, reales o personales o, de existir estas últimas, los garantes carezcan de otros bienes o derechos suficientes con los que hacer frente a la deuda.
- d) Que de existir codeudores que no formen parte de la unidad familiar, estén incluidos en las circunstancias de las letras a), b) y c) anteriores.

Los fiadores e hipotecantes no deudores que se encuentren en el umbral de exclusión podrán exigir que se agote el patrimonio del deudor principal antes de reclamarles la deuda garantizada.

- Acreditación documental del cumplimiento de los requisitos. El solicitante ha de presentar la siguiente documentación.
 1. Certificado de rentas y, en su caso, certificado de la presentación del Impuesto de Patrimonio, expedido por la AEAT u órgano competente de la Comunidad Autónoma, en relación al último ejercicio tributario, y, de ser necesario para la acreditación del requisito b) establecido en el apartado “Requisitos para su aplicación” anterior, al cuarto ejercicio tributario anterior a la solicitud de aplicación de las medidas contempladas en el CBP 2012, de ser necesario para la acreditación del requisito b) establecido en el apartado “Requisitos para su aplicación” anterior.
 2. Últimas 3 nóminas percibidas.
 3. 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. Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social concedidas por las Comunidades Autónomas y entes locales. Certificado expedido por el órgano gestor en que figure la cuantía mensual percibida, en trabajadores por cuenta propia que perciban la prestación por cese de actividad.
 5. Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.
 6. Certificado de empadronamiento de las personas empadronadas en la vivienda a fecha de presentación de documentos y a los 6 meses anteriores.
 7. Declaración de discapacidad, dependencia o incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.
 8. Certificado de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad de cada uno de los miembros de la unidad familiar.
 9. Escrituras de compraventa de la vivienda, de constitución de garantía hipotecaria y documentos que justifiquen el resto de garantías reales o personales, si las hubiere.
 10. Declaración responsable del deudor/es sobre el cumplimiento de requisitos para considerarse situados en el umbral de exclusión.
- Precio de adquisición de la vivienda hipotecada. Estas medidas se aplicarán sobre los préstamos o créditos garantizados con hipoteca sobre su vivienda habitual cuando el precio de adquisición del inmueble hipotecado no exceda en un 20% del que resulta de multiplicar la extensión del inmueble, por el precio medio por metro cuadrado para vivienda libre que arroje el Índice de Precios de la Vivienda elaborado por el Ministerio de Fomento para el año de adquisición del bien inmueble y la provincia en que está radicada dicho bien, con un límite absoluto de 300.000 euros. El inmueble adquirido antes del año 1995 toma como precio medio de referencia el relativo al año 1995.

No obstante, sólo podrán acogerse a las medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria (dación en pago), las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos concedidos, cuando el precio de adquisición del inmueble hipotecado no exceda del que resulta de multiplicar la extensión del inmueble por el precio medio por metro cuadrado para vivienda libre que arroje el Índice de Precios de la Vivienda elaborado por el Ministerio de Fomento para el año de adquisición del bien inmueble y la provincia en que está radicada dicho bien, con un límite absoluto de 250.000 euros. El inmueble adquirido antes del año 1995 toma como precio medio de referencia el relativo al año 1995.

- Medidas que contempla este CBP 2012. Sus medidas son de aplicación consecutiva de forma que, solo si la anterior no resulta viable, procede el estudio de la siguiente:
1. Medidas previas a la ejecución hipotecaria: Reestructuración de deudas hipotecarias.

En el plazo de un mes desde la presentación de la solicitud de reestructuración de la deuda hipotecaria, junto con toda la documentación acreditativa de estar situado en umbral de exclusión – y siempre que la vivienda se encuentre dentro del ámbito de protección del Código de Buenas Prácticas -, la Entidad deberá notificar y ofrecer al deudor un plan de reestructuración en el que se concreten la ejecución y las

consecuencias financieras para el deudor de la aplicación conjunta de las medidas que se indican a continuación. Sin perjuicio de lo anterior, el deudor podrá presentar en todo momento a la entidad una propuesta de plan de reestructuración, que deberá ser analizada por la entidad, quien, en caso de rechazo, deberá comunicar al deudor los motivos en que se fundamente.

- i. Carencia en la amortización de capital, de hasta 5 o hasta 2 años, dependiendo de si el incremento del esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar ha sido superior o inferior a 1,5 y si existen o no circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.

El capital correspondiente a las cuotas de ese período podrá pasarse a una cuota final al término del préstamo, prorratearse en las cuotas restantes o realizarse una combinación de ambos sistemas.

- ii. Ampliación del plazo de amortización hasta un total de 40 años a contar desde la concesión del préstamo, o ampliación hasta 7 años sin superar el total de 40, dependiendo de que el incremento del esfuerzo haya sido superior o inferior a 1,5 y a la existencia o no de circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.
- iii. Reducción del tipo de interés aplicable durante el plazo de carencia a Euríbor menos 0,10 p.p. En los préstamos a tipo fijo se aplicará el tipo fijo actual durante el período de carencia. No obstante lo anterior, si el incremento del esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se hubiera incrementado en menos de 1,5 y la unidad familiar no se encontrase en una de las circunstancias familiares de especial vulnerabilidad, el tipo de interés aplicable durante la carencia (independientemente de que nos encontremos ante un préstamo a tipo variable o a un préstamo a tipo fijo), será tal que suponga una reducción del 0,5 por cien del valor actual neto del préstamo de acuerdo con la normativa vigente.
- iv. Inaplicación con carácter indefinido de la cláusula limitativa de la bajada de tipo de interés (cláusula suelo) que esté prevista en el contrato de préstamo.

Además, la amortización anticipada del crédito o préstamo hipotecario, solicitada durante los diez años posteriores a la aprobación del plan de reestructuración, no conllevará costes por compensación.

El deudor de un plan de reestructuración que habiendo finalizado el período de carencia en la amortización se encuentre situado en el umbral de exclusión, podrá solicitar un segundo plan de reestructuración, siempre que la salida de la carencia no sea el hecho determinante de encontrarse en dicho umbral de exclusión. Este nuevo plan de reestructuración supondrá una carencia de capital de 5 años y el tipo previsto en el apartado iii anterior.

No podrán formular solicitud de reestructuración los deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución, una vez que se haya producido el anuncio de subasta.

2. Medidas Complementarias (Quita).

Esta medida será de aplicación cuando el plan de reestructuración resulte inviable, esto es, cuando la cuota hipotecaria mensual que resulte con dicho plan supere el 50% de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros de la unidad familiar.

Esta medida es discrecional para la entidad, que puede aceptarla o rechazarla en el plazo de un mes a contar desde la acreditación de la inviabilidad del plan de reestructuración.

Para determinar la quita, la entidad empleará alguno de los siguientes métodos de cálculo:

- i. Reducción en un 25%.
- ii. 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.
- iii. 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 también podrá ser solicitada por aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que ya se haya producido el anuncio de la subasta, o por aquellos que no puedan optar a la dación en pago por presentar la vivienda cargas posteriores a la hipoteca.

3. Medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria: Dación en pago de la vivienda habitual.

En el plazo de 24 meses desde la solicitud de la reestructuración, los deudores para los que la reestructuración y las medidas complementarias, en su caso, no resulten viables, podrán solicitar la dación en pago de su vivienda habitual. En estos casos la entidad estará obligada a aceptar la entrega del bien hipotecado por parte del deudor, a la propia entidad o tercero que ésta designe, quedando definitivamente cancelada la deuda.

También podrán cursar esta solicitud los deudores que tengan aprobado y en curso un plan de reestructuración que observen su imposibilidad de atender los pagos después de 24 meses desde la solicitud de reestructuración. En este caso, la entidad valorará la posible entrega del bien hipotecado por parte del deudor, a la propia entidad o tercero que ésta designe, quedando definitivamente cancelada la deuda.

La dación en pago supondrá la cancelación total de la deuda garantizada con hipoteca y de las responsabilidades personales del deudor y de terceros frente a la entidad por razón de la misma deuda.

El deudor, si así lo solicitara en el momento de pedir la dación en pago, podrá permanecer durante un plazo de 2 años en la vivienda en concepto de arrendatario, satisfaciendo una renta anual del 3,0% del importe total de la deuda en el momento de la dación.

Esta medida no será aplicable en los supuestos que se encuentren en procedimiento de ejecución en los que ya se haya anunciado la subasta, o en los que la vivienda esté gravada con cargas posteriores.

4. Derecho de alquiler en caso de ejecución de la vivienda habitual.

El deudor hipotecario ejecutado cuyo lanzamiento haya sido suspendido de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1.1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, podrá solicitar y obtener del acreedor ejecutante de la vivienda, o persona que actúe por su cuenta, el alquiler de la misma por una renta anual máxima del 3,0% de su valor al tiempo de la aprobación del remate, determinado según tasación, aportada por el ejecutado y certificada por un tasador homologado.

Esta solicitud podrá realizarse en el plazo de 12 meses desde la entrada en vigor del RD-ley (24/11/2022) para aquellos ejecutados que ya fueran beneficiarios de la suspensión y desde que se produzca la suspensión para quienes se beneficiasen con posterioridad.

- Consecuencias de la solicitud indebida por el deudor de las medidas para la novación de la deuda hipotecaria realizada al amparo del CBP 2012. Será responsable de los daños, perjuicios y gastos generados por la aplicación de estas medidas, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta del deudor pueda dar lugar.