

COMUNICADO INFORMATIVO SOBRE LAS MODIFICACIONES ESTABLECIDAS AL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS TRANSITORIO PARA DEUDORES HIPOTECARIOS EN RIESGO DE VULNERABILIDAD (RDL 19/2022 de 22 de noviembre de 2022), LA ADHESIÓN DE CAIXABANK A DICHAS MODIFICACIONES, ASÍ COMO SOBRE LA POSIBILIDAD DE ACOGERSE A LAS MEDIDAS DEL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS

Apreciado cliente,

Nos dirigimos a Vd. con relación al préstamo hipotecario del que es titular, para informarle de lo siguiente:

I.- CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS TRANSITORIO PARA DEUDORES HIPOTECARIOS EN RIESGO DE VULNERABILIDAD

El pasado 27 de diciembre de 2023 se aprobó una [modificación](#) al [Código de Buenas Prácticas transitorio para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad](#), que se estableció por el Real Decreto-ley 19/2022.

Con esta comunicación queremos informarle que **CaixaBank se ha adherido a las modificaciones establecidas por Acuerdo del Consejo de Ministros de 27 de diciembre de 2023 sobre el citado Código transitorio** y al que podrá solicitar acogerse **hasta el 31 de diciembre de 2024**, siempre que acredite que cumple con las condiciones y en la forma legalmente previstas, lo que le permitiría beneficiarse de las medidas desarrolladas en el Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de noviembre de 2022 y modificadas por el citado Acuerdo del Consejo de Ministros de 27 de diciembre de 2023, según le informamos por la presente comunicación y que pasamos a detallarle:

¿Cuáles son las modificaciones sobre el Código de Buenas Prácticas transitorio para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad?

- Se **ha modificado el requisito del umbral de renta** que se tendrá en cuenta para determinar qué deudores están en riesgo de vulnerabilidad.

- Se han **modificado las opciones de novación del préstamo hipotecario en el sentido de que la ampliación del plazo y la fijación de la cuota durante 12 meses pueden adoptarse independiente o conjuntamente**, sin perjuicio de la opción de conversión de tipo variable a tipo fijo.

¿Quiénes pueden beneficiarse de las medidas aprobadas por el Gobierno?

Pueden solicitar estas medidas las personas físicas titulares de préstamos o créditos garantizados con hipoteca inmobiliaria 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 de diciembre de 2022, teniendo en cuenta las siguientes modificaciones señaladas anteriormente en lo que respecta al requisito de nivel de renta:

Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de **4'5 veces (antes este límite era 3'5 veces)** el **indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM)** anual de catorce pagas.

El límite será de **5'5 veces (antes este límite era 4'5 veces)** el **IPREM** anual de catorce pagas en el caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada una discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, o de **6'5 veces (antes este límite era 5'5 veces)** el **IPREM** en el caso de que un deudor hipotecario sea una persona con parálisis cerebral, enfermedad mental o discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o una persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por ciento,

así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente a la persona o a su cuidador para realizar una actividad laboral.

¿Qué medidas puede solicitarnos que apliquemos a su préstamo?

Según las modificaciones antes señaladas, usted **ahora puede optar por modificar su préstamo hipotecario en alguna de las siguientes formas:**

A)

A.1.- La **ampliación del plazo de duración del préstamo hasta 7 años sin superar los 40 años desde su fecha de constitución**. En todo caso, la ampliación del plazo no puede suponer una reducción del importe de la cuota por debajo de aquella que estuviera pagando a fecha 1 de junio de 2022.

A.2.- La **fijación a través de una carencia total o parcial del principal, durante un plazo de 12 meses desde la novación, de la cuota en el importe de la misma a 1 de junio de 2022** o el importe de la primera cuota para los formalizados con posterioridad a dicha fecha. El principal no amortizado generará intereses al tipo que resulte de aplicar una reducción del 0,5% al valor actual neto del préstamo según la normativa vigente.

A.3.- **Conjuntamente las medidas A.1 y A.2 anteriores**, es decir, **ampliación del plazo** de amortización hasta un máximo de 7 años, sin superar el plazo de 40 años a contar desde la concesión y **fijación a través de una carencia total o parcial del principal, durante un plazo de 12 meses desde la novación, de la cuota en el importe de la misma a 1 de junio de 2022** o el importe de la primera cuota para los formalizados con posterioridad a dicha fecha. En todo caso, el principal no amortizado generará intereses al tipo que resulte de aplicar una reducción del 0,5% al valor actual neto del préstamo según la normativa vigente y la ampliación de plazo no puede suponer una reducción del importe de la cuota por debajo de la que estuviera pagando a 1 de junio de 2022.

B) La conversión de la fórmula de cálculo del interés de variable a fijo.

Si usted ha recibido una resolución desfavorable para el Código de Buenas Prácticas transitorio, ¿puede volver a presentarnos una solicitud de novación de su préstamo para que volvamos a estudiar si ahora resultaría favorable de acuerdo con las modificaciones introducidas?

Sí, podrá presentarnos una nueva solicitud acompañando la documentación necesaria para acreditar todos los requisitos exigidos por la normativa, sin perjuicio de poder solicitarnos el estudio de la reestructuración de su deuda hipotecaria al amparo del Código de Buenas Prácticas regulado por el Real Decreto-ley 6/12.

Nos dirigimos a Vd. con relación al préstamo hipotecario del que es titular, fiador o avalista, o garante hipotecario, para informarle del Código de Buenas Prácticas regulado por el Real Decreto-ley 6/12, al que CaixaBank se encuentra adherido:

II.- CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS DE MEDIDAS URGENTES DE PROTECCIÓN DE DEUDORES HIPOTECARIOS SIN RECURSOS.

Le informamos que CaixaBank está adherida **al Código de Buenas Prácticas regulado por el Real Decreto-ley 6/12**, modificado por la Ley 1/2013, por el Real Decreto Ley 1/2015, por el Real Decreto Ley 5/2017, por la Ley 5/2019 y por el Real Decreto Ley 19/2022, al que usted se puede acoger si cumple los requisitos y en la forma que se establecen en la normativa.

¿Qué medidas puede contemplar el plan de reestructuración?

Si se cumplen los requisitos que establece la normativa, CaixaBank le deberá ofrecer un plan de reestructuración de su préstamo en el que se concretará la ejecución y las consecuencias financieras que

tendrá para usted la aplicación conjunta de las medidas contempladas en el Código, sin perjuicio de que eventualmente, pueda instar la solicitud de un segundo plan de reestructuración y de posibles y subsidiarias medidas complementarias y sustitutivas de la ejecución hipotecaria.

Puede incluir las siguientes:

Reestructuración:

- 1.- **Carencia en la amortización de capital de cinco años.**
- 2.- **Ampliación del plazo total de amortización del préstamo hasta un total de cuarenta años** a contar desde su concesión.
- 3.- **Reducción del tipo de interés durante el plazo de carencia a euríbor menos 0,10.** En todo caso, en los préstamos a tipo fijo se aplicará el tipo fijo actual durante el período de carencia.

No obstante, si el incremento del esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar fuera inferior a 1,5 y la unidad familiar no se encontrase en una de las circunstancias familiares de especial vulnerabilidad:

- (i) **La carencia en la amortización de capital será de dos años.**
- (ii) **La ampliación del plazo de amortización será de hasta siete años, sin superar el plazo de cuarenta años desde la concesión.**
- (iii) **Y el tipo de interés aplicable durante la carencia será tal que suponga una reducción del 0,5% del valor actual neto del préstamo de acuerdo con la normativa vigente.**

Segunda reestructuración:

El deudor hipotecario 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.

En el plazo de un mes desde que el deudor presente la nueva solicitud de reestructuración de su deuda hipotecaria y sea viable, la Entidad acreedora elaborará un nuevo plan de reestructuración en el marco de las condiciones del Código, que consistirá en la aplicación conjunta de las siguientes medidas:

·Carencia de capital de 5 años al Euribor - 0,10%. En los préstamos a tipo fijo se aplicará el tipo fijo actual durante la carencia. Todo ello, sin perjuicio del estudio de otras medidas.

Sucesivamente, también se le puede aplicar, si procede, algunas de las siguientes medidas:

Quita

Si el plan de reestructuración resulta inviable, el cliente podrá solicitar una quita, cuya concesión es facultativa. El Real Decreto Ley ofrece varias opciones.

Pueden solicitarla los deudores que se encuentren en un proceso de ejecución hipotecaria con subasta señalada o los deudores que, estando incluidos en el umbral de exclusión del RDL 1/2015, no puedan optar a la dación por presentar la vivienda cargas posteriores a la hipoteca.

Dación en pago

En el plazo de 24 meses desde la solicitud de la reestructuración, los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, para los que la reestructuración y las medidas complementarias (quita), en su caso, no resulten viables, podrán solicitar la dación en pago de su vivienda habitual cuando no presente cargas posteriores a la hipoteca, y hay obligación de aceptar la dación. En este caso se cancela totalmente la deuda. Si dentro de los 24 meses de la propuesta del plan de reestructuración aprobada por la entidad, el deudor observara su imposibilidad de atender los pagos después de veinticuatro meses desde la solicitud de reestructuración, podrá solicitar dación en pago de su vivienda habitual, la entidad valorará la opción de aceptar la dación y dar la deuda por cancelada.

Posibilidad de dación en alquiler durante dos años sin prórroga, salvo acuerdo escrito de las partes.

- Alquiler anual del 3% del importe total de la deuda en el momento de la dación durante los dos primeros años; el resto, según alquiler de mercado.
- Interés de mora del 10%.

No es de aplicación a los deudores que se encuentren en un proceso de ejecución con subasta señalada o en los que la vivienda esté gravada con cargas posteriores.

Derecho de alquiler en caso de ejecución de la vivienda habitual

Adicionalmente, la norma contempla el derecho de alquiler en caso de ejecución de la vivienda habitual en los términos legalmente previstos.

Para mayor información, le remitimos a la web de CaixaBank www.caixabank.es donde están recogidas pormenorizadamente las medidas del Código de Buenas Prácticas y sus diferentes opciones.

¿Dónde puede dirigir su solicitud o plantear cualquier consulta relativa a las nuevas medidas?

Puede hacerlo a través del teléfono y dirección de correo electrónico que siguen:

900404090 y +34 93 887 25 25
solicitudes.cbp@caixabank.com

Muchas gracias por su atención.