

INFORMACIÓN SOBRE LA MODIFICACIÓN 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 DICHA MODIFICACIÓN, Y SOBRE LA POSIBILIDAD DE ACOGERTE A LAS MEDIDAS DEL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS.

Hola,

Te escribimos para comunicarte que se ha aprobado una **modificación del Código de Buenas Prácticas transitorio para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad (1)**.

Con esta comunicación queremos informarte:

1º) Que **nosotros nos hemos adherido a esta modificación**.

2º) Que la modificación **consiste en la ampliación del plazo máximo para poder acogerse a las medidas del Código de Buenas Prácticas transitorio para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad:**

- **Hasta el 31 de diciembre de 2025**, podrás solicitarlo si cumples con las condiciones previstas en el **Código de Buenas Prácticas transitorio**.
- **Hasta el 30 de junio de 2026**, podrás solicitarlo si cumples con las condiciones previstas en el **Código de Buenas Prácticas transitorio**, y eres una **persona residente en alguna de las localidades afectadas por la DANA 2024** incluidas en la normativa (2).

3º) Que, en caso de que **la solicitud del Código de Buenas Prácticas se realice durante el periodo de suspensión de obligaciones de pago de intereses y principal para préstamos y créditos con garantía hipotecaria para afectados por DANA 2024**, te aplicaremos las medidas del Código de Buenas Prácticas transitorio cuando finalice el plazo de nueve meses de moratoria al pago por amortización del capital previsto por la normativa para los afectados por la DANA 2024.

4º) Te adjuntamos las medidas detalladas del **Código de Buenas Prácticas transitorio para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad** en el ANEXO adjunto a esta comunicación, donde, además, aprovechamos también para informarte de las medidas del **Código de Buenas Prácticas de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos**.

Para más información, puedes consultar en nuestra web www.caixabank.es donde están recogidas pormenorizadamente las medidas del Código de Buenas Prácticas y sus diferentes opciones.

¿Dónde puedes dirigir tu solicitud o plantear consulta?

Puedes 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.

(1) Real Decreto-ley 7/2024, de 11 de noviembre

(2) Contempladas en el Anexo del Real Decreto-ley 6/2024, de 5 de noviembre, por el que se adoptan medidas urgentes de respuesta ante los daños causados por la Depresión Aislada en Niveles Altos (DANA) en diferentes municipios entre el 28 de octubre y el 4 de noviembre de 2024

ANEXO

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

El Código de Buenas Prácticas transitorio va dirigido a personas físicas que sean titulares de **préstamos y créditos** garantizados con hipoteca sobre su **vivienda habitual o del hipotecante no deudor, cuyo precio de adquisición no exceda de 300.000,00 euros formalizados hasta el 31 de diciembre de 2022.**

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

Los deudores titulares de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca sobre su vivienda habitual, en riesgo de vulnerabilidad cuando **concurran** en ellos **todas las circunstancias** siguientes:

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

El límite será de 5,5 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.

El límite será de 6,5 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.

b) Que en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud:

- **la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas (4)** en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda.

- **le hayan sobrevenido circunstancias familiares de especial vulnerabilidad**, como, por ejemplo:

> que la unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditativamente de forma permanente, para realizar una actividad laboral, 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 acreditativamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral, unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género o de trata o explotación sexual.

c) Que la cuota hipotecaria sea superior al 30% de los ingresos netos del conjunto 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 por ciento 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.

¿Qué medidas puedes solicitarnos que apliquemos a tu préstamo?

Si cumples los requisitos que establece la normativa, **puedes optar por modificar tu préstamo hipotecario en alguna de las siguientes formas:**

(3) Se entenderá por unidad familiar la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o su pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo a los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogida familiar.

(4) 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.

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 de la cuota en el importe de 1 de junio de 2022 durante el plazo de 12 meses**, a través de una carencia total o parcial del principal, 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 dos medidas anteriores**, es decir, **ampliación del plazo y fijación de la cuota**.

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

¿Qué pasa si además eres un afectado por la DANA ocurrida en algunos municipios entre el 28 de octubre y el 4 de noviembre de 2024 y has solicitado la suspensión de obligaciones de pago de intereses y principal de tu préstamo al amparo de la normativa para afectados por la DANA 2024?

En caso de que **la solicitud del Código de Buenas Prácticas transitorio se realice durante el periodo de suspensión de obligaciones de pago de intereses y principal para préstamos y créditos con garantía hipotecaria para afectados por DANA 2024**, te aplicaremos las medidas del Código de Buenas Prácticas transitorio una vez finalizado el plazo de nueve meses de moratoria al pago por amortización del capital previsto para los afectados por la DANA 2024.

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

Adicionalmente, aprovechamos para informarte del **Código de Buenas Prácticas de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos**, al que puedes acogerte si **eres fiador o avalista, o garante hipotecario**.

El Código de Buenas Prácticas va dirigido a:

- A los deudores de **préstamos y créditos** garantizados con hipoteca sobre su **vivienda habitual** que se encuentren en el **umbral de exclusión**.
- A los **fiadores y garantes hipotecarios no deudores** respecto a su vivienda habitual.

¿Cuándo puedes beneficiarte de las medidas aprobadas por el Gobierno por encontrarse en el umbral de exclusión?

Puedes beneficiarte cuando **cumplas todas las circunstancias** siguientes:

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

- El límite será de 4 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.

- El límite será de 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.

b) Que en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud:

- **la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas (6)** (en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda)

- o le hayan sobrevenido **circunstancias familiares de especial vulnerabilidad** (familia numerosa, familia monoparental con hijos a cargo, unidad familiar de la que forme parte un menor de edad, unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditativamente de forma permanente, para realizar una actividad laboral, 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 acreditativamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral, unidad familiar en que exista una víctima de violencia de de género o de trato o explotación sexual, deudor mayor de 60 años, aunque no reúna los requisitos para ser considerado unidad familiar).

c) Que la cuota hipotecaria sea superior al 50% de los ingresos netos del conjunto de la unidad familiar, o superior al 40% cuando alguno de los miembros de la unidad familiar sea una persona en la que concurren las circunstancias previstas en el segundo párrafo de 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 por ciento 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.

Para los casos de quita y dación, deben cumplirse todas las siguientes condiciones:

A Que la unidad familiar carezca de otros bienes.

B Que el préstamo o crédito hipotecario recaiga sobre esa única vivienda y haya sido concedido para su adquisición.

C Que no existan otras garantías.

D En el caso de la existencia de codeudores que no formen parte de la unidad familiar, tendrán que estar incluidos en las circunstancias A), B) y C) anteriores.

La aplicación del Código de Buenas Prácticas se extenderá a las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos cuando el precio de adquisición del bien inmueble hipotecado cumpla los siguientes baremos:

1 - Para las medidas previas de reestructuración y complementarias (quita), en el caso de que el precio de adquisición del bien inmueble hipotecado.

No exceda en un 20% del que resultaría 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 esté radicado dicho bien, con un límite absoluto de 300.000 euros. Los inmuebles adquiridos antes del año 1995 tomarán como precio medio de referencia el relativo al año 1995.

2 - Para la medida complementaria (dación en pago), en el caso de que el precio de adquisición del bien inmueble hipotecado.

No exceda del que resultaría 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 esté radicado dicho bien, con un límite absoluto de 250.000 euros. Los inmuebles adquiridos antes del año 1995 tomarán como precio medio de referencia el relativo al año 1995.

¿Qué medidas puede contemplar el plan de reestructuración?

Si cumples los requisitos que establece la normativa, te ofreceremos un plan de reestructuración de tu préstamo donde aplicaremos las medidas contempladas en el Código. Adicionalmente, podrás pedirnos la solicitud de un segundo plan de reestructuración y otras medidas complementarias y sustitutivas de la ejecución hipotecaria.

Puede incluir las siguientes:

Reestructuración:

1.- Carencia en el pago o reembolso (amortización) de capital de cinco años.

2.- Ampliación del plazo total de reembolso o pago 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 el reembolso será de dos años.

(ii) La ampliación del plazo de reembolso 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:

Podrás solicitar un segundo plan de reestructuración siempre que la salida de la carencia no sea el hecho determinante de encontrarte en dicho umbral de exclusión.

En el plazo de un mes desde que presentes la nueva solicitud de reestructuración de tu deuda hipotecaria y sea viable, elaboraremos 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 te puede aplicar, si procede, algunas de las siguientes medidas:

Quita

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

Puedes solicitarla si te encuentras en un proceso de ejecución hipotecaria con subasta señalada o si, estando incluido en el umbral de exclusión del RDL 1/2015, no puedes 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, si te encuentras comprendido 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, podrás solicitar la dación en pago de tu 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 nosotros, observaras tu imposibilidad de atender los pagos después de veinticuatro meses desde la solicitud de reestructuración, podrás solicitar dación en pago de su vivienda habitual, valoraremos 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 si te encuentras en un proceso de ejecución con subasta señalada o si 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.

(5) A estos efectos se entenderá por unidad familiar la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o su pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo a los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogida familiar.

(6) 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 incrementado