

## Aprobado el Código de Buenas Prácticas Hipotecarias

---

### Una medida para aliviar la subida de tipos de interés hipotecarios sobre la vivienda habitual

El Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, establece un Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual.

Estas medidas van dirigidas esencialmente a los hogares con rentas inferiores a tres veces el IPREM anual de catorce pagas que dediquen más del 50% de su renta mensual al pago de la hipoteca.

La adhesión de los bancos a este código es voluntaria: sin embargo, la mayoría lo han hecho o están estudiando su adhesión. [Aquí la lista de bancos adheridos.](#)

[El código de buenas prácticas](#), dirigido a hogares con deuda hipotecaria con dificultades en su pago, se centra en tres pilares de actuación:

#### 1. **Medidas previas a la ejecución hipotecaria:**

Estas medidas son de aplicación cuando las cuotas hipotecarias sean superiores a la mitad de los ingresos de la unidad familiar.

En esos casos, se deberá presentar un [plan de reestructuración](#) al banco junto con la documentación solicitada. Una vez presentado el expediente completo, el banco tendrá un mes para estudiar la solicitud y comprobar si se cumplen los requisitos para contestar y argumentar la respuesta, en caso negativo. En caso afirmativo, el banco concede la solicitud y presenta su plan reestructuración que va encaminado a reducir las cuotas a través de los siguientes mecanismos:

- **Carencia de capital durante cinco años:** durante ese periodo se pagará solo la parte de intereses de la cuota. El capital pendiente se continuará abonando una vez transcurridos los cinco años.
- **Ampliación del plazo de devolución de hasta 7 años, sin superar el plazo de 40 años a contar desde la suscripción de la hipoteca.** En este caso hay que tener en cuenta que, si bien, las cuotas mensuales serán más cómodas, se acabarán pagando más intereses al banco.

- **Reducir el tipo de interés de la hipoteca** hasta el euríbor menos 0,10 % desde el euríbor más 0,25% actual, durante cinco años. Si la hipoteca es fija se pasará a tipo variable durante ese periodo de tiempo.

## **2. Medidas complementarias:**

Estas medidas se aplicarán cuando las medidas anteriores no sean suficientes y las cuotas hipotecarias, a pesar del apoyo ofrecido por el banco, sigan superando la mitad de los ingresos de la unidad familiar. En estos casos, se puede solicitar una quita parcial de la deuda a estudiar por el banco.

## **3. Medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria:**

En caso de que las medidas anteriores no hayan conseguido rebajar a menos del 50% los ingresos de la unidad familiar que se destinan al pago de la hipoteca, el deudor dispondrá de un plazo de veinticuatro meses desde la solicitud de la reestructuración, para solicitar la dación en pago de la vivienda. En caso de que se conceda esta medida, también se podrá solicitar el alquiler social.

A demás de las medidas mencionadas, también se suspende durante un año el cobro de las compensaciones y comisiones para este tipo de prácticas y, en caso de que los ingresos de la unidad familiar sean superiores al tres veces el IPREM se puede aplicar la reducción del 0,15 % a 0,05 % por compensación o comisión por reembolso o por amortización anticipada en los primeros tres años de vida del préstamo, en aquellos casos en que se pasa de tipo variable a tipo fijo.

Para ampliar o concretar cualquier información al respecto, no dude en ponerse en contacto con nosotros

Estefanía Sánchez · [estefania.sanchez@pich.bnfix](mailto:estefania.sanchez@pich.bnfix)

Área Legal BNFIX PICH TAX LEGAL