

## Legislación aplicable

En fecha 10 de marzo de 2012 se publicó en el BOE el Real Decreto Ley 6/2012 de 9 de marzo para que se aprobaran medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. Posteriormente se aprobó la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social dirigida a establecer mecanismos que permitan la reestructuración de la deuda hipotecaria a las personas que se encuentran en el umbral de exclusión social. El Real Decreto Ley incluye como anexo un Código de Buenas Prácticas al que voluntariamente pueden adherirse las entidades de crédito, y Caixa de Crèdit dels Enginyers-Caja de Crédito de los Ingenieros, S. Coop. de Crédito, se encuentra adherida al citado Código desde su creación. Con posterioridad, en fecha 18 de marzo de 2017 se publicó en el BOE el RDL 5/2017 de 17 de marzo por el que se modifica el RDL 6/2012, de 9 de marzo y la Ley 1/2013, de 14 de mayo y por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario.

Asimismo, en fecha 23 de noviembre de 2022 se publicó en el BOE el Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre por el que se establece un nuevo Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual, de naturaleza coyuntural y transitoria, con duración de veinticuatro meses, para la adopción de medidas urgentes para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad, **por el que se modifica también 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.

## Medidas para aliviar la carga financiera de los deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad

**I. NUEVO CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS PARA DEUDORES HIPOTECARIOS EN RIESGO DE VULNERABILIDAD** de naturaleza **coyuntural y transitoria**, con el objeto de aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios de personas físicas sobre vivienda habitual, cuya cuota se haya visto especialmente afectada por la subida de tipos de interés. Este **Nuevo código**, será **aplicable durante 24 meses** para determinados préstamos y deudores elegibles definidos en el Acuerdo del consejo de Ministros que desarrolla el mencionado Real Decreto-Ley.

**Caja de Ingenieros, se ha adherido al citado Código de buenas Prácticas para favorecer a las personas socias que mantienen en vigor un préstamo hipotecario con la garantía de su vivienda habitual y que están atravesando dificultades para atender los pagos mensuales de los préstamos.** Por tanto, los deudores podrán solicitar a Caja de Ingenieros la mejora de las condiciones financieras en las condiciones especificadas en el Real Decreto Ley.

La definición del colectivo beneficiario **-deudor de clase media en riesgo de vulnerabilidad-** se fija en tres parámetros y los deudores elegibles **deberán cumplir con todos los criterios** que se relacionan a continuación:

- Nivel de ingresos brutos <29,4k€ (3,5 x IPREM anual de 14 pagas) referidos al conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar. Entendida como la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de sus edad que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por relación de tutela, guarda o acogimiento familiar. Este límite será de 4,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas en caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada 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 5,5 veces dicho indicador, en el caso de que un deudor hipotecario sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o 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.

- Que el incremento del esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,2 en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud o bien hayan sobrevenido en dicho período circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.
- Cuota hipotecaria > 30% ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

Las medidas de alivio definidas en el **Nuevo Código** (coyuntural y transitorio) son las que se indican a continuación y se aplicará a las personas físicas que sean titulares de préstamos o créditos garantizados con hipoteca inmobiliaria sobre vivienda habitual del deudor o del hipotecante no deudor, cuyo precio de adquisición no exceda de 300.000,00 euros, constituidos hasta el 31 de diciembre de 2022:

- **Ampliación del plazo total de su préstamo hasta un máximo de 7 años** con opción para el deudor de "fijar", congelación de cuota en su importe a la misma que pagaba el 1 de junio de 2022 (o la que tuviera, si el préstamo hubiera sido contratado con posterioridad a esa fecha) durante un periodo de 12 meses desde el momento en que se realice la novación a través de una carencia total o parcial del principal (capital) salvo que la carencia del principal no sea suficiente para fijar la cuota en dicho importe, en cuyo caso se aplicará únicamente una carencia total del principal.

El capital no amortizado devengará intereses a un tipo de interés tal que suponga una reducción del 0,5% del valor actual neto del préstamo.

- **Conversión del préstamo a tipo fijo**, siendo este el tipo fijo que oferte libremente la entidad.
- La novación está bonificada en AJD, aranceles y demás conceptos notariales y registrales, derivados de la formalización e inscripción de las novaciones que se realicen al amparo de este Código de buenas Prácticas, y que serán satisfechos por la entidad acreedora.
- Las solicitudes de novación del préstamo se podrán instar **hasta el 24 de diciembre de 2024**.

## II. CODIGO DE BUENAS PRÁCTICAS DE 2012:

Por otra parte, el citado Real Decreto-Ley también introduce modificaciones sobre el actual Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual establecido en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de **deudores hipotecarios sin recursos, desdoblando el colectivo de los deudores situados en el umbral de exclusión en dos** (en función de unos parámetros) y atribuyéndoles distintas soluciones en la reestructuración (carencia de dos o cinco años, con tipos de interés distintos para cada tramo.

Si a pesar de estas medidas, el deudor no pudiera hacer frente a sus obligaciones por considerar inviable el plan de pagos propuesto, podrá entregar a Caja de Ingenieros la finca en pago de la deuda, permitiéndole no obstante, permanecer en la finca en régimen de alquiler.

## Medidas de protección a los deudores hipotecarios situados en el umbral de exclusión

- Carencia en la amortización de capital de 5 años. El capital correspondiente a las cuotas de ese periodo podrá o bien pasarse a una cuota final al término del préstamo o bien prorratearse en las cuotas restantes, o realizarse una combinación de ambos sistemas. 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, la carencia será de 2 años.
- Ampliación del plazo de amortización hasta un total de 40 años a contar desde la concesión del préstamo. No obstante lo anterior, si el incremento del esfuerzo que represente la carga hipotecaria se hubiera incrementado en menos de 1,5 y la unidad familiar no se encontrase en una de las circunstancias familiares de especial vulnerabilidad, la ampliación del plazo de amortización será de hasta 7 años, sin superar el plazo de 40 años desde la concesión del préstamo.



- Reducción del tipo de interés aplicable a Euribor -0,10% durante el plazo 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 será tal que suponga una reducción del 0,5% del valor actual neto del préstamo de acuerdo con la normativa vigente.
- El interés moratorio aplicable desde el momento en que el deudor solicite a la entidad la aplicación de cualquiera de las medidas del Código de Buenas Prácticas será, como máximo, el resultante de sumar a los intereses remuneratorios pactados en el préstamo un 2% sobre el capital pendiente del préstamo.
- Durante los 10 años siguientes a la firma de la novación por reestructuración de la hipoteca no se aplicarán comisiones por amortización anticipada.
- Con carácter indefinido no se aplicarán cláusulas limitativas de bajada de tipo de interés previstas en los contratos de préstamo hipotecario.
- Sin perjuicio de las medidas contempladas en el punto 1. de Medidas previas a la ejecución hipotecaria del Anexo del Real decreto ley 6/2012, adicionalmente se podrán reunificar el conjunto de las deudas contraídas por el deudor.
- 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. No podrán formular tal solicitud aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución, una vez se haya producido el anuncio de la subasta.

En el plan de reestructuración la entidad advertirá, en su caso, del carácter inviable del plan de reestructuración, y se podrán solicitar las medidas complementarias previstas en los siguientes apartados.

### Definición del umbral de exclusión y requisitos que deberán cumplir los **deudores situados en el umbral de exclusión** para poder acogerse a los beneficios del Código de Buenas Prácticas:

- Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar<sup>1</sup> no supere **el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM)** anual de catorce pagas.  
*(Dicho límite será de **cuatro veces** el IPREM en aquellos supuestos en los que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.  
El límite de dicho indicador será de **cinco veces** en el caso de que el ejecutado sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33%, o persona con discapacidad física o sensorial, con un 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).*
- 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**.

---

<sup>1</sup> La ley define unidad familiar 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.



- Se entiende por alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que representa la carga hipotecaria sobre la renta familiar se ha 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.
  
- Se entiende por circunstancias familiares de especial vulnerabilidad las siguientes:
  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 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.
  6. La unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género o de trata o explotación sexual.
  7. El deudor mayor de 60 años (aunque no reúna los requisitos para ser considerado unidad familiar).
  
- Cuota hipotecaria superior al 50% de los ingresos netos de todos los miembros de la unidad familiar (o superior al 40% cuando alguno de los miembros tenga alguna discapacidad de las descritas anteriormente).

A efectos de los puntos 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.

### ¿Cómo se acreditan las circunstancias personales para que el deudor pueda acogerse al Código de Buenas Prácticas?

- a) Documentación relativa a la percepción de **ingresos** por los miembros de la unidad familiar:
- Certificado de rentas y, en su caso, certificado relativo a la presentación del Impuesto de Patrimonio, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, con relación al último ejercicio tributario.
  - Últimas tres nóminas percibidas.
  - 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.
  - Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción, ingreso mínimo vital o ayudas análogas de asistencia social concedidas por las Comunidades Autónomas y las entidades locales.
  - En caso de trabajador por cuenta propia, si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.



- b) Documentación relativa al **número de personas que habitan la vivienda**:
- Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.
  - Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.
  - Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.
- c) Documentación relativa a la **titularidad de los bienes**:
- Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar.
  - Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere.
- d) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situados en el umbral de exclusión según el modelo aprobado por la comisión constituida para el seguimiento del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas.

En el caso de que Caja de ingenieros tenga en su poder datos o documentación acreditativa sobre alguno de los extremos referidos en las letras anteriores, el deudor estará exonerado de su acreditación ante dicha entidad.

Asimismo, a fin de acreditar que cumple con las condiciones de elegibilidad, el deudor podrá autorizar a Caja de Ingenieros, expresamente y por escrito, a que obtenga información directamente de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, Entidades Gestoras de la Seguridad social y Registros de la Propiedad y Mercantiles.

### Requisitos adicionales para aplicar medidas complementarias y sustitutivas de la ejecución hipotecaria

Para la aplicación de las medidas complementarias (quita) y sustitutivas (dación en pago) de la ejecución hipotecaria, será además preciso que se cumplan los siguientes requisitos:

- Que los miembros de la unidad familiar carezcan de otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.
- Que la hipoteca recaiga sobre la única vivienda propiedad del deudor y que haya sido contraída para la compra de la misma.
- Que no concurren otras garantías en el préstamo, reales o personales, o en el caso de existir estas últimas, que los garantes carezcan de otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.
- En el caso de que existan codeudores que no formen parte de la unidad familiar, deberán estar incluidos en las tres últimas circunstancias.
- Condiciones sobre el precio de adquisición de la vivienda:
  1. Para las medidas previas de reestructuración y complementarias (quita) el valor máximo de compra de la vivienda hipotecada se fija en el menor de 300.000,00 euros o un 120% del producto resultante de multiplicar la extensión de la vivienda por el precio del metro cuadrado según el Índice de Precios de la Vivienda que publica el Ministerio de Fomento, para la localidad y año correspondientes. Los inmuebles adquiridos antes del año 1995 tomarán como precio medio de referencia el relativo al año 1995.
  2. Para la medida sustitutiva de la ejecución hipotecaria (dación en pago de la vivienda habitual) cuando el precio de adquisición del inmueble no exceda de multiplicar la extensión de la vivienda por el precio medio del 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 inmueble y la provincia en que esté radicado el bien, con un límite absoluto de 250.000,00 euros. Los inmuebles adquiridos antes del año 1995 tomarán como precio medio de referencia el relativo al año 1995.

## Medidas complementarias y sustitutivas

- 1) Si a pesar las medidas previas, el deudor no puede hacer frente a sus deudas por considerar inviable el plan de pagos propuesto, se podrá establecer alguna **quita sobre la deuda**. Se considerará que el plan de reestructuración es inviable cuando la cuota hipotecaria mensual sea superior al 50% de los ingresos que perciban conjuntamente todos los componentes de la unidad familiar.  
Para determinar la quita, la entidad empleará alguno de los siguientes métodos de cálculo y notificará, en todo caso, los resultados obtenidos al deudor, con independencia de que la primera decida o no conceder dicha quita:
  - a) Reducción en un 25%.
  - b) 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.
  - c) 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.
  
- 2) Si transcurridos 24 meses desde que se solicitó la reestructuración el préstamo no tiene viabilidad, se ofrece al deudor la cancelación del préstamo **mediante la entrega de la vivienda en pago de la deuda**, permitiéndole, no obstante permanecer en la vivienda, en régimen de alquiler. 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.  
El deudor, si así lo solicitara en el momento de pedir la dación en pago, podrá permanecer durante un plazo de dos años en la vivienda en calidad de arrendatario, satisfaciendo una renta anual del 3% del importe total de la deuda en el momento de la dación. Durante dicho plazo el impago de la renta devengará un interés de demora del 10%.

Las entidades podrán pactar con los deudores la cesión de una parte de la plusvalía generada por la enajenación de la vivienda, en contraprestación por la colaboración que éste pueda prestar en dicha transmisión.

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.

## 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% de su valor al tiempo de aprobación del remate, determinado según tasación, aportada por el ejecutado y certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en el RDL 24/2021, de 2 de noviembre de transposición de directivas de la Unión Europea.

La solicitud a la que se refiere el párrafo anterior, podrá realizarse en el plazo de 12 meses desde la entrada en vigor del RDL 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 RDL 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, para aquellos ejecutados que ya fueran beneficiarios de la suspensión y desde que se produzca la suspensión para quienes se beneficiasen con posterioridad.

Dicho arrendamiento tendrá una duración anual, prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta completar el plazo de cinco años. Por mutuo acuerdo entre el ejecutado y el adjudicatario podrá prorrogarse anualmente durante cinco años adicionales, A dichos plazos no les será de aplicación el mínimo regulado en el artículo 9 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

## Medidas fiscales

---

- 1) Las escrituras de novación al amparo del Código de Buenas Prácticas quedarán exentas de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de actos jurídicos documentados del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- 2) Impuesto municipal sobre incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana a cargo de la entidad financiera, en las transmisiones realizadas con ocasión de la dación en pago.
- 3) Exención en el IRPF del deudor por “Ganancia Patrimonial” en el supuesto de dación en pago.
- 4) Bonificación del 50% en los derechos arancelarios notariales y registrales en las escrituras de dación en pago de deuda.

Para más información, está disponible el contenido del Código de Buenas Prácticas y los aspectos más relevantes a tener en cuenta y la correcta forma de proceder en la gestión de una solicitud en [www.caixaenginyers.com/es/codigo-buenas-practicas](http://www.caixaenginyers.com/es/codigo-buenas-practicas)

**CAJA DE INGENIEROS ESTÁ ADHERIDA AL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS**RECIBÍ DE INFORMACIÓN

Don/Doña ..... con NIF.....Y

Don/Doña ..... con NIF.....,

Manifestamos que hemos recibido de Caja de Ingenieros, en el día de hoy y a nuestra entera satisfacción, la información que antecede relativa a la aplicación de las medidas previstas en el Código de Buenas Prácticas, Anexo al Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, modificado por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, por el Real Decreto-ley 1/2015 de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social y por el Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, y por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario, modificada por el Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre.

Conformidad de los socios

Firma:

En ....., el ..... de ..... de .....