

MEDIDAS PARA ALIVIAR LA SUBIDA DE LOS TIPOS DE INTERÉS EN PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

El Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre¹, ha dispuesto diversas medidas estructurales para la mejora del mercado de préstamos hipotecarios. Destacan la creación de un nuevo Código de Buenas Prácticas (CBP), de naturaleza transitoria —hasta el 31 de diciembre de 2024—, aplicable a personas físicas titulares de préstamos o créditos garantizados con hipoteca inmobiliaria, otorgados hasta el 31 de diciembre de 2022, sobre la vivienda habitual del deudor o del hipotecante no deudor, cuyo precio de adquisición no exceda de 300.000 euros. También ha modificado el ya existente CBP, de protección de deudores hipotecarios sin recursos, regulado en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo².

En el siguiente esquema se detallan el régimen de acceso y las medidas previstas en ambos códigos.

Por su parte, el Banco de España, entre otras actuaciones, publicará en su sitio web: i) una «Guía de herramientas para el deudor hipotecario en dificultades de pago»; ii) sendos simuladores para informar sobre el régimen de elegibilidad y acceso a las medidas de ambos CBP y sobre el impacto de las medidas propuestas sobre las condiciones de su préstamo hipotecario, y iii) un listado de puntos de contacto del Estado, las Comunidades Autónomas y las entidades locales para la prestación de servicios a los ciudadanos con dificultades de pago de su vivienda habitual.

Esquema 1
CÓDIGOS DE BUENAS PRÁCTICAS: RÉGIMEN DE ACCESO Y MEDIDAS

CBP del RDL 19/2022, para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad		CBP del RDL 6/2012, para deudores hipotecarios sin recursos	
		Especial vulnerabilidad (1)	Especial vulnerabilidad (2)
Requisitos	Ingresos de la unidad familiar inferiores a 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) anual de 14 pagas (o a 4,5 o 5,5 veces el IPREM, en casos de discapacidad o enfermedad)	Ingresos de la unidad familiar inferiores a 3 veces el IPREM anual de 14 pagas (o a 4 o 5 veces, en casos de discapacidad o enfermedad)	Ingresos de la unidad familiar inferiores al umbral de 3 veces el IPREM anual de 14 pagas (o a 4 o 5 veces, en casos de discapacidad o enfermedad)
	En los 4 años anteriores a la solicitud, la unidad familiar: i) ha sufrido un incremento del esfuerzo que representa la carga hipotecaria en, al menos, un 20 %, o ii) se encuentra en situación de especial vulnerabilidad	En los 4 años anteriores a la solicitud, la unidad familiar: i) ha sufrido un incremento del esfuerzo que representa la carga hipotecaria de, al menos, un 50 %, o ii) se encuentra en situación de especial vulnerabilidad	En los 4 años anteriores a la solicitud, la unidad familiar: i) ha sufrido un incremento del esfuerzo que representa la carga hipotecaria inferior al 50 %, y ii) no se encuentra en situación de especial vulnerabilidad
	Cuota hipotecaria superior al 30 % de los ingresos netos de la unidad familiar	Cuota hipotecaria superior al 50 % de los ingresos netos de la unidad familiar (40 %, en casos de discapacidad o enfermedad)	Cuota hipotecaria superior al 50 % de los ingresos netos de la unidad familiar (40 %, en casos de discapacidad o enfermedad)
Medidas	i) Ampliar el plazo de amortización hasta un máximo de 7 años —sin extender su duración total por encima de 40 años— y congelar la cuota hipotecaria por un período de 12 meses. El principal no amortizado devengará intereses a un tipo que suponga una reducción del 0,5 % del valor actual neto del préstamo ii) Conversión de la fórmula de cálculo del interés del préstamo inicial, pasando de un tipo de interés variable a un tipo fijo, que libremente oferte cada entidad	i) Carencia de principal de 5 años ii) Ampliación del plazo de amortización hasta un máximo de 40 años iii) Tipo de interés equivalente al euríbor menos el 0,10 %, durante el período de carencia	i) Carencia de principal de 2 años ii) Ampliación del plazo de amortización con un máximo de 7 años, sin extender la duración total del préstamo por encima de 40 años iii) Reducción del tipo de interés que suponga una minoración del 0,5 % del valor actual neto del préstamo, durante el período de carencia
		La nueva versión del CBP del RDL 6/2012: i) permite instar un segundo plan de reestructuración, y ii) amplía a 2 años el plazo para solicitar la dación en pago de la vivienda habitual, y a 12 meses el plazo para solicitar y obtener del acreedor ejecutante de la vivienda su alquiler	

FUENTE: Banco de España.

1 Real Decreto-ley 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 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.

2 Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.