

GUÍA DE HERRAMIENTAS PARA EL DEUDOR HIPOTECARIO EN DIFICULTADES DE PAGO

2024

Diciembre

BANCO DE **ESPAÑA**
Eurosistema

Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, modificado por el Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, 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.

GUÍA DE HERRAMIENTAS PARA EL DEUDOR HIPOTECARIO EN DIFICULTADES DE PAGO

5 DE DICIEMBRE DE 2024

1

INTRODUCCIÓN

2

CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS PARA LA REESTRUCTURACIÓN VIABLE DE LAS DEUDAS CON GARANTÍA HIPOTECARIA SOBRE LA VIVIENDA HABITUAL INCLUIDO EN EL ANEXO DEL REAL DECRETO-LEY 6/2012

1	Todos podemos atravesar dificultades de pago	8
2	¿Qué contiene esta guía?	9
3	¿Qué son los Códigos de Buenas Prácticas (CBP) para la protección de los deudores hipotecarios?	9
4	¿Cómo funciona el esquema de protección que describe esta guía?	10

1	Visión general del Código de Buenas Prácticas (CBP)	14
1.1	¿Qué es el Código de Buenas Prácticas?	14
1.2	¿Qué norma regula el CBP?	14
1.3	¿Todas las entidades ofrecen la posibilidad de acogerse al CBP?	14
1.4	¿Cómo puede identificar una entidad si un cliente atraviesa dificultades financieras?	15
1.5	¿Qué tipo de medidas contempla el CBP?	15
1.6	¿Quiénes podrían solicitar acceder a las medidas?	16
1.7	¿Cómo me afecta el CBP si soy fiador, avalista o hipotecante no deudor?	18
1.8	¿Puedo reclamar contra la entidad si no se atiende a mi solicitud de aplicación del CBP?	19
2	Requisitos que se deben cumplir para poder solicitar la aplicación del CBP	19
2.1	Requisitos generales	20
2.1.1	Entidad adherida	20
2.1.2	Requisito relativo a la vivienda hipotecada	20
2.1.3	La unidad familiar	23
2.2	Requisitos económicos: definición del umbral de exclusión	25
2.2.1	¿Cuáles son los requisitos económicos que deben cumplirse para considerar que se está en el umbral de exclusión?	25
2.2.1.1	Ingresos de la unidad familiar	25
2.2.1.2	Tasa de esfuerzo	26
2.2.1.3	Empeoramiento de las circunstancias económicas	28
3	Requisitos adicionales específicos para acceder a la quita y la dación en pago	30
4	Documentación que hay que aportar para justificar que se cumple con las condiciones para solicitar la aplicación del CBP	31
5	Medidas previstas en el CBP	34
5.1	Medidas generales de reestructuración	34
5.1.1	¿Cómo se resuelve la solicitud de las medidas?	37

3

CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS PARA DEUDORES HIPOTECARIOS EN RIESGO DE VULNERABILIDAD. REAL DECRETO-LEY 19/2022

5.1.2 ¿Pueden producirse segundas reestructuraciones tras el período de carencia? 37

5.2 Medidas complementarias: la quita 38

5.3 Medidas sustitutivas: la dación en pago 40

6 Obligaciones formales de la entidad adherida al CBP 41

7 Otras cuestiones relevantes 43

7.1 Aspectos fiscales asociados a la novación del préstamo por reestructuración CBP 43

7.2 ¿Qué ocurre si se aplican indebidamente por parte del deudor hipotecario las medidas previstas en el CBP? 44

1 Visión general del nuevo Código de Buenas Prácticas (NCPB) 46

1.1 ¿Qué es el nuevo Código de Buenas Prácticas? 47

1.2 ¿Qué norma es la que regula el NCBP? 47

1.3 ¿Todas las entidades ofrecen la posibilidad de acogerse al NCBP? 47

1.4 ¿Qué tipo de medidas contempla el NCBP? 48

1.5 ¿Cuáles son los requisitos para beneficiarse del NCBP? 48

1.6 ¿Se puede ofrecer el NCBP a deudores que no cumplen con los requisitos? 49

1.7 ¿Hasta cuándo puedo solicitar que se apliquen las medidas previstas en el NCBP? 49

1.8 ¿Puedo reclamar contra la entidad si no se atiende a mi solicitud de aplicación del NCBP? 49

2 Requisitos que se deben cumplir para poder solicitar la aplicación del NCBP 50

2.1 Requisitos generales 50

2.1.1 Entidad adherida 50

2.1.2 Requisito relativo al inmueble hipotecado y su valor 50

2.1.3 Requisitos relativos al préstamo 51

2.1.4 La unidad familiar 51

2.2 Requisitos económicos 51

2.2.1 ¿Cuáles son los requisitos económicos que deben cumplirse para considerar que se está en situación de vulnerabilidad? 51

2.2.1.1 Nivel de ingresos 51

2.2.1.2 Tasa de esfuerzo 53

2.2.1.3 Empeoramiento de las circunstancias económicas 53

3 Documentación que hay que aportar para justificar que se cumple con las condiciones para solicitar la aplicación del NCBP 55

4 Medidas de reestructuración de la deuda que supone la aplicación del NCBP 56

5 Obligaciones formales de la entidad adherida al NCBP 60

4

MEDIDAS ADICIONALES ADOPTADAS A DISPOSICIÓN DE LOS DEUDORES HIPOTECARIOS EN DIFICULTADES: SUBROGACIÓN DE TIPO VARIABLE A TIPO FIJO

6 Otras cuestiones relevantes 61

- 6.1 Formalización de las operaciones de novación realizadas de acuerdo con el NCBP 61
- 6.2 ¿Qué ocurre si se aplican indebidamente por parte del deudor hipotecario las medidas previstas en el NCBP? 62

1 Medidas dirigidas a facilitar la subrogación 64

2 Medidas para facilitar el cambio de tipo de interés variable a tipo de interés fijo en los préstamos 65

5

MEDIDAS EXTRAORDINARIAS A LAS QUE PUEDE ACOGERSE UN DEUDOR QUE SE ENCUENTRA EN DIFICULTADES

- 1 Renegociación de la deuda 68**
- 2 Refinanciación de la deuda 68**
- 3 Mecanismo de Segunda Oportunidad 69**
 - 3.1 ¿Qué normativa establece las medidas del Mecanismo de Segunda Oportunidad? **69**
 - 3.2 ¿A quiénes van dirigidas estas medidas? **70**
 - 3.3 ¿Cómo denomina el Mecanismo de Segunda Oportunidad a las deudas pendientes? **70**
 - 3.4 ¿En qué consiste el Mecanismo de Segunda Oportunidad? **70**
 - 3.5 ¿Qué requisitos deben cumplirse para solicitar la aplicación del Mecanismo de Segunda Oportunidad? **71**
 - 3.6 ¿Se puede solicitar la exoneración de todas las deudas, o hay alguna limitación a la solicitud? **72**
 - 3.7 ¿Cómo solicito la aplicación del Mecanismo de Segunda Oportunidad? **74**
 - 3.8 ¿Qué efectos tiene la exoneración? **75**

1

INTRODUCCIÓN

1 Todos podemos atravesar dificultades de pago

A lo largo de la vida, la situación económica y personal de las personas va variando. Estos cambios, deseados en muchos casos, pero también sobrevenidos en otros, pueden implicar variaciones en los ingresos de la unidad familiar, lo que a su vez puede llevar a que se produzcan tensiones a la hora de afrontar los pagos de las deudas contraídas.

Cuando nos encontramos en una situación así, es frecuente que acudamos a nuestra entidad para ver si podemos aliviar, al menos en parte, las cargas que implica el pago de las cuotas de los préstamos que mantenemos con ella. De este modo, intentamos renegociar las condiciones o valoramos alguna solución alternativa (refinanciación de la deuda, búsqueda de entidades que ofrezcan mejores condiciones para hacer una subrogación, etc.).

Algunas de estas alternativas cuentan con un marco regulatorio propio, el cual se ha visto reforzado en los últimos años como consecuencia de las distintas situaciones de crisis que se han ido sucediendo (crisis financiera, crisis derivada del COVID-19) y, recientemente, por las rápidas subidas de los tipos de interés derivadas del contexto inflacionario.

Las principales opciones que se le presentan a una persona que tiene problemas para afrontar sus pagos son:

- Una **renegociación de las condiciones** del o de los préstamos, lo que lleva a una novación del mismo (modificación con la misma entidad), o a una subrogación de acreedor (cambio de entidad) en aquellos casos en que otra entidad ofrece mejores condiciones.
- Una **refinanciación de la deuda**: en general, esto se produce cuando se agrupan varios préstamos y se sustituyen por otro u otros, o cuando se solicita financiación adicional con la que poder hacer frente a pagos asociados a otras deudas.
- La solicitud de **aplicación de medidas especialmente diseñadas para reducir la carga asociada a los préstamos con garantía hipotecaria sobre vivienda habitual** [Códigos de Buenas Prácticas, tanto el recogido en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo (en adelante, RD-I 6/2012), como el recogido en el Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre (en adelante, RD-I 19/2022), modificado por el Real Decreto-ley 8/2023, de

27 de diciembre y por el Real Decreto-ley 7/2024, de 11 de noviembre]. Al ser la adquisición de la vivienda habitual la compra que mayor esfuerzo económico suele suponer para la mayoría de los consumidores, se han diseñado medidas dirigidas específicamente a facilitar el pago de la hipoteca a aquellas personas con dificultades económicas más severas.

- La aplicación de las medidas previstas en el Mecanismo de Segunda Oportunidad. Se trata de un conjunto de medidas recogidas en la Ley 25/2015, de 28 de julio, y en la Ley Concursal, modificada por la Ley 16/2022, de 5 de septiembre, que están dirigidas a aquellas personas físicas (sean o no empresarias) que se encuentran en situación de insolvencia. A diferencia de lo que ocurre con los Códigos de Buenas Prácticas, lo que se persigue con estas medidas es la reducción o incluso eliminación de las deudas contraídas (que en este caso no se limitan a la hipoteca sobre vivienda habitual), si bien para poder ser solicitadas es necesario encontrarse en una situación de insolvencia.

2 ¿Qué contiene esta guía?



Esta guía está dirigida principalmente a los particulares que mantienen hipotecas sobre su vivienda habitual con entidades adheridas a los Códigos de Buenas Prácticas y tienen dificultades para afrontar los pagos de las cuotas hipotecarias.

Esta guía ayuda a:

- Conocer que existen medidas diseñadas específicamente para aliviar las cargas soportadas cuando las circunstancias llevan a un empeoramiento de la situación económica.
- Identificar cuáles serían las medidas que podrían ser solicitadas en función de la situación de quien las solicita y qué requisitos deberían cumplirse para ello.
- Realizar los trámites para solicitar la aplicación de la o las medidas que pudieran ajustarse a su situación.
- Comprender cuál sería el efecto de la aplicación de las medidas a las que se tenga acceso.

3 ¿Qué son los Códigos de Buenas Prácticas (CBP) para la protección de los deudores hipotecarios?

Son un conjunto de medidas dirigidas a reducir la carga hipotecaria de aquellos ciudadanos que acreditan estar atravesando dificultades económicas y cumplen los requisitos que la normativa establece. Estos ciudadanos han de tener su hipoteca en

una entidad que se haya adherido al CBP. Las entidades son libres de adherirse o no (en la actualidad la adhesión cubriría el 95 % de la cartera de préstamos y créditos hipotecarios), pero, si lo hacen, han de aplicar el código de manera obligatoria.

Actualmente, tras la publicación del **RD-I 19/2022**, modificado por el Real Decreto-ley 8/2023 y por el Real Decreto-ley 7/2024, de 11 de noviembre, están en vigor dos CBP:

- **Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual —que denominaremos a partir de ahora CBP o CBP 6/2012—**. Es el código incluido en el **RD-I 6/2012**, vigente desde el 11 de marzo de 2012, que ha sido modificado por el título III del **RD-I 19/2022**.
- **Nuevo Código de Buenas Prácticas para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad —que vamos a llamar a partir de ahora NCBP o NCBP 19/2022—**, creado por el título II del **RD-I 19/2022**, con vigencia limitada hasta el 24 de noviembre de 2025, o hasta el 24 de mayo de 2026 para las personas físicas residentes en las zonas afectadas por la depresión aislada a niveles altos (DANA).

4 ¿Cómo funciona el esquema de protección que describe esta guía?

La protección que otorga este esquema a los deudores hipotecarios en dificultades de pago se concibe como un conjunto de medidas que tienen como objetivo aliviar la carga hipotecaria de aquellos ciudadanos que, contando con unos niveles de ingresos limitados, se pueden encontrar con problemas financieros a la hora de soportar dicha carga.

Como puede verse, quien solicita la aplicación de estas medidas de alivio puede optar a cuotas menores, tipos más bajos y plazos más amplios cuanto menores son sus ingresos o si se encuentra en alguno de los supuestos que prevé específicamente la normativa.

Para visualizar los distintos efectos que la aplicación de cada bloque de medidas podría tener sobre una misma situación se presenta el siguiente ejemplo:

***Ejemplo:** Al señor Díez le concedieron un préstamo a 30 años, por un importe de 180.000€, a tipo variable, habiendo subido tras la última revisión el tipo de interés de referencia hasta el 3,018 %. Si el señor Díez cumpliera con los requisitos que se establecen para ello, dependiendo de su situación económica y personal podría solicitar que se aplicara alguno de los dos CBP vigentes.*

En función de cuál pudiera solicitar, podría tener una situación final como la que se recoge en el siguiente cuadro:

CUADRO EJEMPLO

Préstamo inicial: 180.000 €

Plazo inicial: 30 años

Mensualidades pendientes cuando se solicita aplicar las medidas: 200

TIN vigente tras la última revisión: 3,818 %

Euribor vigente tras la última revisión: 3,018 %

Plazo inicial: 30 años			
Mensualidades pendientes cuando se solicita aplicar las medidas: 200	NCBP 19/2022	CBP 6/2012	
TIN vigente tras la última revisión: 3,818 %		Tasa de esfuerzo de al menos 1,5	Tasa de esfuerzo menor de 1,5
Euribor vigente tras la última revisión: 3,018 %			
Situación sin aplicar medidas			
Cuota pagadera en junio de 2022, en €	490	490	490
Cuota posterior (tras haber subido el tipo de interés hasta el 3,818 %) sin reestructuración, en €	1.217,90	1.217,90	1.217,90
Situación si se aplicara alguna medida			
Período de carencia a conceder, en meses	12	60	24
Ampliación de plazo máximo, en años	7	10	7
Nuevo plazo hasta vencimiento tras novación, en años	24	27	24
Cuota a pagar durante el período de carencia, en €	496,14	437,70	533,69
Tipo de interés aplicable durante la carencia, en %	3,308	2,918	3,558

Menor dificultad
Medidas de menor impacto



Mayor dificultad
Medidas de mayor impacto

Nuevo Código de Buenas Prácticas para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad (RD-I 19/2022)

NCBP

Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual (RD-I 6/2012)

CBP

Si el aumento del esfuerzo para el pago de la hipoteca es menor del 50 %

CBP

Si el aumento del esfuerzo para el pago de la hipoteca es de, al menos, el 50 %



¿QUÉ TENDRÍA QUE CUMPLIR?

Que la unidad familiar tenga unos ingresos inferiores a 37.800 € con carácter general (46.200 € o 54.600 € en casos de discapacidad o enfermedad). Ingresos de la unidad familiar inferiores a 4,5 veces el IPREM anual de 14 pagas (o 5,5 o 6,5 veces en caso de discapacidad o enfermedad).

Que la cuota hipotecaria represente más del 30 % de los ingresos netos (después de impuestos) de la unidad familiar.

Que en los 4 años anteriores a la solicitud:

- i) el esfuerzo (porcentaje de los ingresos) que supone el pago de la hipoteca sea al menos un 20 % más de lo que suponía hace 4 años
- ii) o la unidad familiar se encuentre en situación de especial vulnerabilidad.

Que la unidad familiar tenga unos ingresos inferiores a 25.200 € con carácter general (33.600 € o 42.000 € en casos de discapacidad o enfermedad). Ingresos de la unidad familiar inferiores a 3 veces el IPREM anual de 14 pagas (o 4 o 5 veces en casos de discapacidad o enfermedad).

Que la cuota hipotecaria sea superior al 50 % de los ingresos netos (después de impuestos) de la unidad familiar (se rebaja al 40% en casos de discapacidad o enfermedad).

Que en los 4 años anteriores a la solicitud:

- i) el esfuerzo (porcentaje de los ingresos) que supone el pago de la hipoteca haya aumentado, pero menos del 50% de lo que suponía hace 4 años
- ii) y la unidad familiar no se encuentre en situación de especial vulnerabilidad.

Que en los 4 años anteriores a la solicitud:

- i) el esfuerzo (porcentaje de los ingresos) que supone el pago de la hipoteca sea al menos un 50% más de lo que suponía hace 4 años
- ii) o la unidad familiar se encuentre en situación de especial vulnerabilidad.



¿QUÉ PODRÍA SOLICITAR?

Puede optarse entre A) o B):

A) Una o las dos de entre:

- i) Ampliación del plazo de amortización del préstamo hasta 7 años, siempre que la duración total del préstamo no supere los 40 años (desde que se concedió hasta que termina de amortizarse), pero limitada la rebaja del importe a pagar a lo que se pagara en junio de 2022.
- ii) Fijación de la cuota hipotecaria por un período de 12 meses, con el límite de la cuota pagada en junio de 2022. Si se solicita esto, sobre el capital no amortizado se aplicará un tipo de interés reducido (el que permita que el valor actual neto del préstamo se reduzca en un 0,5 %).

B) Como alternativa, el cambio de tipo variable a tipo fijo (si bien el tipo de interés fijo será el que decida libremente la entidad).

- i) Pagar solo los intereses del préstamo durante 2 años (período de carencia).
- +
- ii) Ampliación del plazo de amortización del préstamo hasta 7 años, siempre que la duración total del préstamo no supere los 40 años (desde que se concedió hasta que termina de amortizarse).
- +
- iii) Reducción del tipo de interés (coste) durante el período de carencia, de forma que el valor actual neto del préstamo disminuya en un 0,5 %.

- i) Pagar solo los intereses del préstamo durante 5 años (período de carencia).
- +
- ii) Ampliación del plazo de amortización del préstamo hasta un máximo de 40 años (desde que se concedió hasta que termina de amortizarse), sin límite de años a añadir.
- +
- iii) El tipo de interés máximo durante el período de carencia será de euríbor menos 0,10 % (si el euríbor es el 3,5 %, el tipo de interés a aplicar será del 3,4 %).

El RD-I 19/2022 introduce aspectos adicionales: i) permite que se solicite un segundo plan de reestructuración; ii) amplía a 2 años el plazo para solicitar la dación en pago de la vivienda habitual, y iii) ligado a lo anterior, amplía a 12 meses el plazo para solicitar que se le alquile la vivienda que ha sido entregada en pago de la deuda.

2

**CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS PARA LA REESTRUCTURACIÓN
VIABLE DE LAS DEUDAS CON GARANTÍA HIPOTECARIA
SOBRE LA VIVIENDA HABITUAL INCLUIDO EN EL ANEXO DEL REAL
DECRETO-LEY 6/2012**

1 Visión general del Código de Buenas Prácticas (CBP)

1.1 ¿Qué es el Código de Buenas Prácticas?

Se denomina Código de Buenas Prácticas (CBP en adelante) a un conjunto de medidas que propone el legislador y que van dirigidas a aliviar la carga derivada del pago de las cuotas hipotecarias que soportan quienes, además de haber formalizado una hipoteca con garantía inmobiliaria con una de las entidades adheridas al mismo, cumplen determinadas condiciones relacionadas con la vulnerabilidad de su situación económica.

El CBP es ofrecido solo por las entidades (entendiendo este concepto en sentido amplio, esto es, entidades de crédito y cualesquiera otras entidades o personas físicas que conceden préstamos o créditos hipotecarios de manera profesional) que voluntariamente se han adherido al mismo. La normativa no establece la adhesión como obligatoria, pero las entidades que se adhieren están obligadas a aplicarlo. En la actualidad la adhesión cubre el 95 % de la cartera de préstamos y créditos hipotecarios.

1.2 ¿Qué norma regula el CBP?

El CBP está regulado en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. Dicho texto ha sido objeto de varias modificaciones, siendo la más reciente la aprobada en el Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre.

1.3 ¿Todas las entidades ofrecen la posibilidad de acogerse al CBP?

No. El CBP solo es ofrecido por las entidades (entidades de crédito y cualesquiera otras entidades que conceden préstamos o créditos hipotecarios de manera profesional) que voluntariamente se han adherido al mismo. La normativa no establece como algo obligatorio adherirse al CBP, pero las entidades que se adhieren están obligadas a aplicarlo y a darle difusión.

La decisión de adherirse se debe comunicar a la Secretaría General del Tesoro y Financiación Internacional, que publica en el *BOE* el listado con todas las entidades que han decidido aplicar el CBP. Por ello es conveniente que, aun cuando en esta

guía se ofrezca el vínculo a la versión más reciente en el momento de su publicación, consulte la lista vigente antes de solicitar la aplicación de estas medidas a su entidad.

1.4 ¿Cómo puede identificar una entidad si un cliente atraviesa dificultades financieras?

Las entidades que deciden adherirse al CBP tienen que informar de su existencia a los clientes que atraviesan dificultades para afrontar los pagos de las hipotecas.

Aunque el impago de una cuota es quizá el más claro indicio para la entidad de que su cliente tiene dificultades, no es necesario llegar a este extremo para que, al menos, se pueda analizar si un deudor hipotecario se puede acoger a estas medidas. Así, si el banco identifica, por cualquier medio, que el cliente podría estar atravesando una situación de dificultad debería, como mínimo, informar de la existencia de estas medidas, para que el cliente las conozca y pueda analizar si puede o no acogerse a las mismas.

Algunos ejemplos de situaciones en las que el banco puede identificar que un cliente está atravesando dificultades: si se deja de pagar alguna cuota de otros préstamos con la entidad, si se producen retrasos recurrentes en el pago de las cuotas del préstamo hipotecario o de otros, si se ha solicitado refinanciar algún préstamo personal, o incluso si se observa que se ha dejado de cobrar una nómina y se percibe el paro —con una reducción de los ingresos recurrentes—.

1.5 ¿Qué tipo de medidas contempla el CBP?

El CBP prevé tres grandes tipos de medidas de aplicación sucesiva:

- En primer lugar, y como medida principal, el **CBP** establece la obligación de que la entidad presente a su cliente, si cumple los requisitos para acogerse al mismo, un **plan de reestructuración de la deuda**. Si la cuota resultante de este plan de reestructuración es superior al 50 % de los ingresos conjuntos de toda la unidad familiar, esa reestructuración será **inviable**.
- El **CBP** contempla también medidas adicionales para casos especiales y siempre que el deudor no tenga más patrimonio que la vivienda hipotecada y el préstamo no cuente con garantes adicionales:
 - Se contempla la posibilidad de aplicar una **quita** (denominada en el CBP «medida complementaria a la reestructuración») cuando el plan de

reestructuración resulte inviable (la cuota resultante de la reestructuración es superior al 50 % de los ingresos conjuntos de toda la unidad familiar). La quita implica que la entidad renuncia a cobrar una parte de la deuda, si bien esta podrá aprobarla o rechazarla (no es de obligada concesión), teniendo para ello un mes de plazo desde que el cliente presenta la petición.

- Se contempla la **dación en pago** (denominada en el CBP «medida sustitutiva»), por la que se entrega la vivienda como pago de la deuda, quedando esta saldada independientemente de lo que el banco obtenga por su venta posterior. **Esta medida puede solicitarse cuando, transcurridos 24 meses desde la solicitud de la reestructuración prevista en el CBP:**
 - **bien no es viable** ni la aplicación de la reestructuración ni la aplicación de la quita;
 - **bien, estando aprobado** y en curso el plan de reestructuración, se observa que **es imposible atender a los pagos** transcurrido ese plazo de 24 meses.

RESUMEN

El CBP contempla 3 medidas de aplicación sucesiva:

- La **reestructuración** de la deuda de acuerdo con unas condiciones prefijadas (obligatoria para la entidad).
- Medidas excepcionales (opcionales para la entidad) cuando la reestructuración no es viable o sobreviene en inviable transcurridos los 24 primeros meses, si el deudor (unidad familiar) no tiene más patrimonio que la vivienda hipotecada y no hay garantes o garantías adicionales:
 - Solicitud de una **quita** (reducción pactada de la deuda) cuando la reestructuración es inviable.
 - Solicitud de una **dación en pago** (la entrega de la vivienda salda la deuda) cuando no se aplica la quita.

1.6 ¿Quiénes podrían solicitar acceder a las medidas?

Con carácter general, las medidas que se recogen en el CBP están dirigidas a todos aquellos que tienen una hipoteca que recae sobre la vivienda habitual (siempre que su precio de adquisición no supere los 300.000 €), contratada con una entidad adherida al CBP, y que tienen dificultades para poder hacer frente a los pagos de sus cuotas. Ahora bien, para poder acogerse al CBP no basta con

tener problemas para pagar las cuotas, sino que se deben cumplir un conjunto de requisitos.



No es necesario que el ciudadano realice todos los cálculos para determinar si cumple los requisitos aludidos en esta guía. Dirijase a su entidad para solicitar que le realicen un estudio. La guía solo persigue servir de apoyo al deudor.

En todo caso, puede realizar una primera estimación de si cumple los requisitos utilizando el simulador publicado en el Portal del Cliente Bancario.

¿Quién puede beneficiarse de una reestructuración de acuerdo con lo que establece el CBP?

Todo deudor que cumpla con los requisitos. Estos requisitos definen lo que la normativa ha denominado «el umbral de exclusión» y miden la situación de **vulnerabilidad** del deudor (término también empleado en la normativa para identificar en qué medida su situación económica le permite o no soportar la carga derivada del pago de la hipoteca):

- 1 Nivel de ingresos de la unidad familiar. Téngase en cuenta que cuando hablamos de ingresos, salvo que expresamente se señale que se trata de ingresos netos de impuestos y cotizaciones, nos estamos refiriendo a los ingresos brutos, esto es, a las rentas totales percibidas.
- 2 Alteración que ha sufrido la situación económica de la unidad familiar en los últimos 4 años.
- 3 Porcentaje de los ingresos de la unidad familiar que se dedica a pagar la cuota hipotecaria.

No pueden solicitar la aplicación de la reestructuración CBP quienes, aun cumpliendo con los requisitos para ello, se encuentren en un procedimiento de ejecución una vez se ha anunciado la subasta. No obstante, podría en todo caso presentarse la solicitud si se produjera una resolución judicial que incluyera la anulación, la declaración de inexistencia o la retroacción de las actuaciones procesales a un momento anterior al de la fecha de publicación del anuncio de subasta.

¿Quién puede solicitar el estudio de una quita?

- Quien, cumpliendo con los requisitos establecidos, no pueda beneficiarse de la reestructuración por no ser esta viable (ya que la cuota resultante excedería el 50 % de los ingresos netos de la unidad familiar).
- El deudor hipotecario inmerso en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que se hubiera anunciado ya la fecha de subasta.
- El deudor que, aun estando incluido en el umbral de exclusión, no haya podido optar por la aplicación de las medidas sustitutivas (la dación en pago) por tener la vivienda cargas posteriores a la hipoteca.

¿Quién puede beneficiarse de las medidas sustitutivas (dación en pago)?

- Quien, cumpliendo con los requisitos establecidos, no pueda beneficiarse de la reestructuración por no ser esta viable (ya que la cuota resultante excedería el 50 % de los ingresos netos de la unidad familiar), siempre que la entidad no le aplique una quita.
- Quien, teniendo aprobada la reestructuración CBP y estando en curso la misma, no pueda atender a los pagos, siempre que esta imposibilidad sobrevenida se produzca en los primeros 24 meses a contar desde que se solicitó la reestructuración.

1.7 ¿Cómo me afecta el CBP si soy fiador, avalista o hipotecante no deudor?

Además de por los deudores cotitulares del préstamo, **el CBP puede ser solicitado también por quienes mantienen una deuda indirecta con la entidad asociada al préstamo hipotecario a reestructurar (sean fiadores, avalistas o hipotecantes no deudores), siempre que se encuentren en el umbral de exclusión.**

Ahora bien, en estos casos el fiador, avalista o hipotecante no deudor puede exigir a la entidad que, antes de que se le reclame que se haga cargo de la deuda, se agote previamente el patrimonio del deudor principal, sin perjuicio de la aplicación a dicho deudor de las medidas previstas en el CBP.

Ejemplo: Si un deudor en situación de exclusión tiene, además de la vivienda hipotecada, una caravana, el avalista (que también se encuentre en el umbral de exclusión) puede pedir a la entidad que, antes de que le solicite que haga frente a la parte de deuda que el deudor principal no pueda asumir (con independencia de que esté aplicándose el CBP), se le ejecute a aquel ese patrimonio. Es decir, puede pedir

al banco que inicie las acciones precisas para embargar la caravana y venderla, con el fin de reducir la deuda pendiente.

Si finalmente la entidad tiene que acudir a estos garantes para saldar la deuda, ellos también pueden solicitar la aplicación del CBP en caso de que se encuentren en el umbral de exclusión —es decir, se les aplican las mismas reglas que al deudor principal—.

1.8 ¿Puedo reclamar contra la entidad si no se atiende a mi solicitud de aplicación del CBP?

Sí. Se puede reclamar por los presuntos incumplimientos del CBP por parte de las entidades adheridas, siendo el procedimiento el mismo que para cualquier otra reclamación. Primero habrá de reclamarse ante el Servicio de Atención al Cliente de la entidad y, en caso de no recibir respuesta o no ser esta satisfactoria, ante el Banco de España. En el siguiente [enlace](#) puede encontrar información de utilidad sobre cómo presentar una reclamación.

Ejemplo: Se podría reclamar si no nos han contestado ofreciéndonos la reestructuración CBP en el plazo de un mes desde que se solicitó y se presentó toda la documentación. También si, pese a cumplir los requisitos, no nos ofrecen el plan de reestructuración o demoran su aplicación. Sin embargo, no se puede reclamar el rechazo de la aplicación de la quita, aun cumpliendo con las condiciones para ello, dado que es potestad de la entidad aceptarlo o no.

2 Requisitos que se deben cumplir para poder solicitar la aplicación del CBP

Para poder beneficiarse de las medidas del CBP no basta con tener problemas para afrontar los pagos de las cuotas, sino que es necesario cumplir una serie de requisitos relativos al precio de la vivienda, la entidad con la que se tiene contratado el préstamo o la situación económica de la unidad familiar (lo que la normativa ha denominado «umbral de exclusión»). Todos ellos se explican en los puntos siguientes, si bien a continuación se presenta un cuadro resumen.

REQUISITOS GENERALES

- La entidad debe estar adherida.
- La vivienda sobre la que recae la hipoteca debe ser la habitual, y su precio no superar un umbral (300.000 € con carácter general).
- Se debe tener en cuenta la situación de la denominada unidad familiar.

REQUISITOS ECONÓMICOS

Para beneficiarse de las medidas del CBP, la UNIDAD FAMILIAR debe encontrarse en una situación de vulnerabilidad definida como UMBRAL DE EXCLUSIÓN, lo que se mide atendiendo a varios aspectos:

- 1 Nivel de ingresos de la unidad familiar inferiores a ciertas cuantías.
- 2 Empeoramiento de la situación económica de la unidad familiar en los últimos 4 años, bajo ciertas condiciones.
- 3 Porcentaje de los ingresos de la unidad familiar que se dedica a pagar la cuota hipotecaria (esfuerzo) por encima de cierto nivel.

Además, existen REQUISITOS ESPECÍFICOS para acceder a cada medida.

2.1 Requisitos generales

2.1.1 Entidad adherida

Aunque ya se ha indicado al principio de esta guía, para poder solicitar la aplicación del CBP es necesario que la entidad donde se mantiene la hipoteca se haya adherido a dicho código.

2.1.2 Requisito relativo a la vivienda hipotecada

Para poder solicitar la aplicación del CBP se exige que la hipoteca que está garantizando el préstamo recaiga sobre la vivienda habitual, siempre que lo que se solicite sea la reestructuración de la deuda.

En caso de solicitarse la aplicación de las medidas complementarias (quita) o sustitutivas (dación en pago), se requiere que el bien hipotecado sea, además de la vivienda habitual, la única propiedad del deudor, y que además el préstamo haya financiado su compra.

¿Cuál es el precio de adquisición máximo de la vivienda que está garantizando el préstamo de cara a solicitar la aplicación del CBP?

Para poder aplicar el CBP, con carácter general:

- El precio de adquisición (el precio pagado por la vivienda libre de impuestos —el IVA o el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, según proceda—) de la vivienda hipotecada no puede superar los 300.000 € si lo que se desea es aplicar la reestructuración o la quita.

Para aplicar la dación en pago este límite se reduce hasta los 250.000 €.

- Además del límite absoluto anterior, el precio de adquisición de la vivienda no puede exceder en más de un 20 % el valor resultante de multiplicar el tamaño de la vivienda (metros cuadrados que registre el catastro) por el precio medio del metro cuadrado para vivienda libre que se fija en el Índice de Precios de la Vivienda que elabora el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible en función de la provincia en que radique el inmueble y el año de adquisición. Si el año de la compra es anterior a 1995, se tomará el precio medio de referencia correspondiente a 1995.

Este límite del 20 % adicional no se emplea, sin embargo, para valorar si se puede aplicar la dación en pago.

De cara a realizar el cálculo:

- El precio medio se calculará como media simple de los precios trimestrales que se recogen en la tabla (es decir, habrá que sumar los valores que se muestren en la tabla correspondientes a los 4 trimestres del año de la compra de la vivienda y el importe resultante se dividirá entre 4).
- El dato que se tomará será el que corresponda a la provincia donde radica la vivienda (no a la comunidad autónoma o al municipio).

Ejemplo 1: Una vivienda adquirida en el año 2019 tiene una superficie registrada de 102,3 metros cuadrados y radica en Almazán (provincia de Soria).

Las tablas de precios de vivienda correspondientes al año 2019 para la provincia de Soria muestran los siguientes datos:

€/m²	2019			
	I TR	II TR	III TR	IV TR
Total nacional	1.628,7	1.629,6	1.630,7	1.644,8
Castilla y León	1.045,3	1.028,9	1.032,6	1.034,2
Soria	976,4	976,9	956,7	925,2

El precio máximo de adquisición (sin tener en cuenta los impuestos) no debe superar el siguiente importe para poder solicitar la aplicación de las medidas previstas en el CBP:

$$P. \text{ de adquisición} \leq 1,2 \times 102,3 \times \frac{976,4 + 976,9 + 956,7 + 925,2}{4} = 117.702,29$$

Si la vivienda costó 116.000€, SÍ se podría solicitar la aplicación del CBP.

Si la vivienda costó 118.000€, NO se podría solicitar la aplicación del CBP.

En todo caso, el precio máximo de adquisición no supera los 300.000€ que se establecen como límite absoluto.

*El precio máximo **tampoco** supera el límite de 250.000€ establecido para poder solicitar la aplicación de las medidas sustitutivas que prevé el CBP.*

***Ejemplo 2:** Una vivienda adquirida en el año 2008 tiene una superficie registrada de 90 metros cuadrados y radica en Boadilla del Monte (provincia de Madrid).*

Las tablas de precios de vivienda correspondientes al año 2008 para la provincia de Madrid muestran los siguientes datos:

€/m²	Provincia	Municipio	2008			
			I TR	II TR	III TR	IV TR
	Madrid	Madrid	3.842,7	3.873,7	3.813,2	3.568,8

El precio máximo de adquisición (sin tener en cuenta los impuestos) no debe superar el siguiente importe para poder solicitar la aplicación de las medidas previstas en el CBP:

$$P. \text{ de adquisición} \leq 1,2 \times 90 \times \frac{3.842,7 + 3.873,7 + 3.813,2 + 3.568,8}{4} = 407.656,8$$

Al superar el importe los 300.000€ de límite absoluto que establece la normativa, este es el precio máximo que se aplicaría a la hora de ver si se cumple o no este requisito.

Si la vivienda costó 299.000€, Sí se podría solicitar la aplicación del CBP.

Si la vivienda costó 300.500€, NO se podría solicitar la aplicación del CBP.

RESUMEN

Para poder solicitar la aplicación del CBP, la vivienda sobre la que recae la hipoteca:

- Tiene que ser la vivienda habitual del deudor (o deudores).
- Su precio de adquisición debe ser inferior a:
 - Con carácter general (solicitud de reestructuración CBP):
 $1,2 \times \text{m}^2 \text{ construidos (según catastro)} \times \text{precio medio m}^2 \text{ del año de la compra en la provincia donde está situado. En ningún caso este valor superará los 300.000€}.$
 - Solo para poder solicitar la aplicación de las medidas sustitutivas (dación en pago):
 $1 \times \text{m}^2 \text{ construidos (según catastro)} \times \text{precio medio m}^2 \text{ del año de la compra en la provincia donde está situado. En ningún caso este valor superará los 250.000€}.$

2.1.3 La unidad familiar

La valoración de las circunstancias económicas se realiza atendiendo al nivel global de ingresos que tiene la unidad familiar. Es decir, no se tienen en cuenta solo los ingresos personales del solicitante, sino la suma de los ingresos de todos los componentes de la unidad familiar a la que pertenece quien solicita la aplicación del CBP.

¿Quiénes forman la unidad familiar?

Con carácter general, la unidad familiar estará formada 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.

¿Qué ocurre si los cónyuges están divorciados?

Como el préstamo hipotecario está a nombre —habitualmente— de los dos, en estos casos nos encontraremos ante dos unidades familiares, debiendo estar AMBAS en situación de exclusión para poder aplicarse el CBP. **No será de aplicación el CBP si solo una de las unidades se encuentra en situación de exclusión** (es decir, si solo una cumple con los requisitos).

Así, debe identificarse la unidad familiar a la que pertenece cada uno de los cónyuges divorciados. Si, por ejemplo, uno de ellos ha vuelto a casarse, tiene pareja de hecho o simplemente convive con otra persona, se sumarán los ingresos de los dos, así como —si los hubiera— los ingresos de los hijos de la nueva pareja o conviviente siempre que los mismos no estén independizados.

En caso de que haya hijos de ambos cónyuges y no sean independientes, sus ingresos (de haberlos) se agregarán a los de la unidad familiar del cónyuge divorciado que esté usando y disfrutando la vivienda, siempre que los mismos vivan en el domicilio.

Ejemplo: Juan y Carmen, divorciados y con dos hijos, son cotitulares del préstamo que solicitaron en el año 2015 para adquirir su vivienda. Los dos hijos viven con Carmen, quien además habita en la antigua vivienda familiar.

Juan formaría una unidad familiar (en este caso solo tendríamos que incluir sus ingresos) y Carmen, junto con los dos hijos de la pareja, formaría la otra unidad familiar (en caso de obtener los hijos ingresos, estos se agregarían a los de Carmen).

- Si **Juan cumple** los requisitos para poder solicitar la aplicación del CBP pero **Carmen no** (por ejemplo, porque sus ingresos superan el límite establecido), **NO serían de aplicación las medidas previstas en el CBP.**
- Si **Juan cumple con los requisitos para solicitar la aplicación del CBP y Carmen también** (los dos cumplen con todos los requisitos), **SÍ podrían solicitar que se les aplicaran las medidas previstas en el CBP.**

¿Qué ocurre si el préstamo es de titularidad múltiple, sin que los titulares sean cónyuges o parejas de hecho?

El tratamiento será el mismo que para los cónyuges divorciados, es decir: i) cada uno de los cotitulares del préstamo será considerado una unidad familiar independiente, y ii) deberán estar en el umbral de exclusión todos los titulares del préstamo para poder acogerse al CBP.

Ejemplos de situaciones en las que puede haber titularidad múltiple: adquisición de vivienda por hermanos, primos, amigos, o cuando media una herencia y la vivienda es comprada por una parte de los herederos al resto. En todos los casos es requisito imprescindible que la vivienda adquirida sea constituida como la vivienda habitual de los adquirentes.

2.2 Requisitos económicos: definición del umbral de exclusión

Para aplicar el CBP es necesario que se cumplan a la vez tres condiciones de carácter económico, que serán las que hagan que una unidad familiar se considere situada en el umbral de exclusión.

Si se cumplen las condiciones, el banco deberá presentar al solicitante un plan de reestructuración de su deuda. Si no fuera viable el mismo, dependiendo de la situación en que se encuentre, se podrán ofrecer medidas alternativas: una quita (reducción del importe a devolver) de la deuda o la dación en pago de la vivienda (la entrega de la vivienda saldaría la deuda con el banco), pudiéndose incluso acceder al alquiler social de dicha vivienda.

2.2.1 ¿Cuáles son los requisitos económicos que deben cumplirse para considerar que se está en el umbral de exclusión?

2.2.1.1 Ingresos de la unidad familiar

El requisito de los ingresos familiares pretende asegurar que la ayuda se destina a aquellas familias que más lo pueden necesitar, es decir, aquellas con menores ingresos, y mide que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar sea inferior o igual a ciertas cuantías, referenciadas al IPREM anual de 14 pagas.

A modo de orientación, en los años 2023 y 2024 se ha fijado la siguiente cuantía:

Año	IPREM mensual	IPREM anual (12 pagas)	IPREM anual (14 pagas)
2023	600,00 €	7.200,00 €	8.400,00 €

- a) Con carácter general, la unidad familiar no deberá tener ingresos superiores a 3 veces el IPREM anual de 14 pagas, lo que equivaldría a obtener unos ingresos agregados no superiores a 25.200€.

La cuantía para cada año se establece en una norma, por lo que habrá de consultarse este dato antes de analizar si se cumple el requisito para poder solicitar a la entidad la aplicación del CBP.

- b) **Este límite se incrementa hasta 4 veces el IPREM (esto es, unos ingresos de 33.600 €) si algún miembro de la unidad familiar tiene declarada:**
 - i) una discapacidad superior al 33 %,
 - ii) una situación de dependencia o
 - iii) una enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar actividades laborales.
- c) **Este límite se amplía hasta 5 veces el IPREM (esto es, unos ingresos de 42.000 €) si al menos uno de los deudores hipotecarios:**
 - i) sufre de parálisis cerebral,
 - ii) padece una enfermedad mental,
 - iii) tiene una discapacidad intelectual reconocida de al menos el 33 %,
 - iv) tiene una discapacidad física o sensorial de al menos un 65 % o
 - v) tiene una enfermedad grave que le incapacita acreditadamente para realizar una actividad laboral.



Se considerará que presentan una discapacidad en grado igual o superior al 33 %, en todo caso: i) los pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en grado de total, absoluta o gran invalidez, y ii) los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.

2.2.1.2 Tasa de esfuerzo

El requisito relativo al esfuerzo que supone el pago de la hipoteca para la unidad familiar pretende asegurar que la ayuda se destina a las familias a las que más afecta el pago de la hipoteca. Para cumplir este requisito, **con carácter general es necesario que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 % de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.** Los ingresos netos

se calculan restando a los ingresos brutos los impuestos y las cotizaciones sociales que se hayan pagado.

A ese porcentaje de los ingresos que la unidad familiar dedica al pago de la hipoteca se le denomina **tasa de esfuerzo**.

Ejemplo: La familia Rodríguez, que percibe unos ingresos totales agregados de 19.600€, cumpliría la condición de que sus ingresos no superen 3 veces el IPREM.

Si en total paga impuestos por 1.100€ (suma de IRPF, impuestos municipales recurrentes, cotizaciones a la Seguridad Social y cualquier otro impuesto directo que se deba tomar en consideración a la hora de calcular cuál es el ingreso neto), cumplirá el segundo requisito siempre que la cuota mensual sea igual o superior a la siguiente cantidad:

$$50 \% \times [(19.600 - 1.100) / 12] = 770,83\text{€}$$

- i) Si la cuota mensual es de 765€, NO cumpliría con la condición 2 y por tanto no estaría dentro del colectivo susceptible de solicitar la aplicación del CBP.
- ii) Si la cuota mensual es de 772€, Sí cumpliría con la condición 2, y si cumple el resto de condiciones podría solicitar la aplicación del CBP.

Situación especial: para aquellas unidades familiares que se encuentren en alguna de las situaciones que permiten que el límite conjunto de los ingresos que percibe la unidad familiar sea de 4 o de 5 veces el IPREM anual de 14 pagas, la tasa de esfuerzo se rebaja hasta el 40 %.

Ejemplo: Si la familia Rodríguez tuviera un miembro con una discapacidad del 33 %, además de aumentar el límite de los ingresos totales hasta 4 veces el IPREM, el importe de la cuota a partir de la cual cumpliría la segunda condición para poder solicitar la aplicación del CBP pasaría a ser el 40 % de los ingresos netos. Siguiendo con el anterior ejemplo, el importe mínimo sería ahora:

$$40 \% \times [(19.600 - 1.100) / 12] = 616,66\text{€}$$

- Si la cuota mensual es de 610€, NO cumpliría con la condición 2 y por tanto no estaría dentro del colectivo susceptible de solicitar la aplicación del CBP.
- Si la cuota mensual es de 620€, Sí cumpliría con la condición 2, y si cumple el resto de condiciones podría solicitar la aplicación del CBP.

Al valorar el empeoramiento de la situación económica de la unidad familiar se pretende asegurar que la ayuda se destina a las familias que más pueden haber experimentado una erosión en su situación financiera en los 4 años anteriores a la solicitud del CBP, o a aquellas en las que han aparecido circunstancias de especial vulnerabilidad. Para medir esto se usan dos criterios, bastando con cumplir uno de los dos:

- a) Se entiende que se ha producido un empeoramiento de las circunstancias económicas cuando, al comparar el momento de presentación de la solicitud y los 4 años anteriores, se observa que el porcentaje de los ingresos que la unidad familiar ha dedicado al pago de la hipoteca ha aumentado.

Si ese incremento es igual o mayor al 1,5 (50 %), la extensión de la reestructuración de la deuda será mayor (es decir, se aplicarían las medidas más beneficiosas que prevé el CBP).

Ejemplo: La familia Rodríguez cumple con la condición 1, puesto que tiene unos ingresos como unidad familiar de 19.600€ —sus ingresos no superan 3 veces el IPREM—, y cumple también con la condición 2 —paga una cuota de 772 euros, la cual supera el 50 % de sus ingresos netos de impuestos—.

Para poder solicitar la aplicación del CBP, la tasa de esfuerzo que le supone el pago de la cuota debería haber aumentado respecto a lo que suponía hace 4 años.

- Si hace 4 años pagaba una cuota de 634€, y tenía unos ingresos mensuales de 1.370€, su tasa de esfuerzo era:

$$634 / 1.375 = 0,46 \rightarrow 46 \%$$

- Si ahora tiene una cuota de 772€, y si los ingresos de la unidad familiar hemos dicho que suman 19.600€, calculamos los ingresos (en este caso brutos, ya que la norma no dice expresamente que se tomen los ingresos netos) mensuales ($19.600 / 12 = 1.633,33$) y el porcentaje que destina a pagar la cuota hipotecaria:

$$772 / 1.633,33 = 0,4726 \rightarrow 47,26 \%$$

Como $47,26 \% > 46 \%$, obtenemos una tasa superior a 1:

$$47,26 / 46 = 1,027$$

1,027 > 1, luego Sí puede solicitar la aplicación del CBP, puesto que dedica más al pago de la cuota de sus ingresos de lo que dedicaba hace 4 años.

b) Se entiende que durante ese período de 4 años han sobrevenido circunstancias familiares de especial vulnerabilidad **cuando la unidad familiar ha pasado a estar en alguno de los siguientes supuestos:**

- Una familia numerosa (de acuerdo con la definición que se haga en cada momento).
- Una unidad familiar monoparental con hijos a cargo.
- Una unidad familiar de la que forme parte un menor de edad.
- Una unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada una discapacidad superior al 33 %, una situación de dependencia o una enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- Una 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 (padres, hijos, cónyuges, suegros, yernos y nueras, abuelos, hermanos, nietos, cuñados, tíos, sobrinos, bisabuelos y biznietos), y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia o enfermedad grave que los incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.
- Una unidad familiar en la que exista una víctima de violencia de género o de trata o explotación sexual.
- Que el deudor sea mayor de 60 años (aunque no reúna los requisitos para ser considerado unidad familiar).

Ejemplo: Cumpliéndose las condiciones 1 y 2 (ingresos por debajo de 3 veces el IPREM y cuota que representa más del 50 % de los ingresos netos de la unidad familiar):

- Si la familia Rodríguez tuviera algún miembro menor de edad, se consideraría que está en situación de vulnerabilidad y podría solicitar

el CBP con independencia de que hubiera destinado o no un mayor porcentaje de su renta al pago de la cuota respecto al destinado hace 4 años.

- Igualmente, si con la familia Rodríguez conviviera un familiar (abuelo, tío, sobrino, etc.) que tuviera alguna discapacidad o dependencia, o una enfermedad grave que le impidiera realizar actividades laborales, se encontraría en situación de vulnerabilidad y podría solicitarse el CBP.
- Si uno de los titulares del préstamo tuviera 60 años, podría solicitarse la aplicación del CBP incluso si los ingresos superaran el límite de las 3, 4 o 5 veces que marca el IPREM. No obstante, sí debería cumplirse la condición de que la cuota represente al menos el 50 % de los ingresos netos, o el 40 % en los casos previstos.

RESUMEN

Para que se aplique el CBP, es necesario que se cumplan las tres condiciones siguientes:

- que la unidad familiar no tenga ingresos superiores a los límites que marca la normativa —3 veces el IPREM anual (14 pagas) con carácter general, 4 o 5 veces el IPREM anual (14 pagas) en casos excepcionales—;
- que, con carácter general, la cuota hipotecaria represente al menos el 50 % de los ingresos netos de la unidad familiar, salvo casos excepcionales, y
- que se haya producido un empeoramiento de las circunstancias económicas en los últimos 4 años, o que hayan aparecido circunstancias de especial vulnerabilidad.

3 Requisitos adicionales específicos para acceder a la quita y la dación en pago

Para solicitar la aplicación de una quita o de una dación en pago es necesario que se cumplan algunos requisitos diferentes o adicionales a los requisitos generales que se deben cumplir para que el CPB sea aplicable:

- El precio de adquisición de la vivienda que garantiza el préstamo o crédito debe estar dentro de los límites específicos que marca la normativa.
- Para solicitar la aplicación de una quita se sigue la regla general: el precio de la vivienda no superará 1,2 veces el precio medio correspondiente a la provincia y año de adquisición del bien con carácter general, siempre inferior a 300.000€.

- Para solicitar la aplicación de una dación en pago se endurece el requisito: el precio de adquisición de la vivienda no debe superar el precio medio de la vivienda correspondiente al año de adquisición y provincia donde está situada, siempre inferior en todo caso a 250.000€.
- Todos los componentes de la unidad familiar deben carecer de otros bienes o derechos patrimoniales que sean suficientes para hacer frente a la deuda pendiente (carecer de patrimonio adicional o tenerlo en cuantía insuficiente).
- El crédito o préstamo garantizado debe recaer sobre la única vivienda propiedad del o de los deudores, y haberse concedido para comprar dicha vivienda.
- El préstamo o crédito hipotecario no debe contar con garantías adicionales reales o personales.
- Si el préstamo o crédito cuenta con codeudores fuera de la unidad familiar, estos han de estar también en el umbral de exclusión.

4 Documentación que hay que aportar para justificar que se cumple con las condiciones para solicitar la aplicación del CBP

Quien solicita la aplicación del CBP debe justificar ante la entidad que efectivamente cumple con todas las condiciones para que le sean aplicadas las medidas previstas en el mismo. La normativa detalla la documentación que debe presentarse de manera obligatoria.

¿Qué documentación hay que presentar para justificar que los ingresos de la unidad familiar no superan los límites establecidos?

- Un certificado de rentas y, si procediera, un certificado relativo a la presentación del Impuesto sobre el Patrimonio correspondientes al último ejercicio tributario.
- Las últimas tres nóminas percibidas.
- En su caso (solo si resultara pertinente):
 - Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones que se reciban, en el que figure la cuantía mensual percibida como prestación o subsidio por desempleo.

- Certificado acreditativo de salarios sociales, rentas mínimas de inserción, ingreso mínimo vital o ayudas similares concedidas por el Estado, las comunidades autónomas o las administraciones locales.
- Si el deudor fuera un trabajador por cuenta propia y estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, certificado expedido por el órgano gestor donde figure la cuantía mensual percibida.

Ejemplo: Si se hubiera percibido una nómina tres meses antes de la solicitud del CBP y luego se percibiera otra prestación (por ejemplo, el paro), se tendría que presentar la última nómina y el certificado que acredite lo que se ha estado cobrando a partir de ese momento.

¿Qué documentación hay que presentar para justificar el número de personas que habitan la vivienda y si se cumple con alguna de las condiciones para elevar el límite del IPREM o considerar que la unidad familiar se encuentra en situación de vulnerabilidad?

- El libro de familia o el documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho —salvo en aquellos casos en que no proceda (por ejemplo, si hay un titular único y sin familia dependiente, o si hay cotitulares donde no medie relación familiar y no sea pertinente justificar que hay más miembros en las respectivas unidades familiares)—.
- El certificado de empadronamiento relativo a las personas que se encuentren empadronadas en la vivienda. Se requiere acreditar la situación padronal correspondiente al momento de la solicitud y a los seis meses anteriores a la misma.
- En su caso, la declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

¿Qué documentación hay que presentar para justificar la titularidad de los bienes?

- Los certificados de titularidades de bienes expedidos por el Registro de la Propiedad. Este certificado debe solicitarse y presentarse para cada miembro que constituya la unidad familiar a efectos de solicitud del CBP.

Si, por ejemplo, además de la vivienda habitual, la unidad familiar (o alguno de sus miembros) posee otra vivienda, se deberá presentar el certificado de titularidad de la vivienda habitual y el certificado de titularidad de la otra vivienda.

- Las escrituras de compraventa de la vivienda y las de constitución de la garantía hipotecaria.
- En su caso, se presentarán también los documentos justificativos del resto de garantías reales o personales que estén constituidas a favor de la entidad y en garantía del préstamo hipotecario objeto del CBP.

¿Hay que presentar algún documento adicional de carácter general?

Sí. Además de los documentos anteriormente indicados, debe presentarse una declaración responsable por parte de cada deudor cotitular del préstamo (si hubiera más de uno; por ejemplo, en el caso de los cónyuges divorciados que mantienen la titularidad compartida de la hipoteca) relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerar que están situados en el umbral de exclusión.

Esta declaración se presentará conforme a un modelo. Es frecuente que las entidades que se han adherido al CBP ofrezcan dicho modelo.

¿Hay algún caso en que no sea necesario presentar alguno de estos documentos?

Sí. Además de no ser necesario aportar aquellos documentos que, por las circunstancias particulares de cada caso, no proceda presentar, **en el supuesto de que la entidad ya tenga documentos o datos que acrediten alguno de los aspectos** que se recogen en los documentos anteriormente señalados, el deudor no estaría obligado a presentar de nuevo dicha información.

***Ejemplos:** Si la entidad ya tiene constancia de las rentas que se han percibido o de que el deudor está percibiendo una prestación por desempleo; si la entidad ya tiene los certificados de titularidad de bienes de todos o algunos miembros de la unidad familiar, o si la entidad tiene las escrituras de compraventa (o una copia).*

Igualmente, **se puede autorizar a la entidad, de forma expresa y por escrito, a obtener directamente la información** de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, de las Entidades Gestoras de la Seguridad Social y del Registro de la Propiedad y el Registro Mercantil.

Por otra parte, si el deudor autoriza a la entidad a ello, esta podrá solicitar una Nota Simple al registro para comprobar, por ejemplo, la titularidad de la vivienda y las cargas que tiene o información a la Seguridad Social sobre prestaciones de desempleo cobradas.

5 Medidas previstas en el CBP

El CBP contempla tres medidas destinadas a evitar una ejecución hipotecaria, que se han de valorar de manera sucesiva:

- 1 Medidas previas a la ejecución hipotecaria: **reestructuración** de la deuda.
- 2 Medidas complementarias: **quita** (solo cuando la reestructuración es inviable).
- 3 Medidas sustitutivas: **dación en pago**.

¿Cómo se activa la solicitud de las medidas?

- El deudor que satisfaga los **requisitos** detallados en el **epígrafe 2** anterior puede **solicitar la reestructuración de su deuda**, asegurándose de que la entidad tiene a su disposición todos los **documentos detallados en el epígrafe 4 anterior**.
- En el plazo de un mes desde esa solicitud —con toda la información necesaria—, la entidad deberá notificar y ofrecer un plan de reestructuración.
- En cualquier caso, el deudor podrá presentar en todo momento a la entidad una propuesta de plan de reestructuración que deberá ser analizada por esta; en caso de rechazo, la entidad deberá comunicar al deudor los motivos en los que dicho rechazo se fundamenta.

5.1 Medidas generales de reestructuración

Como se ha ido señalando a lo largo de esta guía, el CBP establece un conjunto de medidas dirigidas a reestructurar la deuda hipotecaria. Dichas medidas, además, se diseñan de manera gradual, de forma que se aplican condiciones algo más ventajosas a aquellos deudores cuya situación financiera es menos favorable. Como ya se ha mencionado antes, el requisito que permite discriminar el bloque de medidas aplicables es el relativo a la tasa de esfuerzo que supone el pago de las cuotas del préstamo, distinguiéndose entre los deudores que soportan una tasa que se ha incrementado en menos del 50 % respecto a la soportada hace 4 años y aquellos cuya tasa de esfuerzo se ha incrementado en, al menos, el 50 %. La presentación de las medidas se hará siguiendo el siguiente esquema:

a) Carencia de capital

La carencia de capital consiste en fijar un período de tiempo durante el cual solo se pagarán los intereses que devenga el préstamo, lo que reduce significativamente el pago que se debe realizar en dicho período de tiempo.

- ➡ Concesión de una **carencia de amortización de capital** por un período de 2 años, cuando el incremento de la tasa de esfuerzo sea menor del 1,5 y la unidad familiar no se encuentre en una de las circunstancias familiares de especial vulnerabilidad (véase apartado 2.2.1.3 b).
- ➡ La carencia se amplía a 5 años si la tasa de esfuerzo que supone el pago de la cuota ha aumentado en al menos un 1,5 o si la unidad familiar se encuentra en alguna de las situaciones familiares de especial vulnerabilidad que se han establecido (véase apartado 2.2.1.3 b).

En todo caso, el importe del capital no amortizado durante dicho período de carencia **podrá pagarse en bloque al final de la vida del préstamo** (se fijaría una última cuota adicional por dicho importe agregado) o **pagarse a lo largo de la vida del préstamo** a través de una prorrata del importe en el curso de las cuotas restantes, o bien una combinación de ambas opciones.

b) Ampliación del plazo de amortización

La ampliación del plazo de amortización supone alargar la vida del préstamo, lo que permite recalcular los pagos pendientes disminuyendo su importe.

- ➡ **Ampliación del plazo de amortización del préstamo** en hasta 7 años, sin superar en ningún caso el plazo de 40 años desde la concesión, cuando el incremento de la tasa de esfuerzo sea menor del 1,5 y la unidad familiar no se encuentre en una de las circunstancias familiares de especial vulnerabilidad (véase apartado 2.2.1.3 b).
- ➡ La ampliación del plazo de amortización podrá ser superior a 7 años, sin superar en ningún caso los 40 años desde que se concedió el préstamo, en caso de que la tasa de esfuerzo se haya incrementado en al menos un 1,5 o si la unidad familiar se encuentra dentro de los supuestos de especial vulnerabilidad (véase apartado 2.2.1.3 b).

c) Reducción del tipo de interés aplicable

Además de no pagarse capital, durante el período de carencia se reducirá el tipo de interés que se aplica al préstamo, lo que disminuye aún más el importe de los pagos durante dicho período. Eso sí, cuando termine la carencia, el tipo de interés que se aplicará será el que fijara el contrato.

- ➡ **Reducción del tipo de interés aplicable durante los 2 años que dura el período de carencia a un tipo que suponga reducir en un 0,5 % el valor actual neto (VAN) del préstamo** —calculado conforme a la normativa contable vigente en el momento en que se aprueba la aplicación del CBP— cuando el incremento de la tasa de esfuerzo sea menor del 1,5 y la unidad familiar no se encuentre en una de las circunstancias familiares de especial vulnerabilidad (véase apartado 2.2.1.3 b).
- ➡ **Reducción del tipo de interés aplicable durante los 5 años que dura el período de carencia a un tipo de interés de euríbor menos 0,10, si la tasa de esfuerzo se incrementa en al menos un 1,5 o si la unidad familiar se encuentra dentro de los supuestos de especial vulnerabilidad** (véase apartado 2.2.1.3 b). Si el préstamo fuera a tipo fijo, se aplicaría el tipo fijo actual.

d) Otras medidas asociadas

Junto con las tres medidas arriba señaladas, el CBP también establece algunas rebajas de costes adicionales que se aplicarán durante toda la vida del préstamo, y no solo en los períodos de carencia:

- a) Si el préstamo las incorporara, se quedarán sin aplicación con carácter indefinido las cláusulas limitativas de la bajada del tipo de interés.
- b) Si durante los 10 años posteriores a la aprobación del plan de reestructuración se solicitara realizar la amortización anticipada del préstamo, no se cobrarán costes por compensación.
- c) **Se reducirá el interés moratorio aplicable desde el momento en que se solicite la aplicación de las medidas previstas en el CBP.** Este interés será, como máximo, el que resulte de sumar a los intereses remuneratorios pactados el 2 % del capital pendiente.

5.1.1 ¿Cómo se resuelve la solicitud de las medidas?

En el propio plan, la entidad debe advertir al solicitante si la reestructuración propuesta conforme a los parámetros anteriores resulta **viable o inviable**.

Se entenderá por plan de reestructuración **inviable** aquel que establezca una cuota hipotecaria mensual superior al 50 % de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros de la unidad familiar.

VIABLE: Ha de procederse sin demora a la novación del préstamo en las condiciones anteriormente descritas en cada caso.

INVIALE: El solicitante podrá solicitar una **quita** en el capital pendiente de amortización en los términos previstos en el bloque siguiente, que la entidad tendrá facultad para aceptar o rechazar en el plazo de un mes a contar desde la acreditación de la inviabilidad del plan de reestructuración.

5.1.2 ¿Pueden producirse segundas reestructuraciones tras el período de carencia?

Cuando un deudor se beneficie de un plan de reestructuración, y al finalizar el período de carencia se encuentre de nuevo en el umbral de exclusión, podrá instar la solicitud de 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 este caso, en el plazo de un mes desde que se formule la nueva solicitud, la entidad actualizará la solvencia del deudor y, de ser viable, elaborará un nuevo plan de reestructuración en el marco de las condiciones del CBP. Dicho plan de reestructuración supondrá una carencia en la amortización de capital de 5 años y la aplicación de un tipo de interés de euríbor menos 0,10.

RESUMEN

Las medidas que se aplicarían para reestructurar el préstamo serían:

- ➡ Si la tasa de esfuerzo ha aumentado en, al menos, un 1,5 o la unidad familiar se encuentra en situación de especial vulnerabilidad:
 - Período de carencia de 5 años.
 - Ampliación del plazo de amortización hasta 40 años a contar desde la concesión del préstamo.
 - Tipo de interés durante el período de carencia de euríbor menos 0,10 si es tipo variable, o el tipo fijo del momento de la reestructuración si es a tipo fijo.
- ➡ Si la tasa de esfuerzo ha aumentado menos de un 1,5 y la unidad familiar no se encuentra en los supuestos de especial vulnerabilidad:
 - Período de carencia de 2 años.
 - Ampliación del plazo de amortización en hasta un máximo de 7 años sin superar en ningún caso el plazo de 40 años desde la concesión.
 - Reducción del tipo de interés aplicable durante el período de carencia al tipo que suponga reducir en un 0,5 % el valor actual neto del préstamo.

Además, en todos los casos:

- Se eliminará la cláusula de limitación de bajadas de tipo de interés, si existe.
- La amortización anticipada del préstamo durante los 10 años siguientes a la aprobación del plan de reestructuración no conllevará costes por compensación.
- Se moderará el interés moratorio, que será, como máximo, el resultante de sumar al interés del préstamo un 2 % sobre el capital pendiente del préstamo.

5.2 Medidas complementarias: la quita

Se considera que el plan de reestructuración no es viable si la cuota hipotecaria reestructurada (la resultante de aplicar las medidas de reestructuración) supera el 50 % de los ingresos netos que perciben el conjunto de los miembros de la unidad familiar. En ese caso, se puede solicitar que se aplique una quita (se perdona el pago de una parte del préstamo al deudor), teniendo el banco potestad para aceptarla o no aceptarla.

Para determinar el importe de la quita (esto es, lo que se reduciría la deuda) la entidad empleará alguno de los siguientes métodos de cálculo, los cuales deberán ser comunicados al solicitante, aunque no se le conceda dicha quita:

- Reducción de la deuda en un 25 %.

Ejemplo: Se concedió un préstamo por 150.000€ a 30 años. Han transcurrido 5 años y se ha amortizado un capital de 33.000.

Con esta opción se reduciría la deuda pendiente en $0,25 \times (150.000 - 33.000) = 29.250 \text{ €}$

- Reducción de la deuda equivalente a la diferencia entre capital amortizado y el que guarde con respecto al total del capital prestado la misma proporción que el número de cuotas satisfechas por el deudor sobre el total de las debidas.

La fórmula que se emplearía para este cálculo sería:

$$\text{reducción deuda} = \text{capital amortizado (hasta el momento de aprobación)} - \text{importe préstamo (inicial)} \times \frac{\text{cuotas satisfechas}}{\text{cuotas totales}}$$

Ejemplo: Con el mismo ejemplo de antes (préstamo concedido por 150.000€ a 30 años, habiéndose amortizado a los 5 años un capital de 33.000€), según esta opción se podría optar por una quita de:

$$33.000 - [150.000 \times (60 / 360)] = 33.000 - 25.000 = 8.000 \text{ €}$$

- Reducción de la deuda en la mitad de la diferencia entre el valor actual de la vivienda y el valor que resulte de restar del valor inicial de tasación 2 veces la diferencia entre dicho valor inicial de tasación y el importe del préstamo concedido (inicial), siempre que el primero resulte inferior al segundo.

La fórmula para calcular este importe es la siguiente:

$$\text{reducción deuda} = \frac{\text{valor actual} - [\text{valor inicial de tasación} - 2 \times (\text{valor inicial de tasación} - \text{importe préstamo})]}{2}$$

Ejemplo: Siguiendo con el ejemplo anterior, en que el préstamo inicialmente concedido ascendía a 150.000€, si el valor actual de la vivienda hipotecada es de 156.000€ y el valor de tasación inicial fue de 175.000€, aplicando este criterio de cálculo la quita aplicable sería de:

$$\begin{aligned} [156.000 - [175.000 - 2 \times (175.000 - 150.000)]] / 2 &= [156.000 - [175.000 - \\ &- (2 \times 25.000)]] / 2 = [156.000 - (175.000 - 50.000)] / 2 = \\ &= [156.000 - 125.000] / 2 = 15.500 \text{ €} \end{aligned}$$

5.3 Medidas sustitutivas: la dación en pago

Si tras 24 meses desde su solicitud, la reestructuración no es viable y no se realiza una quita, se puede solicitar la dación en pago, de forma que la entrega de la vivienda objeto de la hipoteca saldaría completamente la deuda con la entidad —quedarían en ese momento canceladas las responsabilidades tanto del deudor como de terceros (en su caso)—. En este supuesto, la entidad estará obligada a aceptar la entrega del bien hipotecado por parte del deudor, a la propia entidad o a un tercero que esta designe, quedando definitivamente cancelada la deuda.

También pueden solicitarla los deudores que tengan aprobado y en curso un plan de reestructuración y que observen su imposibilidad de atender a los pagos después de 24 meses desde la solicitud de reestructuración. En este caso, la entidad valorará la posible dación en pago.

- Si así lo desea, el deudor que entrega la vivienda puede solicitar permanecer en la misma durante un plazo de 2 años, como arrendatario de la misma. En ese caso, tendrá que pagar a la entidad una renta anual equivalente al 3 % del importe total de la deuda en el momento de la dación (esto es, el montante de principal, intereses y cualesquiera otros gastos o comisiones que se deba a la entidad por dicho préstamo). Durante el plazo que dure dicho alquiler, el impago de la renta devengará un interés de demora del 10 %.

Ejemplo: Si un deudor debe a la entidad 80 cuotas de 250€ y ha generado intereses de demora acumulados por importe de 1.000€, la renta que tendría que pagar anualmente sería:

$$\text{renta anual (alquiler)} = 0,03 \times [(80 \times 250) + 1.000] = 630 \text{ €}$$

- La norma prevé la concesión de ayudas al alquiler que pueden solicitar quienes han sido objeto de una resolución de lanzamiento de su vivienda habitual como consecuencia de procesos judiciales o extrajudiciales. Estas ayudas pueden ser también solicitadas por quienes suscriben un contrato de arrendamiento como consecuencia de la dación en pago prevista en el CBP siempre que sus ingresos familiares no excedan 2,5 veces el IPREM (a título informativo, a 1 de enero de 2023, el IPREM a 14 pagas está establecido en 8.400€, por lo que los ingresos no podrían ser superiores a 21.000€).

Por otra parte, y si procediera, la entidad podría pactar con el deudor la cesión de una parte de la plusvalía que genere la venta/subasta de la vivienda (el remanente que, en su caso, pudiera quedar tras haber saldado la deuda con la

entidad), a modo de pago o contraprestación por la colaboración que el propio deudor puede haber prestado en dicha transmisión.



Como apoyo a esta guía, en el Portal del Cliente Bancario encontrará un SIMULADOR que le permitirá llevar a cabo una estimación de si cumple o no con los requisitos para poder solicitar la aplicación de este CBP, así como un ejemplo de cuál sería la situación de su deuda en caso de que le fuera aprobada su aplicación.

Téngase en cuenta que se trata únicamente de una herramienta de apoyo y que los cálculos son una estimación sobre un ejemplo muy concreto de préstamo. Debe solicitar a su entidad información específica sobre su situación, sobre su préstamo y sobre cómo podría afectarle la aplicación de las medidas. **Los resultados del simulador son solo una mera orientación.**

6 Obligaciones formales de la entidad adherida al CBP

- La entidad debe aplicar las medidas previstas en el CBP desde que se adhiere al mismo y una vez se produzca por parte del deudor que solicita su aplicación la acreditación de que cumple con los requisitos para ello.
- La adhesión al CBP afecta a toda la cartera de préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual de la entidad. Cualquier deudor que no haya instado a la aplicación de estas medidas podrá, mientras la entidad mantenga su adhesión al CBP, solicitarlas.
- La entidad adoptará las medidas que sean necesarias para salvaguardar los derechos de los deudores en caso de que se haya producido una cesión del crédito o préstamo a terceros. Es decir, el deudor debe poder solicitar, si cumple con los requisitos, la aplicación del CBP aun cuando su préstamo se haya transferido a un tercero.
- La entidad adherida debe informar adecuadamente a sus clientes sobre la posibilidad de acogerse a este CBP.
 - La información deberá suministrarse especialmente a través de su red de oficinas —debe, por ejemplo, estar incluida en el tablón de anuncios de la entidad—.
 - La entidad deberá comunicar por escrito la existencia de este CBP, así como una descripción completa de su contenido y la posibilidad de acogerse al mismo, a todos los clientes que hayan impagado alguna

cuota hipotecaria o que manifiesten, de cualquier forma, tener dificultades para el pago de dicha deuda hipotecaria. Ya se ha indicado que no es necesario esperar a que se deje de pagar una cuota del préstamo hipotecario para informar de esta posibilidad.

Ejemplo: Si se detectan retrasos en los pagos de recibos o en otros pagos, solicitudes de préstamos para pagar otros, etc., todas estas son señales de que el cliente podría estar teniendo dificultades económicas. La entidad debería en ese momento informar de la existencia del CBP y de su adhesión.

- Las entidades garantizarán la máxima difusión del contenido del CBP, informando adecuadamente a todos los clientes titulares de préstamos hipotecarios sobre la existencia de este código y la posibilidad de acogerse a lo dispuesto en él, mediante una comunicación individualizada y específica, facilitando un teléfono y una dirección de correo electrónico donde responder a dudas y recibir las solicitudes de los clientes.

Además, se facilitará información sobre las medidas en un lugar destacado de su sitio web y a través de su red comercial de oficinas.

- La entidad debe notificar y ofrecer al deudor que lo solicita, en el plazo de un mes desde que presenta la solicitud de aplicación del CBP, un plan de reestructuración donde se detalle la ejecución y las consecuencias financieras de la aplicación conjunta de las medidas previstas.
- La entidad advertirá, en su caso, del carácter inviable del plan o de que, de resultar dicho plan inviable, se podrán solicitar las medidas complementarias previstas en el epígrafe 5.2 de este capítulo.
- El deudor puede presentar a la entidad una propuesta de plan de reestructuración. Esta propuesta deberá ser analizada por la entidad, quien, en caso de rechazarla, deberá explicar los motivos de tal rechazo.
- La entidad y los deudores pueden pactar condiciones distintas a las que establece el CBP siempre que las mismas resulten más beneficiosas para el cliente. Ahora bien, para que el cliente pueda valorar si realmente esas condiciones modificadas mejoran su situación respecto a la que resultaría de aplicar estrictamente la reestructuración del CBP, la entidad debería, en todo caso, detallarle dicha reestructuración a fin de que pueda analizarla.

Ejemplo: Se puede acordar con el cliente ampliar el plazo de amortización del préstamo hasta el máximo previsto, con el fin de reducir la cuota

mensual, pero puede que eso suponga aumentar la carga total de intereses. El cliente debería conocer en detalle la situación del préstamo que resultaría de la aplicación del CBP estricto con el objetivo de compararla con la que resultaría de modificar algún punto, de ahí que la norma establezca la obligación para la entidad de notificar y concretar las consecuencias financieras que tendría la aplicación de la reestructuración.

- La entidad puede, adicionalmente, reunificar las deudas contraídas por el deudor con ella.
- La novación que supone la aplicación de las medidas CBP no requiere de toda la documentación que establece la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, sin que sea obligatoria la entrega de la FIPER ni la FEIN, o el cumplimiento de todos los requisitos de transparencia que establece dicha norma en sus artículos 14 y 15, y sin que se requiera evaluar la solvencia del prestatario. No obstante, ello no significa que no se deba informar al deudor sobre su deuda aplicando las medidas que prevé el CBP.

7 Otras cuestiones relevantes

7.1 Aspectos fiscales asociados a la novación del préstamo por reestructuración CBP

- Las escrituras de formalización de las novaciones contractuales derivadas de la aplicación de las medidas CBP estarán exentas del pago de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de actos jurídicos documentados.
- Igualmente, queda exento el deudor hipotecario del pago de aranceles y demás conceptos notariales y registrales derivados de la formalización e inscripción de las novaciones realizadas al amparo del CBP —serán en todo caso satisfechos por el acreedor (esto es, por la entidad)—.
- En caso de producirse una dación en pago, en el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana será el sujeto pasivo sustituto del contribuyente la entidad que adquiere el inmueble (siendo, por tanto, esta quien hará frente al pago del impuesto, y no pudiendo reclamar su pago al deudor).
- Queda exenta de IRPF la ganancia patrimonial que pudiera generar o suponer para el deudor hipotecario la dación en pago de la vivienda (esto es, la aplicación de la medida sustitutiva prevista en el CBP).

7.2 ¿Qué ocurre si se aplican indebidamente por parte del deudor hipotecario las medidas previstas en el CBP?

A lo largo de esta guía se ha ido detallando tanto lo que se requiere para que sea de aplicación alguna de las medidas que se establecen en el CBP como la necesidad de probar documentalmente que se cumple con los requisitos para ello. Pero puede darse el caso de que se haya solicitado la aplicación sin cumplirse con los requisitos:

- Si un deudor se hubiera beneficiado de las medidas de reestructuración o de otras previsiones del CBP sin cumplir con los requisitos para ello, será responsable de los daños y perjuicios que se hayan podido producir.
- También tendrá que hacerse cargo de los gastos generados por la aplicación de las medidas de flexibilización, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a las que su conducta pudiera dar lugar.
- En todo caso, el importe de los daños y perjuicios que se le reclamará no podrá ser inferior al beneficio indebidamente obtenido por el deudor como consecuencia de la aplicación de las medidas.
- También se considera que incurre en responsabilidad el deudor que voluntaria y deliberadamente busca situarse o mantenerse en una situación de exclusión con el fin de beneficiarse de la aplicación de estas medidas. En este caso, debe ser la entidad de crédito la que acredite o pruebe que se da esta circunstancia.

3

**CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS PARA DEUDORES
HIPOTECARIOS EN RIESGO DE VULNERABILIDAD.
REAL DECRETO-LEY 19/2022**

1 Visión general del nuevo Código de Buenas Prácticas (NCBP)

Al inicio de esta guía se ha explicado que la normativa prevé la posibilidad de que, a lo largo de su vida, el deudor hipotecario se pueda encontrar en alguna situación que le dificulte o impida hacer frente a sus obligaciones con normalidad. Por ello, la norma contempla diversas posibilidades para ayudar a que se pueda afrontar el pago de las deudas contraídas.

La normativa estableció en 2012 un conjunto de medidas dirigidas específicamente a reducir la carga de la deuda asociada al pago de las hipotecas sobre vivienda habitual. Estas medidas siguen estando vigentes y son las que se han explicado en el capítulo 2 anterior, dedicado al Código de Buenas Prácticas del RD-I 6/2012.

En fechas recientes se han producido eventos que han impactado de forma negativa en el conjunto de la economía, así como en la situación personal de muchos deudores. Todo ello ha llevado a un escenario de inflación que ha requerido la adopción de medidas que, cuando menos, ralenticen el ascenso de los precios y faciliten una vuelta progresiva a un equilibrio adecuado.

Como consecuencia de estas medidas, se ha producido una subida progresiva del euríbor (tipo de interés interbancario) que está afectando a una gran masa de préstamos hipotecarios a tipo variable, dado que se encuentran referenciados a dicho tipo de interés. Por este motivo, se ha considerado necesario diseñar un conjunto de medidas que persiguen aliviar la carga financiera de los hogares titulares de préstamos hipotecarios a tipo de interés variable que recaen sobre la vivienda habitual. Desde su aprobación y puesta en marcha, este instrumento ha demostrado ser una red de salvaguarda efectiva para los colectivos vulnerables.

Si bien se ha producido una reducción de los tipos de interés durante los últimos meses, se prevé que continúen por encima del nivel previo al ciclo de endurecimiento monetario. Ante esta situación, el Código sigue proporcionando medidas efectivas de reducción de cuotas a pagar y de extensión de plazos de vencimiento.

Además, el Código contiene medidas que pueden mitigar el aumento de la vulnerabilidad asociada a la DANA que ha afectado a amplias zonas de la Península y Baleares entre el 28 de octubre y el 4 de noviembre de 2024.

A continuación se van a ir detallando los puntos generales más significativos de este nuevo Código de Buenas Prácticas, al tiempo que se subrayarán los aspectos comunes con el CBP del RD-I 6/2012 y aquellos que cambian.

1.1 ¿Qué es el nuevo Código de Buenas Prácticas?

Se denomina nuevo Código de Buenas Prácticas (NCBP en adelante) a un conjunto de medidas dirigidas a aliviar la carga financiera de los deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad por la subida de los tipos de interés.

Estas medidas están dirigidas a un colectivo de ciudadanos que se encuentran en situación de dificultad para afrontar sus cuotas hipotecarias, pero sin alcanzar los niveles de vulnerabilidad previstos para quienes se benefician del CBP. Además, estas medidas tienen un alcance temporal, pues solo podrán solicitarse hasta el 24 de noviembre de 2025, o hasta el 24 de mayo de 2026 para las personas físicas residentes en las zonas afectadas por la DANA.

1.2 ¿Qué norma es la que regula el NCBP?

El diseño del NCBP y de los aspectos generales del mismo se regula a través del Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre¹, modificado por el Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre² y por el Real Decreto-ley 7/2024, de 11 de noviembre. Las medidas concretas y el detalle de los requisitos se desarrollan a través de la Resolución de 23 de noviembre de 2022³, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, modificada por la Resolución de 27 de diciembre de 2023⁴ y por la Resolución de 12 de noviembre de 2024.

1.3 ¿Todas las entidades ofrecen la posibilidad de acogerse al NCBP?

No. El NCBP es ofrecido solo por las entidades (entendiendo este concepto en sentido amplio, esto es, entidades de crédito y cualesquiera otras entidades o personas físicas que conceden préstamos o créditos hipotecarios de manera profesional) que voluntariamente se han adherido al mismo. La normativa no establece la adhesión como algo obligatorio, pero las entidades que se adhieren están obligadas a aplicarlo. La decisión de adherirse se debe comunicar a la Secretaría General del Tesoro y Financiación Internacional, que publica en el *BOE* el listado con todas las entidades que han decidido aplicar el NCBP.

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 8/2023, de 27 de diciembre, por el que se adoptan medidas para afrontar las consecuencias económicas y sociales derivadas de los conflictos en Ucrania y Oriente Próximo, así como para paliar los efectos de la sequía, que modifica el Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre.

3 Resolución de 23 de noviembre de 2022, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de noviembre de 2022, por el que se aprueba el Código de Buenas Prácticas de medidas urgentes para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad.

4 Resolución de 27 de diciembre de 2023, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 27 de diciembre de 2023, por el que se modifica el Código de Buenas Prácticas de medidas urgentes para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad.

Dado que este NCBP está previsto que pueda solicitarse durante un tiempo limitado, en principio las entidades que se adhieran al mismo lo estarán mientras siga en vigor, salvo que expresamente soliciten su baja.

Dicha lista de entidades adheridas al NCBP no tiene por qué coincidir con la lista de entidades adheridas al CBP. Son dos listas independientes, por lo que se debe consultar si la entidad ofrece o no ambas opciones.

1.4 ¿Qué tipo de medidas contempla el NCBP?

A diferencia de lo que ocurre con el CBP, el NCBP ofrece medidas dirigidas a la novación del préstamo hipotecario, pudiéndose elegir entre ampliar el plazo y/o fijar durante un año la cuota a 1 de junio de 2022, o convertir la fórmula de cálculo de tipo variable a fijo o a mixto con un primer tramo fijo de al menos 3 años. No se ofrecen medidas complementarias (quita) ni medidas sustitutivas (dación).

COMPARATIVA DE MEDIDAS CBP Y NCBP

CBP	NCBP
Reestructuración: con ampliación de plazo, carencia y reducción de tipos. En caso de no ser viable esta reestructuración: — Posibilidad de acogerse a medidas complementarias (quita) — Posibilidad de acogerse a medidas sustitutivas (dación en pago)	Novación: pudiendo elegir entre A y B: A) Elegir una o las dos de entre: – Ampliación de plazo – Mantenimiento durante un año de la cuota a 1 de junio de 2022 B) Conversión de tipo variable a fijo

1.5 ¿Cuáles son los requisitos para beneficiarse del NCBP?

Las medidas que se recogen en el NCBP se dirigen a las personas físicas que sean titulares de préstamos o créditos constituidos antes del 31 de diciembre de 2022 y garantizados mediante hipoteca sobre la vivienda habitual del deudor o del hipotecante (siempre que el precio de adquisición de la misma no supere los 300.000 €), contratados con una entidad adherida al NCBP, y que tengan dificultades para poder hacer frente a los pagos de sus cuotas.

Ahora bien, para poder acogerse al NCBP se deben cumplir además otros requisitos, que se van a ir explicando en los puntos siguientes.



No es necesario que el ciudadano realice todos los cálculos para determinar si cumple los requisitos aludidos en esta guía. Diríjase a su entidad para solicitar que le realice el estudio. La guía solo persigue servir de apoyo para el deudor.

¿Quién puede beneficiarse de una reestructuración de acuerdo con lo que establece el NCBP?

Puede solicitarlo todo deudor que cumpla con los requisitos que establece la norma, cuyo objetivo es medir su situación financiera y en qué medida es capaz de afrontar el gasto que supone el pago de la hipoteca:

- 1 Nivel de ingresos de la unidad familiar.
- 2 Porcentaje de los ingresos de la unidad familiar que se dedica a pagar la cuota hipotecaria.
- 3 Alteración que ha sufrido la situación económica de la unidad familiar en los últimos 4 años.

1.6 ¿Se puede ofrecer el NCBP a deudores que no cumplen con los requisitos?

Sí. Aunque en principio el NCBP está diseñado para ser aplicado a aquellos deudores que cumplen con los requisitos para ello, **la norma permite que, con carácter potestativo, las entidades adheridas extiendan estas medidas a otros deudores.**

1.7 ¿Hasta cuándo puedo solicitar que se apliquen las medidas previstas en el NCBP?

De acuerdo con lo establecido en el apartado segundo del anexo del Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de noviembre de 2022, modificado por el Acuerdo del Consejo de Ministros de 12 de noviembre de 2024, se podrá solicitar la aplicación del NCBP —si se cumplen los requisitos— **hasta el 24 de noviembre de 2025, o hasta el 24 de mayo de 2026 para las personas físicas residentes afectadas por la DANA.**



A diferencia del CBP del RD-I 6/2012, el NCBP tiene una vida limitada.

1.8 ¿Puedo reclamar contra la entidad si no se atiende a mi solicitud de aplicación del NCBP?

Sí. Se puede reclamar por los presuntos incumplimientos del NCBP por parte de las entidades adheridas, siendo el procedimiento el mismo que para cualquier otra reclamación. Primero habrá de reclamarse ante el Servicio de Atención al Cliente de la Entidad y, en caso de no recibir respuesta o no ser esta satisfactoria,

ante el Banco de España. En el siguiente [enlace](#) puede encontrar información de utilidad sobre cómo presentar una reclamación.

2 Requisitos que se deben cumplir para poder solicitar la aplicación del NCBP

Para poder beneficiarse de las medidas del NCBP no basta con tener problemas para afrontar los pagos de las cuotas, sino que es necesario cumplir una serie de requisitos relativos al precio de la vivienda, la entidad con la que se tiene contratado el préstamo o la situación económica de la unidad familiar («deudores elegibles»).

REQUISITOS GENERALES

- La entidad debe estar adherida.
- La vivienda sobre la que recae la hipoteca debe ser la habitual, y su precio no superar un umbral (300.000 €).
- El préstamo no debe haberse formalizado después del 31 de diciembre de 2022.
- Se deben tener en cuenta las circunstancias de la denominada unidad familiar.

REQUISITOS ECONÓMICOS

Para beneficiarse de las medidas del NCBP, la UNIDAD FAMILIAR debe encontrarse en una situación de vulnerabilidad que se define como UMBRAL DE EXCLUSIÓN, lo que se mide atendiendo a varios aspectos:

- 1 Nivel de ingresos de la unidad familiar inferiores a ciertas cuantías.
- 2 Empeoramiento de la situación económica de la unidad familiar en los últimos 4 años, bajo ciertas condiciones.
- 3 Tasa de esfuerzo por encima de cierto nivel.

2.1 Requisitos generales

2.1.1 Entidad adherida

Aunque ya se ha indicado al principio de esta guía, **para poder solicitar la aplicación del NCBP es necesario que la entidad donde se mantiene la hipoteca se haya adherido (voluntariamente) a dicho nuevo código.**

2.1.2 Requisito relativo al inmueble hipotecado y su valor

Para poder solicitar la aplicación del NCBP se exige que la hipoteca que está garantizando el préstamo recaiga sobre la vivienda habitual del deudor o el hipotecante no deudor, y que su precio de adquisición no supere los 300.000 €.

2.1.3 Requisitos relativos al préstamo

Solo podrán solicitar la aplicación del NCBP los deudores cuyos préstamos hipotecarios se hayan constituido con anterioridad al 31 de diciembre de 2022.

2.1.4 La unidad familiar

La valoración de las circunstancias económicas de la persona se realiza atendiendo al nivel global de ingresos que tiene su unidad familiar (es decir, no se tienen en cuenta solo los ingresos personales, sino que se deben agregar los ingresos de todos los componentes de la unidad familiar a la que pertenece quien solicita la aplicación del NCBP).

La definición de unidad familiar y las diferentes situaciones que podemos encontrarnos (cónyuges separados, cotitularidad del préstamo sin que medie relación afectiva entre los cotitulares, etc.) son las mismas que las que se recogen para la aplicación del CBP del RD-I 6/2012, por lo que nos remitimos a lo que sobre ello se señala en ese bloque (véase epígrafe 2.1.3 del capítulo 2 de esta guía).



La definición de unidad familiar es la misma en el CBP del RD-I 6/2012 y el NCBP.

2.2 Requisitos económicos

Para que se deba aplicar el NCBP es necesario que se cumplan una serie de condiciones de carácter económico, que serán las que hagan que una unidad familiar se considere en situación de vulnerabilidad.

2.2.1 ¿Cuáles son los requisitos económicos que deben cumplirse para considerar que se está en situación de vulnerabilidad?

2.2.1.1 Nivel de ingresos

El requisito de los ingresos familiares pretende asegurar que la ayuda se destina a aquellas familias que más lo pueden necesitar, y mide que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar sea inferior o igual a ciertas cuantías, referenciadas al IPREM anual de 14 pagas.

A modo de orientación, en los años 2023 y 2024 se ha fijado la siguiente cuantía (esta, en todo caso, **dependerá del nivel que se fije por norma en cada momento, por lo que habrá de consultarse este dato antes de analizar si se cumple el requisito para poder solicitar a la entidad la aplicación del NCBP**):

Año	IPREM mensual	IPREM anual (12 pagas)	IPREM anual (14 pagas)
2023	600,00 €	7.200,00 €	8.400,00 €

- a) **Con carácter general, se establece que los ingresos de la unidad familiar no deben superar 4,5 veces el IPREM anual de 14 pagas, lo que equivaldría a obtener unos ingresos agregados no superiores a 37.800 €.**
- b) **Este límite se incrementa hasta 5,5 veces el IPREM (esto es, unos ingresos de 46.200 €) si algún miembro de la unidad familiar tiene declarada:**
 - i) una discapacidad de al menos un 33 %,
 - ii) una situación de dependencia o
 - iii) una enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar actividades laborales.
- c) **Este límite se amplía hasta 6,5 veces el IPREM (esto es, unos ingresos de 54.600 €) si al menos uno de los deudores hipotecarios:**
 - i) sufre de parálisis cerebral,
 - ii) padece una enfermedad mental,
 - iii) tiene una discapacidad intelectual reconocida de al menos el 33 %,
 - iv) tiene una discapacidad física o sensorial de al menos un 65 %, o
 - v) tiene una enfermedad grave que le incapacita acreditadamente para realizar una actividad laboral.



Se considerará que presentan una discapacidad en grado igual o superior al 33 %, en todo caso: i) los pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en grado de total, absoluta o gran invalidez, y ii) los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.

La cuota hipotecaria ha de resultar superior al 30 % de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. Los ingresos netos se calculan restando a los ingresos brutos los impuestos y las cotizaciones sociales que se hayan pagado. Este requisito pretende asegurar que la ayuda se destina a familias a las que el pago de la hipoteca afecta por encima de un determinado nivel.

Ejemplo: La familia Díez, que tiene un préstamo hipotecario por su vivienda habitual, adquirida por menos de 300.000€, percibe unos ingresos totales agregados de 25.500€, por lo que cumpliría la condición de que sus ingresos no superen 4,5 veces el IPREM en 14 pagas.

Si en total paga impuestos por 2.100€ anuales (suma de IRPF, impuestos municipales recurrentes, cotizaciones a la Seguridad Social y cualquier otro impuesto directo que se deba tomar en consideración a la hora de calcular cuál es el ingreso neto), cumplirá el segundo requisito siempre que la cuota mensual sea igual o superior a la siguiente cantidad:

$$30 \% \times [(25.500 - 2.100) / 12] = 585 \text{ €}$$

- a) Si la cuota mensual es de 565€, **NO** cumpliría con la condición 2 y por tanto no estaría dentro del colectivo susceptible de solicitar la aplicación del NCBP.
- b) Si la cuota mensual es de 595€, **SÍ** cumpliría con la condición 2, y si cumple el resto de condiciones podría solicitar la aplicación del NCBP.

2.2.1.3 Empeoramiento de las circunstancias económicas

Para poder solicitar la aplicación del NCBP la situación de la unidad familiar se debe haber deteriorado en los últimos 4 años. Este requisito pretende asegurar que la ayuda se destina a familias en las que se ha producido un empeoramiento de las circunstancias económicas en los últimos 4 años, o han aparecido circunstancias de especial vulnerabilidad. Para medir esto se usan dos criterios, bastando con cumplir uno de los dos:

- a) Se entiende que se ha producido un empeoramiento de las circunstancias económicas cuando, al comparar el momento de presentación de la solicitud y los 4 años anteriores, se observa que el porcentaje de los ingresos que la unidad familiar ha dedicado al pago de la hipoteca (tasa de esfuerzo) ha aumentado al menos un 20 % (1,2).

Ejemplo: La familia Díez tiene unos ingresos inferiores a 4,5 veces el IPREM (25.500€) y cumple con la condición de que su cuota supera el 30 % de los ingresos netos.

Para poder solicitar la aplicación del NCBP, la tasa de esfuerzo que le supone el pago de la cuota debería haber aumentado al menos en un 1,2 respecto a lo que suponía 4 años antes.

Si hace 4 años pagaba una cuota de 580€, y tenía unos ingresos mensuales de 1.300€, su tasa de esfuerzo era:

$$580 / 1.300 = 0,4461 \rightarrow 44,6 \%$$

Si ahora tiene una cuota de 980€, y los ingresos mensuales son de 2.125€:

$$\text{tasa de esfuerzo} = 980 / 2.125 = 0,4612 \rightarrow 46,12 \%$$

El incremento de la tasa de esfuerzo es de: $46,12 \% / 44,6 \% = 1,034$

*Al ser inferior al 1,2, **NO** cumpliría con el requisito para poder solicitar la aplicación del NCBP.*

- b) Se entiende que durante ese período de 4 años han sobrevenido circunstancias familiares de especial vulnerabilidad cuando la unidad familiar ha pasado a estar en alguno de los siguientes supuestos:
- Una unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada una discapacidad superior al 33 %, una situación de dependencia o una enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
 - Una 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 o enfermedad grave que los incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.
 - Una unidad familiar en la que exista una víctima de violencia de género o de trata o explotación sexual.

RESUMEN COMPARATIVO ENTRE LOS REQUISITOS DEL CBP Y EL NCBP

CBP	NCBP
En el CBP del RD-I 6/2012, estas cuantías son de 3, 4 y 5 veces el IPREM.	El NCBP mantiene el esquema de ingresos del CBP del RD-I 6/2012, pero eleva sus cuantías. En el NCBP las cuantías son de 4,5 veces el IPREM con carácter general y 5,5 o 6,5 veces en los casos especialmente tipificados, que son los mismos que en el CBP del RD-I 6/2012.
En el CBP del RD-I 6/2012, la cuota debe representar al menos el 50% de dichos ingresos netos, o el 40% en los casos tipificados.	En el NCBP se requiere que la cuota represente al menos el 30% de los ingresos netos de la unidad familiar.
En el CBP del RD-I 6/2012 se requiere solo que haya aumentado la tasa de esfuerzo para cumplir el requisito. Si se incrementa en, al menos, el 1,5 se aplican las medidas más beneficiosas de la reestructuración.	En el NCBP se requiere que la tasa de esfuerzo que supone el pago de la cuota sea al menos un 1,2 mayor que la tasa de esfuerzo de 4 años antes.
En el CBP del RD-I 6/2012 se añaden: la familia numerosa, la monoparental con hijos a cargo, la existencia de menores de edad o si el deudor tiene más de 60 años.	Los criterios de vulnerabilidad del NCBP son más restrictivos que los criterios del CBP del RD-I 6/2012.

3 Documentación que hay que aportar para justificar que se cumple con las condiciones para solicitar la aplicación del NCBP

Para solicitar la aplicación del NCBP es necesario acreditar documentalmente que se cumplen los requisitos para ello.

Se requerirá presentar la misma documentación que se detalla en el CBP del RD-I 6/2012:

- 1 Documentación justificativa de los ingresos.
- 2 Documentación justificativa de la situación familiar.
- 3 Documentación justificativa de la titularidad de bienes.
- 4 Declaración responsable del deudor.

¿Hay algún caso en que no sea necesario presentar alguno de estos documentos?

Además de no ser necesario aportar aquellos documentos que, por las circunstancias particulares de cada caso, no proceda presentar, **en el supuesto de que la entidad ya tenga documentos o datos que acrediten alguno de los aspectos que se**

recogen en los documentos anteriormente señalados, el deudor no estaría obligado a presentar de nuevo dicha información.

Además, el deudor puede autorizar a la entidad, de forma expresa y por escrito, a obtener directamente la información de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, de las Entidades Gestoras de la Seguridad Social y del Registro de la Propiedad y el Registro Mercantil.



Para solicitar el NCBP y el CBP se necesita la misma documentación y se aplican los mismos criterios relativos a la necesidad de presentar la documentación si ya obra en poder de la entidad o a la posibilidad de autorizar al acceso directo a la información.

Para más información, véase el epígrafe 4 del capítulo 2 de esta guía.

4 Medidas de reestructuración de la deuda que supone la aplicación del NCBP

El NCBP prevé la aplicación de unas medidas, a elegir por parte del deudor, con las que se pretende realizar una novación del préstamo que permita reducir la carga o impacto que supone el incremento de los tipos de interés en su cuota.

Así, se podrá elegir entre:

a) Una novación (con carencia de capital opcional)

El deudor podrá solicitar una o las dos de entre:

- i) La ampliación del plazo total de su préstamo hasta un máximo de 7 años, con dos condiciones:
 - El plazo total del préstamo no puede extenderse más allá de 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 se estuviera pagando a fecha de 1 de junio de 2022.
- ii) La fijación, durante un período de 12 meses a partir del momento en que se formaliza la novación, de la cuota correspondiente al 1 de junio de 2022. Esto se articulará mediante una carencia total o parcial de principal durante esos 12 meses en los que solo se pagarán intereses cuando sea total.

- Cuando el préstamo se hubiera formalizado después del 1 de junio de 2022, la cuota que se fijará durante los 12 meses de carencia será la primera cuota de ese préstamo.
- En caso de que la carencia total del principal no fuera suficiente para fijar la cuota en el importe correspondiente al 1 de junio de 2022, únicamente se aplicaría la cuota que resulte de aplicar una carencia total del principal, aun cuando esta cuota fuese superior a la del 1 de junio de 2022.
- El principal no amortizado durante los 12 meses de carencia, tanto el que deja de pagarse durante la carencia como el principal del préstamo que se aplaza, devengará intereses a un tipo de interés tal que suponga una reducción del 0,5 % del valor actual neto del préstamo de acuerdo con la normativa vigente.

Ejemplo: La familia Díez, que cumple con los requisitos para la aplicación del NCBP, solicita que se le amplíe el préstamo y que se le aplique durante el período de carencia la cuota que tenía a 6 de junio de 2022 —al ser el día 6 de cada mes cuando se le carga la cuota en cuenta—.

El préstamo se constituyó en 2013, por un período de 30 años. La cuota que se pagaba a 6 de junio de 2022 ascendía a 950€, correspondiendo 565€ al principal amortizado. La cuota que se paga a 6 de enero de 2023 se ha incrementado hasta los 1.123€ (de los que 600€ corresponden a capital) como consecuencia de la subida del tipo de interés del préstamo.

- a) *La familia Díez solicita únicamente que se amplíe su préstamo por 7 años. Si la cuota resultante tras la ampliación es, por ejemplo, de 915€:*

915€ < 950€ (cuota a 6 de junio de 2022), por lo que se incumple una de las condiciones para aprobar la ampliación a dicho plazo.

Se tendrá que reducir el plazo de ampliación hasta aquel en que la cuota resultante sea superior a 950€.

- b) *La familia Díez puede optar por solicitar también que se aplique una carencia total o parcial de capital durante 12 meses, y que la cuota que se fije durante ese período sea la de junio de 2022.*

- *En este caso, por ejemplo, en la medida en que la ampliación de plazo ya reduce la cuota al nivel de junio de 2022, no sería viable la aplicación de la carencia, dado que el importe de la*

cuota a junio de 2022 sería el mínimo a pagar, y ese ya se alcanza con la ampliación del plazo.

- *¿En qué caso podría pedir que se redujera la cuota a pagar durante el período de carencia al nivel de la cuota de junio de 2022 (esto es, que se fijara una cuota de 950€)?*

Se podría solicitar esta reducción siempre que la ampliación del plazo de vida del préstamo originara una cuota superior a dicha cuantía.

Así, si por ejemplo se ampliara solo 2 años, y la cuota resultante fuera de 990€, durante el período de carencia se podría solicitar que la cuota se mantuviera en 950€.

b) La conversión del préstamo de tipo variable a tipo fijo

Como medida alternativa se puede solicitar una conversión de la fórmula de cálculo de interés del préstamo inicial, pasando de tipo variable revisable periódicamente a tipo fijo. La oferta realizada por la entidad en este caso podrá tener el tipo fijo que esta oferte libremente.

En cualquier caso, para que la oferta que realice la entidad al deudor que solicite acogerse a esta opción pueda ser debidamente valorada, tendrá que ser clara, transparente y comparable. Su contenido debe permitir al deudor conocer las consecuencias y el alcance de la novación que se le ofrece al amparo de la misma. Es decir, tendrá que contener toda la información relacionada con el estado en que se encontrará su préstamo una vez aplicada la medida.



Las medidas que prevé el NCBP son:

- una ampliación del plazo del préstamo de hasta 7 años, limitada a un máximo de 40 años totales, y siempre que la cuota resultante no sea menor que la que se fijara en junio de 2022, y/o
- la fijación de la cuota en su importe a 1 de junio de 2022 durante 12 meses;
- o bien una conversión del préstamo de tipo variable a tipo fijo.

¿La aplicación de alguna de las medidas del NCBP tiene costes operativos para el deudor que la solicita?

No. La aplicación de estas medidas:

- No podrá conllevar una modificación adicional del tipo de interés pactado (que no sea la derivada de las medidas contempladas en el esquema del NCBP).
- No podrá dar lugar al pago de comisiones o gastos asociados a la novación, salvo:
 - a) Que se trate de un préstamo sin interés, siempre que el gasto o la comisión no supongan un incremento de la TAE del préstamo.
 - b) Que se trate de las primas derivadas de la prórroga de los contratos de seguro de pagos o de amortización del préstamo (que se modifican como resultado de la ampliación del plazo del préstamo). Este gasto sí se devengaría.
- No permitirá la comercialización junto con la novación de ningún nuevo producto vinculado o combinado.

Ejemplo: Para formalizar la aplicación de la medida elegida del NCBP, no puede exigirse al deudor la contratación de un seguro adicional, la apertura de una nueva cuenta o la aportación a un fondo de inversión.
- No permitirá el establecimiento de garantías personales o reales adicionales a las que consten en el contrato original.

Esta limitación de imposición de comisiones o gastos queda a salvo de cualesquiera otros gastos o comisiones que pudieran derivarse de la solicitud de acciones adicionales a las puramente asociadas a la novación prevista en el NCBP (por ejemplo, si el deudor solicita formalizar la novación en escritura pública).

¿Es necesario formalizar en escritura pública la novación del préstamo cuando la misma se debe a la aplicación del NCBP?

No. Como sucede con otras novaciones, **no es obligatorio** que se eleve a escritura pública.

Dicho esto, **cualquiera de las partes** (tanto la entidad como el deudor) **puede solicitar que se eleve a escritura pública.**

En todo caso, los costes derivados de la elevación a escritura pública del préstamo serán por cuenta de quien lo solicite, salvo los derechos arancelarios y demás conceptos notariales y registrales que supone la elevación a escritura pública del préstamo, que serán satisfechos en todo caso por la entidad (el acreedor), con independencia de que estos costes estén bonificados.



Como apoyo a esta guía, en el Portal del Cliente Bancario encontrará un SIMULADOR que le permitirá llevar a cabo una estimación de si cumple o no con los requisitos para poder solicitar la aplicación de este NCBP, así como un ejemplo de cuál sería la situación de su deuda en caso de que le fuera aprobada su aplicación.

Téngase en cuenta que se trata únicamente de una herramienta de apoyo y que los cálculos no dejan de ser una estimación sobre un ejemplo muy concreto de préstamo. Debe solicitar a su entidad información específica sobre su situación, sobre su préstamo y sobre cómo podría afectarle la aplicación de las medidas. **Los resultados del simulador son solo una mera orientación.**

5 Obligaciones formales de la entidad adherida al NCBP

- La entidad que decide adherirse debe comunicarlo a la Secretaría General del Tesoro y Financiación Internacional. Esta adhesión se entenderá que se produce para todo el plazo en que está en vigor la medida.
- La entidad debe aplicar las medidas previstas en el NCBP desde que se adhiere al mismo y una vez se produzca por parte del deudor que solicita su aplicación la acreditación de que cumple con los requisitos para ello.
- La entidad adoptará las medidas que sean necesarias para salvaguardar los derechos de los deudores en caso de que se haya producido una cesión del crédito o préstamo a terceros. Es decir, el deudor debe poder solicitar, si cumple con los requisitos, la aplicación del CBP aun cuando su préstamo se haya transferido a un tercero.
- La entidad adherida debe informar adecuadamente a sus clientes sobre la posibilidad de acogerse a este NCBP.
 - La información deberá suministrarse especialmente en su web y a través de su red de oficinas —debe, por ejemplo, recogerse en el tablón de anuncios de la entidad—.

- La entidad deberá comunicar por escrito la existencia de este NCBP y la posibilidad de acogerse al mismo a todos los clientes titulares de préstamos hipotecarios. La comunicación deberá ser individualizada y específica, realizarse en el plazo de un mes desde la adhesión de la entidad al NCBP y en ella se facilitará un teléfono y una dirección de correo electrónico donde resolver dudas y recibir las solicitudes.

6 Otras cuestiones relevantes

6.1 Formalización de las operaciones de novación realizadas de acuerdo con el NCBP

En primer lugar, y antes de que se lleve a cabo la formalización de la operación, la entidad debe entregar al deudor información simplificada sobre las distintas medidas alternativas (reestructuración o conversión del préstamo de variable a fijo) a las que puede optar.

Esta información tendrá que incluir, como mínimo (es decir, puede ser más amplia):

- Las consecuencias jurídicas y económicas de las distintas alternativas de novación ofrecidas. Esto es, la entidad deberá facilitar información relativa a cuál sería la situación del préstamo tras las dos posibles alternativas de novación.
- En su caso, las condiciones de la prórroga del seguro de protección de pagos o de amortización del préstamo que inicialmente hubiera suscrito el deudor. Es decir, además de la información sobre el préstamo, se tiene que indicar el efecto que las medidas pueden tener sobre las condiciones de los seguros ligados al préstamo (si, por ejemplo, aumenta la prima).

Una vez analizadas las alternativas por el deudor, este optará por una. En ese momento la entidad deberá entregar al deudor la propuesta de acuerdo de novación.

Tanto la información simplificada de las posibles medidas como la propuesta de acuerdo de novación se entregarán al deudor en un soporte duradero de forma gratuita, utilizándose cualquier medio que permita acreditar tanto la entrega efectiva al deudor como el contenido de lo entregado (se puede utilizar tanto soporte escrito como electrónico, banca electrónica, correo electrónico, etc.).

El contrato será firmado por el deudor y, en su caso, los fiadores y avalistas por cualquier medio que permita dejar constancia del contenido y la fecha de la firma.

Así, se puede firmar de forma manuscrita, usando una firma electrónica o por el sistema de otorgamiento del consentimiento que se hubiera establecido contractualmente entre el deudor y la entidad, así como por cualquier otro medio que cumpla con los requisitos antes mencionados.

Adicionalmente, se debe tener en cuenta lo siguiente:

- En caso de querer inscribir el acuerdo en el registro, este deberá constar en documento público cuando así lo exija la inscripción.
- Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, la formalización de este contrato de novación **no está sometida a las obligaciones relativas a la entrega de una FEIN, con antelación de al menos 10 días, o al protocolo notarial que prevé la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.**



Para la formalización de las operaciones derivadas de la aplicación del NCBP se requiere:

- Que se informe al cliente de las distintas opciones de novación a las que puede optar y sus consecuencias financieras.
- Que, una vez se adopte una decisión, se entregue al cliente una propuesta de acuerdo.
- Que el contrato sea firmado por los deudores y, en su caso, fiadores o avalistas.
 - No aplican los requisitos formales que establece la Ley 5/2019 respecto a la entrega de una FEIN con una antelación mínima de 10 días.
 - Se debe entregar toda la documentación (información simplificada inicial, propuesta y contrato) en soportes duraderos y gratuitos; en el caso del contrato, se podrá usar cualquier medio de firma que permita dejar constancia del contenido y la fecha.

6.2 ¿Qué ocurre si se aplican indebidamente por parte del deudor hipotecario las medidas previstas en el NCBP?

A lo largo de esta guía se ha ido detallando tanto lo que se requiere para que sea de aplicación alguna de las medidas que se establecen en el NCBP como la necesidad de probar documentalmente que se cumple con los requisitos para ello. Pero puede darse el caso de que se haya solicitado la aplicación sin cumplirse con los requisitos.

En estos casos, las consecuencias son las mismas que si se solicita la aplicación del CBP del RD-I 6/2012 sin cumplir con los requisitos para ello. De ahí que nos remitamos a lo que en el epígrafe 7.2 del capítulo 2 se indica al respecto.

4

MEDIDAS ADICIONALES ADOPTADAS A DISPOSICIÓN DE LOS DEUDORES HIPOTECARIOS EN DIFICULTADES: SUBROGACIÓN DE TIPO VARIABLE A TIPO FIJO

El RD-I 19/2022, además de establecer un nuevo Código de Buenas Prácticas y de reforzar el ya existente con una revisión de sus medidas, **ha revisado algunos aspectos de la normativa hipotecaria vigente** con el objetivo de ayudar a aquellos deudores hipotecarios que se encuentran con dificultades para afrontar el pago de sus deudas pero que no cumplen con los requisitos para que se les aplique ninguno de los dos Códigos de Buenas Prácticas. Asimismo, ha incorporado algunas medidas adicionales para la mejora del mercado hipotecario.

A grandes rasgos, **estas medidas adicionales adoptadas se centran en facilitar la subrogación de los préstamos por parte de entidades que ofrecen condiciones más ventajosas que la entidad con la que se mantiene la deuda; medidas dirigidas a facilitar el cambio de tipo de variable a fijo, y con ello una reducción de los costes**, y medidas para la limitación de comisiones vinculadas a la amortización anticipada.

1 Medidas dirigidas a facilitar la subrogación

La subrogación de acreedor (esto es, el cambio de la hipoteca a otra entidad) ya estaba prevista y regulada. Ahora se ha revisado alguno de sus aspectos con el fin de facilitar aún más la mejora de las condiciones de la hipoteca.

- Se permite que los préstamos concedidos por prestamistas inmobiliarios puedan ser también subrogados por prestamistas análogos.
- Se revisan o aclaran algunos de los requisitos para la subrogación:
 - No es necesario que la entidad con la que se mantiene la deuda hipotecaria dé su consentimiento para que se produzca la subrogación de acreedor, si la hipoteca está elevada a escritura pública.
 - **La entidad que accede a subrogarse debe presentar una oferta vinculante al deudor** donde se recojan las condiciones financieras del nuevo préstamo. **También le dará un documento informativo de los gastos que supondría la operación**, incluyendo los límites máximos de comisión que percibiría su actual entidad.
 - **La aceptación de esta oferta por el deudor implicará que autoriza a la nueva entidad a que se lo comunique a la actual y a que le solicite la entrega en un plazo máximo de 7 días naturales de una certificación de lo que queda por pagar del préstamo (la deuda pendiente).**

- Una vez que se haya entregado el certificado, la entidad actual podrá evitar la subrogación si en un plazo máximo de 15 días naturales desde que ha hecho la entrega del certificado acuerda con el deudor una modificación del préstamo.
- En caso de no producirse esta última modificación (por no llegar a un acuerdo con el cliente), para que la subrogación sea efectiva bastará con que la nueva entidad declare, en la escritura del nuevo préstamo que se abre, que ha pagado a la antigua entidad la cantidad certificada como deuda (capital pendiente, intereses y comisiones devengados y no pagados, en su caso). A modo de prueba se incorporará a la escritura el resguardo de la operación bancaria realizada.
- La entidad actual no puede rechazar en ningún caso este pago (y, por lo tanto, tampoco la subrogación). En caso de que la entidad actual no hubiera comunicado a la nueva entidad la cantidad adeudada, o se negara a admitir su pago, bastará con que la nueva entidad (la entidad subrogada) estime a cuánto asciende la deuda y deposite esta cantidad en poder del notario que autoriza la escritura de subrogación. Dicha estimación la hará bajo su responsabilidad y asumiendo el posible error en los cálculos (que en ningún caso podrá repercutir al deudor).

2 Medidas para facilitar el cambio de tipo de interés variable a tipo de interés fijo en los préstamos

Ya estaba previsto en la Ley 5/2019 la posibilidad de transformar préstamos de tipo variable a tipo fijo durante el resto de la vida del contrato. El RD-I 19/2022 facilita esta transformación y reduce el coste que dicha operación puede suponer para el deudor.

Así, se establece que en estos casos:

- Si la novación o la subrogación de un préstamo hipotecario que implique el cambio de tipo variable a tipo fijo durante el resto de la vida del contrato se realiza durante los primeros 3 años del préstamo:
 - La compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada no podrá ser mayor que la pérdida financiera que soporta el prestamista, con el límite del 0,05 % del capital reembolsado anticipadamente (el RD-I 19/2022 reduce esta comisión, que antes era del 0,15 %).
 - Si la operación no implica amortización anticipada de todo o parte del capital, no podrá cobrarse comisión por este concepto.

Esto quiere decir que sí podría, sin embargo, solicitarse el pago de otras comisiones siempre que estas estuvieran recogidas en el contrato y respondieran a servicios efectivamente solicitados y prestados.

Ejemplo: Luis tiene un préstamo a 30 años, concedido el 30 de enero de 2021, a tipo variable.

Si solicitó el día 15 de febrero de 2022 cambiar el tipo de interés de variable a fijo, y la nueva cuota le permitiera amortizar anticipadamente 5.000€, al no haber transcurrido 3 años aún desde la apertura del préstamo se le podría cobrar una comisión que compensara la pérdida financiera que supone para la entidad esa modificación, con el límite total del 0,05 % del capital amortizado:

$0,05 \% \times 5.000 = 2,5\text{€}$. Este sería el tope de comisión que se le podría solicitar.

- Trascurridos los primeros 3 años del préstamo, el prestamista no podrá exigir compensación o comisión alguna en caso de novación o subrogación de acreedor si la operación supone pasar de tipo variable a tipo fijo hasta el final del contrato.

Exención del pago de comisiones durante 2023 y 2024

Por otra parte, el RD-I 19/2022 estableció, desde la entrada en vigor de la norma hasta el 31 de diciembre de 2023, una exención del pago de comisiones en los siguientes supuestos:

- a) Las comisiones asociadas a una conversión de tipo de interés variable a fijo para préstamos o créditos hipotecarios.
- b) La compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada total y parcial, en los préstamos hipotecarios a tipo variable (esto es, en cualquier amortización de capital).

El Real Decreto-ley 8/2023 ha prorrogado esta exención durante todo el año 2024 y la extiende a los cambios a hipotecas a tipo mixto con un primer tramo fijo de, al menos, 3 años.

Además, si durante los primeros 3 años de la vida del préstamo se realiza una novación o subrogación de acreedor que implique el cambio de tipo variable a tipo fijo o con un primer tramo fijo de, al menos, 3 años, la compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada no podrá ser mayor que la pérdida financiera que pueda sufrir la entidad, con el límite del 0,05 % del capital reembolsado anticipadamente. Si la novación no implica amortización anticipada de capital, no podrá cobrarse ninguna comisión por este concepto.

5

MEDIDAS EXTRAORDINARIAS A LAS QUE PUEDE ACOGERSE UN DEUDOR QUE SE ENCUENTRA EN DIFICULTADES

MEDIDAS EXTRAORDINARIAS A LAS QUE PUEDE ACOGERSE UN DEUDOR QUE SE ENCUENTRA EN DIFICULTADES

Esta guía se centra en las medidas especialmente dirigidas a deudores hipotecarios en dificultades de pago que cumplen con unos requisitos concretos. Pero, como se señalaba al comienzo (epígrafe 1 del capítulo 1), no podemos obviar que existen otros deudores que pueden encontrarse también en situaciones que les dificultan o impiden afrontar sus obligaciones financieras, aunque estas no se refieran únicamente a sus deudas hipotecarias para vivienda habitual.



Existen otros mecanismos de apoyo a quienes se encuentran en dificultades para atender sus deudas.

1 Renegociación de la deuda

Como se ha indicado al inicio de esta guía, el deudor y la entidad con la que mantiene un préstamo o un crédito (no solo hipotecario, sino de cualquier tipo) pueden pactar, de común acuerdo, la modificación de alguna de las condiciones (tipo de interés, plazo de amortización, fijación de un tiempo de carencia de pago de capital o de intereses, etc.) del préstamo o crédito, de forma que se aligere la carga de la deuda para el cliente y se facilite el cobro de la misma a la entidad.

Estas operaciones, salvo en aquellos supuestos en los que la normativa establece lo contrario, estarán sujetas a ciertos gastos o comisiones. En cualquier caso, dichos gastos o comisiones serán los que se estipulen en el contrato.

La entidad podrá, en estos casos, y siempre dentro de los límites generales que establezca la normativa, solicitar al cliente que incremente garantías o que efectúe alguna otra operación.

2 Refinanciación de la deuda

Por otra parte, la entidad y el deudor pueden acordar refinanciar la deuda que se mantiene. Esto se puede conseguir mediante la solicitud de otro préstamo, por ejemplo, o refundiendo varias deudas en una sola —transformando varios préstamos o créditos en uno—.

Al igual que ocurre en las renegociaciones, con los límites que establezca la normativa aplicable a cada caso, esta operativa puede conllevar gastos y comisiones para el deudor.

3 Mecanismo de Segunda Oportunidad

El Mecanismo de Segunda Oportunidad es un sistema diseñado especialmente para personas físicas, empresarios o no, deudores de buena fe, que no pueden hacer frente de manera regular a sus deudas ni acceder a reestructuraciones viables.

Este mecanismo presenta dos posibles caminos. Por una parte, el deudor puede intentar alcanzar un acuerdo general con los acreedores, de forma que quede saldada su deuda total o parcialmente. Si dicho acuerdo no pudiera alcanzarse, el mecanismo establece un marco para que se puedan vender los bienes del deudor, de forma que con el producto de la venta quede saldada la deuda (el llamado «beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho»), independientemente de lo que se obtenga por la venta (es decir, aunque no alcance para saldar toda la deuda, esta se da por cancelada).

Con carácter general, los particulares mantienen una responsabilidad patrimonial universal. Este mecanismo ayuda a que se puedan cancelar las deudas presentes sin hipotecar el patrimonio futuro —dicho de otro modo, se limita la responsabilidad patrimonial a ciertas deudas—.

En esta guía no se pretende ofrecer al detalle el esquema de aplicación de este mecanismo, sino solo algunos aspectos clave para poder entender en qué consiste, cuáles son sus limitaciones y cuáles, a grandes rasgos, los efectos que la aplicación de estas medidas puede tener para quien las solicita. Todo ello, sin perjuicio del mejor criterio que sobre la materia puedan tener los tribunales.

3.1 ¿Qué normativa establece las medidas del Mecanismo de Segunda Oportunidad?

La Ley 25/2015, de 28 de julio, de Mecanismo de Segunda Oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social, introdujo el Mecanismo de Segunda Oportunidad (a través de una modificación de la Ley Concursal). En la actualidad este marco ha sido derogado y el régimen actual se encuentra regulado en el **Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo**, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal, quedando recogido en su título XI, capítulo II. Dicho mecanismo ha sido recientemente revisado a través de la **Ley 16/2022, de 5 de septiembre**, de reforma del texto refundido de la Ley Concursal (redacción

actualmente en vigor y sobre la que versa esta guía). Con esta reforma se ha introducido agilidad y sencillez en el procedimiento, ajustándolo también a las directivas europeas.

3.2 ¿A quiénes van dirigidas estas medidas?

Las medidas se dirigen a las personas físicas —sean o no empresarios—, **deudores de buena fe, que tienen acumuladas deudas impagadas a las que no pueden hacer frente de manera regular y se encuentran en situación de insolvencia. La norma se refiere a insolvencia actual** (el deudor ya no puede cumplir con sus obligaciones) **o insolvencia inminente** (cuando el deudor prevé que en los tres meses siguientes no podrá cumplir de forma regular y puntual sus obligaciones).

No pueden acogerse, por ejemplo, negocios que, aun siendo de pequeño tamaño, tienen la forma de sociedades (responsabilidad limitada —lo más habitual—, pero también anónima, comanditaria, laboral, cooperativa, etc.). Sin embargo, sí puede acogerse a título individual cualquiera de sus socios, si bien solo por la deuda que le corresponde personalmente.

En cualquier caso, se tienen que cumplir un conjunto de requisitos para poder solicitar la aplicación de estas medidas.

3.3 ¿Cómo denomina el Mecanismo de Segunda Oportunidad a las deudas pendientes?

La normativa se refiere a las deudas pendientes como «pasivo insatisfecho».

Así, al derecho o beneficio por el cual, según esta normativa establece, **determinados deudores insolventes** (quienes cumplen con los requisitos) **puedan solicitar cancelar total o parcialmente estas deudas se le denomina «exoneración del pasivo insatisfecho».**

3.4 ¿En qué consiste el Mecanismo de Segunda Oportunidad?

El deudor de buena fe que se encuentra en situación de insolvencia actual o inminente —esto es, que no puede atender sus compromisos de pago de manera regular— y cumple con los requisitos exigidos **puede solicitar el inicio de una serie de trámites mediante los que consiga salir de dicha situación**, bien a través de un plan de pagos con los acreedores (estableciendo un esquema de pagos que facilite al deudor el cumplimiento de sus obligaciones), bien solicitando la liquidación de la masa (venta de los bienes del deudor para, con los fondos obtenidos, poder

satisfacer deudas pendientes). Lo que se busca es evitar que el deudor pierda todo el patrimonio que le queda y, en su caso, que pueda intentar reflotar sus negocios.

La última modificación de este Mecanismo de Segunda Oportunidad ha supuesto que, entre otros cambios, ya no sea necesario destinar el 100 % del patrimonio al pago de las deudas, de forma que pueda fijarse un plan de pagos que permita al deudor conservar su vivienda y, en su caso, los activos empresariales necesarios para que continúe con su actividad.

La modificación también ha simplificado pasos y acortado plazos. En la actualidad no es necesario intentar llegar a un acuerdo con los acreedores como paso previo a la solicitud de aplicación de este mecanismo y se puede solicitar directamente si se considera que dicho acuerdo extrajudicial no va a tener éxito.

3.5 ¿Qué requisitos deben cumplirse para solicitar la aplicación del Mecanismo de Segunda Oportunidad?

Aunque algunos de los requisitos ya se han señalado anteriormente, se vuelven a recoger aquí para dar una visión global de todos ellos. Téngase en cuenta, en todo caso, que **no se recoge el texto íntegro de la norma** (véase artículo 487 de la Ley Concursal, en la redacción dada por la Ley 16/2022).

- **Ser persona física, empresario o no**, incluyendo a los extranjeros que residan legalmente en el país o mantengan en España sus principales intereses económicos (patrimonio, actividad laboral o empresarial, etc.).
- **Encontrarse en situación de insolvencia (no poder cumplir regular y puntualmente las obligaciones de pago).**
- **Mantener deudas con más de un acreedor**, con independencia de que las mismas estén o no al corriente de pagos. Así, basta con tener deudas, por ejemplo, con la Hacienda Pública y la Seguridad Social, o con un proveedor y con Hacienda, o incluso con Hacienda y con un particular ajeno a la actividad empresarial.
- **Haber actuado (el deudor) de buena fe.** A modo de ejemplo, y de acuerdo con lo previsto por la mencionada Ley 16/2022, **no podría obtener la exoneración del pasivo insatisfecho el deudor:**
 - **Que haya sido condenado, por ejemplo, por delitos económicos o patrimoniales contra instituciones públicas en los últimos 10 años, o bien que haya sido declarado como «persona afectada» en caso de haber estado inmerso en un concurso de acreedores de un tercero que hubiera**

sido declarado «culpable» (aunque la norma deja abierta la puerta a aquellos que hubieran satisfecho íntegramente sus responsabilidades).

- Que no cumpla los deberes de colaboración y de información al juez del concurso y al administrador concursal.
 - Que haya empleado información falsa o engañosa, o que haya mantenido comportamientos temerarios o negligentes que llevaran a la situación de endeudamiento o de insolvencia.
- Si se ha solicitado con anterioridad una exoneración del pasivo insatisfecho (es decir, si ya se hubiera activado previamente este Mecanismo de Segunda Oportunidad), tiene que haber transcurrido un plazo mínimo:
- Si lo que se había solicitado era una exoneración mediante plan de pagos, tienen que haber transcurrido al menos 2 años desde la exoneración definitiva (esto es, desde que finalizara el plazo de pagos).
 - Si lo que se había solicitado era una exoneración con liquidación de la masa activa (esto es, con venta del patrimonio), deben transcurrir al menos 5 años desde la resolución que hubiera concedido la exoneración.

3.6 ¿Se puede solicitar la exoneración de todas las deudas, o hay alguna limitación a la solicitud?

Aunque el proceso está diseñado para permitir saldar todas las deudas de quien solicita la aplicación del Mecanismo de Segunda Oportunidad, hay algunas que quedarían fuera de este mecanismo, de forma que deberán ser satisfechas en todo caso:

- Las deudas derivadas de una responsabilidad civil (por haber cometido un delito, derivadas de muertes, daños o por indemnizaciones consecuencia de accidentes o enfermedades laborales).
- Las deudas derivadas de multas por condena penal o sanciones por faltas administrativas muy graves.
- Las deudas por costas y gastos judiciales derivados de la tramitación de la solicitud de exoneración.
- La pensión alimenticia, en su caso.

- Las deudas con garantía real, dentro del límite del privilegio especial que establece la Ley Concursal. Para estas deudas se establece, en cualquier caso, un esquema de exoneración particular, dependiendo de si se ha ejecutado o no la garantía antes de solicitarse la aplicación del Mecanismo de Segunda Oportunidad:
 - Si antes de aprobarse el plan provisional de pagos —o la exoneración, en caso de que se liquide la masa patrimonial— ya se ha ejecutado la garantía real, solo se exonerará la deuda remanente.
 - Si lo que queda pendiente de pago cuando se presenta el plan excede el valor de la garantía (calculado conforme a lo que la Ley 16/2022 establece para estos supuestos), se aplicarán las siguientes reglas:
 - 1 Se mantendrán las fechas de vencimiento del préstamo o crédito hipotecario pactadas, pero se recalcularán las cuotas tomando para ello solo la parte de la deuda pendiente que no supere el valor de la garantía. En caso de intereses variables, se efectuará el cálculo tomando como tipo de interés de referencia el que fuera de aplicación —conforme a lo pactado— a la fecha de aprobación del plan, sin perjuicio de su revisión o actualización posterior prevista en el contrato.
 - 2 La parte de la deuda que exceda el valor de la garantía no devengará intereses y recibirá en el plan de pagos el tratamiento que le corresponda según su clase. La parte no satisfecha quedará exonerada.
 - Cualquier exoneración declarada respecto de una deuda con garantía real quedará revocada por ministerio de la ley si, ejecutada la garantía, el producto de la ejecución fuese suficiente para satisfacer, en todo o en parte, la deuda provisional o definitivamente exonerada.
 - En relación con estas deudas, debe tenerse en cuenta además que, con la modificación que se ha llevado a cabo en la Ley 16/2022, el deudor puede conservar su vivienda habitual si se acoge a un plan de pagos para satisfacer parte de las deudas no exonerables (esto es, las deudas que no pueden cancelarse), así como para satisfacer algunas o parte de las que sí son exonerables.
- Las deudas derivadas del pago de salarios correspondientes a los últimos sesenta días trabajados antes de que se declare el concurso (se activa el mecanismo), con el límite global de 3 veces el salario mínimo

interprofesional y siempre que no se haga cargo de las mismas el Fondo de Garantía Salarial.

- **Las deudas con organismos públicos**, con una excepción: es posible cancelar hasta 10.000€ de deudas contraídas frente a Hacienda y otros 10.000€ de deuda con la Seguridad Social. En estos casos, los primeros 5.000€ se cancelan de forma automática y el resto de la deuda se cancelaría en un 50 % hasta alcanzar los 5.000€. Esta exoneración parcial solo podrá aplicarse en la primera solicitud de aplicación del Mecanismo de Segunda Oportunidad.

3.7 ¿Cómo solicito la aplicación del Mecanismo de Segunda Oportunidad?

Para optar a la aplicación de este mecanismo hay que acudir al Juzgado de lo Mercantil (aunque quien lo solicite no lleve a cabo una actividad empresarial) y solicitar la declaración de concurso del deudor como paso previo, ya que es en el marco de este concurso donde se solicitará la exoneración del pasivo insatisfecho.

Cuando se presente la solicitud de exoneración del pasivo insatisfecho se incluirá la información que marca la normativa (situación personal, imposibilidad de hacer frente a las deudas, ingresos y patrimonio, y cumplimiento de los requisitos), junto con la documentación necesaria para justificar aquello que se indique en la solicitud.

Una vez que la solicitud es aceptada se inicia la tramitación judicial. En ese momento se elige entre la «exoneración con liquidación de activo» o la «exoneración con plan de pagos». En cualquier caso, debe tenerse en cuenta la capacidad de pago real a la hora de solicitar la aplicación de uno u otro sistema. Por otra parte, se puede solicitar el cambio a la modalidad de exoneración con liquidación de activo: i) si se opta por un plan de pagos, ii) si se hubiera revocado una exoneración provisional o iii) si no procediera la exoneración definitiva con un plan de pagos.

- Si se opta por la exoneración con plan de pagos, se liquida parte de las deudas pendientes y el resto se saldará de acuerdo con un plan de pagos que será acordado con los acreedores. Este plan puede abarcar entre 3 y 5 años.

Una vez transcurrido el plazo para efectuar los pagos, y siempre que no se haya revocado la exoneración, el juez concederá la exoneración definitiva del pasivo insatisfecho. A partir de ese momento habrá que esperar al menos 2 años hasta poder volver a solicitar la aplicación de este Mecanismo de Segunda Oportunidad.

- Si se opta por la exoneración con liquidación de activo (venta de patrimonio para poder saldar las deudas), se procederá a liquidar el patrimonio del deudor y con lo obtenido se irán saldando las deudas.

3.8 ¿Qué efectos tiene la exoneración?

Además de la reducción o eliminación de las deudas mantenidas, cuando se declaran exoneradas las deudas:

- Deja de aparecer la deuda en los ficheros de morosos (ASNEF, RAI o similares) y también se solicita que se modifiquen los datos del deudor de la CIRBE (Central de Información de Riesgos de Banco de España).
- Al cancelarse las deudas pendientes y desaparecer de los ficheros de morosidad, se facilita al deudor la solicitud de nueva financiación (préstamos o créditos, tarjetas de crédito, etc.), sin perjuicio de que las entidades de crédito tengan que realizar sus evaluaciones previas de solvencia; sin embargo, esta medida consigue evitar que la mera aparición en los registros de morosos impida la simple solicitud de nueva financiación (reduce el riesgo de exclusión financiera).

Debe tenerse en cuenta que, durante los 3 años siguientes a la concesión de la exoneración, esta puede ser revocada a solicitud de los acreedores si, por ejemplo, se considera que el deudor obró de mala fe o si su situación económica mejora durante dicho período (por ejemplo, por recibir una herencia o por obtención de beneficios en el negocio).