

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

El 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 introduce algunas modificaciones al texto inicial del 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 y en que CAIXA GUISSONA se encuentra adherida.

## Medidas de protección:

- El umbral de renta para poder acceder al Código de Buenas Prácticas para deudores en riesgo de vulnerabilidad se fija en 4,5 veces el IPREM.

Este límite se incrementa a 5,5 veces el IPREM en caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada alguna incapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.

Y se incrementaría hasta 6,5 veces el IPREM para el caso de que un deudor hipotecario sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.

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

- Reducción del tipo de interés aplicable a euríbor -0,10 % durante el plazo de carencia.
  - No obstante lo anterior, si el incremento del esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se hubiera incrementado en menos de 1,5 y la unidad familiar no se encontrase en una de las circunstancias familiares de especial vulnerabilidad, el tipo de interés aplicable durante la carencia será tal que suponga una reducción del 0,5 % del valor actual neto del préstamo de acuerdo con la normativa vigente.
- Se amplía a 2024 la suspensión de la comisión de amortización anticipada de préstamos hipotecarios a tipo variable y la conversión a tipo fijo y se amplía la gratuidad a las conversiones de tipo variable a mixto. Una vez finalice esta medida se extenderá el límite del 0,05% para las comisiones aplicables a cambios de hipotecas de tipo variable a fijo, de forma que incluyan también los cambios a hipotecas a tipos mixtos.
- La novación está bonificada en AJD, aranceles y demás conceptos notariales y registrales, derivados de la formalización e inscripción de las novaciones que se realicen al amparo de este Código de Buenas Prácticas, y que serán satisfechos por la entidad acreedora.
- El interés moratorio aplicable desde el momento en que el deudor solicite a la entidad la aplicación de cualquiera de las medidas del Código de Buenas Prácticas será, como máximo, el resultante de sumar un 2 % sobre el capital pendiente del préstamo a los intereses remuneratorios pactados en el préstamo.
- Con carácter indefinido, no se aplicarán cláusulas limitativas de bajada de tipo de interés previstas en los contratos de préstamo hipotecario.
- Adicionalmente, las entidades podrán reunificar el conjunto de las deudas contraídas por el deudor.

Sin perjuicio de lo anterior, el deudor podrá presentar, en todo momento, una propuesta de plan de reestructuración a la entidad, quien deberá analizarla. En caso de rechazo, deberá comunicar al deudor los motivos en que se fundamente. Aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución no podrán formular tal solicitud, una vez que se haya producido el anuncio de la subasta.

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

