



REAL DECRETO-LEY 19/2022 DE 22 DE NOVIEMBRE: CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS HIPOTECAS

(Fuente: Asociación Española de Asesores Fiscales)

El 22 de noviembre se ha publicado en el BOE el 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.

Mediante este Real Decreto-ley, entre otras cuestiones, se crea un nuevo Código de Buenas Prácticas de naturaleza transitoria, con una duración de dos años, para aliviar la carga financiera de los deudores hipotecarios de clase media en riesgo de vulnerabilidad por la subida de los tipos de interés. A él podrán acogerse aquellos titulares de préstamos hipotecarios sobre su vivienda habitual, cuyo precio de adquisición no exceda de 300.000 euros y que hayan sido constituidos hasta el 31 de diciembre de 2022, siempre que cumplan con los requisitos de elegibilidad que se establezcan por Acuerdo de Consejo de Ministros, que se referirán al nivel de renta y al aumento del esfuerzo hipotecario asociado a la subida de tipos de interés.

Por otra parte, se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos para introducir cambios en vigente Código de Buenas Prácticas, para que pueda cubrir a aquellos deudores vulnerables afectados por subidas de tipos de interés que alcancen niveles de esfuerzo hipotecario excesivos, ante cualquier incremento del esfuerzo hipotecario. Para ello, entre otras cuestiones se modifica la definición del umbral de exclusión, considerándose situados en el umbral de exclusión aquellos titulares de un préstamo hipotecario sobre vivienda habitual en la que concurren todas las siguientes circunstancias:

1. Que el total ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere las siguientes cantidades:

- 24.318,84 € (3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas). Se entiende por unidad familiar la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar.
- 34.425,12 € (4 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas) en caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- 40.531,40 €, (cinco veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas), en el caso de que un deudor hipotecario sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65%, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.

2. Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, o hayan sobrevenido en dicho período circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.

Se entiende que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya incrementado.

Se entiende que se encuentran en una circunstancia familiar de especial vulnerabilidad:

- La familia numerosa.
- La unidad familiar monoparental con hijos a cargo.
- La unidad familiar de la que forme parte un menor de edad.
- La unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente, para realizar una actividad laboral.
- La unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.
- La unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género o de trata o explotación sexual.
- El deudor mayor de sesenta años, aunque no reúna los requisitos para ser considerado unidad familiar.

3. Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. Dicho porcentaje será del 40 por cien cuando alguno de dichos miembros sea una persona con discapacidad

Además, se gradúa el tratamiento de estas situaciones, con una carencia del principal de cinco años y una reducción del tipo de interés aplicable hasta el euríbor menos 0,10 % desde el euríbor más 0,25% actual, cuando el incremento del esfuerzo hipotecario es superior al 50 %; y con una carencia de 2 años y un alargamiento del plazo de hasta siete años cuando el incremento del esfuerzo hipotecario es inferior al 50 %.

Se incorpora como nueva obligación para las entidades adheridas la de garantizar la salvaguarda de los derechos de los deudores en el caso de cesión de créditos a terceros, lo que se configura como una obligación de ordenación y disciplina, para evitar la desprotección de las familias vulnerables en caso de

venta de las carteras de créditos hipotecarios a un tercero.

Finalmente, se establecen otras mejoras en el procedimiento, entre las que destacan la posibilidad de solicitar por los deudores la dación en pago durante veinticuatro meses (doblando el plazo actual de 12 meses) desde la solicitud de reestructuración, o instar el estudio por la entidad de una segunda reestructuración si al término de la primera el deudor continúa, por las mismas u otras causas, en una situación de vulnerabilidad.

Asimismo, con el fin de detallar en qué términos podrá llevarse a cabo la articulación de las operaciones de refinanciación y reestructuración de los préstamos hipotecarios a interés variable sobre vivienda habitual, mediante Acuerdo de Consejo de Ministros se desarrollará el contenido del Código de Buenas Prácticas, que podrá ser suscrito con carácter inmediato por los sujetos adheridos para facilitar una adecuada respuesta del sector financiero ante la actual

En el ámbito fiscal, se introducen modificaciones para eximir de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados dejando exentas del impuesto a las escrituras públicas de formalización de las novaciones contractuales que se produzcan al amparo de este Código de Buenas Prácticas.

Asimismo, se establece un régimen específico para los aranceles de notarios y registradores por la formalización de las operaciones de novación que se regulan en este real decreto-ley.



