

MEDIDAS PARA ALIVIAR EL PAGO DE LA HIPOTECA FRENTE A LA SUBIDA DEL EURIBOR.

El Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre establece un Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual.

Su objeto es hacer frente a la situación de los hogares con deuda instrumentada en préstamos o créditos con hipoteca inmobiliaria sobre vivienda habitual generada por el alza acelerada de los tipos de interés.

Para ello se establece un nuevo Código de Buenas Prácticas, de naturaleza coyuntural y transitoria, con duración de veinticuatro meses, para la adopción de medidas urgentes para deudores hipotecarios **personas físicas en riesgo de vulnerabilidad**, que sean titulares de préstamos o créditos garantizados con hipoteca inmobiliaria sobre la vivienda habitual del deudor o del hipotecante no deudor, cuyo precio de adquisición no exceda de **300.000 euros**, constituidos hasta el 31 de diciembre de 2022.

PRINCIPALES MEDIDAS:

Carencia en la amortización de capital de cinco años. El capital correspondiente a las cuotas de ese periodo podrá o bien pasarse a una cuota final al término del préstamo o bien prorratearse en las cuotas restantes, o realizarse una combinación de ambos sistemas.

Ampliación del plazo de amortización hasta un total de cuarenta años a contar desde la concesión del préstamo.

Reducción del tipo de interés aplicable durante el plazo de carencia a euríbor menos 0,10. En todo caso, en los préstamos a tipo fijo se aplicará el tipo fijo actual durante el período de carencia.

Inaplicación con carácter indefinido de las cláusulas limitativas de la bajada del tipo de interés previstas en los contratos de préstamo hipotecario.

La amortización anticipada del crédito o préstamo hipotecario solicitada durante los diez años posteriores a la aprobación del plan de reestructuración no conlleva costes por compensación.

Posibilidad de solicitud de reestructuración de la deuda en más de una ocasión; se duplica hasta los 24 meses el plazo para solicitar la dación en pago de la vivienda habitual, y se amplía de 6 a 12 meses el plazo para solicitar el alquiler social en la propia vivienda a la entidad financiera, por un importe máximo del 3% de su valor, por parte de las personas en situación de vulnerabilidad que estén sometidas a una situación de desahucio de su vivienda habitual.

UMBRAL DE EXCLUSIÓN

El Real Decreto-ley 6/2012 de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos modificado por este Real Decreto Ley, considera situados en el umbral de exclusión aquellos deudores de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca sobre vivienda habitual, cuando concurren en ellos todas las circunstancias siguientes:

a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas.

Este límite podrá incrementarse en caso de incapacidad de alguno de los miembros de la unidad familiar.

b) 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.

c) 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, será preciso que se cumplan los siguientes requisitos.

- a) Que el conjunto de los miembros de la unidad familiar carezca de cualesquiera otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.
- b) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor o deudores y concedido para la adquisición de la misma.
- c) Que se trate de un crédito o préstamo que carezca de otras garantías, reales o personales o, en el caso de existir estas últimas, que carezca de otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.
- d) En el caso de que existan codeudores que no formen parte de la unidad familiar, deberán estar incluidos en las circunstancias a), b) y c) anteriores.

El Código de Buenas Prácticas será de adhesión voluntaria para las entidades o personas físicas que, de manera profesional, realizan la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

Cualquiera de las partes podrá compeler a la otra a la formalización en escritura pública de la novación del contrato resultante de la aplicación de las previsiones contenidas en el Código de Buenas Prácticas. Los costes de dicha formalización correrán a cargo de la parte que la solicite.

Este Real Decreto modifica el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, añadiendo una nueva exención para las escrituras de formalización de las novaciones contractuales de préstamos y créditos hipotecarios efectuadas al amparo de lo establecido en el Real Decreto-ley 19/2022.
