

ASUNTO: Código de buenas prácticas en materia de préstamos hipotecarios.

Estimado/a asociado/a:

Adjunto se remite 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.

El presente real decreto-ley amplía el Código de Buenas Prácticas vigente, para que pueda cubrir a aquellos deudores vulnerables afectados por subidas de tipos de interés que alcancen niveles de esfuerzo hipotecario excesivos.

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, para evitar la desprotección de las familias vulnerables en caso de venta de las carteras de créditos hipotecarios a un tercero.

Por último, destacamos 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.



En segundo lugar, se establece 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, aunque pendiente de desarrollo.

Las medidas diseñadas se configuran como buenas prácticas a las que voluntariamente podrán adherirse las entidades de crédito y demás entidades que realizan la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

Esperando que esta información sea de su interés, reciba un cordial saludo.