

# DEUDORES HIPOTECARIOS EN DIFICULTADES: CÓDIGOS DE BUENAS PRÁCTICAS

---

Iniciativa Educativa del Banco de España

Esta es una iniciativa del Banco de España destinada a divulgar conocimientos básicos de Educación Financiera entre la ciudadanía española. Por favor, tenga en cuenta que **la modificación de los contenidos no está autorizada**.

Gracias.

A. COLECTIVOS DESTINATARIOS: toda la población, a un nivel básico.

B. OBJETIVOS:

- Informar sobre las normas que regulan las medidas de apoyo a los deudores en dificultades
- Explicar los elementos que pueden llevar a tener dificultades.
- Explicar las medidas los Códigos de Buenas Prácticas
- Informar sobre las medidas generales de apoyo a los deudores en dificultades
- Proporcionar herramientas y canales de información y comunicación a disposición del público, en especial el Portal del Cliente Bancario.

C. CONTENIDOS

1. Elementos que llevan a tener dificultades

2. Medidas para aliviar la carga hipotecaria: Códigos de Buenas Prácticas

- a. Requisitos
- b. Medidas

3. Medidas generales

---

## 1. Elementos

La inestabilidad laboral, el aumento del coste de los bienes y servicios, inflación y la subida de los tipos de interés, son elementos que pueden llevar a las familias con hipotecas, a atravesar dificultades y a que el pago de la cuota hipotecaria suponga una carga en ocasiones difícil de sobrellevar.

## 2. Medidas para aliviar la carga hipotecaria: Códigos de Buenas Prácticas



Desde el año 2012 está en vigor el CBP, contenido en el anexo del real decreto-ley 6/2012 y que establece una serie de medidas para aliviar la carga que supone la hipoteca a los deudores que están atravesando situaciones de especial dificultad.

Hasta finales de noviembre 2025 o finales de mayo de 2026 para las personas residentes en alguna de las zonas afectadas por la DANA, los deudores cuentan con un **Nuevo Código de Buenas Prácticas** desarrollado por el real decreto-ley 19/2022, con medidas dirigidas a aliviar la subida de los tipos de interés a los deudores **con hipotecas a interés variable en riesgo de vulnerabilidad**.

### Requisitos para solicitar la aplicación de las medidas

En ambos casos se necesita:

1. Que la entidad esté adherida a alguno de los códigos, la lista se publica en el BOE y el préstamo tenga como garantía la vivienda habitual
2. Precio de adquisición de la vivienda esté dentro de unos límites, CBP 300.000 para reestructuración y quita, 250.000 para dación en pago y NCBP 300.000
3. Cumplir con una serie de **requisitos económicos**, relacionados con **3 factores**:
  - a) El nivel de ingresos brutos de la unidad familiar.
  - b) La cuota hipotecaria sea superior al 50 % de los ingresos netos mensuales que perciba la unidad familiar o superior al 40% si existen **circunstancias de vulnerabilidad**.
  - c) El **empeoramiento de la situación de la uf**, en términos de esfuerzo sobrevenido o circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.

Si la entidad se ha adherido y el deudor cumple con los requisitos económicos, la entidad está obligada a ofrecer las medidas establecidas en la norma, **lo que no impedirá que el deudor, si lo desea, negocie una propuesta distinta con la entidad**.

### Medidas CBP RD-ley 6/2012: Reestructuración

Si la tasa de esfuerzo es menos de 1,5 o menor del 50%.

- Carencia en la amortización de capital de dos años.
- Ampliación del plazo hasta 7 años, sin superar 40 desde la concesión del préstamo.
- Reducción del tipo de interés durante la carencia al que suponga una reducción del 0,5 por cien del valor actual neto del préstamo

Si la tasa de esfuerzo igual o mayor del 50% o circunstancia de vulnerabilidad:

- Carencia de capital de 5 años.
- Ampliación del plazo de amortización hasta un máximo de 40 años.
- Durante el periodo de carencia el interés se reduce al Euribor - 0,10%. Si el préstamo fuera a tipo fijo, durante el periodo de carencia se aplica el tipo fijo actual.

Si el plan de **reestructuración resulta inviable**, es decir, si el deudor cumple con los requisitos económicos y el precio vivienda está dentro de los límites, pero la cuota **resultante o reestructurada** es superior al 50% de los ingresos de la unidad familiar, el deudor puede solicitar una reducción de la deuda, es decir, una **Quita**. **No es obligatoria** para la entidad, que podrá aceptarla o no sin motivar su decisión. No hay plazo establecido para solicitarla.

Si la entidad no ha aplicado la quita, se puede solicitar la **Dación**.

Como las medidas del CBP son sucesivas, para solicitar la **Dación** debe darse:

- Que el deudor se encuentre en el umbral de exclusión.
- Que el precio de adquisición de la vivienda cumpla con el límite impuesto, con un máximo de 250.000 euros.
- Que el plan de reestructuración de la deuda sea inviable.
- Que la entidad haya optado por no aplicar la quita de la deuda.
- Que, aunque el banco haya iniciado un procedimiento de ejecución, no se haya dictado el anuncio de subasta.
- Que la vivienda no esté gravada con cargas posteriores.
- Que la solicitud se haya presentado dentro de los 24 meses siguientes a la solicitud de reestructuración o, posteriormente, para los deudores que tengan en curso un plan de reestructuración y vean que no pueden atender los pagos.

La dación extingue totalmente la deuda garantizada con hipoteca y las responsabilidades personales del deudor y de terceros.

## Medidas CBP RD-ley 19/2022

### Novación del préstamo

Optar entre A) Ampliar el plazo hasta un máximo de 7 años sin superar los 40 años o fijar la cuota durante 12 meses, como máximo, a la cuota existente a 1 de junio de 2022 o B) Cambiar de tipo variable a fijo

### 3. Medidas generales

Además de los dos Códigos de Buenas prácticas hipotecarios para deudores en dificultades tenemos otras **medidas de carácter más general, dirigidas a cualquier deudor hipotecario**. Estas medidas pueden ser ofrecidas por cualquier entidad, y en general tienen carácter voluntario.

- Reestructuración: cambio de condiciones.
- Refinanciación: nuevo préstamo o sustitución de varios préstamos por otro.

En relación a estas medidas, el Banco de España publicó una **Guía** que detalla y explica ambos Códigos. Así mismo, se ha elaborado y publicado en el portal del cliente bancario un **Simulador de elegibilidad**, que permite hacer una comprobación sobre el cumplimiento o no de los requisitos para poder solicitar las medidas de alguno de los Códigos, así como una estimación de cómo quedaría su cuota tras aplicar las medidas previstas.

El portal de cliente bancario cuenta con una sección dedicada a los **deudores hipotecarios en dificultades**.