

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE ECONOMÍA, COMERCIO Y EMPRESA

**26711** *Resolución de 27 de diciembre de 2023, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 27 de diciembre de 2023, por el que se modifica el Código de Buenas Prácticas de medidas urgentes para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad.*

El Consejo de Ministros, en su reunión del día 27 de diciembre de 2023, ha adoptado un Acuerdo por el que se modifica el Código de Buenas Prácticas de medidas urgentes para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad previsto en 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, que fue aprobado por Acuerdo de Consejo de Ministros de 22 de noviembre de 2022 (en adelante Código de Buenas Prácticas), en los términos establecidos en el anexo.

A los efectos de dar publicidad al mencionado Acuerdo del Consejo de Ministros de 27 de diciembre de 2023, esta Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa ha resuelto disponer la publicación del mismo en el «Boletín Oficial del Estado» como anexo a la presente resolución.

Madrid, 27 de diciembre de 2023.–El Secretario de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, Gonzalo García Andrés.

#### ANEXO

El Consejo de Ministros acuerda:

1. Modificar el Código de Buenas Prácticas de medidas urgentes para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad previsto en 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, que fue aprobado por Acuerdo de Consejo de Ministros de 22 de noviembre de 2022 (en adelante Código de Buenas Prácticas), en los términos establecidos en el anexo.

2. Todas las entidades que, a la fecha de aprobación de este acuerdo, se encontrasen adheridas al «Código de Buenas Prácticas para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad», de conformidad con la redacción vigente en el momento de su adhesión, se considerarán adheridas al mencionado Código en la redacción dada en este acuerdo, salvo que, en el plazo de quince días desde su publicación, comuniquen expresamente a la Secretaría General del Tesoro y Financiación Internacional que solicitan estar excluidos.

Las entidades o personas físicas que tuvieran en su cartera préstamos hipotecarios sobre vivienda de personas físicas, y que a la entrada en vigor de este acuerdo no estuvieran adheridas al Código de Buenas Prácticas para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad, contarán con el plazo máximo de quince días para comunicar por escrito su adhesión al Código de Buenas Prácticas para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad, conforme a la redacción dada en este acuerdo. Los detalles

para la comunicación de la adhesión se harán públicos en la página web de la Secretaría General del Tesoro y Financiación Internacional. Este período de adhesión se entenderá sin perjuicio de la facultad de la Secretaría General del Tesoro y Financiación Internacional para, con carácter excepcional, autorizar la apertura de nuevos períodos de adhesión.

En los quince días siguientes al transcurso del plazo de quince días establecido en los dos párrafos anteriores, la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, mediante resolución, ordenará la publicación del listado de entidades y prestamistas adheridos en la sede electrónica de la Secretaría General del Tesoro y Financiación Internacional y en el «Boletín Oficial del Estado». Las posteriores variaciones se publicarán mensualmente en la sede electrónica de la Secretaría General del Tesoro y Financiación Internacional y en el «Boletín Oficial del Estado», salvo que no hubiera modificación alguna.

3. De conformidad con el apartado 9 del artículo 4 del Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, los sujetos adheridos informarán adecuadamente a sus clientes sobre esta modificación, su adhesión o no al Código de Buenas Prácticas y la posibilidad de acogerse a lo dispuesto en el Código.

#### EXPOSICIÓN

En el proceso de adaptación de los hogares a las nuevas condiciones financieras durante el último año debe destacarse el hito de la aprobación 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, 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 Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, reforzó los instrumentos preventivos a disposición de los hogares en riesgo de vulnerabilidad como consecuencia del aumento de tipos de interés, ampliando el Código de Buenas Prácticas aprobado mediante el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 marzo, y creando un nuevo Código de Buenas Prácticas de carácter temporal, vigente hasta diciembre de 2024, destinado a proteger a los hogares que, sin ser vulnerables, están en riesgo de serlo a causa de la evolución del entorno económico, proporcionando un marco preventivo a los hogares que cumplieran con determinados requisitos que les permitiera hacer frente a posibles situaciones de estrés financiero al mismo tiempo que se preservaba la estabilidad financiera.

Durante 2022, el volumen acumulado en el año de deuda pendiente vinculada a solicitudes al Código de Buenas prácticas para deudores hipotecarios en dificultades previsto en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 marzo ascendió a 589 millones de euros (correspondiente a cerca de 5.800 operaciones), mientras que, hasta julio de 2023, el número de solicitudes recibidas entre ambos códigos de buenas prácticas ascendió a 42.800 por un importe agregado de 5.367 millones de euros, de los que el 46 %, corresponden al nuevo Código de Buenas Prácticas para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad, previsto en el Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre.

Se aprecia, por tanto, un notable impulso en el recurso a esta facilidad por parte de los deudores hipotecarios, tanto por la ampliación del perímetro de hogares vulnerables –el Código de Buenas Prácticas para deudores hipotecarios en dificultades previsto en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 marzo, tiene en estos primeros siete meses de 2023 más solicitudes que las que tuvo en todo 2022, y queda cerca de los datos anuales de solicitudes observados para este durante los años posteriores a la crisis financiera global, cuando se instauró– como por el nuevo acceso que para los hogares en riesgo de vulnerabilidad ofrece por vez primera el Código de Buenas Prácticas de medidas urgentes para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad, previsto en el Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, que fue aprobado por Acuerdo de Consejo de Ministros de 22 de noviembre de 2022. Todo ello evidencia la oportunidad de las

medidas adoptadas y la demanda de las soluciones que se ofrecen. No obstante, la tasa de denegación de solicitudes del Código de Buenas Prácticas de deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad se sitúa en torno al 40 %, siendo el requisito de renta una de las principales causas de denegación.

A este respecto, el Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre establecía que podrán acogerse aquellos prestatarios que cumplieran con los requisitos de elegibilidad que se establecieran por Acuerdo de Consejo de Ministros, haciendo referencia expresa a la definición de los deudores de clase media en riesgo de vulnerabilidad, para lo que se habría de considerar, entre otros, su renta familiar. El Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de noviembre de 2022 fijó los umbrales en 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas.

El margen que propicia la elevada ratio de denegación, junto con la expectativa del incremento de la presión financiera por el mantenimiento de un escenario de tipos de interés elevados durante un tiempo, justifica la pertinencia de ajustar dichos umbrales de renta asegurando, al mismo tiempo, que el incremento del ámbito subjetivo no incide negativamente sobre la estabilidad financiera, tal y como se ha evidenciado estos primeros meses de vigencia del Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre.

Se modifica asimismo la letra a) del apartado tercero, de forma que quede claro que la ampliación del plazo y la fijación de la cuota durante 12 meses pueden adoptarse independiente o conjuntamente, tras varias consultas recibidas en relación con las medidas que se pueden solicitar para el alivio de la carga.

Las medidas diseñadas se configuran como buenas prácticas a las que voluntariamente podrán adherirse las entidades de crédito y demás entidades que, de manera profesional, realizan la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios, y cuyo seguimiento será supervisado por la comisión de control que ya se ocupa de la evolución del Código de Buenas Prácticas que se introdujo en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. Con la aplicación de las medidas contenidas en este instrumento, se facilita y promueve la implicación del sector financiero español en el esfuerzo requerido para aliviar la difícil situación económica y social de muchas familias.

## ANEXO

### **Modificación del Acuerdo de Consejo de Ministros, de 22 de noviembre de 2022, por el que se aprueba el Código de Buenas Prácticas de medidas urgentes para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad previsto en el Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre**

Se modifica el anexo –Código de Buenas Prácticas para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad– en los siguientes términos:

Primero.

Se modifica la letra a) del subapartado 3 del apartado primero –Préstamos y deudores elegibles–, que pasa a tener la siguiente redacción:

«a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de 4,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas. A estos efectos se entenderá 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.

El límite previsto en el párrafo anterior será de 5,5 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 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente

de forma permanente para realizar una actividad laboral, o de 6,5 veces dicho indicador, 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 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.»

Segundo.

Se modifica la letra a) del apartado tercero –Opciones de novación de préstamo hipotecario–, que pasa a tener la siguiente redacción:

«a) El deudor hipotecario podrá solicitar todas o alguna de las siguientes medidas:

1.º La ampliación del plazo total de su préstamo hasta un máximo de 7 años.

2.º La fijación de la cuota en su importe a 1 de junio de 2022 o en el importe de la primera cuota para aquellos préstamos en los que esta se cargue con posterioridad a dicha fecha, por un periodo de 12 meses desde el momento en que se realice la novación a través de una carencia total o parcial del principal, salvo que la carencia total del principal no sea suficiente para fijar la cuota en dicho importe, en cuyo caso se aplicará únicamente una carencia total del principal.

En todo caso, el principal no amortizado devengará intereses a un tipo de interés tal que suponga una reducción del 0,5 por cien del valor actual neto del préstamo de acuerdo con la normativa vigente y la ampliación del plazo no supondrá una reducción del importe de la cuota por debajo de aquella que se estuviera pagando a fecha 1 de junio de 2022.»