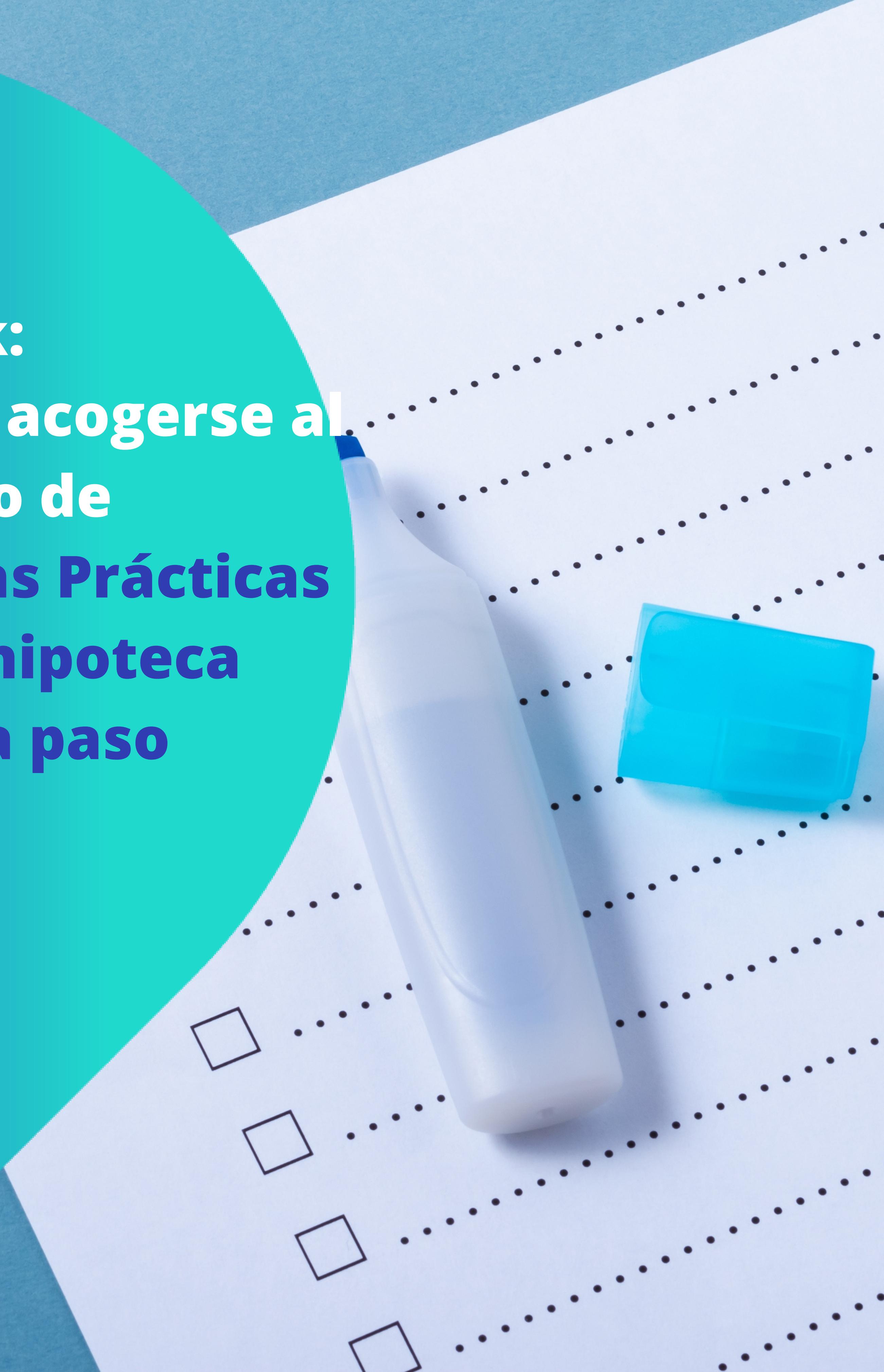


eBook:
Cómo acogerse al
Código de
Buenas Prácticas
de la hipoteca
paso a paso



El Gobierno puso en marcha en noviembre de 2022 un modelo de protección para aquellas **personas con hipotecas a tipo variable** que, debido a los cambios en la política monetaria, tienen dificultades para pagar sus cuotas.

Desde Fotocasa, detallamos los aspectos más relevantes del **Código de Buenas Prácticas (CBP)** y de las medidas ampliadas el pasado mes de noviembre de 2022.



Todos los Ebooks gratis para vivienda



Índice

- ¿Qué es el Código de Buenas Prácticas?
- Medidas que contempla el Código de Buenas Prácticas
- Plazos y fechas
- Requisitos para beneficiarse del CBP
- Documentación a entregar en el banco
- ¿Qué saber antes de acogerse?
- Situaciones en las que sí conviene el CBP
- Situaciones en las que no conviene el CBP
- Cómo realizar la petición paso a paso
- Bancos adheridos

¿Qué es el Código de Buenas Prácticas?

¿En el año 2012, se publicó el Código de Buenas Prácticas ([regulado en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo](#)) para **ayudar a aquellos hipotecados que no podían pagar las cuotas** de su hipoteca con diferentes medidas que aliviaban el pago de la mensualidad debido al contexto de crisis desde el 2008.

En noviembre de 2022, a raíz de la subida de los tipos de interés en hipotecas a tipo variable, el Gobierno modificó el Código de Buenas Prácticas para agregar nuevas medidas para hipotecados de clase media en riesgo de vulnerabilidad y así ayudarlos a pagar mes a mes las cuotas de la hipoteca.



[Código de Buenas Prácticas 2022 \(BOE\)](#)

Medidas que contempla el Código de Buenas Prácticas

Actualmente, existen dos CBP, cada uno con medidas enfocadas a distintos perfiles de hipotecados. Según tu perfil, podrás acogerte a uno u otro:

Código de Buenas Prácticas (2012)

Medidas aprobadas para la reestructuración de la deuda hipotecaria de familias sin recursos en distintos grados de vulnerabilidad:

La carga hipotecaria se ha multiplicado por 1,5

Si el porcentaje de tus ingresos destinados al pago de la cuota de la hipoteca (carga hipotecaria) se ha multiplicado por 1,5, el banco te ofrecerá las siguientes medidas.

- Carencia de capital durante 5 años. (Solo pagarás en la cuota de la hipoteca intereses durante este periodo).
- Ampliación del plazo hasta 40 años.
- Reducción del tipo de interés a euríbor -10%.

EJEMPLO

Antes dedicabas el 30% de tus ingresos al pago de la cuota y ahora dedicas el 52,5%

La carga hipotecaria no se ha multiplicado por 1,5

Si cumples con todas las condiciones (detalladas en el siguiente apartado), pero tu esfuerzo económico para pagar las cuotas no se ha multiplicado por 1,5, el banco te ofrecerá estas medidas.

- Carencia de capital durante 2 años.
- Ampliación del plazo de hasta 7 años, con un límite de hasta 40 años desde la concesión.
- Reducción del interés en un 0,5% durante 2 años. (Rebaja del valor actual neto de la hipoteca).

Quita parcial de la deuda

Si, tras aplicar la reestructuración de la deuda según alguno de los dos supuestos anteriores, tu carga hipotecaria sigue siendo elevada (superá el 50% de tus ingresos), podrás solicitar la **quita parcial de la deuda en un 25%**. Es decir, la reducción del capital pendiente de tu hipoteca en un 25%.

Dación en pago

Si, aún con las medidas anteriores (la reestructuración de la deuda y la quita), tu carga hipotecaria es superior al 50% de tus ingresos, en un plazo de dos años desde que iniciaste el proceso podrás pedir la dación en pago:

- Cedes tu vivienda al banco y, a cambio, puedes vivir en ella durante dos años pagando un alquiler equivalente al 3% de la deuda pendiente.
- Al terminar el plazo, deberás llegar a un acuerdo con el banco para seguir alquilando la vivienda.

Nuevo Código de Buenas Prácticas (2022)

Modificación del Código aprobada en 2022 para familias vulnerables de clase media que no pueden pagar sus cuotas por la subida del euríbor.

- Ampliación del plazo de hasta 7 años, con un límite de hasta 40 años desde la concesión.
- Conversión de la hipoteca variable en fija al interés ofrecido por el banco. Hasta el 31 de diciembre de 2023, los bancos no aplicarán comisiones por la conversión de préstamos de tipo variable a fijo.

Plazos y fechas

Podrás solicitar la adhesión al Código de Buenas Prácticas (2012) sin fecha límite. En cambio, para beneficiarte de las opciones de novación aprobadas el 22 de noviembre de 2022, tendrás hasta el **31 de diciembre de 2024**.

Requisitos para poder acogerse al CBP

Estos son todos los requisitos que debes cumplir para acogerte al Código de Buenas Prácticas antiguo (todavía vigente) y al nuevo:

Código de Buenas Prácticas (2012)

- Tener una hipoteca sobre la **vivienda habitual** con un valor no superior a 300.000 €.
- Contar con unos ingresos de la unidad familiar **no superiores a 3 veces el IPREM** (25.200 € brutos anuales).
 - Límite de 4 veces el IPREM (33.600 €) en familias con algún miembro con discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o incapacidad permanente.
 - Límite de 5 veces el IPREM (42.000 €) si alguno de los titulares de la hipoteca tiene parálisis cerebral, discapacidad intelectual superior al 33% o física superior al 65%.
- Que la **carga hipotecaria (la cuota mensual de la hipoteca)** supera el 50% de los ingresos familiares.
- Que la situación económica haya sufrido una alteración en los últimos 4 años. Por ejemplo:
 - El esfuerzo para pagar la cuota hipotecaria se ha multiplicado por 1,5.
 - La situación familiar ha cambiado:
 - Familia numerosa.
 - Familia monoparental con hijos a cargo.
 - Menor de edad a cargo.
 - Miembro con discapacidad a cargo de más del 33%, dependencia o incapacidad laboral.
 - Familiar en situación de discapacidad o incapacidad laboral (hasta tercer grado de consanguinidad).
 - Víctimas de violencia sexual o de género.
 - Titulares mayores de 60 años.

Nuevo Código de Buenas Prácticas (2022)

- Tener una hipoteca sobre **vivienda habitual** contratada antes del 31 de diciembre de 2022 con un valor no superior a 300.000€.
- Contar con unos ingresos de la unidad familiar **no superiores a 3,5 veces el IPREM** (29.400€ brutos anuales).
 - Límite de 4,5 veces el IPREM (37.800€) en familias con algún miembro con discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o incapacidad permanente.
 - Límite de 5,5 veces el IPREM (46.200€) si alguno de los titulares de la hipoteca tiene parálisis cerebral, discapacidad intelectual superior al 33% o física superior al 65%.
- Que la **carga hipotecaria (la cuota mensual de la hipoteca)** supera el 30% de los ingresos familiares.
- Que la situación económica familiar haya sufrido una alteración en los últimos 4 años. Por ejemplo:
 - La carga hipotecaria se ha multiplicado por 1,2.
 - La situación familiar ha cambiado:
 - Miembro con discapacidad a cargo de más del 33%, dependencia o incapacidad laboral.
 - Familiar en situación de discapacidad o incapacidad laboral (hasta tercer grado de consanguinidad).
 - Víctimas de violencia sexual o de género.

Documentación a entregar al banco

Para adherirte al Código de Buenas Prácticas, el gestor del banco te pedirá la siguiente documentación.

- Certificado de rentas de la Seguridad Social del último ejercicio.
- 3 últimas nóminas ingresadas por la unidad familiar.
- Documentos sobre ayudas y subvenciones otorgadas a la unidad familiar.
- Libro de familia o documento acreditativo de inscripción como pareja de hecho.
- Certificado de empadronamiento de los miembros de la familia.
- Copia de la escritura de compraventa.
- Certificado de titularidad del Registro de la Propiedad.
- Acreditación de discapacidad o situación de dependencia.
- Declaración responsable del deudor conforme se cumplen todos los requisitos para ser elegibles para adherirse al Código de Buenas Prácticas.

CONSEJO

También podrás autorizar al banco para que revise los documentos de forma telemática a través de los organismos oficiales

¿Qué saber antes de acogerse?

Antes de solicitar la adhesión al Código, ten en cuenta que es una medida que puede repercutir en tu economía a largo plazo:

- **La cuota puede ser más baja si ampliamos el plazo**, pero a la larga el total de intereses que pagaremos será mayor.
- **Cambiar de tipo de interés variable a fijo puede no salir a cuenta**. Revisa antes de cambiar el tipo de hipoteca si el tipo de interés fijo que te ofrece el banco es conveniente a la larga.
- **La carencia de pago de capital es una solución temporal**. Cuando termine este periodo, el banco volverá a cobrarte el capital cuando termine, alargando el préstamo varios años más.

CONSEJO

Al solicitar la propuesta para la adhesión al CBP en el banco, pide a tu banco **calcular cuánto de más pagarás** en total según la medida escogida o **compara el interés de tu banco** al convertir tu hipoteca variable en fija con otras ofertas bancarias

Situaciones en las que sí podría convenir el CBP

Teniendo en cuenta las medidas disponibles y la repercusión que puede tener en tu situación económica, ¿cuándo adherirse al Código de Buenas Prácticas?

- **Tu cuota de la hipoteca se come gran parte de tu sueldo.** Si pagar la mensualidad de la hipoteca hace que no puedas pagar otros gastos básicos, el CBP podría ser una solución interesante.
- **Tu economía no puede soportar otra subida de cuota a causa de un aumento del euríbor.** Si tu economía es incapaz de soportar otra subida más de cuota hipotecaria, la mejor solución será solicitar alguna de las medidas disponibles.
- **Incapacidad permanente o enfermedades graves.** Cuando la imposibilidad de atender la cuota hipotecaria se debe a situaciones irreversibles, solicitar el CBP puede ser un recurso adecuado.

CONSEJO

Recuerda analizar tu situación financiera personal, tu capacidad de pago y cuánto terminarás pagando antes de tomar la decisión

Situaciones en las que no conviene el CBP

Contrariamente, ¿cuando es mejor abstenerse de la adhesión al Código?

- **Puedes pagar tus cuotas sin problema.** Si, aunque haya subido tu hipoteca, prevés que podrás seguir pagando las cuotas, es probable que no te convenga adherirte al CBP.
- **No te sale a cuenta convertir tu hipoteca variable en fija.** El Gobierno propone la eliminación de las comisiones de la operación, pero aún así, es aconsejable revisar si la oferta de tu banco es la más económica y si es el mejor momento para subrogar tu hipoteca en función de los años que te queden por pagar.
- **La alteración de tu situación financiera es temporal.** En caso de tener la capacidad de recuperarse de una situación complicada de carácter temporal, adherirse al código no será la mejor solución.

Cómo realizar la petición paso a paso

Si quieras acogerte al CBP para flexibilizar el pago de las cuotas hipotecarias, deberás seguir el siguiente proceso:

- **Propuesta informativa.** Acude a la entidad donde tienes tu hipoteca para solicitar la simulación gratuita y comprobar si la situación se ajusta a los criterios de elegibilidad. Analizar, conjuntamente con el gestor, cuál es la medida más conveniente para la hipoteca y situación.
- **Documentación.** Recopila y entrega la documentación requerida o autorizar al banco para que pueda revisarla telemáticamente. El gestor se encargará de iniciar el trámite.
- **Estudio.** Una vez recibida la documentación y tramitado el formulario de petición, el banco tendrá 15 días para comprobar el cumplimiento de los requisitos.
- **Resolución.** Tras el estudio de la petición, la entidad te informará de si la resolución es viable o no viable.

Bancos adheridos

Listado de entidades adheridas al Código de Buenas Prácticas publicado por el Boletín Oficial del Estado (BOE):

- Abanca Corporación Bancaria, SA.
- ANDBANK España, SA.
- Arquia Bank, SA.
- Banca March, SA.
- Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, SA.
- Banco Caminos, SA.
- Banco Cooperativo Español, SA.
- Banco de Crédito Social Cooperativo, SA.
- Banco de Sabadell, SA.
- Banco Mediolanum, SA.
- Banco Santander, SA.
- Bancofar, SA.
- Bankinter, SA.
- CaixaBank, SA.
- Caixa de Credit dels Enginyers-Caja de Crédito de los Ingenieros, S. Coop. de Crédito.
- Caixa Popular-Caixa Rural, S. Coop. de Crédito V.
- Caixa Rural Altea, Cooperativa de Crèdit Valenciana.
- Caixa Rural Benicarló, S. Coop. de Crèdit V.
- Caixa Rural D'Algemesí, S. Coop. V. de Crèdit.
- Caixa Rural de Callosa D'en Sarrià, Cooperativa de Crédito Valenciana.
- Caixa Rural de L'Alcudia, Sociedad Cooperativa Valenciana de Crédito.
- Caixa Rural de Turís, Cooperativa de Crédito Valenciana.
- Caixa Rural Galega, Sociedad Cooperativa de Crédito Limitada Gallega.
- Caixa Rural la Vall San Isidro, Sociedad Cooperativa de Crédito Valenciana.
- Caixa Rural les Coves de Vinromà, S. Coop. de Crèdit V.
- Caixa Rural Sant Josep de Vilavella, S. Coop. de Crédito V.
- Caixa Rural Sant Vicent Ferrer de la Vall'Uixó, Coop. de Crèdit V.

- Caixa Rural Torrent, Cooperativa de Crèdit Valenciana.
- Caixa Rural Vinaròs, S. Coop. de Crèdit V.
- Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Ontinyent.
- Caja de Crédito de Petrel, Caja Rural, Cooperativa de Crédito Valenciana.
- Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito.
- Caja Rural Católico Agraria, S. Coop. de Crédito V.
- Caja Rural Central, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural de Albacete, Ciudad Real y Cuenca, Sociedad Cooperativa de Crédito (Globalcaja).
- Caja Rural de Albal, Coop. de Crédito V.
- Caja Rural de Alginet, Sociedad Cooperativa Crédito Valenciana.
- Caja Rural de Almendralejo, Sociedad Cooperativa de Crédito (Cajalmendralejo).
- Caja Rural de Aragón, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural de Asturias, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural de Baena Ntra. Sra. de Guadalupe, Sociedad Cooperativa de Crédito Andaluza.
- Caja Rural de Cañete de las Torres, Ntra. Sra. del Campo, Sociedad Cooperativa Andaluza de Crédito.
- Caja Rural de Casas Ibáñez, S. Coop. de Crédito de Castilla-La Mancha.
- Caja Rural de Cheste, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural de Extremadura, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural de Gijón, Sociedad Cooperativa Asturiana de Crédito.
- Caja Rural de Granada, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural de Guissona, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural de Navarra, S. Coop. de Crédito.
- Caja Rural de Nueva Carteya, Sociedad Cooperativa Andaluza de Crédito.
- Caja Rural de Salamanca, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural de Soria, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural de Teruel, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural de Utrera, Sociedad Cooperativa Andaluza de Crédito.
- Caja Rural de Villamalea, S. Coop. de Crédito Agrario de Castilla-La Mancha.
- Caja Rural de Villar, Coop. de Crédito V.

- Caja Rural de Zamora, Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural del Sur, S. Coop. de Crédito.
- Caja Rural la Junquera de Chilches, S. Coop. de Crédito V.
- Caja Rural Nuestra Madre del Sol, S. Coop. Andaluza de Crédito.
- Caja Rural Regional San Agustín Fuente Álamo Murcia, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural San Isidro de Vilafames, S. Coop. de Crédito V.
- Caja Rural San Jaime de Alquerías Niño Perdido, S. Coop. de Crédito V.
- Caja Rural San José de Almassora, S. Coop. de Crédito V.
- Caja Rural San José de Burriana, S. Coop. de Crédito V.
- Caja Rural San José de Nules, S. Coop. de Crédito V.
- Caja Rural San Roque de Almenara, S. Coop. de Crédito V.
- Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Cajasiete, Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Cajasur Banco, SA.
- Colonya-Caixa D'estalvis de Pollensa.
- Eurocaja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Evo Banco, SA.
- Ibercaja Banco, SA.
- ING Bank N.V. Sucursal en España.
- Kutxabank, SA.
- Novo Banco, SA, Sucursal en España.
- Open Bank, SA.
- Publicredit, SL.

Más Ebooks para la vivienda

Descarga otros Ebooks gratuitos sobre alquiler, compraventa de viviendas, hipotecas, reformas y ayudas:



[Qué debes saber para alquilar un piso compartido](#)



[Documentos que debes pedir al comprar una obra nueva](#)



[Cómo vender un piso paso a paso](#)



Últimas noticias sobre

VIVIENDA

eBook:
Cómo acogerse al
Código de Buenas
Prácticas de la
hipoteca paso a
paso

