

---

# Difusión del nuevo Código de Buenas Prácticas

---

Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A.  
Establecimiento Financiero de Crédito

# Índice

[Código de Buenas Prácticas - Real Decreto-ley 6/2012 de 9 de marzo](#) que ha sido modificado por el Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre.

Este Real Decreto-ley tiene objeto establecer medidas conducentes a procurar la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago, así como mecanismos de flexibilización de los procedimientos de ejecución hipotecaria.

[Código de Buenas Prácticas – 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, que 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.

# Código de Buenas Prácticas – Real Decreto-ley 6/2012

La evolución normativa de la protección de los deudores hipotecarios sin recursos comenzó su andadura con el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, que recoge en su contenido el anexo del Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual (BOE del 10 de marzo de 2012).

A esta primera disposición se ha ido incorporando nueva normativa que refuerza el contenido y ámbito de aplicación de las medidas adoptadas inicialmente, todo ello conforme a la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (BOE del 15 de mayo de 2013), el Real Decreto-ley 5/2017 de 17 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (BOE del 18 de marzo de 2017), de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (BOE del 16 de marzo de 2019) y del Título III 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 (BOE del 23 de noviembre de 2022).

Ponemos en conocimiento de nuestros clientes y de cualquier interesado que, atendiendo al conjunto de medidas recogidas en las referidas normativas protectoras, **UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO** (En adelante, UCI), **SE ADHIRIÓ VOLUNTARIAMENTE AL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS PARA LA REESTRUCTURACIÓN VIABLE DE LAS DEUDAS CON GARANTÍA HIPOTECARIA SOBRE LA VIVIENDA HABITUAL** (BOE del 21 de octubre de 2014) y al resto de las sucesivas versiones que mejoran el contenido del Código de Buenas Prácticas, regulado en el Anexo del **Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo**.

De conformidad con lo anterior se establecen una serie de mecanismos dirigidos a permitir la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago. Por tanto, en el ámbito de personas físicas, aquellos clientes y sus avalistas que tengan suscritos con la entidad contratos de préstamo o crédito garantizados con una hipoteca sobre su vivienda habitual, que tengan dificultades para atender a su pago y cumplan las exigencias y condiciones establecidas en el articulado del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, el Real Decreto-ley 5/2017 de 17 de marzo, de la Ley 5/2019 y en el Título III del Real Decreto-ley 19/2022, podrán acogerse a este código y solicitar a UCI su aplicación.

Asimismo, y respecto a los avalistas e hipotecantes no deudores que se encuentren en el umbral de exclusión podrán exigir que antes de reclamarles la deuda garantizada, aun cuando en el contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de exclusión, se agote previamente el patrimonio del deudor principal, sin perjuicio de la aplicación a éste, en su caso, de las medidas previstas en el Código de Buenas Prácticas.

De conformidad con el ANEXO del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, y sus correspondientes mejoras en la protección de los deudores hipotecarios sin recursos, debemos informar de que las medidas que contempla el Código de Buenas Prácticas son cuatro:

(1ª) reestructuración de la deuda hipotecaria (2ª) quita en el capital pendiente de amortización (3) dación en pago de la vivienda habitual -estas tres medidas son necesariamente consecutivas, de forma que se ha de observar el orden indicado y solo si alguna no resulta viable, procede el estudio de la siguiente-, y (4ª) el derecho de alquiler en caso de ejecución de la vivienda habitual

#### Primera. Reestructuración de deuda hipotecaria.

Dirigida a procurar la reestructuración viable de su deuda hipotecaria al objeto de alcanzar la viabilidad a medio y largo plazo de esta. Esta medida no podrá ser formulada por aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución, una vez que se haya producido el anuncio de la subasta.

Hemos de señalar que esta primera fase, reestructuración viable de la deuda hipotecaria, contempla:

Hemos de señalar que esta primera fase, reestructuración viable de la deuda hipotecaria, contempla:

##### i. 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.

No obstante lo anterior, si el incremento del esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se hubiera incrementado en menos de 1,5 y la unidad familiar no se encontrase en una de las circunstancias familiares de especial vulnerabilidad definidas en el artículo 3.1.b), la carencia será de dos años.

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

No obstante lo anterior, si el incremento del esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se hubiera incrementado en menos de 1,5 y la unidad familiar no se encontrase en una de las circunstancias familiares de

especial vulnerabilidad definidas en el artículo 3.1.b), la ampliación del plazo de amortización será de hasta siete años, sin superar el plazo de cuarenta años desde la concesión del préstamo.

iii. **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.

No obstante, lo anterior, si el incremento del esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se hubiera incrementado en menos de 1,5 y la unidad familiar no se encontrase en una de las circunstancias familiares de especial vulnerabilidad definidas en el artículo 3.1 b), el tipo de interés aplicable durante la carencia será tal que suponga una reducción del 0,5 por cien del valor actual neto del préstamo de acuerdo con la normativa vigente.

iv. En todo caso, se inaplicarán con carácter indefinido las cláusulas limitativas de la bajada del tipo de interés previstas en los contratos de préstamo hipotecario.

Adicionalmente, las entidades podrán reunificar el conjunto de las deudas contraídas por el deudor.

No conllevará costes por compensación la amortización anticipada del crédito o préstamo hipotecario solicitada durante los diez años posteriores a la aprobación del plan de reestructuración

## **Segunda. Medidas complementarias.**

Los deudores para los que el plan de reestructuración previsto en el apartado anterior resulte inviable dada su situación económico-financiera, podrán solicitar una quita en el capital pendiente de amortización. Para la aplicación de esta medida, que sí podrá ser solicitada por el deudor que se encuentre en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que ya se haya producido el anuncio de la subasta, la entidad tendrá la facultad de aceptar o rechazar esta solicitud.

## **Tercera. Medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria.**

En el plazo de veinticuatro meses desde la solicitud de la reestructuración, los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, para los que la reestructuración y las medidas complementarias, en su caso, no resulten viables conforme a lo establecido en el RDL 6/2012, podrán solicitar la dación en pago de su vivienda habitual en los términos previstos en este apartado. En estos casos la entidad estará obligada a aceptar la entrega del bien hipotecado por parte del deudor, a la propia entidad o tercero que ésta designe, quedando definitivamente cancelada la deuda.

También podrán cursar esta solicitud los deudores que tengan aprobado y en curso un plan de reestructuración que observen su imposibilidad de atender los pagos

después de veinticuatro meses desde la solicitud de reestructuración. En este caso, la entidad valorará la posible entrega del bien hipotecado por parte del deudor, a la propia entidad o tercero que ésta designe, quedando definitivamente cancelada la deuda.

Estas medidas no serán aplicables en los supuestos que se encuentren en procedimiento de ejecución en los que se haya anunciado la subasta, o en los que la vivienda esté gravada con cargas posteriores.

#### **Cuarta. Derecho de alquiler en caso de ejecución de la vivienda habitual.**

El deudor hipotecario ejecutado cuyo lanzamiento haya sido suspendido de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1.1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, podrá solicitar y obtener del acreedor ejecutante de la vivienda, o persona que actúe por su cuenta, el alquiler de la misma por una renta anual máxima del 3 por cien de su valor al tiempo de la aprobación del remate, determinado según tasación, aportada por el ejecutado y certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en el Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados, distribución transfronteriza de organismos de inversión colectiva, datos abiertos y reutilización de la información del sector público, ejercicio de derechos de autor y derechos afines aplicables a determinadas transmisiones en línea y a las retransmisiones de programas de radio y televisión, exenciones temporales a determinadas importaciones y suministros, de personas consumidoras y para la promoción de vehículos de transporte por carretera limpios y energéticamente eficientes.

La solicitud a la que se refiere el párrafo anterior, podrá realizarse en el plazo de doce meses desde la entrada en vigor 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, para aquellos ejecutados que ya fueran beneficiarios de la suspensión y desde que se produzca la suspensión para quienes se beneficiasen con posterioridad.

Dicho arrendamiento tendrá duración anual, prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta completar el plazo de cinco años. Por mutuo acuerdo entre el ejecutado y el adjudicatario podrá prorrogarse anualmente durante cinco años adicionales. A dichos plazos no les será de aplicación el mínimo regulado en el artículo 9 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos

## Condiciones de los solicitantes.

1.- Se considerarán 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.

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 cuatro 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 cinco 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.

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.

A estos efectos se entenderá que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya incrementado.

Asimismo, se entiende que se encuentran en una circunstancia familiar de especial vulnerabilidad:

- 1.º La familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.
- 2.º La unidad familiar monoparental con hijos a cargo.
- 3.º La unidad familiar de la que forme parte un menor de edad.
- 4.º La unidad familiar en la que alguno de sus miembros 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.



- 5.º La unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.
- 6.º La unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género o de trata o explotación sexual.
- 7.º El deudor mayor de sesenta años, aunque no reúna los requisitos para ser considerado unidad familiar según lo previsto en la normativa de CBP.

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 los miembros de la unidad familiar sea una persona en la que concurren las circunstancias de persona declarada con discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, o 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. A efectos de las letras a) y b), se considerará que presentan una discapacidad en grado igual o superior al 33 por ciento los pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez, y los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.

**2.-** Para la aplicación de las medidas complementarias y sustitutivas de la ejecución hipotecaria a que se refieren los apartados 2 y 3 del anexo del RDL 6/2012 (aplicación de una quita y dación en pago) será, además, 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.

**3.-** La concurrencia de las circunstancias a que se refiere el apartado 1 se acreditará por el deudor ante la entidad acreedora mediante la presentación de los siguientes documentos:

- a) Percepción de ingresos por los miembros de la unidad familiar:
- 1.º Certificado de rentas, y en su caso, certificado relativo a la presentación del Impuesto de Patrimonio, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o el órgano competente de la comunidad autónoma, en su caso, con relación al último ejercicio tributario.
  - 2.º Últimas tres nóminas percibidas.
  - 3.º Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.
  - 4.º Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción, ingreso mínimo vital o ayudas análogas de asistencia social concedidas por el Estado, las comunidades autónomas y las entidades locales.
  - 5.º En caso de trabajador por cuenta propia, si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.
- b) Número de personas que habitan la vivienda:
- 1.º Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.
  - 2.º Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.
  - 3.º Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.
- c) Titularidad de los bienes:
- 1.º Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar.
  - 2.º Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere.

- d) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situados en el umbral de exclusión según el modelo aprobado por la comisión constituida para el seguimiento del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas

### Condiciones de la vivienda.

La aplicación del Código de Buenas Prácticas se extenderá a las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos, cuando el precio de adquisición del bien inmueble hipotecado no exceda en un 20 por ciento del que resultaría de multiplicar la extensión del inmueble, por el precio medio por metro cuadrado para vivienda libre que arroje el Índice de Precios de la Vivienda elaborado por el Ministerio de Fomento para el año de adquisición del bien inmueble y la provincia en que esté radicado dicho bien, con un límite absoluto de 300.000 euros. Los inmuebles adquiridos antes del año 1995 tomarán como precio medio de referencia el relativo al año 1995.

No obstante, solo podrán acogerse a las medidas previstas en el apartado 3 del Código (dación en pago) las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos concedidos, cuando el precio de adquisición del bien inmueble hipotecado no exceda del que resultaría de multiplicar la extensión del inmueble, por el precio medio por metro cuadrado para vivienda libre que arroje el Índice de Precios de la Vivienda elaborado por el Ministerio de Fomento para el año de adquisición del bien inmueble y la provincia en que esté radicado dicho bien, con un límite absoluto de 250.000 euros. Los inmuebles adquiridos antes del año 1995 tomarán como precio medio de referencia el relativo al año 1995.

### Tramitación de solicitudes.

Para solicitar la aplicación de las medidas del Código de Buenas Prácticas deberán enviar su solicitud y la documentación indicada a través de la Web Cliente UCI (Área Privada). Asimismo, para cualquier duda sobre este código, pueden consultar *la Guía de herramientas para el deudor hipotecario en dificultades* en la sección del Código de Buenas Prácticas de nuestra página web [www.uci.com](http://www.uci.com) o contactar con nosotros en el teléfono de atención al cliente 912.063.795 y a través del correo electrónico [codigobuenaspractic@uci.com](mailto:codigobuenaspractic@uci.com). También tienen a su disposición nuestra red de oficinas comerciales abiertas al público.

### Más información.

A continuación, en el siguiente enlace ponemos a su disposición la normativa consolidada del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2012-3394>

## Consecuencias de la aplicación indebida por el deudor de las medidas para la reestructuración de la deuda hipotecaria inmobiliaria.

1. El deudor de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que se hubiese beneficiado tanto de las medidas de reestructuración establecidas en este capítulo como de las previsiones del Código de Buenas Prácticas sin reunir los requisitos previstos en el artículo 3, será responsable de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas de flexibilización, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta del deudor pudiera dar lugar.
2. El importe de los daños, perjuicios y gastos no puede resultar inferior al beneficio indebidamente obtenido por el deudor por la aplicación de la norma.
3. También incurrirá en responsabilidad el deudor que, voluntaria y deliberadamente, busque situarse o mantenerse en el umbral de exclusión con la finalidad de obtener la aplicación de estas medidas, correspondiendo la acreditación de esta circunstancia a la entidad con la que tuviere concertado el préstamo o crédito.



**Código de Buenas  
Prácticas – Real  
Decreto-ley  
19/2022**

Con la publicación 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 (*BOE del 23 de noviembre de 2022*), la Resolución de 23 de noviembre de 2022, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica el Acuerdo del 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 (*BOE del 24 de noviembre de 2022*) y la 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 (*BOE del 29 de diciembre de 2023*), se establece un conjunto de medidas para reforzar la protección del deudor hipotecario de clase media con riesgo de vulnerabilidad por la subida de tipos de interés, con el fin de aliviar su carga financiera del préstamo suscrito sobre su vivienda habitual, creando un nuevo Código de Buenas Prácticas a través del cual se proporcionan soluciones eficaces para estos deudores, siempre que acrediten reunir los requisitos para poder acogerse a estas medidas.

La exposición de motivos del Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre y la Resolución de 23 de noviembre de 2022 y, en la misma línea, la Resolución de 27 de diciembre de 2023, recogen que la complicada situación internacional está provocando, entre otras, la creciente subida de los tipos de interés en los préstamos a tipo variable, en concreto del Euribor, y que ello supone un impacto significativo en la situación financiera de las familias que puede conllevar para los deudores elegibles tener que afrontar con dificultad el pago de la cuota hipotecaria sobre su vivienda habitual.

Consciente de esta situación, ponemos en conocimiento de nuestros clientes que, **UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO (En adelante, UCI), SE ADHIRIÓ VOLUNTARIAMENTE AL NUEVO CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS PARA DEUDORES HIPOTECARIOS EN RIESGO DE VULNERABILIDAD Y SE ADHIERE A LAS MEJORAS INTRODUCIDAS EN LA REDACCIÓN DEL 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.**

Esta normativa protectora establece la creación de un nuevo Código de Buenas Prácticas, de naturaleza transitoria, con una duración de dos años - hasta el 31 de diciembre de 2024. La adhesión de UCI supone el compromiso de esta Entidad de adoptar las medidas contempladas en este nuevo Código, con ello, contribuir a aliviar la carga financiera de los deudores hipotecarios de clase media que pudieran estar en riesgo de vulnerabilidad provocada por la subida de los tipos de interés.

Las medidas a que se refiere este nuevo Código de Buenas Prácticas con las modificaciones incorporadas por el Acuerdo del Consejo de Ministros de 27 de diciembre de 2023, se aplicarán a las personas físicas 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.

Los deudores hipotecarios que resulten elegibles al amparo de las disposiciones del Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre y las mejoras introducidas por el Acuerdo del Consejo de Ministros de 27 de diciembre de 2023, podrán optar por novar su préstamo hipotecario en alguna de las siguientes formas:

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.

b) Conversión de la fórmula de cálculo de interés del préstamo inicial, pasando de una fórmula sujeta a tipo variable revisable periódicamente a una de tipo fijo. La oferta realizada por la entidad en este caso podrá tener el tipo fijo que oferte libremente la entidad.

► **Condiciones de los solicitantes.**

Los deudores elegibles por encontrarse en riesgo de vulnerabilidad deberán cumplir con todos los criterios subjetivos que a continuación se relacionan:

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.

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.

A estos efectos se entenderá que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,2.

Asimismo, se entiende que se encuentran en una circunstancia familiar de especial vulnerabilidad:

1.º La unidad familiar en la que alguno de sus miembros 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.

2.º La unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.

3.º La unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género o que sea víctima de trata o explotación sexual.

c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 30 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

A efectos de las letras a) y b) anteriores, se considerará que presentan una discapacidad en grado igual o superior al 33 por ciento los pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez, y los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.



La acreditación documental de las circunstancias anteriores por el deudor ante la entidad acreedora mediante la presentación de los siguientes documentos:

a) Percepción de ingresos por los miembros de la unidad familiar:

1.º Certificado de rentas, y en su caso, certificado relativo a la presentación del Impuesto de Patrimonio, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o el órgano competente de la comunidad autónoma, en su caso, con relación al último ejercicio tributario.

2.º Últimas tres nóminas percibidas.

3.º Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.

4.º Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción, ingreso mínimo vital o ayudas análogas de asistencia social concedidas por el Estado, las comunidades autónomas y las entidades locales.

5.º En caso de trabajador por cuenta propia, si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.

b) Número de personas que habitan la vivienda:

1.º Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.

2.º Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.

3.º Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

c) Titularidad de los bienes:

1.º Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar.

2.º Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere.

d) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situados en riesgo de vulnerabilidad según el modelo aprobado por la comisión constituida para el seguimiento del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas.

► Condiciones de la vivienda.

Este nuevo Código de Buenas Prácticas se aplicará a las personas físicas 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.

► Ámbito temporal de aplicación de las medidas.

Las medidas protectoras establecidas en este nuevo código podrán solicitarse por un periodo de duración de dos años, siendo la fecha límite para la admisión de solicitudes el 31 de diciembre de 2024.

► Tramitación de solicitudes.

Para solicitar la aplicación de las medidas del Código de Buenas Prácticas deberán enviar su solicitud y la documentación indicada a través de la Web Cliente UCI (Área Privada). Asimismo, para cualquier duda sobre este código, pueden consultar *la Guía de herramientas para el deudor hipotecario en dificultades* en la sección del Código de Buenas Prácticas de nuestra página web [www.uci.com](http://www.uci.com) o contactar con nosotros en el teléfono de atención al cliente 912.063.795 y a través del correo electrónico [codigobuenaspracticas@uci.com](mailto:codigobuenaspracticas@uci.com). También tienen a su disposición nuestra red de oficinas comerciales abiertas al público.

Más información.

A continuación, en los siguientes enlaces ponemos a su disposición la normativa 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, la Resolución de 23 de noviembre de 2022, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa y la 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.

<https://www.boe.es/eli/es/rdl/2022/11/22/19/con>

[https://www.boe.es/eli/es/res/2022/11/23/\(1\)](https://www.boe.es/eli/es/res/2022/11/23/(1))

[https://www.boe.es/eli/es/res/2023/12/27/\(3\)](https://www.boe.es/eli/es/res/2023/12/27/(3))

► Consecuencias de la aplicación indebida por el deudor de las medidas para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad.

1. El deudor de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que se hubiese beneficiado tanto de las medidas de reestructuración establecidas en este capítulo como de las previsiones del Código de Buenas Prácticas sin reunir los requisitos previstos en el artículo 3, será responsable de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas de flexibilización, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta del deudor pudiera dar lugar.

2. El importe de los daños, perjuicios y gastos no puede resultar inferior al beneficio indebidamente obtenido por el deudor por la aplicación de la norma.

3. También incurrirá en responsabilidad el deudor que, voluntaria y deliberadamente, busque situarse o mantenerse en el umbral de exclusión con la finalidad de obtener la aplicación de estas medidas, correspondiendo la acreditación de esta circunstancia a la entidad con la que tuviere concertado el préstamo o crédito.