

## INFORMACIÓN SOBRE LA ADHESIÓN DE LA ENTIDAD AL CÓDIGO DE BUENAS DE MEDIDAS URGENTES PARA DEUDORES HIPOTECARIOS EN RIESGO DE VULNERABILIDAD

Le comunicamos que Eurocaja Rural, S.C.C se encuentra adherida al Código de Buenas Prácticas de medidas urgentes para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad establecido a partir de lo dispuesto 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, [...], y en 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 referido Código de Buenas Prácticas, teniendo en cuenta las modificaciones operadas a través de 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; y de la [Resolución de 12 de noviembre de 2024](#), de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 11 de noviembre de 2024, por el que se modifica el Código de Buenas Prácticas de medidas urgentes para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad para adaptarlo al Real Decreto-ley 7/2024, de 11 de noviembre, por el que se adoptan medidas urgentes para el impulso del Plan de respuesta inmediata, reconstrucción y relanzamiento frente a los daños causados por la Depresión Aislada en Niveles Altos (DANA) en diferentes municipios entre el 28 de octubre y el 4 de noviembre de 2024.

La aplicación del presente Código se ha visto afectada por el [Real Decreto-ley 7/2024, de 11 de noviembre](#), por el que se adoptan medidas urgentes para el impulso del Plan de respuesta inmediata, reconstrucción y relanzamiento frente a los daños causados por la Depresión Aislada en Niveles Altos (DANA) en diferentes municipios entre el 28 de octubre y el 4 de noviembre de 2024; de forma que, los nuevos plazos de solicitud se extienden hasta el 24 de noviembre de 2025 para no residentes en alguna de las localidades afectadas por la DANA (Anexo del Real Decreto-ley 6/2024), y hasta el 24 de mayo de 2026, para los residentes de las localidades descritas.

A través de esta herramienta se pretende aliviar la carga financiera de los clientes, facilitando el pago de aquellos préstamos hipotecarios que, siendo viables, han experimentado un brusco aumento de las cuotas en relación con la renta familiar, al tiempo que se han elevado también, de manera generalizada, otros gastos como los suministros energéticos o la cesta de la compra. De esta manera y para los supuestos en los que se cumplan los requisitos de elegibilidad de préstamos y deudores se prevén las opciones de novación que a continuación se detallan:

- 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% 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 ésta, debiendo ser clara, transparente y comparable, pudiendo permitir al deudor conocer las consecuencias y el alcance de la novación que se le ofrece.

En todo caso, la novación del préstamo no podrá extender el plazo total del préstamo más allá de 40 años desde su fecha de constitución. Los deudores podrán instar su solicitud hasta el 31 de diciembre de 2024.

Estas medidas están previstas para 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 solicitantes, 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 (IPREM) 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%, 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%, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65%, 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. La unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente, para realizar una actividad laboral.
2. 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. 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% 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% 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.

Ponemos a su disposición los teléfonos 925269694/925269696/925269635 y la dirección de correo electrónico [codigobuenaspracticas@eurocajarural.es](mailto:codigobuenaspracticas@eurocajarural.es) para responder a sus dudas y recibir las solicitudes, sin perjuicio de la ayuda que se le prestará desde su oficina o agencia financiera.