

BANCO SANTANDER, ENTIDAD ADHERIDA AL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS PARA LA REESTRUCTURACIÓN VIABLE DE LAS DEUDAS CON GARANTÍA HIPOTECARIA SOBRE LA VIVIENDA HABITUAL

El [Real Decreto-ley 6/2012](#), de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, modificado por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, posteriormente por la Ley 25/2015, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social y por 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, establece una serie de mecanismos dirigidos a permitir la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago.

Dentro del marco de la referida normativa, se ha incorporado un Código de Buenas Prácticas al que pueden adherirse voluntariamente las entidades de crédito o de cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

Banco Santander se ha adherido a dicho Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual.

Por tanto, en el ámbito de personas físicas, aquellos clientes y sus avalistas que tengan suscritos con el Banco contratos de préstamo o crédito garantizados con una hipoteca sobre su vivienda habitual, que se encuentren en el umbral de exclusión y cumplan las exigencias y condiciones establecidos en el [Artículo 2](#), [Artículo 3](#) y [Artículo 5.2](#) del Real Decreto-Ley 6/2012, podrán acogerse a este Código y solicitar al Banco su aplicación.

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

Las medidas de reestructuración contenidas en este Código se instrumentan en tres:

- 1) Se procura una reestructuración viable de la deuda hipotecaria, mediante la aplicación de una carencia en la amortización de capital durante un plazo de cinco años, una reducción del tipo de interés aplicable a Euribor menos 0,10% durante la duración de dicha carencia y la ampliación del plazo total de amortización hasta 40 años a contar desde la concesión del préstamo. 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\)](#) del citado Real Decreto-ley 6/2012, la carencia será de dos años, la ampliación del plazo de amortización será de hasta siete años sin superar el plazo de los cuarenta años desde la concesión del préstamo y el tipo de interés aplicable durante ese periodo de carencia será tal suponga una reducción del 0,5 por cien del valor actual neto del préstamo.

Asimismo, finalizado el período de carencia en la amortización de capital, quien se encuentre en el umbral de exclusión podrá solicitar un segundo plan de reestructuración, siempre que la salida de la carencia no sea el hecho determinante de encontrarse en dicho umbral de exclusión.

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.

- 1) De no resultar viable el plan de reestructuración anterior y de cumplirse los requisitos establecidos en el Código, el deudor podrá solicitar una quita al Banco de su deuda y el Banco valorar si acepta o rechaza dicha solicitud.
- 1) Si en el plazo de veinticuatro meses desde la solicitud de reestructuración, el resultado de las medidas anteriores no supone la viabilidad financiera del deudor y se cumplen los supuestos personales y objetivos incluidos en el Código Buenas Prácticas, el deudor podrá solicitar la dación en pago de su vivienda. En este caso, la entidad estará obligada a aceptar la entrega del bien hipotecado, a la propia entidad o a un tercero que ésta designe, quedando 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, a la propia entidad o a un tercero que ésta designe, quedando definitivamente cancelada la deuda.

A continuación, en el siguiente enlace se pone a su disposición el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, en cuyo anexo se incorpora además el **Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual**.

<https://www.boe.es/eli/es/rdl/2012/03/09/6/con>

BANCO SANTANDER, ENTIDAD ADHERIDA AL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS PARA DEUDORES HIPOTECARIOS EN RIESGO DE VULNERABILIDAD

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 establece una serie de mecanismos dirigidos a la protección de deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad, junto con 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, establece los términos de este nuevo Código de Buenas Prácticas de naturaleza coyuntural y transitoria, dirigido a adoptar medidas urgentes para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad. Posteriormente mediante el Real Decreto-ley 7/2024 de 11 de noviembre y el Acuerdo de Ministros de 12 de noviembre se ha prorrogado la duración de este Código.

Dentro del marco de la referida normativa, se ha incorporado un Código de Buenas Prácticas, con una duración temporal hasta el 31 de diciembre de 2025 (para personas físicas residentes en alguna de las localidades afectadas por la DANA la duración temporal es hasta 30 de junio de 2026), al que pueden adherirse voluntariamente las entidades de crédito o de cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

El Código de Buenas Prácticas de medidas urgentes para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad previsto en el Real Decreto ley 19/2022 que fue aprobado por Consejo de Ministros del 22 de noviembre del 2022 ha sido modificado por el Acuerdo del Consejo de Ministros de 27 de diciembre del 2023 (publicado en el BOE el 29 de diciembre del 2023), por el Real Decreto-ley 7/2024 (publicado el 12 de noviembre de 2024) y por el Acuerdo de Ministros de 12 de noviembre (publicado el 14 de noviembre de 2024).

Banco Santander está adherido a dicho Código de Buenas Prácticas para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad.

Por tanto, en el ámbito de personas físicas, aquellos clientes 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, y se encuentren en riesgo de vulnerabilidad de acuerdo con los términos expresados en el artículo primero, 3 del Anexo incorporado en el Acuerdo del Consejo de Ministros de 23 de noviembre de 2022 (modificado posteriormente por el Acuerdo del Consejo de Ministros 27 de diciembre de 2023) , podrán acogerse a este Código y solicitar al Banco su aplicación.

Las medidas a las que podrán optar los deudores hipotecarios para novar su préstamo se establecen en el apartado segundo del Anexo de la Resolución de 27 de diciembre de 2023. Los deudores podrán solicitar todas o algunas de las siguientes medidas:

- I) Ampliación del plazo total del préstamo hasta un máximo de 7 años.
- II) Ampliación del plazo total del préstamo hasta un máximo de 7 años y fijación de la cuota en su importe a 1 de junio de 2022 o 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 el 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 dicha importe, en cuyo caso se aplicará únicamente una carencia total del principal.
- III) Fijación de la cuota en su importe a 1 de junio de 2022 o 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 el 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 dicha importe, en cuyo caso se aplicará únicamente una carencia total del principal.

El principal no amortizado devengará intereses a un tipo de interés que suponga una reducción del 0,5% del valor actual neto del préstamo.

En todo caso, la ampliación del plazo no puede suponer una reducción del importe de la cuota por debajo de aquella que se estuviera pagando a fecha 1 de junio de 2022.

La novación del préstamo conforme a este artículo no podrá extender el plazo total del préstamo más allá de 40 años desde su fecha de constitución.

- IV) A través de la 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. En este último caso, la oferta realizada por el Banco podrá tener el tipo fijo que oferte libremente.

A continuación, en el siguiente enlace se pone a su disposición el **Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre** y 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 hipotecario en riesgo de vulnerabilidad** el **Acuerdo del Consejo de Ministros de 27 de diciembre de 2023**, el **Real Decreto-ley 7/2024, de 11 de noviembre** y el **Acuerdo del Consejo de Ministros de 12 de noviembre** por el que se modifica el **Código de Buenas Prácticas de medidas urgentes para deudores hipotecarios en riesgos de vulnerabilidad**

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

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

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

<https://www.boe.es/eli/es/rdl/2024/11/11/7/con>

[https://www.boe.es/eli/es/res/2024/11/12/\(3\)](https://www.boe.es/eli/es/res/2024/11/12/(3))