

1.7. Concursal

El nuevo Código de Buenas Prácticas para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad del Real Decreto Ley 19/2022*

The new Code of Good Practices for mortgage debtors at risk of vulnerability of the Royal Decree Law 19/2022

por

TERESA ASUNCIÓN JIMÉNEZ PARÍS

*Profesora titular de Derecho civil
Universidad Complutense de Madrid*

RESUMEN: El Real Decreto Ley 19/2022, de 22 de noviembre y el Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de noviembre de 2022 regulan un nuevo Código de Buenas Prácticas para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad. El Código es de carácter transitorio y tiene por finalidad evitar el impago de los préstamos hipotecarios otorgados antes del 1 de enero de 2023 con garantía hipotecaria sobre vivienda habitual del deudor o del hipotecante no deudor, y cuyo coste de adquisición no exceda de 300 000 euros. Ello mediante una novación del préstamo hipotecario a base de ampliaciones del plazo de amortización, reducción de las cuotas a pagar mediante carencias en la amortización de capital o conversión de los tipos de interés variable a tipos de interés fijos. Se trata de novaciones reglamentadas, pudiendo el deudor optar entre las diversas alternativas que establece el Código de Buenas Prácticas. El Código de Buenas Prácticas para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad es de adhesión voluntaria por los prestamistas, pero una vez adheridos estos, es de aplicación obligada si lo solicita el deudor, siempre que se reúnan los requisitos de elegibilidad de contratos y deudores indicados en el Anexo al Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de diciembre de 2022 y en el Real Decreto Ley 19/2022. En caso de cesión del crédito hipotecario a tercero, si el cedente es una entidad adherida al Código de Buenas Prácticas, cede su posición acreedora con la obligación de aplicación del Código, de manera que el deudor podría exigir la novación del préstamo hipotecario al cesionario del crédito, siempre que la solicitud se produzca durante el ámbito de aplicación temporal del Código de Buenas Prácticas.

ABSTRACT: *Royal Decree Law 19/2022, of November 22 and the Agreement of the Council of Ministers of November 22, 2022 regulate a new Code of Good Practices for mortgage debtors at risk of vulnerability. The Code is of a transitory*

* Este trabajo se realiza en el marco del Proyecto de Investigación «La protección jurídica de la vivienda habitual: un enfoque global y disciplinar» con referencia PID2021-124953NB-I00, dirigido por la catedrática de Derecho civil, Dra. Matilde CUENA CASAS.

nature and its purpose is to prevent non-payment of mortgage loans granted before January 1, 2023 with a mortgage guarantee on the habitual residence of the debtor or the non-debtor mortgager, and whose acquisition cost does not exceed 300,000 euros. This is done through a novation of the mortgage loan based on extensions of the amortization term, reduction of the installments to be paid through lacks in the amortization of capital or conversion of variable interest rates to fixed interest rates. These are regulated novations, with the debtor being able to choose between the various alternatives established by the Code of Good Practices. The Code of Good Practices for mortgage debtors at risk of vulnerability is voluntarily adhered to by lenders, but once adhered to, it is mandatory to apply if requested by the debtor, provided that the contract and debtor eligibility requirements indicated in the Annex to the Agreement of the Council of Ministers of December 22, 2022 and in Royal Decree Law 19/2022. In the event of assignment of the mortgage loan to a third party, if the assignor is an entity adhering to the Code of Good Practices, it assigns its creditor position with the obligation to apply the Code, so that the debtor could demand the novation of the mortgage loan from the assignee of the credit, provided that the request occurs during the temporary scope of application of the Code of Good Practices.

PALABRAS CLAVE: Código de Buenas Prácticas. Riesgo de vulnerabilidad. Tipo de interés variable. Tipo de interés fijo.

KEY WORDS: Code of Good Practices. Vulnerability risk. Variable interest rate. Fixed interest rate.

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. NATURALEZA DEL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS PARA DEUDORES HIPOTECARIOS EN RIESGO DE VULNERABILIDAD.—III. ÁMBITO DE APLICACIÓN SUBJETIVO, OBJETIVO Y TEMPORAL.—IV. CONTENIDO DEL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS: 1. PRÉSTAMOS ELEGIBLES. 2. DEUDORES ELEGIBLES.—V. LA NOVACIÓN RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DEL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS: 1. OPCIONES DE NOVACIÓN DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO CON QUE CUENTA EL DEUDOR. 2. FORMALIZACIÓN DEL ACUERDO DE NOVACIÓN. 3. LÍMITES IMPERATIVOS AL CONTENIDO DE LA NOVACIÓN. 4. EFECTOS DE LA NOVACIÓN.—VI. INFORMACIÓN QUE DEBEN SUMINISTRAR LOS PRESTAMISTAS ADHERIDOS AL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS.—VII. SEGUIMIENTO DEL CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS.—VIII. CONSECUENCIAS DE LA SOLICITUD INDEBIDA DE LA APLICACIÓN DEL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS.—IX. RESPONSABILIDAD DE LAS ENTIDADES ADHERIDAS.—X. EL FOMENTO DE LA CONVERSIÓN DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS A TIPOS DE INTERÉS FIJOS.—XI. CONCLUSIONES.—XII. BIBLIOGRAFÍA.

I. INTRODUCCIÓN

El Real Decreto Ley 19/2022, de 22 de noviembre (BOE de 23 de noviembre de 2022) ha introducido en el ordenamiento jurídico español, si bien de forma no permanente sino transitoria, un nuevo Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual.

La justificación del mismo se encuentra, según el Preámbulo del propio Real Decreto Ley, en que en la zona euro el Banco Central Europeo inició en julio de 2022 un ciclo de subidas en sus tipos de interés de referencia que se han trasladado con rapidez a los mercados monetarios y de deuda. Ello ha conducido a una dinámica alcista del Euribor al que están referenciadas 3,7 millones de hipotecas en España (la gran mayoría de las hipotecas a tipo variable en España), subiendo más de trescientos puntos básicos en apenas diez meses, acercándose al 3 % tras haber permanecido seis años en terreno negativo. El alza del Euribor está dando lugar a un aumento en las cuotas hipotecarias mensuales, lo que puede tener un impacto significativo en la situación financiera de las familias con hipotecas a tipo variable. De ahí que se considere urgente la adopción de un conjunto de medidas que permitan el alivio de la carga financiera de los deudores hipotecarios *en riesgo de vulnerabilidad por dicha subida de tipos* (es decir, que se encuentran en un estadio anterior al que es objeto de consideración por el Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos) así como facilitar la adaptación de todas las familias con tipos de interés variable a un nuevo entorno en el que se fomenta el tipo de interés fijo.

La rápida subida del Euribor se traslada de manera automática al tipo de interés aplicable a las hipotecas formalizadas a tipo variable a medida que se actualiza el nivel de referencia del Euribor; que en la mayor parte de los casos sucede una vez al año. Esto provoca que desde el último trimestre de 2022 y durante el primer semestre del año 2023 se vaya a incrementar de manera sustancial el coste de las hipotecas referenciadas a tipo variable.

Se establece, pues, 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, 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, *un nuevo Código de Buenas Prácticas de naturaleza transitoria, con una duración de dos años*, al cual podrán acogerse los prestatarios que cumplan con los requisitos de elegibilidad que se establezcan por Acuerdo del Consejo de Ministros, que se referirán a niveles de renta y al aumento del esfuerzo hipotecario asociado a la subida de tipos de interés, de modo que puedan llevarse a cabo operaciones de refinanciación y reestructuración de los préstamos hipotecarios a tipo de interés variable sobre vivienda habitual.

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 por aquellas será supervisado por la comisión de control que se ocupa de la evolución del Código de Buenas Prácticas que se introdujo por el Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

Junto a este nuevo Código de Buenas Prácticas para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad se facilita de forma generalizada la conversión de créditos a tipo variable, a créditos a tipo fijo y la amortización anticipada de los préstamos hipotecarios vivos, adoptándose medidas en relación con el régimen de compensaciones y comisiones de reembolso anticipado, que se regula en el artículo 23 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo. En este sentido, el artículo 1 del Real Decreto Ley señala que «el objeto del presente Real Decreto Ley es la

adopción de medidas para hacer frente a la situación de los hogares con deuda instrumentada en préstamos o créditos con hipoteca inmobiliaria sobre vivienda habitual generada por el alza acelerada de los tipos de interés».

II. NATURALEZA DEL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS PARA DEUDORES HIPOTECARIOS EN RIESGO DE VULNERABILIDAD

El nuevo Código de Buenas Prácticas tiene naturaleza coyuntural y transitoria y una duración de 24 meses a computar desde el día siguiente al de publicación de 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 de 24 de noviembre de 2022). Por lo tanto, la vigencia del nuevo Código de Buenas Prácticas se extiende desde el 25 de noviembre de 2022 al 25 de noviembre de 2024 (art. 2 y 3 RD Ley 19/2022), si bien conforme al apartado segundo del Anexo al Acuerdo del Consejo de Ministros que recoge la regulación del nuevo Código de Buenas Prácticas, este tendrá vigencia hasta el 31 de diciembre de 2024, es decir más de 2 años. Existe, pues, una contradicción entre el texto del Real Decreto Ley y el texto del Acuerdo del Consejo de Ministros que debe resolverse en favor de aquel por ser norma de rango superior.

El Código es de adhesión voluntaria pudiendo adherirse las entidades de crédito y demás entidades o personas físicas que, de manera profesional, realizan la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

III. ÁMBITO DE APLICACIÓN SUBJETIVO, OBJETIVO Y TEMPORAL

El nuevo Código de Buenas Prácticas para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad se aplica en cuanto a la posición deudora, a las personas físicas que sean titulares de préstamos o créditos garantizados con hipoteca inmobiliaria, bien sobre la vivienda habitual del deudor o bien sobre la vivienda habitual del hipotecante no deudor y cuyo precio de adquisición no exceda de 300 000 euros y que se hayan otorgado hasta el 31 de diciembre de 2022 (art. 3.1 RD Ley 19/2022).

Significa esto que aunque la hipoteca recaiga sobre la vivienda habitual de un tercero distinto del deudor, este tiene derecho a la aplicación de las medidas previstas en el Real Decreto Ley, en cuanto ello permite modificar y aliviar la responsabilidad hipotecaria que soporta el hipotecante no deudor sobre su vivienda habitual, evitando una temprana ejecución de la misma.

En cuanto al préstamo hipotecario deberá «haberse constituido» hasta el 31 de diciembre de 2022. La expresión plantea la duda de si basta que el otorgamiento de escritura de préstamo hipotecario sea previa al 1 de enero de 2023 o es preciso también que se haya constituido la hipoteca mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad antes del 1 de enero de 2023. En mi opinión, a pesar de la expresión legal, el legislador piensa en el otorgamiento de las escrituras, el cual deberá producirse a más tardar el 31 de diciembre de 2022.

Otorgado, pues, el préstamo hipotecario en dicho lapso temporal, los deudores que entren dentro del ámbito de aplicación del Código, podrán solicitar la aplicación del mismo hasta el 25 de noviembre de 2024, incluido (*dies a quo non computatur in termino, dies ad quem computatur*) (art. 3.3 RD Ley 19/2022).

Pero de acuerdo con el artículo segundo del Anexo del Acuerdo del Consejo de Ministros publicado por la resolución de 23 de noviembre de 2022, los deudores podrán instar la novación de su préstamo hipotecario a partir del momento en que se publique la lista de entidades adheridas a que nos referimos más adelante y hasta el 31 de diciembre de 2024.

En cuanto a la posición acreedora, el Código es de adhesión voluntaria, como hemos indicado antes, para las entidades de crédito y demás entidades o personas físicas sujetas a supervisión del Banco de España que, de manera profesional, realizan la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios, y que cuentan en su cartera con operaciones incluidas en el ámbito de aplicación definido en el artículo 3 de este Real Decreto Ley, es decir, préstamos o créditos garantizados con hipoteca inmobiliaria, bien sobre la vivienda habitual del deudor o bien sobre la vivienda habitual del hipotecante no deudor y cuyo precio de adquisición no exceda de 300 000 euros y que se hayan otorgado hasta el 31 de diciembre de 2022 (art. 4.1 RD Ley 19/2022)¹.

Dichas entidades o prestamistas comunicarán su adhesión a la Secretaría General del Tesoro y Financiación Internacional. La adhesión de la entidad o prestamista se entenderá hasta la fecha de validez prevista para el Código de Buenas Prácticas, o sea, 25 de noviembre de 2024, salvo denuncia expresa del mismo notificada por escrito a la Secretaría General del Tesoro y Financiación Internacional con una antelación mínima de tres meses (art. 4.6 RD Ley 19/2022).

Para la comunicación de la adhesión, las entidades o personas físicas que tuvieran en su cartera préstamos hipotecarios sobre vivienda de personas físicas, dispondrán de cuatro semanas a contar desde la publicación en el BOE del 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 (resolución de 23 de noviembre de 2022, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa), previsto en el Anexo de dicho 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.

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 BOE.

Con carácter excepcional la Secretaría General del Tesoro y Financiación Internacional podrá autorizar la apertura de nuevos períodos de adhesión para aquellas entidades que hubieran reconsiderado su decisión inicial, y, tras el cierre de los mismos, actualizará la información publicada en su página web (apartado 1 del Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de noviembre de 2022).

Las entidades o prestamistas que iniciasen su actividad con posterioridad al mencionado plazo de cuatro semanas, podrán solicitar su adhesión en cualquier momento hasta la finalización de la vigencia del Código de Buenas Prácticas, o sea hasta el 25 de noviembre de 2024. Si bien, en contradicción con lo anterior, en el Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de noviembre de 2022 (Exposición de Motivos del Anexo por el que se regula el Código de Buenas Prácticas para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad), se señala «los sujetos adheridos se comprometen a ofrecer las medidas recogidas en este acuerdo del Consejo de Ministros a los deudores potencialmente beneficiarios *hasta el 31 de diciembre de 2024*».

Desde tal adhesión, y una vez que el deudor acredite que cumple con las condiciones de elegibilidad de operaciones y deudores establecidos en el Código de Buenas Prácticas, la parte acreedora estará obligada a aplicar las medidas recogidas en el mismo en los términos previstos. Cualquiera de las partes podrá compeler a la otra a la formalización en escritura pública de la novación del contrato corriendo los costes de formalización a cargo de la parte que lo solicite (art. 4.3 RD Ley 19/2022).

La adhesión al Código de Buenas Prácticas de medidas urgentes para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad supone también para los prestamistas adherentes la asunción de determinados compromisos para mejorar la coordinación con otras entidades, con el fin de ofrecer alternativas a los clientes que tienen en común y cuya situación financiera ha resultado especialmente perjudicada por la crisis inflacionaria (preámbulo del Anexo al Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de noviembre de 2022 que regula el nuevo Código de Buenas Prácticas).

El contenido del Código resultará de aplicación exclusiva a los prestamistas, deudores y contratos que hemos mencionado, no procediendo la extensión de su aplicación, con carácter normativo o interpretativo *a ningún otro ámbito*, lo que no parece impedir una interpretación extensiva del Código y de las normas que lo regulan siempre y cuando los supuestos que se entiendan incluidos en el ámbito de aplicación de la norma no se refieran a ámbitos distintos de los determinados en los artículos 2, 3.1, 3.3 y 4.1 y 4.3 del Real Decreto Ley 19/2022.

Desde la adhesión, el contenido del Código de Buenas Prácticas se incorporará a toda la cartera de contratos del sujeto adherido y será oponible a terceros cesionarios del crédito, de manera que incluso no habiendo solicitado la aplicación del mismo a la parte acreedora, si esta cediese a tercero dicho crédito hipotecario, el deudor tendrá derecho a instar la aplicación de las medidas del Código de Buenas Prácticas durante el tiempo de vigencia del mismo frente al cesionario del crédito. De modo que las medidas se continuarán disfrutando aunque haya cesión del crédito a tercero y podrán exigirse al tercero cesionario, ya que la posición acreedora se cede con el deber incorporado de aplicación del Código de Buenas Prácticas del mismo modo que se cede con el deber de facilitar al deudor la liberación de la obligación (arts. 7.1 y 1258 CC)².

No obstante, el propio Real Decreto Ley en su artículo 4.8 prevé que las entidades o prestamistas adheridos podrán potestativamente aplicar las previsiones del Código de Buenas Prácticas a operaciones y deudores distintos de los que se definan por Acuerdo del Consejo de Ministros.

De acuerdo con el artículo 3.2.a) del Real Decreto Ley 19/2022, las condiciones aplicables y los requisitos a cumplir por los deudores para acogerse al Código de Buenas Prácticas se desarrollarán por Acuerdo del Consejo de Ministros, que deberá definir quiénes son los deudores en riesgo de vulnerabilidad en función de su renta familiar y evolución del esfuerzo hipotecario, entre otros factores. Dicho Acuerdo es el de 22 de noviembre de 2022, publicado por la resolución de 23 de noviembre de 2022, mencionada.

IV. CONTENIDO DEL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS

El Código de Buenas Prácticas tiene por objetivo facilitar los pagos de aquellos préstamos hipotecarios que, siendo viables, han experimentado un brusco aumento de las cuotas hipotecarias en relación con la renta familiar, asegurando la continuidad de los pagos.

De acuerdo con el artículo 3.1.b) del Real Decreto Ley 19/2022, el Acuerdo del Consejo de Ministros desarrollará «las medidas aplicables, que podrán consistir, entre otras, en la extensión de plazos de amortización, en el establecimiento de cuotas fijas temporales o un régimen particular para el tipo de interés aplicable y en la presentación de ofertas de conversión de los préstamos a tipo fijo».

1. PRÉSTAMOS ELEGIBLES

De acuerdo con el apartado primero del Anexo al Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de noviembre de 2022, resultan elegibles para adherirse a este código los préstamos hipotecarios descritos en el artículo 3 del Real Decreto Ley 19/2022, de 22 de noviembre, es decir, los préstamos o créditos garantizados con hipoteca inmobiliaria sobre la vivienda habitual del deudor persona física o del hipotecante no deudor persona física, cuyo precio de adquisición no exceda de 300 000 euros, y que se hayan otorgado antes del 31 de diciembre de 2022.

2. DEUDORES ELEGIBLES

Son deudores elegibles aquellos que se encuentran en riesgo de vulnerabilidad, concretándose dicho riesgo, en la concurrencia en los mismos de las siguientes circunstancias:

a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de 3,5 veces el IPREM anual de 14 pagas, entendiéndose 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»³. El límite de ingresos se eleva a 4,5 veces el IPREM 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. Dicho límite de ingresos será de 5,5 veces el IPREM de catorce pagas, en el caso de que un deudor hipotecario (o sea que bastaría que fuera uno de los dos cónyuges si los dos integran la parte deudora) sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite al deudor 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. Se entenderá que se ha producido una alteración significativa de dichas circunstancias económicas cuando la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,2. En cuanto a las circunstancias familiares de especial vulnerabilidad se entiende por tales: 1.º.- Que a alguno de los miembros de la unidad familiar en los cuatro años anteriores al momento de solicitar la aplicación del Código le haya sido declarada discapacidad superior al 33 %, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente, para

realizar una actividad laboral. 2.º.- Que alguno de los parientes hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad del titular de la hipoteca o su cónyuge y que vivan en la misma vivienda familiar hipotecada, se encuentren en dicho período referido de cuatro años previos a la solicitud de aplicación del Código, en situación personal de discapacidad, dependencia o enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral. 3.º.- Que en dicho período de cuatro años alguno de los miembros de la unidad familiar haya sido víctima de violencia de género o víctima de trata o de explotación sexual. Parece que la unidad familiar a la que se refieren estas circunstancias es la existente al momento de otorgamiento del préstamo y debe haber sufrido el cambio de circunstancias económicas o la situación de vulnerabilidad en los cuatro años previos al momento de la solicitud. A efectos del cumplimiento de los requisitos de vulnerabilidad indicados antes «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».

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 acreditar documentalmente el cumplimiento de estos requisitos el artículo primero.4 del Anexo del Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de noviembre de 2022 remite al artículo 3.3 del Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos⁴.

Por otro lado, el artículo 4.3.2.º del Real Decreto Ley 19/2022 señala que «a fin de acreditar que cumple con las condiciones de elegibilidad, el deudor podrá autorizar al sujeto adherido, expresamente y por escrito, a que obtenga información directamente de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, Entidades Gestoras de la Seguridad Social y Registros de la Propiedad y Mercantiles».

V. LA NOVACIÓN RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DEL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS

Una vez realizada la petición de novación hipotecaria y acreditado por el deudor que se cumplen con las condiciones de elegibilidad mencionadas, la parte acreedora aplicará las medidas recogidas en el Código de Buenas Prácticas para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad, en los términos en él previstos (art. 4.3 RD Ley 19/2022).

Antes de realizar la operación de novación amparada por el Código de Buenas Prácticas para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad, la parte acreedora deberá entregar al deudor información simplificada sobre las medidas alternativas que ofrece dicho Código y sobre las que puede optar para novar las condiciones del préstamo. Dicha información deberá incluir, por lo menos, las consecuencias jurídicas y económicas de las distintas alternativas de novación ofrecidas; y, en su caso, las condiciones de la prórroga del seguro de protección de pagos o de amortización de préstamo que inicialmente se hubiera contratado con el préstamo cuya novación se haya solicitado (art. 5.1 RD Ley 19/2022).

Una vez estudiadas las alternativas y optado en firme el deudor por una de ellas, la entidad le entregará una propuesta de acuerdo de novación del préstamo (art. 5.1.2.º RD Ley 19/2022). En todo caso, la formalización de la novación deberá

realizarse en un plazo de quince días desde la solicitud de novación (art. Segundo.2 del Anexo al Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de noviembre de 2022).

La mencionada información simplificada y la propuesta de acuerdo de novación serán entregadas gratuitamente por la parte acreedora al deudor por cualquier medio, incluidos los telemáticos y los servicios de banca electrónica de que disponga el sujeto adherido al Código de Buenas Prácticas, siempre que permitan acreditar el contenido y la puesta a disposición del deudor (art. 5.2 RD Ley 19/2022).

1. OPCIONES DE NOVACIÓN DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO CON QUE CUENTA EL DEUDOR

De acuerdo con el apartado tercero del Anexo al Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de noviembre de 2022 los deudores hipotecarios elegibles pueden elegir novar su préstamo hipotecario con una u otra de las siguientes fórmulas:

a) Ampliación del plazo total de amortización del préstamo hipotecario hasta un máximo de 7 años más.

b) Ampliación del plazo total de amortización del préstamo hipotecario hasta un máximo de 7 años más, con fijación de la cuota de amortización en el importe que tuviere a 1 de junio de 2022, por un período de 12 meses desde el momento en que se realice la novación, a través de una carencia total o parcial en la amortización de capital.

c) Ampliación del plazo total de amortización del préstamo hipotecario hasta un máximo de 7 años más, con fijación de la cuota de amortización en el importe de la primera cuota para aquellos préstamos en los que dicha primera cuota se cargue al deudor con posterioridad al 1 de junio de 2022, por un período de 12 meses desde el momento en que se realice la novación, a través de una carencia total o parcial en la amortización de capital.

d) Ampliación del plazo de amortización del préstamo hipotecario hasta un máximo de 7 años con aplicación exclusiva de una carencia total de amortización del principal durante 12 meses, siempre que la carencia total de amortización del capital durante dicho período no sea suficiente para fijar la cuota en los importes señalados antes.

e) En los cuatro supuestos anteriores el principal no amortizado devengará intereses a un tipo de interés inferior al tipo de interés al que esté referenciado el préstamo, tal que suponga una reducción del 0,5 por cien del valor actual neto del préstamo de acuerdo con la normativa vigente. En todo caso, la ampliación del plazo de amortización 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.

f) Conversión de la fórmula de cálculo de interés del préstamo, pasando de un tipo de interés variable revisable periódicamente a un tipo de interés fijo. En este caso, la oferta realizada por la entidad podrá tener el tipo fijo que oferte libremente la entidad. La oferta que realice la entidad en el caso de solicitarlo el deudor deberá ser clara, transparente y comparable, pudiendo permitir al deudor conocer las consecuencias y el alcance de la novación que se le ofrece al amparo de la misma. Conforme a lo dispuesto en el artículo 6.5 del Real Decreto Ley 19/2022, la Comisión de Seguimiento del Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de la deuda hipotecaria del Real Decreto Ley 6/2012 podrá requerir a las entidades información individualizada sobre las ofertas presentadas en el marco de este apartado.

g) En todo caso, la novación del préstamo no podrá extender el plazo total del préstamo más allá de 40 años desde la fecha de otorgamiento de la escritura de préstamo hipotecario.

2. FORMALIZACIÓN DEL ACUERDO DE NOVACIÓN

El acuerdo de novación deberá ser firmado por el prestamista y los fiadores o avalistas existentes, en su caso (arts. 1826, 1827 y 1851 CC). El acuerdo podrá documentarse en escritura privada y firmarse de forma manuscrita, o bien en documento electrónico firmado electrónicamente. También cabe que el consentimiento se recabe por el sistema de otorgamiento del consentimiento que tuvieran fijado contractualmente el sujeto adherido al Código de Buenas Prácticas y el deudor o por cualquier otro medio que permita obtener válidamente el consentimiento. En todo caso, el medio empleado deberá permitir dejar constancia del contenido de la novación y de la fecha en que esta se ha otorgado (art. 5.3 RD Ley 19/2022).

Para su inscripción en el Registro de la Propiedad el acuerdo de novación deberá constar en documento público, pudiendo compelerse cualquiera de las partes a la formalización en escritura pública, y corriendo los costes de la elevación a escritura pública a cargo de la parte que lo solicite (arts. 4.3 y 5.3 RD Ley 19/2022, y 1278, 1279 y 1280 CC). Si bien en el artículo 4.a) RD Ley 19/2022, se señala que «los derechos arancelarios y demás conceptos notariales y registrales derivados de la formalización e inscripción de las novaciones que se realicen al amparo del Código de Buenas Prácticas serán satisfechos *en todo caso por el acreedor*». Parece, pues, que una combinación de ambos preceptos nos llevaría a la solución de que es de cargo del prestamista el coste de los aranceles notariales de la escritura de novación, siendo los gastos de las copias de quien las solicite. Y los gastos de inscripción en el Registro de la Propiedad corresponderán también al prestamista (lo que es conforme con la distribución de gastos hipotecarios que hace el artículo 14.e] de la Ley 5/2019).

La formalización de la novación al amparo del Código de Buenas Prácticas no estará sometida a lo previsto en los artículos 10, 11, 12, 14 y 15 y el apartado 2 de la disposición transitoria primera de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (art. 5.5 RD Ley 19/2022).

De acuerdo con el mencionado artículo 5.5 del Real Decreto Ley 19/2022 se trata de que el prestamista no estará obligado a facilitar la FEIN (Ficha Europea de Información Normalizada) a la que se refiere el artículo 10 y el Anexo I de la Ley 5/2019. En este caso no se exige a la entidad ofrecer información personalizada para comparar contratos de préstamo existentes en el mercado, evaluar sus implicaciones y tomar una decisión fundada sobre la conveniencia o no de celebrar un determinado contrato de préstamo, en la medida en que no estamos en presencia de una novación pactada en la cual el prestamista debe informar al prestatario de aquellos contenidos que hayan sido objeto de modificación respecto de lo contratado inicialmente (disposición transitoria primera.2 en relación con los artículos 11 y 14 Ley 5/2019), sino que se trata de realizar una novación reglamentada por el Código de Buenas Prácticas y en los términos en que este concede al deudor.

Tampoco resulta necesario realizar una evaluación de la solvencia del prestatario (arts. 11 y 12 Ley 5/2019), la cual ya se realizó en su día, evaluando su capacidad de reembolso, pues de lo que se trata es de resolver una situación en

la que hay dificultades de pago y en la que el deudor tiene un derecho potestativo otorgado por el Código de Buenas Prácticas a instar la modificación de una relación jurídica preexistente.

Tampoco es necesario verificar el cumplimiento de los requisitos de transparencia material (arts. 14 y 15 Ley 5/2019), que se verificaron igualmente en su día. No es necesaria la entrega con una antelación mínima de 10 días naturales respecto al momento de la firma de la escritura de novación, ni de la FEIN ni de la FIAE (Ficha de Advertencias Estandarizadas). Pero sí sería preciso poner a disposición del prestatario el documento a que se refiere el artículo 14.1.c) de la Ley 5/2019 «con una referencia especial a las cuotas a satisfacer por el prestatario en diferentes escenarios de evolución de los tipos de interés», en la medida en que en el apartado tercero del Anexo.b).2.º se indica que «la oferta que realice la entidad en el caso de que el deudor hipotecario así lo solicite para valorar acogerse a esta opción [de cambio de tipo de interés variable a tipo de interés fijo] deberá ser clara, transparente y comparable, pudiendo permitir al deudor conocer las consecuencias y el alcance de la novación que se le ofrece al amparo de la misma». De manera que se debería facilitar al deudor la información relativa a las cuotas a satisfacer en el nuevo escenario de alza del Euribor y de los demás índices de referencia, así como de las cuotas a satisfacer con el tipo fijo ofrecido por la entidad prestamista de forma que se permita al deudor hipotecario elegir el cambio de fórmula de cálculo del tipo de interés con total transparencia material (conocimiento de la carga jurídica y económica que la nueva cláusula determinante del precio del préstamo puede comportarle).

Igualmente, no es obligatorio recibir asesoramiento personalizado y gratuito del notario que elija el prestatario para la autorización de la escritura pública de novación ni que el notario otorgue el acta previa acreditativa del cumplimiento de los requisitos de transparencia material, de manera que no resultará aplicable el artículo 15.5 de la Ley 5/2019 según el cual si no quedare acreditado documentalmente el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones que el artículo 14.1 de la Ley 5/2019 impone a la entidad prestamista o si no compareciere el deudor para recibir el asesoramiento personalizado, gratuito y obligatorio no podrá autorizarse la escritura de préstamo. En resumen, no es preciso el otorgamiento del acta previa para el otorgamiento de la escritura de novación. En este sentido, no es aplicable la disposición transitoria primera.2 que sí considera aplicables estas previsiones legales a los contratos celebrados con anterioridad a su entrada en vigor (16 de junio de 2019) si son objeto de novación.

La SAP de Córdoba (Sección 1.ª), núm. 653/2016, de 5 de diciembre, señaló en relación con una novación modificativa forzosa derivada de la aplicación del Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas hipotecarias aprobado por el Real Decreto Ley 6/2012, novación realizada con la deudora situada en el umbral de exclusión pero no así con el deudor solidario (que no formaba parte ya de la unidad familiar) que «resulta necesario la intervención de los mismos sujetos que en la obligación primitiva ya que “los contratos solo producen efectos entre las partes que los otorgan” (art. 1257 CC). Nuestro ordenamiento no admite la posibilidad de extender los efectos de una novación modificativa si todos los deudores primitivos no han prestado su consentimiento. Tan solo se admite la novación consistente en sustituir al deudor sin conocimiento de este y siempre con el consentimiento del acreedor (art. 1205 CC), pero en el caso que nos ocupa no se produce dicha situación en cuanto que D. Héctor permanece como deudor solidario. Por lo tanto, resulta

perfectamente ajustada a derecho la calificación negativa del Registrador en cuanto que atiende al principio de tracto sucesivo consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, en cuya virtud, la modificación de un asiento registral ha de hacerse con el consentimiento de su titular tal y como ha señalado la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado apuntada en la sentencia apelada».

3. LÍMITES IMPERATIVOS AL CONTENIDO DE LA NOVACIÓN

De acuerdo con el artículo 5.4 del Real Decreto Ley 19/2022, las operaciones de novación amparadas por el Código de Buenas Prácticas para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad, no podrán:

a) Suponer una modificación del tipo de interés pactado, salvo las previstas en el Anexo al Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de noviembre de 2022 y que hemos explicado antes.

b) Conllevar el cobro de gastos o comisiones excepto que se trate de un préstamo sin interés y el efecto del gasto o comisión no suponga un aumento de la TAE acordada en el contrato inicial o que se trate del abono de la prima derivada de la prórroga del contrato de seguro de protección de pagos o de amortización de préstamo que inicialmente se hubiera contratado con el préstamo cuya novación se haya solicitado.

c) Comercializarse junto con cualquier otro nuevo producto vinculado o combinado.

d) Exigir el establecimiento de otras garantías adicionales, personales o reales, que no constasen en el contrato original.

4. EFECTOS DE LA NOVACIÓN

La novación del contrato tendrá los efectos previstos en el artículo 4.3 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, con respecto a los préstamos y créditos novados (art. 4.5 Ley 19/2022)⁵. Es decir, la hipoteca no perderá el rango hipotecario en ningún caso, ya que el artículo 5.6 del Real Decreto Ley 19/2022 señala que la inscripción de la escritura en el correspondiente Registro de la Propiedad tendrá plenos efectos, en su caso, frente a los acreedores intermedios inscritos, aunque no se cuente con el consentimiento de estos, y ello pese a que la novación *implique un incremento de la cifra de responsabilidad hipotecaria o la ampliación del plazo del préstamo por este incremento o ampliación, no necesitándose el consentimiento otorgado por los titulares de derechos inscritos con rango posterior a la hipoteca que se nova, de conformidad con la normativa hipotecaria vigente, para mantener el rango una vez efectuada la novación.*

VI. INFORMACIÓN QUE DEBEN SUMINISTRAR LOS PRESTAMISTAS ADHERIDOS AL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS

Los sujetos adheridos al Código de Buenas Prácticas habrán de informar adecuadamente a sus clientes sobre su adhesión o no al Código y la posibilidad

de acogerse al mismo. Esta información habrá de facilitarse tanto de manera individualizada como a través de su red comercial de oficinas y en su página web en la forma y en los términos que determina el Real Decreto Ley 19/2022, el cual precisa en su artículo 4.9 que «las entidades o prestamistas adheridos al Código de Buenas Prácticas habrán de informar a todos los clientes titulares de préstamos hipotecarios sobre la existencia de este Código y la posibilidad de acogerse a lo dispuesto en él, mediante una comunicación individualizada y específica, en el plazo de un mes desde su adhesión al Código, facilitando un teléfono y una dirección de correo electrónico donde responder a dudas y recibir las solicitudes de los clientes. Además se facilitará información sobre las medidas en un lugar destacado de su sitio web y a través de su red comercial de oficinas». El plazo de un mes parece que se contabilizará desde la publicación del listado de entidades y prestamistas adheridos en el Boletín Oficial del Estado (art. 2 del Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de noviembre de 2022 y art. 4.9 del RD Ley 19/2022).

VII. SEGUIMIENTO DEL CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS

El cumplimiento del Código de Buenas Prácticas por parte de los sujetos adheridos será supervisado por la Comisión de control para el seguimiento del Código de Buenas Prácticas establecida en el artículo 6 del Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

La Comisión de Control recibirá y evaluará la información que los sujetos adheridos remitirán al Banco de España, con carácter mensual, y que versará sobre el número, volumen y características de las operaciones solicitadas, ejecutadas y denegadas en aplicación del Real Decreto Ley 19/2022 y del Código de Buenas Prácticas para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad; así como relación y desglose de las reclamaciones tramitadas conforme a lo previsto en el artículo 6.4 del Real Decreto Ley. Se trata de las reclamaciones que pueden formularse ante los servicios de reclamaciones o defensores de los clientes de los sujetos adheridos y posteriormente, ante el Banco de España o, en su caso, ante los órganos o entidades que de acuerdo con la normativa en materia de reclamaciones resulte sectorialmente aplicable, sobre el presunto incumplimiento por las entidades de crédito del Código de Buenas Prácticas. El suministro de información no requerirá el consentimiento previo del deudor ni de las personas que formen parte de la unidad familiar (apartado primero.3.a) del Anexo al Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de noviembre de 2022) por ser un tratamiento de datos de los referidos en el artículo 6.1.e) del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE⁶.

La Comisión de control podrá resolver consultas interpretativas sobre este Código de Buenas Prácticas e incorporará las mismas al actual Compendio de Consultas interpretativas y respuestas dadas a las mismas sobre el Código de Buenas Prácticas regulado en el Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo (art. 6.5 RD Ley 19/2022).

VIII. CONSECUENCIAS DE LA SOLICITUD INDEBIDA DE LA APLICACIÓN DEL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS

El deudor de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que se hubiese beneficiado de las previsiones del Código de Buenas Prácticas para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad sin reunir los requisitos de elegibilidad señalados por el Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de noviembre de 2022, será responsable de los daños y perjuicios que se hubiesen podido ocasionar al prestamista así como de los gastos generados por la aplicación de estas medidas de flexibilización (aranceles notariales, aranceles registrales, ...), sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta del deudor pudiera dar lugar. El importe de los daños, perjuicios y gastos no podrá resultar inferior al beneficio indebidamente obtenido por el deudor por la aplicación de la norma (art. 7 RD Ley 19/2022).

También incurrirá en responsabilidad el deudor que, voluntaria y deliberadamente, busque situarse o mantenerse en la condición de deudor hipotecario elegible por estar en riesgo de vulnerabilidad 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 (art. 7 RD Ley 19/2022).

IX. RESPONSABILIDAD DE LAS ENTIDADES ADHERIDAS

De acuerdo con el artículo 8 del Real Decreto Ley 19/2022, «lo previsto en los apartados 3, 7 y 9 del artículo 4, y en el artículo 6.3, tendrá la condición de normativa de ordenación y disciplina, conforme a lo previsto en la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, y el incumplimiento de las obligaciones que derivan de los mismos se considerará infracción grave, que se sancionará de acuerdo con lo establecido en dicha ley».

El artículo 4.3 del Real Decreto Ley 19/2022 se refiere a la obligatoriedad para la entidad adherida al Código de Buenas Prácticas de aplicar las medidas recogidas en el mismo cuando se cumplan las condiciones de elegibilidad de operaciones y deudores; el artículo 4.7 de la misma norma, al derecho del deudor a solicitar la novación del préstamo hipotecario durante toda la vigencia del Código de Buenas Prácticas y a la adopción de las medidas necesarias por parte de la entidad adherente para salvaguardar los derechos de los deudores en caso de cesión del crédito a tercero y el artículo 4.9 a la obligación de información a todos los clientes titulares de préstamos hipotecarios sobre la existencia del Código y la posibilidad de acogerse al mismo. El artículo 6.3 del mencionado Real Decreto Ley se refiere a la remisión al Banco de España, mensualmente, de la información sobre número, volumen y características de las operaciones solicitadas, ejecutadas y denegadas y de las reclamaciones tramitadas ante los servicios de reclamaciones o defensores de los clientes de las entidades adheridas⁷.

X. EL FOMENTO DE LA CONVERSIÓN DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS A TIPOS DE INTERÉS FIJOS

El artículo 23 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario ha sido modificado en su apartado 6 para reducir la compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada.

El precepto prevé la posibilidad de reembolso o amortización anticipada en el caso de novación del tipo de interés aplicable o de subrogación de un tercero en los derechos del acreedor; siempre que en ambos casos suponga la aplicación durante el resto de vigencia del contrato de un tipo de interés fijo en sustitución de otro variable. En tales casos la mencionada compensación o comisión, antes fijada como máximo en la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista con el límite del 0,15 por ciento del capital reembolsado anticipadamente, siempre que tal novación o subrogación de tercero en los derechos del acreedor tuviera lugar durante los tres primeros años de vigencia del contrato de préstamo, ha sido reducida al fijar como límite a la misma el 0,05 por ciento del capital reembolsado anticipadamente. Además se añade que «si en la novación no se produjera amortización anticipada de capital [sino simplemente sustitución de un tipo variable por otro fijo], *no podrá cobrarse comisión alguna por este concepto*».

Transcurridos los tres primeros años de vigencia del contrato de préstamo, el prestamista no podrá exigir compensación o comisión alguna en caso de novación del tipo de interés aplicable o de subrogación de acreedor en los que se pacte la aplicación, en adelante y para el resto de la vida del préstamo, de un tipo de interés fijo.

Además, de acuerdo con la disposición adicional primera del Real Decreto Ley 19/2022, «a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto Ley (24 de noviembre de 2022) y hasta el 31 de diciembre de 2023, no se devengarán compensaciones o comisiones por reembolso o amortización anticipada total y parcial de los préstamos y créditos hipotecarios a tipo de interés variable previsto para los supuestos de hecho contemplados en los apartados 5 y 6 del artículo 23 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. No se devengará durante este período ningún tipo de comisiones por la conversión de tipo variable a tipo fijo de dichos préstamos y créditos».

Es decir, hasta el 31 de diciembre de 2023 queda en suspenso la posibilidad de cobrar las comisiones o compensaciones establecidas en los artículos 23.5 y 23.6 (reformado) de la Ley 5/2019, preceptos que hacen referencia al reembolso o amortización anticipada total o parcial del capital en préstamos a tipo de interés variable (art. 23.5), así como a novación del tipo de interés aplicable o subrogación de un tercero en la posición acreedora cuando se trate de aplicar durante el resto de vida del préstamo un tipo de interés fijo en sustitución de otro variable y haya reembolso anticipado (art. 25.6).

Junto a estas medidas el Real Decreto Ley 19/2022 modifica la Ley 2/1994 de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.

Señala TAPIA HERMIDA que esta Ley cumple ahora la finalidad, en un contexto de alza generalizada de los tipos de interés, de que los ciudadanos puedan sustituir los intereses a tipo variable ascendentes por tipos fijos, y que para alcanzar este objetivo era preciso «apartar dos obstáculos que hacían inviable el cambio de hipoteca y que eran, por una parte, la fuerte comisión por amortización anticipada que establecía el contrato de préstamo y, por otra parte, la duplicación de los gastos que implicaba la cancelación de un crédito hipotecario y la constitución de otro nuevo»⁸.

Para ello el Real Decreto Ley 19/2022 modifica la Ley 2/1994 en los dos sentidos siguientes. En primer lugar, ajusta su ámbito de aplicación a las hipotecas concedidas por los prestamistas inmobiliarios definidos en el artículo 4.2 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, indicando en su artículo 1: «Los prestamistas inmobiliarios, definidos en los términos del artículo 4.2) de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, podrán ser

subrogados por el deudor en los préstamos hipotecarios concedidos por otros prestamistas análogos, con sujeción a lo dispuesto en esta ley»⁹. En segundo lugar, se introducen modificaciones en el artículo 2 de la Ley 2/1994, estableciendo un proceso transparente que pasa por tres fases:

a) Presentación por la entidad dispuesta a subrogarse en la posición acreedora de una oferta vinculante «en la que constarán las condiciones financieras del nuevo préstamo hipotecario, junto a un documento informativo sobre los gastos de la subrogación, incluyendo los límites máximos legales de la comisión a percibir por parte de la entidad acreedora».

b) «Expedición por la entidad acreedora de la certificación del importe debido por el deudor».

c) «Enervación por la entidad acreedora o ejecución por la entidad oferente de la subrogación». Esto es, la entidad acreedora podrá ejercitar su derecho a enervar la subrogación formalizando novación modificativa del préstamo hipotecario en el plazo de 15 días desde la entrega de la certificación. O bien, la entidad oferente subrogada declarará en la escritura de subrogación haber pagado a la entidad acreedora la cantidad acreditada por esta, bastando para que la subrogación surta efectos que se incorpore a la escritura un resguardo del pago¹⁰.

XI. CONCLUSIONES

1. El Real Decreto Ley 19/2022 y el Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de noviembre de 2022 regulan un nuevo Código de Buenas Prácticas de carácter coyuntural que tiene por finalidad evitar el impago de los préstamos hipotecarios otorgados antes del 1 de enero de 2023 con garantía hipotecaria sobre vivienda habitual del deudor o del hipotecante no deudor, y cuyo coste de adquisición no exceda de 300000 euros, mediante una novación del préstamo hipotecario a base de ampliaciones del plazo de amortización, reducción de las cuotas a pagar mediante carencias en la amortización de capital y conversión de los tipos de interés variable a tipos de interés fijo.

2. Se trata de novaciones reglamentadas, pudiendo el deudor optar entre las diversas alternativas que establece el Código de Buenas Prácticas para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad, es decir, para deudores que todavía no han incumplido pagos pero están en riesgo de incumplimiento, de forma que estos se eviten y con ello la ejecución de la hipoteca.

3. El Real Decreto Ley 19/2022 también trata de forma general que las familias con préstamos hipotecarios vivos sobre vivienda habitual u otros inmuebles de carácter residencial modifiquen las condiciones de sus préstamos pasando de tipos de interés variable a tipos fijos, mediante la modificación y suspensión por un año de las comisiones por reembolso anticipado así como mediante la modificación de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, facilitando subrogar en lugar del prestamista inmobiliario definido en la Ley 5/2019 que otorgó el préstamo encuadrable en el ámbito de aplicación objetivo de la Ley 5/2019, otro prestamista inmobiliario de análogas características.

4. El Código de Buenas Prácticas para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad es de adhesión voluntaria por los prestamistas, pero una vez adheridos estos, es de aplicación obligada si lo solicita el deudor, siempre que se reúnan los requisitos de elegibilidad de contratos y deudores indicados en el

Anexo al Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de diciembre de 2022 y en el Real Decreto Ley 19/2022. La novación consecuencia de la aplicación del Código de Buenas Prácticas debe formalizarse en escritura pública para su inscripción en el Registro de la Propiedad, sin que la inscripción de la novación implique modificación del rango de la hipoteca.

5. Los gastos que genere la novación son objeto de distribución entre prestamista y prestatario de forma análoga a como se distribuyen los gastos hipotecarios en la Ley 5/2019.

6. En caso de cesión del crédito hipotecario a tercero, si el cedente es una entidad adherida al Código de Buenas Prácticas, cede su posición acreedora con la obligación de aplicación del Código, de manera que el deudor podría exigir la novación del préstamo hipotecario al cesionario del crédito, siempre que la solicitud se produzca durante el ámbito de aplicación temporal del Código de Buenas Prácticas.

XII. ÍNDICE DE JURISPRUDENCIA CITADA

- STS 1181/1994 10 de diciembre de 1994
- SAP de Córdoba (Sección 1.ª), núm. 653/2016, de 5 de diciembre

XIII. BIBLIOGRAFÍA

ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA, S. (2023). Protección de deudores hipotecarios ante la subida de tipos (Real Decreto Ley 19/2022). *El Notario del Siglo XXI*, núm. 107, 38-43.

BONACHEREA VILLEGAS, R. (2022). La infracción del Código de Buenas Prácticas establecido por el Real Decreto Ley 6/2012, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios: la STS de 27 de enero de 2022, y vías de protección del deudor. *Actualidad Civil*, núm. 5, 1-10 (formato PDF).

CLEMENTE MEORO, M. (2021). Concepto y fuentes de las obligaciones. En: J.R. de Verda y Beamonte, *Derecho Civil II, Obligaciones y Contratos*. Valencia: Tirant lo Blanch.

TAPIA HERMIDA, A.J. (2023). El nuevo sistema de protección del deudor hipotecario establecido por el Real Decreto Ley 19/2022. *La Ley Mercantil*, núm. 98, 1-21 (formato PDF).

NOTAS

¹ «El Código de Buenas Prácticas temporal [por oposición al permanente, que es el regulado en el Real Decreto Ley 6/2012] se aplica solo a los préstamos sobre vivienda habitual anteriores a 31 de diciembre de 2022 y con el límite de precio de adquisición de 300 000 euros. Esta limitación parece inadecuada primero porque la finalidad del nuevo Código de Buenas Prácticas es ampliar el ámbito de aplicación del anterior. Además es poco equitativa porque estarán menos protegidos los deudores que han comprado hace poco que los que compraron una vivienda equivalente hace 10 años, cuando los precios estaban más bajos. También porque los deudores más perjudicados por las subidas de interés variable son los que tienen la hipoteca más reciente (pues no han amortizado casi capital aún, ni se han benefi-

ciado de un período largo con intereses bajos). Por otra parte es un límite que perjudica en términos relativos a las familias numerosas, que al necesitar más espacio tienen que hacer un mayor esfuerzo en relación con la vivienda» (ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA, 2023, 42).

² Cfr.: CLEMENTE MEORO, 2021, 24-25.

³ Aunque el legislador equipara el matrimonio y la pareja de hecho, el Tribunal Supremo en STS 1181/1994 10 de diciembre de 1994, que resume la doctrina jurisprudencial anterior ha señalado que «las uniones matrimoniales y las *more uxorio* no pueden ser consideradas a todos los efectos y consecuencias como supuestos o realidades equivalentes» y *que no puede admitirse la semejanza base de la analogía entre ambas, ya que unas y otras ofrecen considerables diferencias*. Mientras las uniones *more uxorio* son simplemente fácticas, están al margen del acto formal matrimonial, canónico o civil, las uniones matrimoniales no, lo cual da lugar a que respecto de las uniones matrimoniales surjan una serie de derechos a la vez que muy diversas obligaciones, lo que acontece por ejemplo con la creación del estado jurídico de casado que tampoco es de aplicación a las uniones *more uxorio*. Además, en contra de dicha aplicación analógica ha de tenerse en cuenta que lo pregonado por el artículo 14 CE, es que la aplicación de la igualdad que en el mismo se establece exige que todos aquellos respecto de los cuales se reclama se encuentren *en la misma situación*, sin que pueda establecerse diferencia ninguna por razón de las personas o por razón de circunstancias que no estén presentes en la norma, igualdad que no se da en el presente caso. El Tribunal concluye entendiendo que no es posible la aplicación analógica a las uniones *more uxorio* de la regulación de los regímenes económico matrimoniales, pues ello supondría una auténtica creación judicial del Derecho en materia de regímenes económico matrimoniales, lo cual no autoriza hoy el artículo 1 del Código Civil en general, y su ordinal sexto en particular. En resumen, pues, mientras el matrimonio crea una *relación jurídica familiar* y el estado jurídico de casado, entre los cónyuges, en la unión de hecho, *no existe relación jurídica alguna entre los integrantes de la pareja, que jurídicamente son extraños entre sí*, como señala el profesor ALBALADEJO. No hay, pues, una semejanza real o igualdad jurídica esencial entre los supuestos que justifique la igualdad de tratamiento jurídico.

⁴ Artículo 3.3 Real Decreto Ley 6/2012: 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. En el caso de que la entidad acreedora tenga en su poder datos o documentación acreditativa sobre alguno de los extremos referidos en las letras anteriores, el deudor estará exonerado de su acreditación ante la entidad. Asimismo, a fin de acreditar

que cumple con las condiciones de elegibilidad, el deudor podrá autorizar al sujeto adherido, expresamente y por escrito, a que obtenga información directamente de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, Entidades Gestoras de la Seguridad Social y Registros de la Propiedad y Mercantiles.

⁵ Artículo 4 Ley 2/1994: «1. En la escritura de subrogación solo se podrá pactar la modificación de las condiciones del tipo de interés, tanto ordinario como de demora, inicialmente pactado o vigente, así como la alteración del plazo del préstamo, o ambas. 2. Cuando el prestamista sea una de las entidades a que se refiere el artículo 1 de esta Ley, las escrituras públicas de modificación de préstamos hipotecarios podrán referirse a una o varias de las circunstancias siguientes: i) la ampliación o reducción de capital; ii) la alteración del plazo; iii) las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente; iv) el método o sistema de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras del préstamo; v) la prestación o modificación de las garantías personales. 3. Las modificaciones previstas en los apartados anteriores *no supondrán, en ningún caso, una alteración o pérdida del rango de la hipoteca inscrita excepto cuando impliquen un incremento de la cifra de responsabilidad hipotecaria o la ampliación del plazo del préstamo por este incremento o ampliación. En estos casos necesitará la aceptación por los titulares de derechos inscritos con rango posterior, de conformidad con la normativa hipotecaria vigente, para mantener el rango. En ambos supuestos, se harán constar en el Registro mediante nota al margen de la hipoteca objeto de novación modificativa. En ningún caso será posible hacerlo cuando conste registralmente petición de información sobre la cantidad pendiente en ejecución de cargas posteriores*».

⁶ Artículo 6.1.e) Reglamento (UE) 2016/679: «e) el tratamiento es necesario para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al responsable del tratamiento».

⁷ Sobre la responsabilidad de las entidades adheridas al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración de la deuda hipotecaria del Real Decreto Ley 6/2012, *Vid.*: BONACHERA VILLEGAS, 2022.

⁸ TAPIA HERMIDA, 2023, 12.

⁹ Artículo 4.2 Ley 5/2019: «A los efectos de esta Ley se entenderá por: ... 2) “Prestamista inmobiliario”: toda persona física o jurídica que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de los préstamos a los que se refiere el artículo 2.1, letras a) y b)». Artículo 2.1 Ley 5/2019: «Esta Ley será de aplicación a los contratos de préstamo concedidos por personas físicas o jurídicas que realicen dicha actividad de manera profesional, cuando el prestatario, el fiador o garante sea una persona física y dicho contrato tenga por objeto: a) La concesión de préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial. A estos efectos, también se entenderán como inmuebles para uso residencial aquellos elementos tales como trasteros, garajes y cualesquiera otros que sin constituir vivienda como tal cumplen una función doméstica. b) La concesión de préstamos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que el prestatario, el fiador o garante sea un consumidor. Se entenderá que la actividad de concesión de préstamos hipotecarios se desarrolla con carácter profesional cuando el prestamista, sea persona física o jurídica, intervenga en el mercado de servicios financieros con carácter empresarial o profesional o, aun de forma ocasional, con una finalidad exclusivamente inversora».

¹⁰ TAPIA HERMIDA, 2023, 13. Artículo 2 de la Ley 2/1994: El deudor podrá subrogar a otra entidad financiera de las mencionadas en el artículo anterior sin el consentimiento de la entidad acreedora, cuando para pagar la deuda haya tomado prestado el dinero de aquella por escritura pública, haciendo constar su propósito en ella, conforme a lo dispuesto en el artículo 1211 del Código Civil. La entidad que esté dispuesta a subrogarse presentará al deudor una oferta vinculante en la que constarán las condiciones financieras del nuevo préstamo hipotecario. Junto con la oferta vinculante, le entregará un documento informativo sobre los gastos de la subrogación, incluyendo los límites máximos legales de la comisión a percibir por parte de la entidad acreedora. La referida pieza de información deberá observar el régimen de distribución de gastos previsto en el artículo 14.1.e) de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. La aceptación de la oferta por el deudor implicará su autorización para que la oferente se la notifique a

la entidad acreedora y la requiera para que le entregue, en el plazo máximo de siete días naturales, certificación del importe del débito del deudor por el préstamo hipotecario en que se ha de subrogar. Entregada la certificación, la entidad acreedora tendrá derecho a enervar la subrogación si en el plazo máximo de quince días naturales a contar desde dicha entrega, formaliza con el deudor novación modificativa del préstamo hipotecario. En caso contrario, para que la subrogación surta efectos, bastará que la entidad subrogada declare en la misma escritura haber pagado a la acreedora la cantidad acreditada por esta, por capital pendiente e intereses y comisión devengados y no satisfechos. Se incorporará a la escritura un resguardo de la operación bancaria realizada con tal finalidad solutoria. En ningún caso tendrá derecho la entidad acreedora a rechazar el pago. No obstante, si el pago aún no se hubiera efectuado porque la entidad acreedora no hubiese comunicado la cantidad acreditada o se negase por cualquier causa a admitir su pago, bastará con que la entidad subrogada la calcule, bajo su responsabilidad y asumiendo las consecuencias de su error; que no serán repercutibles al deudor; y, tras manifestarlo, deposite dicha suma en poder del notario autorizante de la escritura de subrogación, a disposición de la entidad acreedora. A tal fin, el notario notificará de oficio a la entidad acreedora, mediante la remisión de copia autorizada de la escritura de subrogación, pudiendo aquella alegar error en la misma forma, dentro de los ocho días siguientes. En este caso, y sin perjuicio de que la subrogación surta todos sus efectos, el juez que fuese competente para entender del procedimiento de ejecución, a petición de la entidad acreedora o de la entidad subrogada, citará a estas, dentro del término de ocho días, a una comparecencia, y, después de oírlas, admitirá los documentos que se presenten, y acordará, dentro de los tres días, lo que estime procedente. El auto que dicte será apelable en un solo efecto, y el recurso se sustanciará por los trámites de apelación de los incidentes».