

## 1.7. Concursal civil

### Novedades en el Código de Buenas Prácticas del Real Decreto Ley 6/2012 introducidas por el Real Decreto Ley 19/2022\*

*Novelties in the Code of Good Practices of Royal  
Decree Law 6/2012 introduced by 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, 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 ha modificado el Real Decreto Ley 6/2012 e introducido novedades en el Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual. Dichas modificaciones consisten en ampliar el umbral de exclusión social y, por lo tanto, el ámbito de aplicación del Real Decreto Ley 6/2012, establecer la oponibilidad del Código de Buenas Prácticas a los terceros cesionarios del crédito hipotecario y determinar qué normas de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario no son aplicables a las novedades que tienen su origen en la aplicación de este Código. En cuanto a las modificaciones introducidas en el Código de Buenas Prácticas, las mismas afectan al plan de reestructuración y a la dación en pago de la vivienda habitual. Así como al arrendamiento que pueden solicitar los beneficiarios de la suspensión de los lanzamientos derivados de ejecuciones hipotecarias de la vivienda habitual. Resulta de particular interés la opinión de que la solicitud de aplicación del Código de Buenas Prácticas es causa de suspensión de la ejecución judicial hipotecaria y de la venta extrajudicial, lo que se sustenta con doctrina y jurisprudencia. Así, los deudores hipotecarios o hipotecantes no deudores que entran dentro del ámbito de aplicación del Código de Buenas Prácticas pueden formular la solicitud de que se les aplique un plan de reestructuración o de que se les aplique el beneficio de excusión, incluso si están incurso en un procedimiento de ejecución, salvo que se hubiese producido el anuncio de la subasta. De este modo se evitan efectos irreversibles para el deudor o el hipotecante no deudor, como sería la pérdida de la vivienda familiar, que un plan de reestructuración viable o la aplicación del beneficio de excusión podría haber evitado.

---

\* 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.

*ABSTRACT: Royal Decree Law 19/2022, of November 22, which establishes a Code of Good Practices to alleviate the rise in interest rates on mortgage loans on habitual residence, has modified Royal Decree Law 6/2012 and introduced novelties in the Code of Good Practices for the viable restructuring of debts with mortgage guarantee on the habitual residence. Said modifications consist of expanding the threshold of social exclusion and establishing the enforceability of the Code of Good Practices to third-party assignees of the mortgage loan and determining which rules of the Law 5/2019, of March 15, regulating real estate credit contracts, are not applicable to novations that originate from the application of this Code. Regarding the modifications introduced in the Code of Good Practices, they affect the restructuring plan and the date in payment of the habitual residence. As well as the lease that the beneficiaries of the suspension of the releases derived from foreclosures of the habitual residence can request. Of particular interest is the opinion that the request for the application of the Code of Good Practices is cause for suspension of judicial foreclosure and extrajudicial sale, which is supported by doctrine and jurisprudence. Thus, mortgage debtors or non-debtor mortgagees that fall within the scope of application of the Code of Good Practices, may request that a restructuring plan be applied to them or that the benefit of excusión be applied to them, even if they are involved in an execution procedure, unless the announcement of the auction had been produced. In this way, irreversible effects are avoided for the debtor or the non-debtor mortgagor, such as the loss of the family home that a viable restructuring plan or the application of the benefit of excusión could have avoided.*

**PALABRAS CLAVE:** Código de Buenas Prácticas. Suspensión ejecuciones hipotecarias. Suspensión de lanzamientos.

**KEY WORDS:** *Code of Good Practices. Suspension of mortgage foreclosures. Suspension of releases derived from foreclosure.*

**SUMARIO:** I. INTRODUCCIÓN.—II. LA DEFINICIÓN DEL UMBRAL DE EXCLUSIÓN.—III. OPONIBILIDAD DEL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS A TERCEROS CESIONARIOS DEL CRÉDITO.—IV. NOVEDADES EN CUANTO A LA NOVACIÓN QUE SUPONE LA APLICACIÓN DEL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS.—V. MODIFICACIONES DEL ANEXO QUE CONTIENE LAS MEDIDAS DE APLICACIÓN REGULADAS EN EL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS: 1. MODIFICACIONES RELATIVAS AL PLAN DE REESTRUCTURACIÓN. 2. MODIFICACIONES RELATIVAS A LA DACIÓN EN PAGO DE LA VIVIENDA HABITUAL.—VI. MODIFICACIÓN DEL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS EN RELACIÓN CON LA NORMATIVA DE SUSPENSIÓN DE LOS LANZAMIENTOS CONTENIDA EN LA LEY 1/2013.—VII. PUBLICIDAD DEL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS.—VIII. LA NECESIDAD DE SUSPENDER LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA EN CASO DE QUE EL ACREDOR SOLICITE UNA MEDIDA DE REESTRUCTURACIÓN.—IX. CONCLUSIONES.—X. ÍNDICE DE JURISPRUDENCIA CITADA.—XI. BIBLIOGRAFÍA.

## I. INTRODUCCIÓN

En fechas recientes se ha publicado 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. Este nuevo Código de Buenas Prácticas, cuya regulación concreta debe verificarse a partir del marco diseñado por el Real Decreto Ley 19/2022 por Acuerdo del Consejo de Ministros (art. 3 RD Ley 19/2022), viene a añadirse al ya existente Código de Buenas Prácticas regulado por el Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, que preveía la posibilidad de reestructuración de las deudas hipotecarias sobre vivienda habitual, quita y dación en pago para deudores situados en el umbral de exclusión social, primero de forma transitoria y excepcional y luego de forma permanente a raíz de la reforma introducida por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario<sup>1</sup>.

En efecto, la disposición final décima de la Ley 5/2019 modificó el artículo 2 del Real Decreto Ley 6/2012 estableciendo que «las medidas previstas en este Real Decreto Ley se aplicarán a los contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria cuyo deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión y que estén vigentes a la fecha de entrada en vigor o que se suscriban posteriormente».

El Real Decreto Ley 19/2022 da nueva redacción a determinados preceptos del Real Decreto Ley 6/2012, los cuales serán objeto de comentario en el presente trabajo.

## II. LA DEFINICIÓN DEL UMBRAL DE EXCLUSIÓN

Se modifica en primer término el artículo 3 del Real Decreto Ley 6/2012, que define el umbral de exclusión (art. 10.1 Real Decreto Ley 19/2022).

El precepto venía a considerar situados en el umbral de exclusión a los deudores de un préstamo o crédito garantizado con hipoteca sobre vivienda habitual, cuando concurrieran conjuntamente una serie de circunstancias que consistían en un límite de ingresos así como que en los cuatro años anteriores al momento de solicitud de aplicación del Código a la entidad prestamista se hubiera producido una alteración significativa de las circunstancias económicas en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, o hubieran sobrevenido en dicho periodo circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.

En relación con la alteración significativa de las circunstancias económicas en término de acceso a la vivienda se entendía producida cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se hubiese multiplicado por al menos 1,5; salvo que la entidad prestamista acreditase que la carga hipotecaria en el momento de la concesión del préstamo era igual o superior a la carga hipotecaria en el momento de la solicitud de aplicación del Código de Buenas Prácticas. Con la nueva redacción que el Real Decreto Ley 19/2022 da al precepto, basta que el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar simplemente *se haya incrementado*.

En relación con la superveniente de circunstancias familiares de especial vulnerabilidad en los 4 años anteriores a la solicitud, se incorpora como tal que en la «unidad familiar» exista una víctima de violencia de género o de trata o explotación sexual.

Estas circunstancias de obligada concurrencia se acreditaban mediante la documentación señalada en el propio artículo 3.3, constituyendo ahora la novedad que en el caso de que la entidad acreedora tenga en su poder datos o documentación acreditativa sobre alguno de los extremos referidos, el deudor estará exonerado de su acreditación ante la entidad. Asimismo se señala que el deudor «podrá autorizar al sujeto adherido [al Código de Buenas Prácticas], 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», autorización esta que se nos antoja peligrosa para la privacidad en la medida en que lo que hoy constituye una autorización expresa y por escrito del deudor al acreedor, mañana podría tratarse de una autorización *ex lege* para el acceso a tales datos.

### III. OPONIBILIDAD DEL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS A TERCEROS CESIONARIOS DEL CRÉDITO

Otra novedad que introduce el Real Decreto Ley 19/2022 en el Código de Buenas Prácticas regulado por el Real Decreto Ley 6/2012 consiste en la oponibilidad del Código a terceros cessionarios del crédito hipotecario.

De acuerdo con la nueva redacción que se da al artículo 5.7 del Real Decreto Ley 6/2012, desde la adhesión de la entidad prestamista, el contenido del Código de Buenas Prácticas se incorpora a toda la cartera de contratos de la entidad adherida, siendo tal contenido oponible a terceros, de manera que aun no habiendo disfrutado el deudor de las medidas del Código de Buenas Prácticas mientras el crédito hipotecario tenía por titular a la entidad prestamista, se mantiene su derecho a instar tales medidas en relación con la cessionaria del crédito durante el tiempo de vigencia de dicho crédito, esto es, hasta la extinción por cumplimiento. Cabe, pues que el deudor hipotecario solicite la reestructuración de la deuda hipotecaria, la quita o la dación en pago a la entidad cessionaria en caso de hallarse en dificultades de pago.

En todo caso, las entidades adheridas al Código de Buenas Prácticas adoptarán las medidas necesarias para salvaguardar los derechos de los deudores en caso de cesión del crédito a un tercero.

Ciertamente, y sin que la ley expresamente lo estipulase podía entenderse que el contenido del Código de Buenas Prácticas era oponible a los terceros cessionarios en cuanto «la venta o cesión de un crédito comprende la de todos los derechos accesorios, como la fianza, hipoteca, prenda o privilegio» (art. 1528 CC), pudiendo considerarse que el crédito frente al deudor se transmitía derivativamente en los mismos términos (con las ventajas y desventajas) con que la entidad prestamista lo ostentaba frente al mismo, esto es, con obligación de aplicación del Código de Buenas Prácticas si el deudor era un sujeto enmarcado en el ámbito de aplicación del mismo (deber incluido en la posición acreedora)<sup>2</sup>.

Pero lo cierto es que tratándose la adhesión al Código de una adhesión voluntaria, podían surgir dudas en cuanto a su aplicabilidad si el crédito se transmitía a un tercero o en cuanto al mantenimiento por el tercero de las medidas ya vigentes, por ejemplo, la reestructuración, ya que el artículo 5.7 indicaba que «el contenido del Código de Buenas Prácticas resultará de aplicación exclusiva a las entidades adheridas, deudores y contratos a los que se refiere este Real Decreto Ley». En este sentido, el legislador despeja las dudas que podían existir al respecto, máxime porque la cesión del crédito hipotecario no es una cesión del

contrato, la cual requiere el consentimiento de la parte contratante del contrato cedido que no interviene en el negocio de cesión<sup>3</sup>.

#### IV. NOVEDADES EN CUANTO A LA NOVACIÓN QUE SUPONE LA APLICACIÓN DEL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS

La aplicación del Código de Buenas Prácticas supone una novación modificativa del contrato primitivo o bien la extinción del mismo mediante un subrogado del cumplimiento (la dación en pago).

El Real Decreto Ley 19/2022 introduce un nuevo párrafo en el artículo 5.9 del Real Decreto Ley 6/2012 para indicar que «la formalización del contrato por el que se establece alguna de las medidas adoptadas por virtud de lo establecido en este Código 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».

Se trata, pues, 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.<sup>2</sup> 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<sup>4</sup>.

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). Tampoco 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 si la reestructuración es viable con el escenario actual de tipos de interés debe otorgarse aunque una evolución posterior de los tipos la hiciera devenir inviable.

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 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.<sup>2</sup> 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.<sup>a</sup>), núm. 653/2016, de 5 de diciembre, señaló en relación con una novación modificativa forzosa derivada de la aplicación del Código de Buenas Prácticas, 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».

## V. MODIFICACIONES DEL ANEXO QUE CONTIENE LAS MEDIDAS DE APLICACIÓN REGULADAS EN EL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS

### 1. MODIFICACIONES RELATIVAS AL PLAN DE REESTRUCTURACIÓN

El Real Decreto Ley 19/2022 modifica la letra b) del apartado 1 del Anexo, que regula el plan de reestructuración.

De acuerdo con la letra 1.a) del Anexo, los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto Ley 6/2012 podrán solicitar y obtener de la entidad acreedora la reestructuración de su deuda hipotecaria al objeto de alcanzar la viabilidad a medio y largo plazo de la misma. Esta solicitud no podrá formularse si el deudor se encontrase en un procedimiento de ejecución (judicial o extrajudicial) *una vez que se hubiese producido el anuncio de la subasta*. Si la solicitud se produce en un momento anterior es causa de suspensión del procedimiento de ejecución, como indicaremos después.

De acuerdo con la nueva redacción que el Real Decreto Ley 19/2022 da a la letra b) del apartado 1 del Anexo, en el plazo de un mes desde la presentación de la solicitud junto con la documentación acreditativa de que el deudor se encuentra en el umbral de exclusión social, la entidad prestamista deberá notificar y ofrecer al deudor un plan de reestructuración en el que se apliquen conjuntamente las medidas que indicaremos después, sin perjuicio de que el deudor pueda presentar en todo momento a la entidad una propuesta de plan de reestructuración que deberá ser analizada por la entidad y si es rechazada, deberá serlo motivadamente.

Las medidas conjuntas a aplicar son:

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 prorratarse en las cuotas restantes, o realizarse una combinación de ambos sistemas. *Pero esta carencia en la amortización de capital se reduce como novedad a dos años, 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) antes citado. Ambas circunstancias deben concurrir conjuntamente para que la carencia en la amortización de capital se reduzca a dos años.*

A esta carencia en la amortización de capital ha de sumarse una ampliación del plazo de amortización hasta un total de cuarenta años a contar desde la concesión del préstamo.

No obstante lo anterior, como novedad se señala que si el incremento del esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se hubiere 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.*

*Es decir, que si bien ya no se exige que el esfuerzo que representa la carga hipotecaria se haya incrementado en 1,5 para la aplicación del Código de Buenas Prácticas, sí que el incremento inferior al mismo determina unas medidas de reestructuración de menor alcance.*

Igualmente ha de sumarse también una reducción del tipo de interés aplicable durante el plazo de carencia a *Euribor menos 0,10* (en lugar de *Euribor + 0,25*). En todo caso, en los préstamos a tipo fijo se aplicará el tipo fijo actual durante el periodo de carencia<sup>5</sup>.

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.

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.

Ahora bien, otra novedad que ha incorporado el Real Decreto 19/2022 en la letra d) del Anexo es que el deudor que hubiere disfrutado de un plan de reestructuración con arreglo a un plan ofrecido por la entidad o a un plan formulado por el deudor y aceptado por la entidad (el cual no tendría por qué aplicar las medidas señaladas en el apartado 1, letra b).i del Anexo) pues el precepto habla de «los referidos en la letra b) anterior» que son ambos tipos de planes, podrá solicitar un segundo plan de reestructuración.

Para ello será preciso que habiendo finalizado el periodo de carencia en la amortización de capital se encuentre el deudor en el umbral de exclusión des-

crito en el artículo 3 del Real Decreto Ley 6/2012, y que la salida del periodo de carencia no sea el hecho determinante de encontrarse en dicho umbral de exclusión, ya fuese el periodo de carencia concedido al deudor de cinco años o dos años, según lo explicado antes.

Dándose dichas circunstancias, en el plazo de 1 mes desde que el deudor formule la nueva solicitud, la entidad actualizará la solvencia del deudor, lo que parece indicar la realización de un nuevo estudio de la solvencia del mismo con arreglo al artículo 11 y 12 e incluso 13 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. Se exceptuaría así la previsión antes comentada del artículo 5.9.2.º del Real Decreto Ley 6/2012 sobre la no aplicación de los artículos 10, 11, 12, 14 y 15 y apartado 2 de la disposición transitoria primera de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

## 2. MODIFICACIONES RELATIVAS A LA DACIÓN EN PAGO DE LA VIVIENDA HABITUAL

De acuerdo con la letra a) del apartado 3 del Anexo, en el plazo de 24 meses desde la solicitud de la reestructuración, aquellos deudores para los que la reestructuración y las medidas complementarias (quita), en su caso, no resulten viables, es decir, aquellos cuya deuda hipotecaria mensual sea superior al 50 por cien de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros de la unidad familiar, pueden solicitar la dación en pago de su vivienda habitual en los términos del apartado 3 del Anexo. En estos casos, la entidad estará obligada a aceptar la dación en pago de la vivienda familiar hipotecada por parte del deudor, quien la transmitirá a la propia entidad o tercero que esta designe, quedando cancelada definitivamente la deuda.

Con la novedad introducida por el Real Decreto Ley 19/2022, pueden también solicitar la dación en pago los deudores que tengan aprobado y en curso un plan de reestructuración y que observen su imposibilidad de atender los pagos después de transcurridos 24 meses desde la solicitud de reestructuración. En este caso, la entidad *valorará la posibilidad* de aceptar la dación en pago (lo cual resulta voluntario para la entidad en este supuesto). Si efectivamente la entidad acepta este subrogado del cumplimiento podrá indicar que la transmisión se verifique a tercero que designe, quedando definitivamente cancelada la deuda. Es decir, la entidad valorará si procede abrir un procedimiento de ejecución o cerrar el existente mediante una dación en pago que tiene naturaleza de transacción y que determinaría el cierre del procedimiento mediante su homologación por auto, o evitar la apertura del procedimiento de ejecución mediante una dación en pago extrajudicial.

Esta medida no será aplicable en los supuestos en que ya se haya anunciado la subasta o en los que la vivienda esté gravada con cargas posteriores.

## VI. MODIFICACIÓN DEL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS EN RELACIÓN CON LA NORMATIVA DE SUSPENSIÓN DE LOS LANZAMIENTOS CONTENIDA EN LA LEY 1/2013

De acuerdo con el artículo 1 de la Ley 1/2013 «hasta transcurridos once años desde la entrada en vigor de esta Ley [o sea, hasta el 15 de mayo de 2024], no procederá el lanzamiento cuando en un proceso judicial o extrajudicial de

ejecución hipotecaria se hubiera adjudicado al acreedor, o a cualquier otra persona física o jurídica la vivienda habitual de personas que se encuentren en los supuestos de especial vulnerabilidad y en las circunstancias económicas previstas en este artículo.

Durante ese plazo, *el ejecutado situado en el umbral de exclusión* podrá solicitar y obtener del acreedor ejecutante de la vivienda adherido al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual, aprobado por el Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, o persona que actúe por su cuenta, *el alquiler de la misma en las condiciones establecidas en el apartado 5 del anexo de dicho Código».*

El precepto parece remitir al umbral de exclusión definido en el artículo 3 del Código de Buenas Prácticas. Encontrándose en dichas circunstancias, el ejecutado podrá solicitar y obtener del acreedor ejecutante de la vivienda un alquiler en las condiciones que indica el apartado 4 (al que realmente se quiere remitir la norma).

La renta anual máxima será del 3 por cien del valor de la vivienda 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.

La solicitud podrá realizarse en el plazo de 12 meses a contar desde la entrada en vigor del Real Decreto Ley 19/2022 (o sea, desde el 24 de noviembre de 2022) para aquellos ejecutados que ya fueran beneficiarios de la suspensión (y no hubieren celebrado un contrato de arrendamiento con la entidad ejecutante en los términos que preveía el antiguo apartado 4 del Real Decreto Ley 6/2012) o bien para los nuevos beneficiarios de la suspensión desde que se produzca esta.

La redacción anterior del apartado 4 del Real Decreto Ley 6/2012 preveía que desde la entrada en vigor del Real Decreto Ley 5/2017, producida el 19 de marzo de 2017, los ejecutados que hubieran venido siendo beneficiarios de una suspensión del lanzamiento podrían solicitar en el plazo de 6 meses desde dicha entrada en vigor un alquiler a la entidad acreedora ejecutante, alquiler que también podían solicitar los nuevos beneficiarios de la suspensión tras el 19 de marzo de 2017.

Los contratos de arrendamiento ya celebrados se sujetan pues a la redacción que dio el Real Decreto Ley 5/2017 al apartado 4 del Anexo. Mientras que los nuevos contratos que se celebren tras la entrada en vigor del Real Decreto Ley 19/2022 se sujetan al nuevo apartado 5 del Anexo.

Así, en relación con los contratos anteriores se preveía una duración anual, prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta completar el plazo de cinco años. Y que por mutuo acuerdo entre el ejecutado y el adjudicatario el contrato se pudiese prorrogar por cinco años adicionales. El importe de la renta anual máxima será del 3 por cien del valor de la vivienda al tiempo de aprobación del remate, determinado según tasación, aportada por el ejecutado y certificado por tasador homologado.

En relación con los nuevos contratos, la renta anual máxima será del 3 por cien del valor de la vivienda 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 y en cuanto a la duración, esta será 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, es decir no les será de aplicación el periodo de prórroga forzosa para la entidad ejecutante (persona jurídica) de 7 años, ni será aplicable el régimen de prórroga forzosa durante el segundo periodo de 5 años.

Se trata pues de arrendamientos, que en cuanto a su duración y en cuanto a la renta, quedan al margen de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, siendo esta de aplicación supletoria en lo demás, en sus distintas versiones según la fecha de celebración del contrato.

Lo que considero que no es posible es que un arrendatario que celebró un contrato de arrendamiento sujeto al Real Decreto Ley 5/2017, pretenda ahora celebrar un *nuevo* contrato de arrendamiento sujeto al Real Decreto Ley 19/2022, pues el contrato que celebró se sigue rigiendo por la norma vigente en el momento de su celebración, esto es, si hubiese finalizado los cinco primeros años del arriendo, *por mutuo acuerdo* entre ejecutado y adjudicatario el contrato se podrá prorrogar por cinco años adicionales. Lo que no es posible, es que al amparo del Real Decreto Ley 19/2022 se pretenda *exigir* a la entidad acreedora ejecutante un nuevo contrato de arrendamiento que podría durar hasta cinco años y luego por mutuo acuerdo prorrogarse cinco años más.

## VII. PUBLICIDAD DEL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS

El nuevo apartado 5 del Anexo, introducido por el Real Decreto Ley 19/2022, explicita cómo las entidades adheridas al mismo deben garantizar la máxima difusión del contenido del mismo, en particular, entre sus clientes.

En concreto, se indica que a todos los clientes titulares de préstamos hipotecarios se les deberá informar adecuadamente 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 el final del plazo al que se refiere el apartado 1 de la disposición adicional segunda del Real Decreto Ley 19/2022 (o sea, desde el transcurso del plazo de 15 días a contar desde el 24 de noviembre de 2022, fecha de entrada en vigor del Real Decreto Ley, plazo que permite a las entidades comunicar expresamente a la Secretaría General del Tesoro y Financiación Internacional su solicitud de quedar excluidos de la adhesión *ope legis* al Código de Buenas Prácticas en la redacción dada por el Real Decreto Ley 19/2022<sup>6</sup>.

En dicha comunicación deberán facilitar 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 del Código de Buenas Prácticas en un lugar destacado de su sitio web y a través de su red comercial de oficinas.

No tendrán las entidades prestamistas esta obligación de información si hubieran comunicado su intención de no adherirse al Código de Buenas Prácticas.

Lo dicho en relación con los titulares de préstamos hipotecarios. En relación con los clientes en general de la entidad prestamista, las entidades adheridas al Código de Buenas Prácticas deben informar adecuadamente a estos sobre la posibilidad de acogerse a lo dispuesto en este Código. Esta información deberá facilitarse especialmente en su red comercial de oficinas.

Y en relación con los titulares de préstamos hipotecarios que manifiesten dificultades en el pago de su deuda hipotecaria y para aquellos clientes que hayan incumplido el pago de alguna cuota hipotecaria, las entidades adheridas deberán

comunicar por escrito la existencia de este Código, con una descripción concreta de su contenido y la posibilidad de acogerse a él.

## VIII. LA NECESIDAD DE SUSPENDER LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA EN CASO DE QUE EL ACREDOR SOLICITE UNA MEDIDA DE REESTRUCTURACIÓN

De acuerdo con el apartado a) del Anexo del Código de Buenas Prácticas, los deudores o hipotecantes no deudores que caen dentro del ámbito de aplicación de los artículos 2<sup>7</sup> y 3<sup>8</sup> del Real Decreto Ley 6/2012<sup>9</sup>, pueden formular la solicitud de que se les aplique un plan de reestructuración o de que se les aplique el beneficio de excusión, incluso si están incursos en un procedimiento de ejecución, salvo que se hubiese producido el anuncio de la subasta<sup>10</sup>.

Es interesante la STS (Sala de lo Civil), núm. 2340/2019, de 9 de septiembre de 2019 que resolvió el recurso de casación contra la SAP de Valladolid (Sección 3.<sup>a</sup>), núm. 303/2016, de 2 de noviembre.

El 10 de marzo de 2006, Martín y Eufrasia concertaron con Abanca un préstamo hipotecario por un importe de 111 000 euros en el que hipotecaban su vivienda habitual. A finales de 2013 los prestamistas dejaron de pagar las cuotas de devolución como consecuencia de la pérdida de empleo de Martín.

Abanca resolvió el contrato el 9 de diciembre de 2013 e instó la ejecución hipotecaria en el Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Valladolid, publicándose la subasta el 24 de noviembre de 2014.

El 21 de julio de 2014, por medio de la oficina de interlocución hipotecaria de la Junta de Castilla y León, los prestatarios habían presentado una propuesta de reestructuración al amparo del Código de Buenas Prácticas, de carencia de amortización de 5 años y reducción del interés aplicable durante dicho plazo a Euribor + 0,25.

Abanca dejó transcurrir el mes sin contestar. Martín y Eufrasia volvieron a requerirle para que se pronunciara. Finalmente el banco contestó denegando la propuesta porque no se había enervado la ejecución en los términos del artículo 693 LEC y solicitando que se cancelen registralmente las cargas posteriores a la hipoteca que se iba a novar (dos anotaciones de embargo), salvo que se hiciera constar en el Registro que con la novación el banco no alteraba el rango de su hipoteca.

Martín y Eufrasia presentaron demanda contra Abanca solicitando se condensase al banco a la reestructuración solicitada el 21 de julio de 2014, con efectos de 21 de septiembre de 2014. Abanca se opuso por las mismas razones alegadas antes.

Durante la tramitación del procedimiento se celebró la subasta en el procedimiento de ejecución hipotecaria y se produjo el remate o adjudicación perdiendo la propiedad los actores por lo que Abanca alegó que el procedimiento declarativo había dejado de tener objeto litigioso.

En primera instancia se desestimó la demanda porque los demandantes habían dejado de ser titulares de la vivienda con lo que era imposible otorgarles la tutela que pretendían.

En apelación la Audiencia confirmó la decisión del juzgado ya que la actora ha perdido interés legítimo en el proceso porque ni existe préstamo hipotecario al haber sido resuelto anticipadamente ni tampoco los prestatarios son titulares de la garantía real ejecutada, no siendo posible reactivar el préstamo. El simple hecho de haber interesado en plazo (antes del anuncio de la subasta)

la reestructuración no habilita la adopción de las medidas *por más que el legislador hubiera contemplado expresamente su tramitación durante el curso de una ejecución. Atendiendo a la irreversibilidad del proceso ejecutivo la parte actora interesó y obtuvo como medida cautelar la suspensión de la subasta por auto de 6 de febrero de 2015, el cual no produjo los efectos pretendidos por falta del depósito de caución.* Por ello se considera que carece de objeto el procedimiento declarativo (art. 22 LEC).

Planteado recurso de casación, se denuncia la infracción de los artículos 2 y 5 del Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo. Los recurrentes entienden que, dado que la entidad se acogió al Código de Buenas Prácticas y ellos se encuentran en el umbral de exclusión, dicha normativa es de obligado cumplimiento, sin que deje de serlo porque después de requerida la reestructuración, sin ser atendida, se haya ejecutado la hipoteca.

El Tribunal Supremo estima el motivo. En el presente caso no se discute que en julio de 2014 Abanca ya estaba adherida al Código de Buenas Prácticas, que el préstamo hipotecario entraba dentro del ámbito de aplicación del Código ni que los demandantes se encontraban en el umbral de exclusión social del artículo 3. Dicha adhesión voluntaria de la entidad conlleva su sujeción al mismo. *Los demandantes presentaron a tiempo la solicitud de reestructuración de su deuda hipotecaria y el banco incumplió el deber legal de atender a esta solicitud y la rechazó por dos motivos que no justifican tal rechazo.*

*Si bien la reestructuración no conlleva la condonación de las cuotas vencidas y pendientes de pago, su previo pago no constituye en la ley un presupuesto para la concesión de la reestructuración. La forma en que deben pagarse esas cuotas vencidas e impagadas forma parte del plan de reestructuración.*

En cuanto a la segunda objeción, tampoco resulta admisible porque *el plan de reestructuración no altera el rango registral de la hipoteca. En atención a las razones por las que se adopta la medida de reestructuración, y por su propio contenido, no se altera el rango registral de la hipoteca, por lo que para preservar su garantía la entidad de crédito no tiene por qué exigir el levantamiento de los dos embargos.*

*En consecuencia, el banco no podía rechazar la solicitud de reestructuración. Como la solicitud se hizo a tiempo, el banco debía haberla atendido. Si bien la letra c) del apartado 1 concede al banco la posibilidad de advertir el carácter inviable del plan conforme al criterio previsto en el apartado 2, en este caso no consta que se hubiera hecho valer.*

*La adhesión por las entidades a dicho Código comporta que el cumplimiento de algunas de las obligaciones asumidas pueda ser reclamado judicialmente por los prestatarios, siempre que se cumplan los requisitos previstos en la Ley.*

*Por ello, si el banco desatiende una solicitud de reestructuración por causas ajenas a las que legalmente pueden justificarlo, puede ser demandado judicialmente por el prestatario para que sea condenado a conceder esa reestructuración.*

*Ejecutada esta acción judicial a tiempo su prosperabilidad no puede quedar supeditada a que el banco no consume la realización de la garantía. La ejecución hipotecaria no impide que el procedimiento judicial continúe adelante, sin perjuicio de que, en caso de estimación de la demanda, ante la imposibilidad de dar cumplimiento *in natura* a la condena de hacer (otorgar la reestructuración de la deuda reclamada), haya que optar por el cumplimiento por equivalencia (indemnización de daños y perjuicios sufridos).*

Procede estimar el recurso, dejar sin efecto la sentencia de apelación, estimar el recurso de apelación, y estimar la demanda interpuesta por Martín y Eufrasia

contra Abanca y condenar a la demandada a reestructurar el préstamo hipotecario en los términos de la propuesta solicitada el día 21 de julio de 2014.

*Interesa detenerse en la idea que hemos subrayado antes de que si bien la reestructuración no conlleva la condonación de las cuotas vencidas y pendientes de pago, su previo pago no constituye en la ley un presupuesto para la concesión de la reestructuración. La forma en que deben pagarse esas cuotas vencidas e impagadas forma parte del plan de reestructuración.*

Es evidente, pues, que de acuerdo con estas afirmaciones y el apartado a) del artículo 1 del Anexo del Real Decreto Ley 6/2012, la solicitud de reestructuración es causa de suspensión de la ejecución hipotecaria judicial o extrajudicial, pues de lo contrario pueden producirse efectos irreversibles para el deudor como puede ser la ejecución de la vivienda habitual cuando realmente el deudor habría podido evitarla con un plan de reestructuración. Aunque la Ley de Enjuiciamiento Civil no lo contempla expresamente en el artículo 695 LEC, en relación con la venta extrajudicial, sí que la doctrina ha indicado que la aplicación del Código de Buenas Prácticas es causa de suspensión de la misma.

En el ámbito del Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos la suspensión de la venta extrajudicial puede tener lugar en el supuesto de solicitud de aplicación de las medidas de reestructuración y, en su caso, quita, antes del anuncio de la subasta, así como en el caso de que el deudor situado en el umbral de exclusión social solicite la dación en pago de la vivienda habitual antes de que se haya anunciado la subasta. En aquel caso, parece que si la reestructuración solicitada y en su caso, quita, determinan la viabilidad del préstamo, debería cerrarse definitivamente el acta de tramitación de la venta extrajudicial indicando que el préstamo ha sido rehabilitado. En el caso de solicitud de dación en pago, el acta de venta extrajudicial debería cerrarse con escritura de dación en pago. La solicitud de dación en pago no será posible en el caso de que existiesen cargas posteriores a la hipoteca que se estuviese ejecutando por vía extrajudicial<sup>11</sup>.

Igualmente, de acuerdo con el artículo 3 bis del Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos «los fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores que se encuentren en el umbral de exclusión [definido en el artículo 3 del Real Decreto Ley] podrán exigir que la entidad agote el patrimonio del deudor principal, sin perjuicio de la aplicación a este, en su caso, de las medidas previstas en el Código de Buenas Prácticas, *antes de reclamarles la deuda garantizada, aun cuando en el contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de exclusión*. «Parece suficiente para paralizar el procedimiento [de venta extrajudicial] (de forma temporal o definitiva, según se vea conveniente) que el hipotecante no deudor manifieste en la misma acta de venta extrajudicial que está en ese umbral de exclusión. La acreditación de los documentos pertinentes se produce, ante la propia entidad acreedora»<sup>12</sup>.

Respecto de la ejecución judicial hipotecaria, el AAP de Huelva (Sección 2.<sup>a</sup>), núm. 86/2012, de 23 de octubre, señala expresamente en contra del criterio del juzgador de instancia que había indicado que los motivos de oposición están tasados en la LEC y que no puede por ello ser admisible el exigir la aplicabilidad del Real Decreto Ley 6/2012, en concreto la dación en pago, dado que los preceptos de dicha norma son facultativos y no imperativos, que el Real Decreto Ley 6/2012 otorga una facultad al deudor de exigir de la entidad prestamista que cancele la deuda, mediante dación en pago siempre que se cumplan las exigencias de dicha ley. Aunque esta medida es la última después de haber agotado

otras. «Lo contrario significaría reducir esa norma con rango de Ley ... a una mera exposición de recomendaciones sin trascendencia normativa, mientras que entendemos que su forma y contenido revelan con claridad la voluntad legislativa de superponerse a las reglas propias del préstamo, de la hipoteca y de las formas de extinción por cumplimiento de las obligaciones y de la responsabilidad personal universal, haciendo excepción, en ciertos casos de los correspondientes artículos del Código Civil, leyes de las que las normas procesales son meramente accesorias como complemento de su eficacia». Ahora bien, la fuerza de obligar de tales normas está supeditada a la adhesión voluntaria de la empresa crediticia al Código de Buenas Prácticas.

*Pero «de darse los presupuestos de hecho que motivan la vigencia de la norma, es facultad del deudor solicitar su cumplimiento por lo que se debe, en la ejecución hipotecaria (y en cualquier proceso de cobro o declarativo) integrar la norma de la LEC con esta posibilidad».*

En el supuesto enjuiciado el ejecutado no había acreditado estar situado en el umbral de exclusión, ni haber solicitado en forma a la entidad la aplicación del Código de Buenas Prácticas, «aunque puede hacerlo de no haberse superado el plazo límite fijado, el anuncio de subasta. Lo que entiende la Sala, por lo tanto, es que la fase de negociación y ejecución de alternativas es previa y necesaria a la eventual dación en pago. La solicitud a la entidad acreedora de medidas alternativas a la realización de la garantía real dentro de los plazos en él señalados es, por ello, causa de suspensión de la tramitación de la ejecución hipotecaria judicial, que quedará en tal estado desde el momento en que acredite el ejecutado apelante que ha solicitado de la parte prestamista la aplicación de tales medidas, y en caso de fracasar, continuar hasta rematarse por medio de la dación en pago de darse los requisitos materiales exigidos».

Parece forzoso concluir, por tanto, que el Real Decreto Ley 6/2012 es causa de suspensión de la ejecución hipotecaria tanto judicial como extrajudicial.

## IX. CONCLUSIONES

I. El Real Decreto Ley 19/2022 ha modificado el Real Decreto Ley 6/2012, en lo relativo a la ampliación del umbral de exclusión social.

II. Se establece la oponibilidad del Código de Buenas Prácticas a los terceros cesionarios del crédito en cuanto este ha quedado incorporado a la cartera de créditos de la entidad adherida, siendo posible hacer valer las medidas de reestructuración vigentes frente al cesionario (que no es entidad adherida) o bien solicitar del mismo dichas medidas (aunque no sea entidad adherida) puesto que ha recibido el crédito con el deber de aplicar el Código de Buenas Prácticas derivativamente y con tal deber incorporado en el crédito y por disponerlo así la Ley.

III. La novación que supone la aplicación del Código de Buenas Prácticas no exige ni la evaluación de la solvencia del deudor, ni el cumplimiento de los deberes de transparencia que la Ley 5/2019 impone al acreedor, ni la necesidad de otorgamiento del acta previa acreditativa del cumplimiento de los requisitos de transparencia material antes del otorgamiento de la escritura. La novación exige la intervención de los mismos sujetos que firmaron inicialmente el préstamo como deudores, aunque uno solo de ellos sea el situado en el umbral de exclusión social y se le conceda solamente a él la reestructuración, por haber dejado el otro deudor de formar parte de la unidad familiar con anterioridad a la solicitud de aplicación del Código de Buenas Prácticas.

IV. En relación con la reestructuración de la deuda ya no se exige que el esfuerzo que represente la carga hipotecaria se haya incrementado en 1,5 para la aplicación del Código de Buenas Prácticas, pero el incremento inferior al mismo sí que determinará unas medidas de reestructuración de menor alcance. Además será posible solicitar un segundo plan de reestructuración, siendo en este caso necesario valorar de nuevo la solvencia del deudor.

V. En relación con la dación en pago, tras el Real Decreto Ley 19/2022 pueden solicitarla también los deudores que tengan aprobado y en curso un plan de reestructuración y que observen su imposibilidad de atender los pagos después de transcurridos 24 meses desde la solicitud de reestructuración, pero en este caso la dación en pago es voluntaria para la entidad prestamista.

VI. Los contratos de arrendamientos celebrados por deudores hipotecarios cuyo lanzamiento hubiera sido suspendido con arreglo a la redacción que dio al Código de Buenas Prácticas el Real Decreto Ley 5/2017 se siguen rigiendo por dicha redacción. Los nuevos contratos que se celebren en el plazo de 12 meses a contar desde la entrada en vigor del Real Decreto Ley 19/2022 (24 de noviembre de 2022) para ejecutados ya beneficiarios de la suspensión (y que no tuvieran celebrado un contrato de arrendamiento con arreglo al Real Decreto Ley 5/2017), o bien para los nuevos beneficiarios de la suspensión desde que esta se produzca, se regirán por la nueva redacción dada al Código de Buenas Prácticas por el Real Decreto Ley 19/2022.

VII. Los deudores hipotecarios o hipotecantes no deudores que entran dentro del ámbito de aplicación del Código de Buenas Prácticas, pueden formular la solicitud de que se les aplique un plan de reestructuración o de que se les aplique el beneficio de excusión, incluso si están incursos en un procedimiento de ejecución, salvo que se hubiese producido el anuncio de la subasta. Es por ello que el Real Decreto Ley 6/2012 es causa de suspensión de la ejecución hipotecaria para evitar efectos irreversibles para el deudor, como sería la pérdida de la vivienda familiar que un plan de reestructuración viable podría haber evitado. Posición esta que apoya la jurisprudencia y la doctrina científica y se deduce de la propia literalidad y finalidad de la norma.

## X. JURISPRUDENCIA

- STS (Sala de lo Civil, Sección 1.<sup>a</sup>), núm. 187/2018, de 5 de abril.
- SAP de Valladolid (Sección 3.<sup>a</sup>), núm. 303/2016, de 2 de noviembre.
- SAP de Córdoba (Sección 1.<sup>a</sup>), núm. 653/2016, de 5 de diciembre.
- SAP de Salamanca (Sección 1.<sup>a</sup>), núm. 237/2017, de 5 de mayo.
- SAP de Madrid (Sección 19.<sup>a</sup>), núm. 117/2020, de 20 de mayo.
- AAP de Huelva (Sección 2.<sup>a</sup>), núm. 86/2012, de 23 de octubre.

## XI. BIBLIOGRAFÍA

- ALBALADEJO, M. (2002). *Derecho Civil I. Introducción y Parte General*. Barcelona: Librería Bosch, S.L.
- (2011). *Derecho Civil II. Derecho de Obligaciones*. Madrid: Edisofer.
- CLEMENTE, MEORO, M. (2021). Concepto y fuentes de las obligaciones. En J.R. de Verda y Beamonte (coord.), *Derecho Civil II, Obligaciones y contratos*. Valencia: Tirant lo Blanch (pp. 19-30).

- GOMÁ LANZÓN, F. (2014). El procedimiento extrajudicial notarial de venta de bien hipotecado: informe de situación. *Cuadernos de Derecho y Comercio*, núm. extraordinario 2014.
- JIMÉNEZ PARÍS, T.A. (2012). Consecuencias legislativas del Auto de 17 de diciembre de 2010, de la Audiencia Provincial de Navarra. El Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 732, 2387-2425.
- (2013) (1). La reforma del RD Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, por la Ley 1/2013, de 14 de mayo «anti desahucios». *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 739, 3522-3565.
- VÁZQUEZ DE CASTRO, E y ESTANCONA PÉREZ, A. (2021). *Mecanismos de defensa del deudor hipotecario de vivienda*. Cizur Menor (Navarra): Aranzadi.
- VILLEY, M. (2003). *Filosofía del Derecho*. Traducción de Evaristo Palomar Maldonado. Barcelona: Scire Universitaria.

## NOTAS

<sup>1</sup> 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 ha sido desarrollado por 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).

<sup>2</sup> CLEMENTE MEORO, 2021, 24-25; cfr.: ALBALADEJO, 2002, 449-451.

<sup>3</sup> ALBALADEJO, 2011, 485-486.

<sup>4</sup> Cfr.: ALBALADEJO, 2002, 447-448.

<sup>5</sup> Esta medida obedece a que la subida del Euribor puede tener un impacto significativo en la situación financiera de las familias con hipotecas a tipo variable, de manera que con las medidas que adopta el Real Decreto Ley 19/2022 se anticipan a las posibles situaciones de dificultad financiera que puede acarrear la subida de los tipos de interés. «En concreto, —se indica en el preámbulo— el euribor a doce meses, índice de referencia en la gran mayoría de las hipotecas a tipo variable en España, ha sufrido una subida rápida y abrupta desde enero de 2022 que ha provocado que desde el comienzo del año hay aumentado en unos 330 puntos básicos, desde el entorno del -0,5% hasta el nivel del 2,8% en la actualidad. Esta rápida subida 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 próximo año se vaya a incrementar de manera sustancial el coste de las hipotecas referenciadas a tipo variable y justifica que las medidas del Real Decreto Ley se aprueben a la mayor brevedad posible».

<sup>6</sup> Disposición adicional segunda. Adhesión al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual. 1. Todas las entidades que, a la entrada en vigor de este Real Decreto Ley, se encontrasen adheridas al «Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual» regulado en el anexo del Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de conformidad con la redacción vigente en el momento de su adhesión, se considerarán adheridas al mencionado Código en la redacción dada en este Real Decreto Ley, salvo que en el plazo de dos semanas desde su entrada en vigor comu-

níquen expresamente a la Secretaría General del Tesoro y Financiación Internacional que solicitan estar excluidos».

<sup>7</sup> Artículo 2. Ámbito de aplicación. «Las medidas previstas en este Real Decreto Ley se aplicarán a los contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria cuyo deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión y que estén vigentes a la fecha de entrada en vigor o que se suscriban posteriormente. Las medidas previstas en este Real Decreto Ley se aplicarán igualmente a los fiadores y avalistas hipotecarios del deudor principal, *respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario*». Si bien el artículo 2 se refiere al deudor en singular, el artículo 3 se refiere en plural a los deudores de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca. Por lo tanto la norma contempla la pluralidad de deudores, siendo necesario que en ambos concorra la situación de umbral de exclusión. Así se pronuncia la STS núm. 187/2018, de 5 de abril, que señala: «Al desgranar los requisitos que deben concurrir sobre estos deudores para que puedan considerarse incluidos en el umbral de exclusión, el artículo 3.1 exige que todas las circunstancias que a continuación se enumeran concurren «en ellos». Esto es, en un supuesto como el nuestro, en que son dos deudores solidarios, prestatarios, que a su vez hipotecan la vivienda en garantía de la devolución de los dos préstamos, la exigencia de que se encuentren bajo el umbral de exclusión debe concurrir en los dos ... Refuerza esta interpretación no solo el carácter solidario de las dos obligaciones asumidas por los dos prestatarios, garantizadas con la vivienda copropiedad de ambos, que conllevaría el que la novación de las obligaciones merced a la reestructuración de las dos deudas hipotecarias o la quita beneficiaría también al deudor que no estuviera en el umbral de exclusión, sino también que en un caso como el presente, en que solo quien está en el umbral de exclusión solicita las medidas, carecería de legitimación para poder optar por la dación en pago sin el consentimiento del otro deudor copropietario del bien hipotecado».

<sup>8</sup> Artículo 3. Definición del umbral de exclusión. 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 letra a) de este número. 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 dichos miembros sea una persona en la que concurren las circunstancias previstas en el segundo párrafo de la letra a). 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. 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, 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. 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. *Vid.: SAP de Salamanca (Sección 1.º), núm. 237/2017, de 5 de mayo sobre el cumplimiento de los requisitos para estar situado en el umbral de exclusión.*

<sup>9</sup> Como ya dijimos en otra ocasión (*vid., JIMÉNEZ PARÍS, 2013 (1)*) sorprende que la familia deba ser constantemente definida y redefinida por el legislador a través de normas positivas, en razón de uno u otro efecto jurídico que quiera vincularse, *en una suerte de nominalismo que huye de la realidad de las cosas para fraguar voluntaristicamente conceptos legislativos*. Como señala VILLEY, «todo el mundo ha oído hablar de la “querella de los universales”. Esta controversia nace del análisis del lenguaje. Atendamos, por ejemplo, esta frase: “Sócrates es ciudadano de Atenas”. En esta frase distinguiremos (dejando a un lado la cónyula *es*), dos tipos de términos, uno *singular* (*Sócrates*) y otro *universal* (*ciudadano de Atenas* — la expresión se aplica a *todos los ciudadanos* —). Se pregunta bajo qué título estas palabras *significan la realidad, con qué tipo de realidad se corresponden unos y otros. Para los realistas... a cada uno de estos términos les corresponde una realidad*. A la palabra Sócrates, evidentemente; Sócrates existe, es real. El individuo, dice Aristóteles, es incluso de quien se debe afirmar en primer lugar la existencia distinta, una “sustancia primera”. Pero hemos de decir que también las palabras “Atenas” o “ciudadano” [léase, familia] remiten a algo real, *algo diferenciado en la realidad, lo que Aristóteles denomina “sustancia segunda”*. *El mundo no es simplemente un conjunto de cosas singulares, está ordenado: comporta realidades genéricas (como la de “ciudadano”) o cuerpos (Atenas [léase, familia]). Está realmente estructurado, y son estas estructuras [léase sociedad familiar] las que reflejan,... los términos universales. Distinta es la respuesta de los nominalistas. Sin duda porque son familiares de una literatura religiosa en la que únicamente entran en juego las personas: su universo no comprende más que seres singulares: Sócrates, Pedro o Pablo. ... [para los nominalistas]... a los términos universales (“ciudadano de Atenas” [o familia] no podría decirse que les corresponde un objeto real; que tenga por función designar inmediatamente una cosa. Son [meros] instrumentos lingüísticos que... [servirían]... para connotar (lo que significa abarcar en conjunto — simultáneamente, de un solo golpe—) una pluralidad de objetos que guardan entre sí cierta semejanza. Así mediante la palabra “ciudadano de Atenas” designó en un momento a Sócrates, Alcibiades, Platón, etc. Es una economía del lenguaje. De ahí se sigue que los “universales” no tienen [para los nominalistas] otra existencia que la mental e instrumental; y nosotros los formamos libremente. No les pedimos que sean verdaderos (esto es, adecuados a lo real), sino que... nos permitan operar sobre los fenómenos singulares; solamente, pues, que sean “operativos” como dicen los sabios de hoy».* (VILLEY, 2003, 90-91).

<sup>10</sup> En este sentido se manifiesta la STS núm. 187/2018, de 5 de abril, que en relación con un procedimiento de ejecución hipotecaria abierto antes de la entrada en vigor del Real Decreto Ley 6/2012, y antes de que la entidad prestamista Ibercaja hubiera podido adherirse al Código de Buenas Prácticas, considera en contra del criterio de la Audiencia que no era preciso que los contratos de préstamo hipotecario estuviesen vigentes a la fecha de entrada en vigor del Código sino que bastaba que aunque estuvieran vencidos anticipadamente y en fase de ejecución, «el hipotecante todavía estuviera a tiempo de acogerse a alguna de ellas». De hecho, señala la sentencia «el propio Código prevé la aplicación de alguna de sus medidas a casos en que resuelto el contrato de préstamo o crédito hipotecario, ya se hubiera iniciado la ejecución hipotecaria. En el caso de la quita del apartado 2, en la letra C) se dispone que «esta medida no será aplicable en los supuestos que se encuentren en procedimiento de ejecución en los que ya se haya anunciado la subasta», por lo que, *a sensu contrario, sí cabría durante la ejecución hipotecaria mientras no se hubiera producido todavía el anuncio de la subasta*».

<sup>11</sup> *Vid., VÁZQUEZ DE CASTRO, E. y ESTANCONA PÉREZ, A. (2021). Mecanismos de defensa del deudor hipotecario de vivienda. Cizur Menor (Navarra): Aranzadi, págs., 189-203. JIMÉNEZ PARÍS, T.A. (2012). Consecuencias legislativas del Auto de 17 de diciembre de 2010, de la Audiencia Provincial de Navarra. El Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, núm. 732, págs. 2387-2425.*

<sup>12</sup> GOMÁ LANZÓN, F. (2014) El procedimiento extrajudicial notarial de venta de bien hipotecado: informe de situación. *Cuadernos de Derecho y Comercio*, núm. extraordinario 2014, pág. 213.