

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCL013091

REAL DECRETO-LEY 19/2022, de 22 de noviembre, por el que se establece un Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual, se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y se adoptan otras medidas estructurales para la mejora del mercado de préstamos hipotecarios.

(BOE de 23 de noviembre de 2022)

I

El complejo contexto internacional, marcado por la agresión militar de Rusia contra Ucrania, ha provocado una intensa subida de los precios a nivel global, empujados por el componente energético y los alimentos. Estas presiones inflacionistas han llevado a un rápido giro en las políticas monetarias, que mantenían desde hace años una orientación excepcionalmente expansiva. 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.

El endurecimiento de la política monetaria ha llevado a una dinámica alcista del euríbor, al que están referenciadas 3,7 millones de hipotecas en España. Este tipo ha subido más de trescientos puntos básicos en apenas diez meses, acercándose al 3% tras haber permanecido seis años en terreno negativo. Esta alza en el principal índice de referencia está provocando un fuerte aumento en las cuotas hipotecarias mensuales de las familias que se irá extendiendo durante los próximos meses a medida que se produzcan las revisiones periódicas correspondientes.

En términos agregados, las familias están mejor preparadas que en situaciones anteriores para hacer frente a este incremento de la carga hipotecaria, gracias a la mejora estructural de su posición financiera, con más ahorro y un menor endeudamiento. En concreto, el endeudamiento de los hogares ha bajado treinta puntos porcentuales desde su pico en la crisis financiera, hasta el 57% del Producto Interior Bruto en el segundo trimestre de 2022. Además, gracias a la mejora del empleo y la política de protección de rentas de las familias, el porcentaje de los hogares que dedican más de la mitad de su renta disponible al pago de la hipoteca ha bajado sustancialmente, desde el 7,2% en máximos de la crisis financiera al 2,5% en 2021.

Además, la exposición al riesgo de tipo de interés de la cartera hipotecaria se ha ido reduciendo durante los últimos años, aumentando el peso de los préstamos a tipo fijo. Con anterioridad a la subida abrupta de los tipos de interés, tres de cada cuatro nuevas hipotecas se concedían ya a tipo fijo y el plazo medio residual ha bajado de los dieciocho años en 2017 a apenas diez a finales de 2021. Por el lado regulatorio, la reforma de la Ley Concursal y el mecanismo de segunda oportunidad ofrecen un marco renovado para abordar problemas de sobreendeudamiento. Finalmente, el nivel de tipos de interés actual, así como el escenario previsto por el mercado para el 2023, siguen siendo contenidos en términos históricos.

Por todas estas razones, no cabe prever en este momento un impacto macroeconómico material, ni sobre el mercado hipotecario ni sobre la estabilidad financiera, por el progresivo aumento de los tipos de interés.

Sin embargo, la subida del euríbor puede tener un impacto significativo en la situación financiera de las familias con hipotecas a tipo variable, que se añade al incremento reciente de otros costes de bienes y servicios básicos como los alimentos o la energía. A pesar de que el elevado nivel de empleo y las medidas de reducción de la desigualdad han reforzado la posición de las familias de menor renta, la subida de la cuota hipotecaria en aquellas con préstamos a tipo variable puede llevarlos a afrontar dificultades para el pago de la hipoteca o del resto de bienes y servicios básicos.

La experiencia de la crisis financiera mostró la gravedad de los costes económicos, financieros y sociales que pueden generar las situaciones de exceso de endeudamiento y de dificultades para el pago de los préstamos sobre la vivienda habitual. Por eso resulta urgente la adopción de un conjunto de medidas que refuercen la protección del deudor hipotecario vulnerable, permitan el alivio de la carga financiera de los deudores hipotecarios de clase media en riesgo de vulnerabilidad por la subida de tipos de interés y faciliten la adaptación al nuevo entorno de todas las familias con hipotecas a tipo variable. Las medidas incluidas en el presente real decreto-ley se anticipan a las posibles situaciones de dificultad financiera que puede acarrear la subida de los tipos de interés, proporcionando un catálogo de soluciones eficaces en función de las necesidades y dando certidumbre a las familias para adaptarse a estas nuevas condiciones de financiación.

En concreto, el euríbor 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 haya 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 euríbor, 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 referencias a tipo variable y justifica que las medidas del real decreto-ley se aprueben a la mayor brevedad posible.

II

Existen en nuestro ordenamiento jurídico diversos mecanismos que permiten la protección de los deudores en general (como el procedimiento para la exoneración del pasivo insatisfecho recientemente reforzado en la legislación concursal mediante la Ley 16/2022, de 5 de septiembre), y de los deudores hipotecarios en particular. Entre estos últimos destacan las medidas de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, que introdujo para los préstamos con garantía inmobiliaria el límite del 3% para intereses de demora, limitó los costes de la novación de préstamos de tipo de interés variable a fijo y endureció los plazos para dar por vencida anticipadamente la deuda por impago y, por consiguiente, retrasar el momento de inicio de las ejecuciones hipotecarias que hasta ese momento podían activarse con el impago de tan solo tres cuotas.

Además de las disposiciones legales, existen otras posibilidades de reconducción de la deuda hipotecaria voluntariamente asumidas por las entidades financieras adheridas al Código de Buenas Prácticas propuesto por el legislador en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. Las medidas de ese Código han sido objeto de sucesivas revisiones, con el fin de reforzar el alivio de la carga del deudor hipotecario vulnerable que, en circunstancias extraordinarias, atraviese una situación de dificultad de pago. Estos deudores, pueden acudir a su entidad, si está adherida al Código, y, si cumplen determinadas condiciones, instar una reestructuración viable de su deuda. De no ser posible, pueden plantear una quita, extinguir su deuda mediante la dación en pago e incluso acceder al alquiler social en la misma vivienda. Así, desde su promulgación en 2012 y hasta el cuarto trimestre de 2021, los sujetos adheridos al código han realizado un total de 62.526 operaciones, de las cuales, 54.190 finalizaron con una reestructuración de la deuda pendiente, 19 con una quita y en 8.317 casos se acordó la dación en pago.

Finalmente, existen también diversas medidas de protección en caso de que se lleguen a producir ejecuciones hipotecarias de personas en situación de vulnerabilidad social desalojadas de su vivienda habitual, como el Fondo Social de Viviendas de las entidades de crédito, que dispone de 10.411 viviendas, la posibilidad de utilización de viviendas de titularidad de SAREB, en el marco de su contribución a la política social de vivienda de acuerdo con los principios de sostenibilidad y utilidad social establecidos por el Real Decreto-ley 1/2022, de 18 de enero, por el que se modifican la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito; la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión; y el Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos, en relación con el régimen jurídico de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, o la suspensión del proceso judicial de ejecución hipotecaria vigente hasta mayo de 2024 para, con el auxilio de los servicios sociales, disponer de tiempo para buscar alternativa habitacional.

No obstante, la pertinencia y utilidad de las herramientas vigentes a las que puede acudir un deudor hipotecario, la actual coyuntura hace necesaria la adopción urgente de medidas que las adapten, complementen y refuercen.

A tal fin, el presente real decreto-ley amplía el Código de Buenas Prácticas vigente, para que pueda cubrir a aquellos deudores vulnerables afectados por subidas de tipos de interés que alcancen niveles de esfuerzo hipotecario excesivos, ante cualquier incremento del esfuerzo hipotecario. Se gradúa el tratamiento de estas situaciones, con una carencia del principal de cinco años y una reducción del tipo de interés aplicable hasta el euríbor menos 0,10% desde el euríbor más 0,25% actual, cuando el incremento del esfuerzo hipotecario es superior al 50%; y con una carencia de 2 años y un alargamiento del plazo de hasta siete años cuando el incremento del esfuerzo hipotecario es inferior al 50%. Se incorpora como nueva obligación para las entidades adheridas la de garantizar la salvaguarda de los derechos de los deudores en el caso de cesión de créditos a terceros, lo que se configura como una obligación de ordenación y disciplina, para evitar la desprotección de las familias vulnerables en caso de venta de las carteras de créditos hipotecarios a un tercero. Finalmente, se establecen otras mejoras en el procedimiento, entre las que destacan la posibilidad de solicitar por los deudores la dación en pago durante veinticuatro meses (doblando el plazo actual de 12 meses) desde la solicitud de reestructuración, o instar el estudio por la entidad de una segunda reestructuración si al término de la primera el deudor continúa, por las mismas u otras causas, en una situación de vulnerabilidad.

En segundo lugar, se establece un nuevo Código de Buenas Prácticas de naturaleza transitoria, con una duración de dos años, para aliviar la carga financiera de los deudores hipotecarios de clase media en riesgo de vulnerabilidad por la subida de los tipos de interés. A él podrán acogerse aquellos prestatarios que cumplan con los requisitos de elegibilidad que se establezcan por Acuerdo de Consejo de Ministros, que se referirán al nivel de renta y al aumento del esfuerzo hipotecario asociado a la subida de tipos de interés.

Asimismo, con el fin de detallar en qué términos podrá llevarse a cabo la articulación de las operaciones de refinanciación y reestructuración de los préstamos hipotecarios a interés variable sobre vivienda habitual, mediante

Acuerdo de Consejo de Ministros se desarrollará el contenido del Código de Buenas Prácticas, que podrá ser suscrito con carácter inmediato por los sujetos adheridos para facilitar una adecuada respuesta del sector financiero ante la actual situación, a fin de que las medidas adicionales de alivio estén disponibles a partir del 1 de enero de 2023.

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 ya se ocupa de la evolución del Código de Buenas Prácticas que se introdujo en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. Con la aplicación de las medidas contenidas en este instrumento, se facilita y promueve la implicación del sector financiero español en el esfuerzo requerido para aliviar la difícil situación económica y social de muchas familias.

Las medidas anteriores se complementan con otras modificaciones legales de índole fiscal, para eximir de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados las escrituras públicas de formalización de las novaciones contractuales que se produzcan al amparo de este Código de Buenas Prácticas, dándoles el mismo tratamiento que las sujetas al Código de Buenas Prácticas del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo. Asimismo, se establece un régimen específico para los aranceles de notarios y registradores por la formalización de las operaciones de novación que se regulan en este real decreto-ley.

III

Finalmente, resulta también imperativo acometer en este real decreto-ley medidas estructurales de refuerzo de la competencia, la transparencia y la educación financiera en el mercado hipotecario.

Estas medidas buscan facilitar la conversión de créditos a tipo variable a tipo fijo y la amortización anticipada de los préstamos hipotecarios vivos -con independencia, en este caso, de si los deudores son o no elegibles por encontrarse en una situación vulnerable o de riesgo de vulnerabilidad-, incentivar la competencia del mercado de préstamos hipotecarios, así como promover el conocimiento de las medidas regulatorias más novedosas, a fin de que los ciudadanos sean capaces de adoptar las mejores decisiones financieras en relación con este producto.

En primer lugar, se adoptan 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. Por un lado, se suspende durante un año el cobro de las compensaciones y comisiones para los préstamos a tipo variable por amortización anticipada o paso a tipo fijo, lo que ha de suponer un incentivo adicional en los meses venideros para los deudores al valorar el repago anticipado de su deuda o el cambio de su préstamo hipotecario por subrogación de acreedor. Por otro lado, a fin de facilitar, con carácter permanente, el paso de tipo variable a tipo fijo, se reduce de 0,15% a 0,05% la compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada en los primeros tres años de vida del préstamo, en aquellos casos en que se pasa de tipo variable a tipo fijo.

En segundo lugar, se recogen dos medidas dirigidas a mejorar el conocimiento por parte de los deudores hipotecarios en dificultades de las herramientas a su disposición y de las instituciones públicas a las que puede acudir en busca de asesoramiento o apoyo. A tal fin, se encomienda al Banco de España la elaboración de una Guía de herramientas para el deudor hipotecario en dificultades de pago, que se habrá de publicar en la propia web del Banco de España y en las páginas web de las entidades prestamistas de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, y se establece un mecanismo para recopilar y poner a disposición del público la información acerca de los instituciones públicas de apoyo a los deudores hipotecarios en dificultades que existen en las administraciones territoriales.

En tercer lugar, se revisan algunos aspectos del procedimiento de subrogación de acreedor que se rige fundamentalmente por las disposiciones de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios. En esta línea, se introducen modificaciones para mejorar la transparencia en cuanto a los gastos para los prestatarios y ajustar su ámbito de aplicación al de las hipotecas concedidas por las entidades autorizadas para la concesión de créditos con garantía inmobiliaria en la Ley 5/2019, de 15 de marzo. A mayor abundamiento, debe recordarse que este mecanismo permite fomentar la competencia para que los deudores hipotecarios puedan beneficiarse de las ofertas del mercado que mejor se ajusten a sus necesidades financieras y que pueden hacerlo incluso sin detrimento de la deducción por inversión en vivienda habitual que contempla la disposición transitoria decimotercera de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, para personas que adquirieron su vivienda habitual con anterioridad al 1 de enero de 2013. Así, por ejemplo, se señala por la Dirección General de Tributos en la consulta vinculante V3082-21, de 9 de diciembre de 2021.

IV

La agresión de la Federación rusa contra Ucrania está teniendo consecuencias devastadoras en el plano económico y social para la nación agredida. De acuerdo con estimaciones recientes, el Producto Interior Bruto de

Ucrania podría descender entre un 30 y un 45 por ciento en 2022 y, dependiendo de su duración, la guerra podría provocar que más del 70 por ciento de la población ucraniana viva a finales de 2022 por debajo del umbral de la pobreza.

Como consecuencia, el Fondo Monetario Internacional estima un déficit de financiación exterior para Ucrania de alrededor de 39.000 millones de dólares en 2022, de los cuales, aproximadamente, la mitad podría cubrirse si se desembolsara en su totalidad el apoyo internacional prometido hasta ahora.

A nivel europeo, la Comisión Europea se ha comprometido a facilitar financiación a Ucrania en el corto plazo para atender sus necesidades más inmediatas de liquidez, así como a apoyar financieramente su estrategia de reconstrucción en el medio y largo plazo. Ya en marzo, la Comisión Europea desembolsó de urgencia al gobierno de Ucrania 1.200 millones de euros.

Posteriormente, la Comisión Europea anunció en mayo un nuevo paquete de ayuda macrofinanciera excepcional para Ucrania de hasta 9.000 millones de euros, compromiso que fue respaldado por el Consejo Europeo de los días 30 y 31 de mayo de 2022. En una primera fase, la Comisión Europea ha desembolsado a principios de agosto 1.000 millones de euros a través de un préstamo concesional, según lo establecido en la Decisión (UE) 2022/1201 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de julio de 2022. En una segunda fase, la Unión Europea ha aprobado otros 5.000 millones de euros adicionales a través de préstamos concesionales, según lo fijado en la Decisión (UE) 2022/1628 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de septiembre de 2022, que están en proceso de ser desembolsados por la Comisión Europea.

Ante la insuficiencia del presupuesto comunitario para proporcionar una provisión suficiente que cubra a la Comisión Europea del riesgo financiero al que se expone por la ayuda macrofinanciera excepcional a Ucrania, se requiere que los Estados miembros aporten avales según su peso en la renta nacional bruta de la Unión Europea. En consecuencia, mediante el presente real decreto-ley, España autoriza el otorgamiento de un aval máximo de 321.000.000 de euros a favor de la Comisión Europea con el fin de que esta conceda préstamos concesionales al gobierno ucraniano que permitan mitigar los urgentes desequilibrios por balanza de pagos del país.

Por otro lado, España y el resto de la comunidad internacional celebraron la Conferencia de Recuperación de Lugano que tuvo lugar los pasados 4 y 5 de julio de 2022, donde se marcó la hoja de ruta para la reconstrucción de Ucrania y se anunciaron las distintas contribuciones de los países donantes e instituciones financieras multilaterales.

En el marco de esta conferencia, España anunció su intención de contribuir a la reconstrucción a Ucrania a través de aportaciones en forma de transferencias y garantías al Grupo del Banco Mundial y al Banco Europeo de Reconstrucción y Desarrollo. Para que España pueda contribuir a las iniciativas desarrolladas por ambas instituciones financieras multilaterales, mediante este real decreto-ley se autoriza el otorgamiento de avales. En concreto, por un lado, se autoriza un importe de 100 millones de euros para cubrir operaciones del Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (en adelante, BIRF), perteneciente al Grupo del Banco Mundial, y, por otro lado, se autoriza un importe de 100 millones de euros para cubrir operaciones del Banco Europeo de Reconstrucción y Desarrollo (en adelante, BERD).

El Banco Mundial ha solicitado apoyo de los países donantes para aportar garantías bilaterales que le permitan incrementar el tamaño de su financiación al gobierno de Ucrania a través de varios programas y proyectos. España va a contribuir a garantizar la financiación de proyectos en el sector salud, entre otros, los destinados a reconstruir, renovar y modernizar las infraestructuras sanitarias destruidas o dañadas, a promover la atención médica preventiva básica, en especial en áreas a donde la población ha sido desplazada, o a cubrir nuevas necesidades sanitarias, como la salud mental y la rehabilitación, mediante la mejora de protocolos, facilidades, equipos y formación.

El BERD, por su parte, solicita garantías para cubrir parte del riesgo que asume a través de dos programas: el programa de seguridad alimentaria y el programa municipal. El programa de seguridad alimentaria facilita financiación a empresas privadas tanto en Ucrania como en otros países del ámbito de actuación del BERD, cuya actividad esté relacionada con la seguridad del abastecimiento alimentario. Por otro lado, el programa municipal financia la provisión de servicios e infraestructuras críticas, así como la reconstrucción de municipios ucranios afectados por la guerra.

V

Mediante el Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, se introdujo, entre otras medidas dirigidas a hacer frente al impacto económico y social de la guerra de Ucrania, una línea de avales por importe de hasta 10.000 millones de euros destinados a garantizar la financiación concedida a autónomos y empresas españolas afectados por los efectos económicos de la guerra.

En origen, la posibilidad de otorgar avales con cargo a tales líneas estaba limitada a 31 de diciembre de 2022, de conformidad con el marco temporal relativo a las medidas de ayuda estatal destinadas a respaldar la economía tras la agresión contra Ucrania (Marco Temporal Europeo) adoptado por la Comisión Europea el 23 de

marzo de 2022. El 28 de octubre de 2022, la Comisión Europea ha adoptado una modificación del Marco Temporal Europeo en la que, entre otras modificaciones, extiende el plazo para otorgar ayudas hasta el 31 de diciembre de 2023.

Como consecuencia de la extensión en el tiempo del impacto económico derivado de la guerra, dada la proximidad del vencimiento del plazo y tras la extensión del plazo de concesión efectuada por la modificación referida del Marco Temporal Europeo, se modifica el Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, para extender el plazo de concesión de los avales hasta 31 de diciembre de 2023. Adicionalmente, se habilita la posibilidad de extender el plazo de otorgamiento por acuerdo de Consejo de Ministros, con el fin de facilitar y agilizar la adaptación a ulteriores modificaciones en el Marco Temporal Europeo que pudieran tener lugar.

VI

Como proclama el considerando del Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021, por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia, «Los tipos de financiación y los métodos de ejecución que se establezcan conforme al presente Reglamento deben elegirse con arreglo a su capacidad para cumplir los objetivos específicos de las acciones y para lograr resultados, teniendo en cuenta, en particular, los costes de los controles, la carga administrativa y el riesgo de incumplimiento previsto.» Precisamente esta propuesta lo que pretende es la simplificación y la reducción de cargas para los potenciales beneficiarios. Uno de los principales problemas en las convocatorias de subvenciones es la dificultad en la justificación tras haberse respetado los requisitos y condiciones, realizado la actividad o cumplido la finalidad determinante de la concesión o disfrute de la subvención. Con la modificación que se propone se facilitaría la justificación al ampliar el plazo de corrección de defectos subsanables en la justificación presentada, ampliando los diez días actuales que prevé el apartado 2 del artículo 71 del Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, aprobado por el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, y contemplar la posibilidad de recabar aclaraciones sobre los documentos presentados a tal efecto o requerir la presentación de otros complementarios. Es por ello que razones de eficiencia y simplificación de la gestión administrativa convierten en crucial esta modificación, imprescindible para dirigir la actividad subvencional hacia el objetivo esencial de potenciar y facilitar la ejecución y absorción de los fondos europeos.

El objetivo perseguido por la presente reforma está alineado con las exigencias marcadas a España por la Unión Europea para poder acceder a los fondos, creando las condiciones necesarias para gestionar los mismos de una manera ágil y eficaz, que garantice su inversión en las necesidades económicas y estructurales más apremiantes y el fortalecimiento del potencial de crecimiento, la creación de empleo, el impulso de la inversión pública y privada y el apoyo al tejido productivo, y, en definitiva, el refuerzo y aumento de la resiliencia y de la cohesión económica, social y territorial en el marco del mercado único europeo.

Por lo tanto, la modificación del Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, tiene como fin añadir una letra e) al artículo 63 en aras de la simplificación y la reducción de cargas para los potenciales beneficiarios al ampliar el plazo de corrección de defectos subsanables en la justificación presentada previsto en el apartado 2 del artículo 71 del Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, aprobado por el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, y al contemplar la posibilidad de recabar aclaraciones sobre los documentos presentados a tal efecto o requerir la presentación de otros complementarios. La urgencia y necesidad de operar esta modificación en el sentido propuesto queda justificada por la importancia de fomentar el éxito en la justificación de las actuaciones subvencionadas, minimizando las pérdidas de derecho de cobro y garantizando al mismo tiempo el cumplimiento de los requisitos establecidos en las bases reguladoras y en las normas aplicables.

VII

El artículo 86 de la Constitución Española permite al Gobierno dictar decretos-leyes «en caso de extraordinaria y urgente necesidad», siempre que no afecten al ordenamiento de las instituciones básicas del Estado, a los derechos, deberes y libertades de los ciudadanos regulados en el Título I de la Constitución, al régimen de las comunidades autónomas ni al Derecho electoral general. Se configura, por tanto, esta norma como un instrumento con unos contornos bien definidos en los que el juicio político de oportunidad y necesidad goza de un amplio margen, siempre que se oriente en alcanzar un resultado concreto ante una situación de urgencia ineludible.

El real decreto-ley constituye un instrumento constitucionalmente lícito, siempre que, tal y como reiteradamente ha exigido nuestro Tribunal Constitucional (sentencias 6/1983, de 4 de febrero, F. 5; 11/2002, de 17 de enero, F. 4, 137/2003, de 3 de julio, F. 3, y 189/2005, de 7 julio, F. 3; 68/2007, F. 10, y 137/2011, F. 7), el fin que justifica la legislación de urgencia sea subvenir a una situación concreta, dentro de los objetivos gubernamentales

que, por razones difíciles de prever, requiere una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía ordinaria o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes, máxime cuando la determinación de dicho procedimiento no depende del Gobierno.

Debe quedar, por tanto, acreditada «la existencia de una necesaria conexión entre la situación de urgencia definida y la medida concreta adoptada para subvenir a ella (SSTC 29/1982, de 31 de mayo, FJ 3; 182/1997, de 20 de octubre, FJ 3, y 137/2003, de 3 de julio, FJ 4)».

La situación económica que afronta nuestro país como consecuencia de la invasión de Ucrania, en particular por los efectos concurrentes de la subida de tipos de interés y del incremento de otros gastos de las familias, justifican la extraordinaria y urgente necesidad de adoptar diversas medidas de apoyo a la liquidez de los hogares.

De acuerdo con una consolidada jurisprudencia del Tribunal Constitucional, iniciada en la mencionada STC 29/1982, de 31 de mayo, el control del presupuesto habilitante del artículo 86.1 CE exige, primero, que el Gobierno haga una definición «explícita y razonada» de la situación concurrente y, segundo, que exista además una «conexión de sentido» entre la situación definida y las medidas que en el decreto-ley se adopten. Además la doctrina constitucional ha admitido el uso de la legislación de urgencia para las denominadas como «coyunturas económicas problemáticas», para cuyo tratamiento representa un instrumento constitucionalmente lícito, en tanto que pertinente y adecuado para la consecución del fin que justifica la legislación de urgencia, que no es otro que subvenir a «situaciones concretas de los objetivos gubernamentales que por razones difíciles de prever requieran una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes» (SSTC 31/2011, de 17 de marzo, FJ 4; 137/2011, de 14 de septiembre, FJ 6; y 100/2012, de 8 de mayo, FJ 8).

Las medidas contempladas en esta norma nacen bajo este escenario de incremento acelerado de los gastos financieros y de otro tipo para las familias de clase media en riesgo de vulnerabilidad, en el que la rapidez de respuesta, a través de la adopción de medidas económicas y jurídicas, es un requisito imprescindible para asegurar su efectividad. Los objetivos que se pretenden con la aprobación inmediata de estas medidas no podrían conseguirse a través de la tramitación de un proyecto de ley por el procedimiento de urgencia y, por tanto, está plenamente justificado el recurso al real decreto-ley desde la perspectiva de la concurrencia de su presupuesto habilitante.

Las medidas de este real decreto-ley configuran una solución para el alivio del impacto de la subida de los tipos de interés de las economías domésticas, dotando de certidumbre a su planificación financiera. Las medidas se estructuran en torno a tres ejes, que guardan una conexión directa a inmediata con la extraordinaria y urgente necesidad: (i) el alivio de la carga hipotecaria de los hogares de clase media en riesgo de vulnerabilidad; (ii) la reestructuración de la deuda de los hogares vulnerables; y (iii) mejoras estructurales dirigidas a fortalecer el mercado hipotecario, aumentando la competencia y la transparencia.

Los motivos que acaban de exponerse demuestran que, en ningún caso, el presente real decreto-ley constituye un supuesto de uso abusivo o arbitrario de este instrumento constitucional (SSTC 61/2018, de 7 de junio, FJ 4; 100/2012, de 8 de mayo, FJ 8; 237/2012, de 13 de diciembre, FJ 4; 39/2013, de 14 de febrero, FJ 5). Al contrario, todas las razones expuestas justifican amplia y razonadamente la adopción de la presente norma. A tal fin, la Sentencia del Tribunal Constitucional de 28 de enero de 2021 (recurso de inconstitucionalidad núm. 2577-2020) es clara cuando afirma que la doctrina constitucional ha establecido que «la valoración de la extraordinaria y urgente necesidad de una medida puede ser independiente de su imprevisibilidad e, incluso, de que tenga su origen en la previa inactividad del propio Gobierno siempre que concurra efectivamente la excepcionalidad de la situación» (STC 1/2012, de 13 de enero, FJ 6), pues «lo que aquí debe importar no es tanto la causa de las circunstancias que justifican la legislación de urgencia cuanto el hecho de que tales circunstancias efectivamente concurran» (SSTC 11/2002, de 17 de enero, FJ 6, y 68/2007, de 28 de marzo, FJ 8).

Debe señalarse también que este real decreto-ley no afecta al ordenamiento de las instituciones básicas del Estado, a los derechos, deberes y libertades de los ciudadanos regulados en el título I de la Constitución Española, al régimen de las comunidades autónomas ni al Derecho electoral general.

Por lo demás, este real decreto-ley se adecua a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

De este modo, se cumple con el principio de necesidad que ha quedado plenamente justificado. Igualmente, se da cumplimiento a los principios de seguridad jurídica, proporcionalidad y eficacia, destacándose que las medidas que incorpora son congruentes con el ordenamiento jurídico e incorporan la mejor alternativa posible dada la situación de excepcionalidad, al contener la regulación necesaria e imprescindible para la consecución de los objetivos previamente mencionados.

En cuanto al principio de transparencia, dado que se trata de un real decreto-ley, su tramitación se encuentra exenta de consulta pública previa y de los trámites de audiencia e información públicas, conforme el artículo 26.11 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno.

Finalmente, respecto al principio de eficiencia, no se imponen más cargas que las estrictamente necesarias.

El presente real decreto-ley consta de un preámbulo y una parte dispositiva, estructurada en quince artículos, dos disposiciones adicionales, una disposición transitoria única, y cinco disposiciones finales, y se dicta al

amparo de lo dispuesto en las reglas 6.^a, 8.^a, 11.^a, 13.^a y 14.^a del artículo 149.1 de la Constitución española, que atribuyen al Estado la competencia exclusiva sobre legislación mercantil y procesal, legislación civil, bases de la ordenación del crédito, banca y seguros, bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica y hacienda general y deuda del Estado, respectivamente.

En su virtud, haciendo uso de la autorización contenida en el artículo 86 de la Constitución Española, a propuesta de la Vicepresidenta Primera del Gobierno y Ministra de Asuntos Económicos y Transformación Digital, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 22 de noviembre de 2022,

DISPONGO:

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto.

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.

TÍTULO II

Nuevo Código de Buenas Prácticas para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad

Artículo 2. Establecimiento del nuevo Código de Buenas Prácticas.

Se establece un nuevo Código de Buenas Prácticas, de naturaleza coyuntural y transitoria, con duración de veinticuatro meses, para la adopción de medidas urgentes para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad. El plazo de vigencia de este nuevo Código comenzará a computarse desde el día siguiente al de la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros a que se refiere el artículo siguiente.

Podrán adherirse de forma voluntaria a este código las entidades de crédito y demás entidades o personas físicas que, de manera profesional, realizan la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

Artículo 3. Ámbito de aplicación y desarrollo mediante Acuerdo del Consejo de Ministros.

1. Las medidas a que se refiere este capítulo conformarán un nuevo Código de Buenas Prácticas que se aplicará a las personas físicas que sean titulares de préstamos o créditos garantizados con hipoteca inmobiliaria sobre la vivienda habitual del deudor o del hipotecante no deudor, cuyo precio de adquisición no exceda de 300.000 euros, constituidos hasta el 31 de diciembre de 2022.

2. Se desarrollarán por Acuerdo del Consejo de Ministros, entre otros, los siguientes aspectos:

a) Las condiciones aplicables y los requisitos a cumplir por los deudores para acogerse al código. Entre dichas condiciones y requisitos, en todo caso, se encontrará la definición de los deudores de clase media en riesgo de vulnerabilidad, para lo que se considerará, entre otros, su renta familiar y la evolución de su esfuerzo hipotecario.

b) 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.

3. El plazo para formular las solicitudes al amparo de lo dispuesto en el presente real decreto-ley y del Acuerdo del Consejo de Ministros que lo concrete, se extenderá durante veinticuatro meses desde la publicación de este último.

Artículo 4. Sujeción al Código de Buenas Prácticas.

1. El Código de Buenas Prácticas será de adhesión voluntaria para aquellos sujetos a los que se refiere el artículo 2 que cuenten con operaciones incluidas en el ámbito de aplicación definido en el artículo 3 de este real decreto-ley.

2. Las entidades o prestamistas comunicarán su adhesión a la Secretaría General del Tesoro y Financiación Internacional.

3. Desde la adhesión de la entidad o prestamista, y una vez que se produzca la acreditación por parte del deudor que así lo solicite de que se cumplen con las condiciones de elegibilidad de operaciones y deudores establecidos en el Código de Buenas Prácticas, aquella aplicará las medidas recogidas en ese Código, en los términos en él previstos. Sin perjuicio de lo anterior, cualquiera de las partes podrá compeler a la otra a la formalización en escritura pública de la novación del contrato resultante de la aplicación de las previsiones contenidas en el Código de Buenas Prácticas. Los costes de dicha formalización correrán a cargo de la parte que la solicite.

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.

4. Los derechos arancelarios y demás conceptos notariales y registrales derivados de la formalización e inscripción de las novaciones que se realicen al amparo de este Código de Buenas Prácticas serán satisfechos en todo caso por el acreedor y se bonificarán en los siguientes términos:

a) Por el otorgamiento de la escritura se devengará el arancel correspondiente a las escrituras de novación hipotecaria, previsto en la letra f) del apartado 1 del número 1 del anexo I del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Notarios, reducido en un 75 por ciento, sin que se devengue cantidad alguna a partir del quinto folio de matriz y de copia, sea copia autorizada o copia simple. El arancel mínimo previsto será de 10 euros y el máximo de 30 por todos los conceptos.

b) Por la práctica de la inscripción se aplicará el arancel previsto para las novaciones modificativas en artículo 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores. Al resultado se le aplicará una bonificación del 75 por ciento. El arancel mínimo previsto será de 10 euros y el máximo de 20 euros por todos los conceptos.

5. 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.

6. La adhesión de la entidad o prestamista se entenderá hasta la fecha de validez prevista del Código, salvo denuncia expresa de la entidad o prestamista adherido, notificada por escrito a la Secretaría General del Tesoro y Financiación Internacional con una antelación mínima de tres meses.

7. El contenido del Código de Buenas Prácticas resultará de aplicación exclusiva a los sujetos adheridos a los que se refiere el artículo 2, deudores y contratos a los que se refiere este Capítulo. No procederá, por tanto, la extensión de su aplicación, con carácter normativo o interpretativo, a ningún otro ámbito. En particular, 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, de manera que aun no habiendo disfrutado el deudor de las medidas que se incorporan al mismo, se mantendrá su derecho a instarlas durante el tiempo de su vigencia. Los sujetos adheridos adoptarán las medidas necesarias para salvaguardar los derechos de los deudores en caso de cesión del crédito a un tercero.

8. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, las entidades o prestamistas adheridos podrán, con carácter puramente potestativo, aplicar las previsiones del Código de Buenas Prácticas a operaciones y deudores distintos de los que se definan por Acuerdo del Consejo de Ministros.

9. Las entidades o prestamistas adheridos al Código de Buenas Prácticas habrán de informar adecuadamente 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.

Artículo 5. *Formalización de las operaciones de novación amparadas por este Código de Buenas Prácticas.*

1. Antes de la formalización de las operaciones de novación amparadas por este Código de Buenas Prácticas, el sujeto adherido deberá entregar al deudor información simplificada sobre las medidas alternativas sobre

las que puede optar para novar las condiciones del préstamo en los términos que se fijen en el Acuerdo del Consejo de Ministros. Esta información al menos deberá incluir:

- a) Las consecuencias jurídicas y económicas de las distintas alternativas de novación ofrecidas.
- b) 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.

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.

2. La información simplificada y la propuesta de acuerdo de novación del préstamo al que se refiere el apartado anterior serán entregadas por el sujeto adherido gratuitamente en soporte duradero al deudor por cualquier medio, incluidos los telemáticos y los servicios de banca electrónica de que disponga el sujeto adherido, siempre que permitan acreditar el contenido y la entrega al deudor.

3. El acuerdo podrá ser firmado por el prestatario y, en su caso, los fiadores y avalistas, de manera manuscrita, mediante firma electrónica, por el sistema de otorgamiento del consentimiento que tuvieran fijado contractualmente el deudor y el sujeto adherido, o por cualquier otro medio que permita obtener válidamente el consentimiento. En todo caso, el medio empleado deberá dejar constancia del contenido y de la fecha en la que se presta el consentimiento. Para su inscripción en el Registro correspondiente el acuerdo deberá constar en documento público, cuando, conforme a las reglas generales, resulte exigible.

4. Las operaciones de novación amparadas por este código no podrán:

- a) Suponer una modificación del tipo de interés pactado, salvo que esta se corresponda con alguna de las medidas del Código de Buenas Prácticas recogidas en el Acuerdo de Consejo de Ministros.
- 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 Tasa Anual Equivalente (TAE) acordada en el contrato inicial, o bien se trate de la prima de la prórroga del contrato de seguro señalado en la letra b) del apartado 1 anterior.
- 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.

5. 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, el apartado 2 de la disposición transitoria primera de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

6. 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.

Artículo 6. *Seguimiento del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas.*

1. El cumplimiento de este Código de Buenas Prácticas por parte de los sujetos adheridos será supervisado por la Comisión de control para 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. Esta comisión, de ser necesario, adaptará sus normas de funcionamiento al seguimiento de las medidas que se establecen en este real decreto-ley, incorporando su temática a las convocatorias que tengan lugar con posterioridad a su entrada en vigor.

2. La Comisión de control recibirá y evaluará la información que, en relación con los apartados 3 y 4, le traslade el Banco de España y publicará junto con el informe semestral a que se refiere el artículo 6.4 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, un anexo titulado «Seguimiento de las medidas del Código de Buenas Prácticas del Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre», en el que evalúe el grado de cumplimiento de este Código de Buenas Prácticas, información que deberá remitirse, también en los términos previstos en el referido artículo 6.4 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, a la Comisión de Economía y Competitividad del Congreso de los Diputados.

3. Los sujetos adheridos remitirán al Banco de España, con carácter mensual, la información que les requiera la Comisión de control en relación con este Código. Esta información incluirá, en todo caso, el número, volumen y características de las operaciones solicitadas, ejecutadas y denegadas en aplicación del presente, con el desglose

que se considere adecuado para valorar el funcionamiento del Código, así como relación y desglose de las reclamaciones tramitadas conforme a lo previsto en el apartado siguiente. El suministro de información no requerirá el consentimiento previo del interesado, ni de las personas que formen parte de la unidad de convivencia, por ser un tratamiento de datos de los referidos en los artículos 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 la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE.

4. Podrán formularse ante los servicios de reclamaciones o defensores de los clientes de los sujetos adheridos, y sucesivamente, 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, las reclamaciones derivadas del presunto incumplimiento por las entidades de crédito de este Código de Buenas Prácticas. Para el caso de haber iniciado sus actividades, al órgano que, por virtud lo previsto en la disposición adicional primera de la Ley 7/2017, de 2 de noviembre, por la que se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2013/11/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, relativa a la resolución alternativa de litigios en materia de consumo, pudiera sustituir al Banco de España en dicha función.

5. 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.

Artículo 7. *Consecuencias de la solicitud indebida por el deudor de las medidas para la novación de la deuda hipotecaria realizada al amparo de este Código Buenas Prácticas.*

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

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

3. También incurrirá en responsabilidad el deudor que, voluntaria y deliberadamente, busque situarse o mantenerse en 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.

Artículo 8. *Régimen sancionador.*

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.

Artículo 9. *Modificación del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.*

Se modifica el número 23 del artículo 45.I.B) del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, que tendrá la siguiente redacción:

«23. Las escrituras de formalización de las novaciones contractuales de préstamos y créditos hipotecarios que se produzcan al amparo del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y del nuevo Código de Buenas Prácticas que se introduce con 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, quedarán exentas de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de actos jurídicos documentados de este Impuesto.»

TÍTULO III

Modificación del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos

Artículo 10. *Modificación del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.*

El Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, queda modificado como sigue:

Uno. El artículo 3 queda redactado del siguiente modo:

«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 concurran 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.»

Dos. Se modifica el apartado 7 del artículo 5, que queda redactado del siguiente modo:

«7. 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. No procederá, por tanto, la extensión de su aplicación, con carácter normativo o interpretativo, a ningún otro ámbito. En particular, desde la adhesión, el contenido del Código de Buenas Prácticas se incorporará a toda la cartera de contratos de la entidad adherida y su contenido será oponible a terceros, de manera que aun no habiendo disfrutado el deudor de las medidas que se incorporan al

mismo, se mantendrá su derecho a instarlas durante el tiempo de su vigencia. Las entidades adoptarán las medidas necesarias para salvaguardar los derechos de los deudores en caso de cesión del crédito a un tercero.»

Tres. Se modifica el apartado 9 del artículo 5, que queda redactado del siguiente modo:

«9. Las entidades adheridas al Código de Buenas Prácticas habrán de informar adecuadamente a sus clientes sobre la posibilidad de acogerse a lo dispuesto en el Código. Esta información habrá de facilitarse especialmente en su red comercial de oficinas. En particular, 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 para aquellos clientes que hayan incumplido el pago de alguna cuota hipotecaria o manifiesten, de cualquier manera, dificultades en el pago de su deuda hipotecaria.

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, el apartado 2 de la disposición transitoria primera de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.»

Cuatro. Se modifica el apartado 2 del artículo 6, que queda redactado del siguiente modo:

«2. La Comisión de Control estará integrada por catorce miembros:

- a) Uno nombrado por el Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital con al menos rango de Director General, que presidirá la Comisión y tendrá voto de calidad.
- b) Uno designado por el Banco de España, que actuará como Secretario.
- c) Uno designado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- d) Un juez designado por el Consejo General del Poder Judicial.
- e) Un Secretario Judicial designado por el Ministerio de Justicia.
- f) Un Notario designado por el Consejo General del Notariado.
- g) Uno designado por el Instituto Nacional de Estadística.
- h) Uno designado por la Asociación Hipotecaria Española.
- i) Uno designado por el Consejo de Consumidores y Usuarios.
- j) Dos designados por las asociaciones no gubernamentales que determinará el Ministerio de Inclusión y Seguridad Social, que realicen labores de apoyo social y acogida.
- k) Tres representantes, uno de cada asociación representativas de los intereses de bancos, cajas de ahorros y fundaciones bancarias, y cooperativas de crédito, respectivamente.

La Comisión de Control determinará sus normas de funcionamiento y se reunirá cada vez que sea convocada por su Presidente, por propia iniciativa o a instancia de cuatro de sus miembros. Estará, asimismo, facultada para establecer su propio régimen de convocatorias.»

Cinco. Se modifica el artículo 11, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 11. *Bonificación de derechos arancelarios.*

1. Los derechos arancelarios y demás conceptos notariales y registrales derivados de la formalización e inscripción de las novaciones que se realicen al amparo de este Código de Buenas Prácticas serán satisfechos en todo caso por el acreedor y se bonificarán en los siguientes términos:

a) Por el otorgamiento de la escritura se devengará el arancel correspondiente a las escrituras de novación hipotecaria, previsto en la letra f) del apartado 1 del número 1 del anexo I del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Notarios, reducido en un 75 por ciento, sin que se devengue cantidad alguna a partir del quinto folio de matriz y de copia, sea copia autorizada o copia simple. El arancel mínimo previsto será de 10 euros y el máximo de 30 por todos los conceptos.

b) Por la práctica de la inscripción se aplicará el arancel previsto para las novaciones modificativas en artículo 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores. Al resultado se le aplicará una bonificación del 75 por ciento. El arancel mínimo previsto será de 10 euros y el máximo de 20 euros por todos los conceptos.

2. Los derechos arancelarios notariales y registrales derivados de la cancelación del derecho real de hipoteca en los casos de dación en pago de deudor hipotecado situado en el umbral de exclusión de este real decreto-ley, se bonificarán en un 50 por cien.

El deudor no soportará ningún coste adicional de la entidad financiera que adquiere libre de carga hipotecaria, la titularidad del bien antes hipotecado.»

Seis. Se modifica el artículo 15, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 15. *Régimen sancionador.*

Lo previsto en los apartados 4, 7 y 9 del artículo 5 y en el artículo 6.5 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.»

Siete. Se modifica el apartado 1 del anexo, añadiendo una letra d), que queda redactada del siguiente modo:

«d) El deudor en un plan de reestructuración de los referidos en la letra b) anterior, que habiendo finalizado el período de carencia en la amortización de capital se encuentre en el umbral de exclusión que se define en el presente Código, podrá instar la solicitud de un segundo plan de reestructuración, siempre que la salida de la carencia no sea el hecho determinante de encontrarse en dicho umbral de exclusión. En este supuesto, en el plazo de 1 mes desde que el deudor formule la nueva solicitud, la entidad actualizará la solvencia del deudor y, caso de ser viable conforme a lo dispuesto en este apartado 1, elaborará un nuevo plan de reestructuración en el marco de las condiciones del Código. Dicho plan de reestructuración supondrá una carencia en la amortización de capital de cinco años y el tipo previsto en el apartado 1, letra b), iii del anexo.»

Ocho. Se modifica la letra b) del apartado 1 del anexo, que queda redactada del siguiente modo:

«b) En el plazo de un mes desde la presentación de la solicitud anterior junto con la documentación a que se refiere la letra anterior, la entidad deberá notificar y ofrecer al deudor un plan de reestructuración en el que se concreten la ejecución y las consecuencias financieras para el deudor de la aplicación conjunta de las medidas contenidas en esta letra. Sin perjuicio de lo anterior, el deudor podrá presentar en todo momento a la entidad una propuesta de plan de reestructuración, que deberá ser analizada por la entidad, quien, en caso de rechazo, deberá comunicar al deudor los motivos en que se fundamente.

i. Carencia en la amortización de capital de cinco años. El capital correspondiente a las cuotas de ese periodo podrá o bien pasarse a una cuota final al término del préstamo o bien prorratearse en las cuotas restantes, o realizarse una combinación de ambos sistemas.

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

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

No obstante lo anterior, si el incremento del esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se hubiera incrementado en menos de 1,5 y la unidad familiar no se encontrase en una de las circunstancias familiares de especial vulnerabilidad definidas en el artículo 3.1.b), la ampliación del plazo de amortización será de hasta siete años, sin superar el plazo de cuarenta años desde la concesión del préstamo.

iii. Reducción del tipo de interés aplicable durante el plazo de carencia a euríbor menos 0,10. En todo caso, en los préstamos a tipo fijo se aplicará el tipo fijo actual durante el período de carencia.

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

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

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

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

Nueve. Se modifica la letra a) del apartado 3 del anexo que queda redactado del siguiente modo:

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

También podrán cursar esta solicitud los deudores que tengan aprobado y en curso un plan de reestructuración que observen su imposibilidad de atender los pagos después de veinticuatro meses desde la solicitud de reestructuración. En este caso, la entidad valorará la posible entrega del bien hipotecado por parte del deudor, a la propia entidad o tercero que ésta designe, quedando definitivamente cancelada la deuda.»

Diez. Se modifica el apartado 4 del anexo que queda redactado del siguiente modo:

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

La solicitud a la que se refiere el párrafo anterior, podrá realizarse en el plazo de doce meses desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, por el que se establece un Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual, se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y se adoptan otras medidas estructurales para la mejora del mercado de préstamos hipotecarios, para aquellos ejecutados que ya fueran beneficiarios de la suspensión y desde que se produzca la suspensión para quienes se beneficiasen con posterioridad.

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

Once. Se modifica el apartado 5 del anexo que queda redactado del siguiente modo:

«5. Publicidad del Código de Buenas Prácticas. Las entidades garantizarán la máxima difusión del contenido del Código de Buenas Prácticas, informando adecuadamente 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 el final del plazo al que se refiere el apartado 1 de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, por el que se establece un Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual, se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y se adoptan otras medidas estructurales para la mejora del mercado de préstamos hipotecarios, y siempre que no hubieran comunicado su intención de no adherirse al Código de Buenas Prácticas, 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.»

TÍTULO IV

Otras medidas para la promoción de las medidas regulatorias a disposición de los deudores hipotecarios en dificultades y para la mejora del mercado de préstamos hipotecarios en general

Artículo 11. *Modificación de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.*

Se modifica la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en los siguientes términos:

Uno. Se modifica el apartado 1 del artículo 1, que queda redactado de la siguiente forma:

«1. Los prestamistas inmobiliarios, definidos 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.»

Dos. Se modifica el artículo 2, que queda redactado de la siguiente forma:

«Artículo 2. *Requisitos de la subrogación.*

«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 aquélla por escritura pública, haciendo constar su propósito en ella, conforme a lo dispuesto en el artículo 1.211 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 ésta, 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 aquélla 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 éstas, 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 sólo efecto, y el recurso se sustanciará por los trámites de apelación de los incidentes.»

Artículo 12. *Modificación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.*

Se modifica el apartado 6 del artículo 23 que queda redactado de la siguiente forma:

«6. En 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, la compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada no podrá superar la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, con el límite del 0,05 por ciento del capital reembolsado anticipadamente, durante los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo. Si en la novación no se produjera amortización anticipada de capital, 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.»

Artículo 13. *Iniciativas para la promoción de la educación financiera de deudores hipotecarios en dificultades o en riesgo de vulnerabilidad.*

1. El Banco de España elaborará y mantendrá actualizada una «Guía de herramientas para el deudor hipotecario en dificultades de pago» en términos adaptados y comprensibles. En dicha Guía, en todo caso, se incluirá el contenido relativo a las medidas de Códigos de Buenas Prácticas dirigidos a deudores hipotecarios y a los mecanismos de exoneración del pasivo previstos para personas físicas en la legislación concursal, con ejemplos específicos de supuestos de hecho de deudores en diferentes situaciones y las alternativas a considerar.

La Guía estará disponible, antes de la finalización del primer trimestre de 2023, en el sitio web del Banco de España, en el del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, así como en el de los prestamistas inmobiliarios a que se refiere el artículo 2 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

2. El Banco de España desarrollará y pondrá a disposición del público en el sitio web destinado a la información para el cliente bancario sendos simuladores para informar a los ciudadanos sobre las posibilidades de ser elegibles para acceder a las medidas del Código de Buenas Prácticas establecido en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, y el que se crea en el presente real decreto-ley, así como el impacto de las medidas propuestas sobre las condiciones de su préstamo hipotecario, antes de la finalización del primer trimestre de 2023.

Artículo 14. *Información sobre instituciones públicas de apoyo a los deudores hipotecarios en dificultades.*

Las comunidades autónomas, las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla y cualesquiera otros entes públicos de ámbito territorial inferior que dispongan de servicios de orientación al ciudadano con dificultades de pago respecto de préstamos que recaigan sobre su vivienda habitual, pondrán en conocimiento de la Comisión de control a que se refiere el artículo 6 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, los datos de contacto de dichos servicios.

El Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital mantendrá actualizado un listado de puntos de contacto del Estado, las comunidades autónomas y entidades locales para la prestación de servicios a los ciudadanos con dificultades de pago de su vivienda habitual. La referencia a dicho listado será incluida, al menos, en el espacio web para información a ciudadanos de que disponga el Banco de España, así como en el de las entidades a que se refiere el artículo 2 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

TÍTULO V

Avales a las operaciones de financiación que realicen la Comisión Europea, el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento y el Banco Europeo de Reconstrucción y Desarrollo para el apoyo financiero a Ucrania

Artículo 15. *Autorización para el otorgamiento de avales a las operaciones de financiación que realicen la Comisión Europea, el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento y el Banco Europeo de Reconstrucción y Desarrollo.*

1. Al amparo de lo establecido en el artículo 114 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria:

a) Se autoriza a la Administración General del Estado a otorgar avales por un importe máximo de 321.000.000 de euros, a otorgar durante los años 2022 o 2023, a favor de la Comisión Europea en el marco de la ayuda macrofinanciera extraordinaria de la Unión Europea a Ucrania. Los avales serán incondicionales, irrevocables y a primera demanda de la Comisión Europea y con renuncia al beneficio de excusión establecido en el artículo 1.830 del Código Civil.

b) Se autoriza a la Administración General del Estado a otorgar avales por importe máximo de 100.000.000 de euros, a otorgar durante los años 2022 o 2023, a las operaciones de financiación que conceda el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (en adelante BIRF) al gobierno de Ucrania para la ejecución de proyectos relativos al sector salud. El límite de estos avales se entenderá referido al principal de las operaciones avaladas y el aval garantizará tanto el principal como los intereses asociados. Los avales serán incondicionales, irrevocables y a primera demanda del BIRF y con renuncia al beneficio de excusión establecido en el artículo 1.830 del Código Civil.

c) Se autoriza a la Administración General del Estado a otorgar avales por importe total máximo de 100.000.000 de euros, a otorgar durante los años 2022 o 2023, para cubrir impagos de principal, intereses y otras obligaciones asociadas a las operaciones de financiación que realice el Banco Europeo de Reconstrucción y

Desarrollo (en adelante BERD) a través del Programa de Seguridad Alimentaria y del Programa Municipal. Los avales serán incondicionales, irrevocables y a primera demanda del BERD y con renuncia al beneficio de excusión establecido en el artículo 1.830 del Código Civil.

2. Se habilita a la Vicepresidenta Primera del Gobierno y Ministra de Asuntos Económicos y Transformación Digital para dictar los actos necesarios y para firmar los acuerdos con la Comisión Europea, con el BIRF y con el BERD en los que se establezcan los términos en que se otorguen los avales y las condiciones de pago. La Vicepresidenta Primera del Gobierno y Ministra de Asuntos Económicos y Transformación Digital convendrá las cláusulas que resulten usuales en los mercados financieros, de conformidad con lo previsto en el artículo 116 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, mediante la firma de los referidos acuerdos con la Comisión Europea, con el BIRF y con el BERD. En particular, podrá acordar el sometimiento a arbitraje o la remisión a una legislación o tribunales extranjeros, siempre que se observe lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre. Para la firma de los acuerdos de otorgamiento de los avales no se requerirán autorizaciones adicionales a las otorgadas mediante este real decreto-ley, no siendo de aplicación lo dispuesto en la disposición adicional cuarta de la Ley 25/2014, de 27 de noviembre, de Tratados y Acuerdos Internacionales.

3. Se autoriza a la Dirección General del Tesoro y Política Financiera a realizar los pagos correspondientes a la ejecución de los avales otorgados mediante operaciones de tesorería con cargo a los conceptos específicos que se creen a tal fin. Con posterioridad a la realización de los pagos, la Dirección General del Tesoro y Política Financiera procederá a la aplicación al presupuesto de gastos de los pagos realizados en el ejercicio. Los pagos efectuados en el mes de diciembre de cada año se aplicarán al presupuesto de gastos en el trimestre inmediatamente siguiente.

4. Los importes correspondientes a las ejecuciones de los avales otorgados se atenderán desde la partida presupuestaria del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital 27.04.923O.351 «Cobertura de riesgos en avales prestados por el Tesoro, incluidos los riesgos de ejercicios anteriores». Este crédito tiene el carácter de ampliable, según el anexo II «Créditos ampliables» de la Ley 22/2021, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2022, de conformidad con lo previsto en el artículo 54 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, y le será de aplicación lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, en lo relativo a estos avales.

5. No será de aplicación el régimen de cobranza previsto en el artículo 116 bis de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. *Suspensión del régimen de potencial cobro de compensaciones y comisiones por reembolso o amortización anticipada previsto en el artículo 23 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, y por la conversión de crédito a tipo variable a tipo fijo.*

A partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley 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.

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

2. Las entidades o personas físicas que, de manera profesional, realizan la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios y estén sometidos a supervisión del Banco de España podrán solicitar su adhesión en cualquier momento al «Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía

hipotecaria sobre la vivienda habitual», resultándoles de aplicación todo lo dispuesto en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo.

3. En los diez días siguientes al transcurso del plazo de dos semanas establecido en el apartado anterior, 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 «Boletín Oficial del Estado». Las posteriores variaciones se publicarán trimestralmente en la sede electrónica de la Secretaría General del Tesoro y Financiación Internacional y en el «Boletín Oficial del Estado», salvo que no hubiera modificación alguna.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Única. *Aplicación de la incorporación de la letra e) al artículo 63 del Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.*

La letra e) del artículo 63 del Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, modificada en virtud de la disposición final primera de la presente norma, será de aplicación a la comprobación de subvenciones relacionadas con el uso de fondos europeos cuyo plazo de justificación aún no haya concluido.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. *Modificación del Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.*

Se modifica el Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, en los siguientes términos:

Uno. Se añade una letra e) al artículo 63, que queda redactado como sigue:

«Artículo 63. *Justificación de la aplicación de las subvenciones.*

Para la justificación de la aplicación de las subvenciones relacionadas con el uso de fondos europeos se establecen las siguientes singularidades:

a) Se eleva el umbral económico previsto en el artículo 75 del Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, aprobado por Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, para la presentación de una cuenta justificativa simplificada por parte del beneficiario de la subvención, ampliándose dicho importe hasta los 100.000 euros.

b) Por lo que se refiere al contenido de la cuenta justificativa, previsto en el artículo 72 del Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, aprobado por el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, las bases reguladoras podrán eximir de la obligación de presentar aquellas facturas que tengan un importe inferior a 3.000 euros.

c) Se eleva hasta 10.000 euros el límite de 3.000 euros para acreditar el cumplimiento de obligaciones tributarias y con la Seguridad Social en la normativa de subvenciones contemplado en el artículo 24 del Reglamento de la Ley General de Subvenciones, aprobado por Real Decreto 887/2006, de 21 de julio.

d) Para los supuestos en que las solicitudes deban venir acompañadas de memorias económicas, se flexibilizarán los compromisos plasmados en las mismas, en el sentido de que se permitan compensaciones entre los conceptos presupuestados, siempre que se dirijan a alcanzar el fin de la subvención.

e) El plazo previsto en el apartado 2 del artículo 71 del Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, aprobado por el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, será de quince días hábiles. Durante la comprobación de la adecuada justificación de la subvención se podrán recabar aclaraciones sobre los documentos presentados a tal efecto o requerir la presentación de otros complementarios.»

Segunda. *Modificación del Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania.*

Se modifica el apartado 2 del artículo 29 del Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, que pasa a tener la siguiente redacción:

«El Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital podrá conceder avales por un importe máximo de 10.000 millones de euros, hasta el 31 de diciembre de 2023. Este plazo podrá ser extendido por acuerdo de Consejo de Ministros. Las condiciones aplicables y requisitos a cumplir, incluyendo el plazo máximo para la solicitud del aval, se establecerán por Acuerdo de Consejo de Ministros, sin que se requiera desarrollo normativo posterior para su aplicación.»

Tercera. *Habilitación normativa.*

Se autoriza a la persona titular del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital para dictar las normas que resulten necesarias para la aplicación y desarrollo de lo previsto en este real decreto-ley.

Cuarta. *Títulos competenciales.*

Este real decreto-ley se dicta al amparo de lo dispuesto en las reglas 6.^a, 8.^a, 11.^a, 13.^a y 14.^a del artículo 149.1 de la Constitución española, que atribuyen al Estado la competencia exclusiva sobre legislación mercantil y procesal, legislación civil, bases de la ordenación del crédito, banca y seguros, bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica y hacienda general y Deuda del Estado, respectivamente.

Quinta. *Entrada en vigor.*

Este real decreto-ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid, el 22 de noviembre de 2022.

FELIPE R.

El Presidente del Gobierno,
PEDRO SÁNCHEZ PÉREZ-CASTEJÓN