
Las medidas de protección de deudores hipotecarios del Real Decreto-ley 19/2022

La norma introduce medidas de refuerzo de la protección del deudor hipotecario vulnerable, anticipándose a las situaciones de dificultad financiera que pueden acarrear la subida de los tipos de interés.

España - Legal flash

24 de noviembre de 2022



Aspectos clave

La norma introduce, entre otras, estas medidas:

- Propone un nuevo Código de Buenas Prácticas con carácter transitorio para la reestructuración de la deuda hipotecaria de deudores hipotecarios de clase media en riesgo de vulnerabilidad por la subida de los tipos de interés.
- Modifica el Código de Buenas Prácticas existente, propuesto en el (“**RDL 6/2012**”).
- Introduce otras medidas para facilitar a cualquier consumidor la conversión de préstamos a tipo variable a tipo fijo o la subrogación, incentivar la competencia del mercado de préstamos hipotecarios y la educación financiera en este contexto.



El Real Decreto-ley 19/2022

El 24 de noviembre de 2022 entra en vigor 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](#) (el “**RDL 19/2022**”).

Esta norma recoge, entre otras materias, un conjunto de medidas de refuerzo de la protección del deudor hipotecario vulnerable, anticipándose a las situaciones de dificultad financiera que puede acarrear la subida de los tipos de interés, considerando también la subida de manera generalizada de los costes de bienes y servicios básicos.

El nuevo Código de Buenas Prácticas

La norma propone un nuevo Código de Buenas Prácticas para la reestructuración de la deuda hipotecaria de consumidores.

El detalle de los términos de este nuevo Código, incluyendo las condiciones de elegibilidad para beneficiarse de su protección, se han establecido por Acuerdo de Consejo de Ministros publicado mediante [Resolución de 23 de noviembre de 2022, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa](#). El texto del Código se contiene en el Anexo a esta Resolución.

Se destacan estos aspectos del nuevo Código:

- > Tiene una naturaleza transitoria, con una duración de dos años.
- > Es de adhesión voluntaria y está abierto a entidades de crédito y demás entidades o personas físicas que, de manera profesional, realizan la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios. Se ha abierto un periodo de adhesión de un mes y se publicará la lista de entidades adheridas.
- > El plazo para instar la solicitudes de novación del préstamo hipotecario comenzará con la publicación de la lista de adhesiones al Código y se extenderá hasta el 31 de diciembre de 2024.
- > Las medidas se aplicarán a personas físicas deudoras de préstamos hipotecarios sobre su vivienda habitual (o del hipotecante no deudor), cuyo precio de adquisición no exceda de 300.000 euros, constituidos hasta el 31 de diciembre de 2022 y que cumplan con todos los requisitos subjetivos que se resumen seguidamente:



- que los ingresos de los miembros de la unidad familiar no superen 3,5 veces el IPREM anual de catorce pagas. Este límite se incrementa en determinados casos (discapacidad, situación de dependencia, enfermedad mental o grave, entre otros),
 - que en los 4 años anteriores a la solicitud, la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,2, o haya sobrevenido alguna de las circunstancias familiares de especial vulnerabilidad que se detallan en la citada Resolución de 23 de noviembre y
 - que la cuota hipotecaria supere el 30% de los ingresos netos de la unidad familiar.
- > Se concretan las siguientes medidas opcionales de modificación de los préstamos hipotecarios:
- La extensión del plazo de amortización hasta 7 años, con opción de carencia total o de cuotas fijas temporales por 12 meses. El principal pendiente devengará intereses al tipo que suponga una reducción del 0,5% del valor actual neto del préstamo. Esta extensión no puede suponer una reducción de la cuota por debajo de la que se estuviera pagando a 1 de junio de 2022, ni que el plazo total del préstamo supere 40 años desde su fecha de constitución.
 - La conversión de los préstamos a tipo variable a tipo fijo.
- > La novación del préstamo al amparo de este código no supondrá una pérdida del rango hipotecario del acreedor, de conformidad con el régimen de subrogación de la [Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios](#) (la “**Ley 2/1994**”).
- > Las entidades adheridas deberán informar individualizadamente a todos los clientes de préstamos hipotecarios de la existencia del Código y la posibilidad de acogerse a él. Este trámite de información deberá realizarse dentro del mes siguiente a la adhesión al Código. Esta obligación se configura como una obligación de ordenación y disciplina.
- > El Código será supervisado por la comisión de control que sigue la evolución del Código de Buenas Prácticas que se introdujo en el RDL 6/2012 y al que posteriormente se hará referencia. Los sujetos adheridos deberán suministrar mensualmente a esta comisión información relativa al Código. Esta obligación también se configura como una obligación de ordenación y disciplina.
- > Se contempla la exención de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados para las escrituras de formalización de las novaciones contractuales amparadas en el nuevo Código de Buenas Prácticas, así como importantes bonificaciones en aranceles de notarios y registradores.



- > El Código de Buenas Prácticas se incorporará a toda la cartera de contratos de la entidad adherida a partir de su adhesión. Ello implica que, aun no habiendo disfrutado el deudor de las medidas del Código, tendrá derecho a instarlas mientras esté vigente. En caso de cesión de créditos por parte de la entidad adherida, esta deberá adoptar las medidas necesarias para salvaguardar los derechos de los deudores cedidos. Esta obligación se configura como una obligación de ordenación y disciplina.
- > La entidad adherida deberá entregar al deudor información simplificada sobre las medidas a las que puede optar para novar el préstamo y, una vez optado en firme el deudor por una de ellas, le entregará una propuesta de novación del préstamo.
- > Las operaciones de novación amparadas en este Código no podrán suponer una modificación del tipo de interés que no esté contemplada en las medidas del Código, ni ocasionar gastos o comisiones, ni comercializarse junto a productos vinculados o combinados, ni requerir garantías adicionales.
- > La formalización de la novación del contrato de préstamo no precisará que se lleven a cabo los trámites precontractuales de la [Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario](#) (la “LCCI”), tales como facilitar la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE), la reevaluación de la solvencia del prestatario, la tasación del inmueble o el acta de comprobación notarial del cumplimiento del principio de transparencia material.
- > La inscripción de la escritura de novación en el Registro de la Propiedad tendrá plenos efectos, en su caso, frente a los acreedores intermedios inscritos, aunque no se cuente con su consentimiento.
- > Como se ha avanzado, ciertas disposiciones de la norma tendrán 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 su incumplimiento se considerará infracción grave.

La revisión del vigente Código de Buenas Prácticas

El RDL 19/2022 lleva a cabo a una revisión del Código de Buenas Prácticas propuesto en RDL 6/2012. Se destacan estas modificaciones:

- > Dentro de las circunstancias que definen la situación de un deudor en el umbral de exclusión, se determina que se habrá producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya



incrementado. Con esta modificación, desaparece el requisito de que el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5.

- > Se modifican algunas de las medidas que puede proponer el deudor en el marco de un plan de reestructuración:
 - Se gradúa el tratamiento de la carencia y extensión del plazo de amortización, estableciéndose plazos más reducidos en casos de incremento no significativo del esfuerzo hipotecario y ausencia de situación de especial vulnerabilidad.
 - Se reduce sensiblemente el tipo de interés aplicable durante el periodo de carencia. Así, pasa de EURIBOR más 0,5% a EURIBOR menos 0,10%, con ciertas excepciones para casos de incremento no significativo de la carga hipotecaria sobre la renta familiar y ausencia de situación de especial vulnerabilidad. En préstamos a tipo fijo, se aplica el tipo fijo.
- > Se prevé la posibilidad de instar la solicitud de un segundo plan de reestructuración con el establecimiento de un periodo de carencia de hasta cinco años, cuando haya finalizado el periodo de carencia establecido en un primer plan de reestructuración, aplicándose el mismo tipo de interés reducido del primer periodo de carencia.
- > Se amplía de un año a dos el plazo de solicitud de dación en pago de la vivienda de los deudores para los que la reestructuración no resulte viable o observen su imposibilidad de atender los pagos dos años después desde la solicitud de reestructuración.
- > Se amplía de seis meses a un año el plazo de solicitud de alquiler de la vivienda a que tiene derecho el deudor hipotecario cuyo lanzamiento se ha suspendido. Este plazo empezará a contar con la entrada en vigor del RDL 19/2022, el 24 de noviembre de 2022, para los deudores que tengan suspendido el lanzamiento, y desde que se produzca la suspensión para quienes se beneficien con posterioridad. A estos plazos nos les son de aplicación los plazos mínimos de alquiler de la [Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos](#).

Otras modificaciones tienen como finalidad alinear los términos y condiciones de este Código a las del nuevo Código propuesto en el RDL 19/2022:

- > El Código de Buenas Prácticas del RDL 6/2012 también se incorporará a toda la cartera de contratos de la entidad adherida a partir de su adhesión, en los mismos términos que el nuevo Código de Buenas Prácticas y configurándose también como norma de ordenación y disciplina.
- > De la misma manera, la formalización de la novación del contrato de préstamo no requerirá que se lleven a cabo los trámites precontractuales de la LCCI.



- > Las escrituras de formalización de las novaciones contractuales se beneficiarán de las bonificaciones de los aranceles notariales y registrales previstas en relación con el nuevo Código de Buenas Prácticas, que son superiores a las que se disponían hasta la entrada en vigor del RDL 19/2022.
- > Se obliga a las entidades adheridas a informar individualizadamente a todos los clientes de préstamos hipotecarios de la existencia del Código y la posibilidad de acogerse a él. Este trámite de información deberá realizarse dentro del mes siguiente a la finalización del plazo de dos semanas desde la entrada en vigor del RDL 19/2022 que brinda la ley a las entidades adheridas para solicitar ser excluidos. Además se facilitará información sobre las medidas en un lugar destacado de la web y a través de la red de oficinas.
- > La obligación de reportar mensualmente a la comisión de seguimiento a cerca del Código se configura como obligación de ordenación y disciplina.
- > Se determina el mismo régimen sancionador y sujeción a la normativa de ordenación y disciplina.

Otras medidas

El RDL 19/2022 establece otras medidas para facilitar a cualquier consumidor la conversión de préstamos a tipo variable a tipo fijo o la subrogación, incentivar la competencia del mercado de préstamos hipotecarios y fomentar la educación financiera en este contexto.

Destacamos las siguientes medidas que suponen la modificación de la Ley 2/1994 y de la LCCI.

Modificaciones de la Ley 2/1994

- > Se modifica el ámbito subjetivo de acreedores que pueden ser subrogados en virtud de la Ley 2/1994. Así, se incluirán a los “prestamistas inmobiliarios” según se definen en la LCCI y que comprenden a toda persona física o jurídica que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de los préstamos a los que se aplica la LCCI.
- > En el marco del proceso de subrogación de la Ley 2/1994, la entidad que pretenda subrogarse debe entregar junto con la oferta vinculante, un documento informativo sobre gastos de la subrogación.
- > Se refuerza la protección del deudor en los casos en que la entidad acreedora pretenda enervar la subrogación o no colabore para que esta se lleve a cabo. Así, se requiere que, dentro del plazo para enervar la subrogación (de quince días desde la entrega del certificado de deuda), la



acreedora dispuesta a enervar la subrogación efectivamente formalice la novación modificativa del préstamo. Además, en ausencia del certificado de deuda o negativa a recibir el pago, podrá llevarse a cabo la subrogación con base en el cálculo que, bajo su responsabilidad, realice la entidad subrogada.

Modificaciones de la LCCI

- Se reduce del 0,15% al 0,05% el límite máximo de la comisión por amortización anticipada en caso de conversión del préstamo de tipo variable a tipo fijo, en el marco de una novación del interés o de una subrogación del acreedor. Tampoco habrá comisión si la novación no conlleva una amortización de capital.
- Sin perjuicio de lo anterior, desde la entrada en vigor del RDL 19/2022, el 24 de noviembre de 2022, y hasta el 31 de diciembre de 2023, se suspende el devengo de las comisiones por amortización anticipada que regula la LCCI en los apartados 5 y 6 de su [art. 23](#). Además no se devengará durante este período ningún tipo de comisiones por la conversión de los préstamos de tipo variable a tipo fijo.

Finalmente, se prevé que el Banco de España publique durante el primer trimestre de 2023 una «Guía de herramientas para el deudor hipotecario en dificultades de pago», que incluirá el contenido relativo a las medidas de los Códigos de Buenas Prácticas antes referidos y a los mecanismos de exoneración del pasivo para personas físicas previstos en la legislación concursal.

Para obtener información adicional sobre el contenido de este documento puede enviar un mensaje a nuestro equipo del [Área de Conocimiento e Innovación](#) o dirigirse a su contacto habitual en Cuatrecasas.

©2022 CUATRECASAS

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborado por Cuatrecasas. La información o comentarios que se incluyen en el mismo no constituyen asesoramiento jurídico alguno.

Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Cuatrecasas. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea en forma extractada, sin la previa autorización de Cuatrecasas.

