

CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS ESTABLECIDO POR EL REAL DECRETO LEY 19/2022, DE 22 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE ESTABLECE UN CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS PARA ALIVIAR LA SUBIDA DE TIPOS DE INTERÉS EN PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS SOBRE VIVIENDA HABITUAL Y POR LA RESOLUCIÓN DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2022, DE LA SECRETARÍA DE ESTADO DE ECONOMÍA Y APOYO A LA EMPRESA POR LA QUE SE PUBLICA EL ACUERDO DEL CONSEJO DE MINISTROS DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2022.

Nuestra entidad se encuentra adherida al Código de Buenas Prácticas para aliviar las subidas de tipos de interés y, hasta el 31 de diciembre de 2024, podrán solicitar la aplicación de las medidas, con las limitaciones y especialidades que se indican más adelante para cada una de las mismas, aquéllos clientes que mantengan un préstamo hipotecario en los que concurren todas las siguientes circunstancias:

Ámbito de aplicación

Las medidas a que se refiere este código se destinan 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.

Préstamos y deudores elegibles

1.- Préstamos elegibles: resultan elegibles para adherirse a este código los préstamos hipotecarios descritos en el artículo 3 del Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, 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.

2.- Los deudores elegibles por encontrarse en riesgo de vulnerabilidad deberán cumplir con todos los criterios subjetivos que a continuación se relacionan:

a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de 3,5 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 4,5 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 5,5 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 multiplicado por al menos 1,2.

Asimismo, se entiende que se encuentran en una circunstancia familiar de especial vulnerabilidad:

- 1.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.
 - 2.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.
 - 3.º La unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género o que sea víctima de trata o explotación sexual.
- c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 30 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

A efectos de 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.

3. La acreditación documental de las circunstancias anteriores se realizará en la forma prevista en el artículo 3.3 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

Documentación a presentar

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.

Plazo de solicitud y tramitación de las novaciones

Los deudores podrán instar la solicitud de novación de su préstamo hipotecario al amparo del Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, a partir del momento en que se publique la lista de adhesiones prevista en el presente acuerdo desde la fecha de entrada en vigor del real decreto-ley y hasta el 31 de diciembre de 2024.

Una vez se realizada la petición de la novación hipotecaria, y tras comprobar el prestamista que todos los documentos enviados por el solicitante y que cumplan los requisitos, aquellos dispondrán de un plazo de quince días para su formalización.

Opciones de novación del préstamo hipotecario

Los deudores hipotecarios que resulten elegibles al amparo del presente acuerdo y de las disposiciones del Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, podrán optar sobre novar su préstamo hipotecario en alguna de las siguientes formas:

a) Ampliación del plazo total de su préstamo hasta un máximo de 7 años, con opción para el deudor hipotecario de fijar la cuota en su importe a 1 de junio de 2022 o en el importe de la primera cuota para aquellos préstamos en los que esta se cargue con posterioridad a dicha fecha, por un periodo de 12 meses desde el momento en que se realice la novación a través de una carencia total o parcial del principal, salvo que la carencia total del principal no sea suficiente para fijar la cuota en dicho importe, en cuyo caso se aplicará únicamente una carencia total del principal. El principal no amortizado devengará intereses a un tipo de interés tal que suponga una reducción del 0,5 por cien del valor actual neto del préstamo de acuerdo con la normativa vigente.

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

b) Conversión de la fórmula de cálculo de interés del préstamo inicial, pasando de una fórmula sujeta a tipo variable revisable periódicamente a una de tipo fijo. La oferta realizada por la entidad en este caso podrá tener el tipo fijo que oferte libremente la entidad.

La oferta que realice la entidad en el caso de que el deudor hipotecario así lo solicite para valorar acogerse a esta opción, deberá ser clara, transparente y comparable, pudiendo permitir al deudor conocer las consecuencias y el alcance de la novación que se le ofrece al amparo de la misma.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 6.5 del Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, la Comisión de Seguimiento podrá requerir a las entidades información individualizada sobre las ofertas presentadas el marco de este apartado.

En todo caso, la novación del préstamo conforme a este artículo no podrá extender el plazo total del préstamo más allá de 40 años desde su fecha de constitución.

REAL DECRETO LEY 19/2022 (NORMATIVA)

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 (EDL 1989/14776), 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 (EDL 1989/14775), 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 (EDL 1994/15452), 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 (EDL 2012/24887), 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 (EDL 2012/24887), 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 (EDL 2012/24887), 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 (EDL 2016/48900), 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 (EDL 1995/16021).

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 (EDL 2017/222341), 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 (EDL 2013/90658), 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 (EDL 2012/24887).

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 (EDL 2014/94128), 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 (EDL 2012/24887), 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 (EDL 2012/24887), 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.»