

**NOTA INFORMATIVA DE URGENCIA SOBRE EL REAL
DECRETO-LEY 19/2022, DE 22 DE NOVIEMBRE**

Publicación: El BOE de ayer 23 de noviembre de 2022 publicó el RD-Ley 19/2022 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 Decretoley 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.

Entrada en vigor: El día siguiente de su publicación, es decir hoy 24 de noviembre de 2022.

Contenido: De su contenido y **con carácter urgente interesa destacar** las modificaciones que afectan a la Ley 5/2019 de Contratos de Crédito Inmobiliario, a saber:

.- En el art 12 del RDL 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.»

.- Y la Disposición adicional primera dice: 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.

En consecuencia parece deducirse, dado el tener de la norma que en los préstamos que se otorguen a partir de hoy inclusive, la comisión del art 23.6 LCI ya no puede ser 0,15 y pasa a ser 0'05 **aunque ya exista FEIN o ya se haya tramitado el Acta de transparencia.**

Y en las novaciones o subrogaciones que supongan el paso de tipo variable a fijo **no se devengará comisión hasta el 31 de diciembre de 2023 comisión alguna.**

El RDL recoge un nuevo Código de Buenas Prácticas, modificaciones del RD Ley 6/2012 de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos y modificaciones de la Ley 2/1994 sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.

Se recomienda su lectura.