

Legislación

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

(...)

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

e-DICTVM

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 decimoctava 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

(...)

[Ver documento](#)

Ley 24/2022, de 25 de noviembre, para el reconocimiento efectivo del tiempo de prestación del servicio social de la mujer en el acceso a la pensión de jubilación parcial

(...)

La Ley 21/2021, de 28 de diciembre, de garantía del poder adquisitivo de las pensiones y de otras medidas de refuerzo de la sostenibilidad financiera y social del sistema público de pensiones, en la modificación que efectúa en la Ley General de la Seguridad Social, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre (en adelante, LGSS), reconoce el cómputo del servicio social femenino obligatorio, con el límite de un año, a los efectos de acreditar el período mínimo de cotización efectiva exigido para acceder a la jubilación anticipada por causa no imputable a la persona trabajadora y a la jubilación anticipada por voluntad de la

persona interesada (artículos 207.1, letra c) y 208.1, letra b), respectivamente, LGSS).

Con dicho reconocimiento se otorga al servicio social femenino los mismos efectos que la LGSS ya establece para la prestación del servicio militar obligatorio y para la prestación social sustitutoria en el acceso a la jubilación anticipada.

Asimismo, con dicha modificación se recoge en la letra de la Ley lo ya resuelto por vía jurisprudencial. Al respecto, se recuerda que la Sala de lo Social del Tribunal Supremo, en STS 338/2020, de 6 de febrero, dictada en recurso de casación para unificación de doctrina, ya reconoció el cómputo de los días de prestación del servicio social de la mujer a efectos de completar el período mínimo de cotización para acceder a la pensión de jubilación anticipada. Y se corrige el grave quebranto que para las mujeres apartadas de este beneficio suponía el tener que pleitear contra el Instituto Nacional de la Seguridad Social para conseguirlo, no siempre con éxito, lo que infligía el principio de seguridad jurídica consagrado en el artículo 9.3 de nuestro texto constitucional.

No obstante, este avance legislativo en lo que se refiere a la jubilación anticipada en relación con el principio de igualdad de trato entre hombres y mujeres no encuentra correspondencia en el artículo 215.2, letra d), de la LGSS, que continúa sin contemplar el tiempo del servicio social femenino en el cómputo de los años requeridos para el acceso a la jubilación parcial, cuando sí recoge el tiempo de prestación del servicio militar o prestación social sustitutoria, circunstancia que sitúa a las mujeres en peor derecho que a los hombres para el acceso a esta pensión.

Es cierto, como señala la STS 338/2020, que una lectura compatible de los artículos de la LGSS reseñados con el principio de no discriminación por razón de sexo recogido en el artículo 14 de la Constitución, del que dimana el principio de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres

que informa e integra la interpretación y aplicación de las normas jurídicas (artículo 4 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres), debiera haber llevado a la consideración de que el tiempo de prestación del servicio social de la mujer es equiparable al tiempo del servicio militar o de la prestación social sustitutoria realizado por los hombres a efectos del cómputo para el acceso a las pensiones, pero no es menos cierto, que no ha operado con la misma finalidad protectora, y ello, aunque concurren en dichas prestaciones las mismas notas de «período de trabajo activo prestado al Estado, en beneficio y por orden de éste, excluido legalmente de cotización» (Fj 2 STS 338/2020).

Ha sido esta falta de operatividad la que ha llevado a la Ley 21/2021, anteriormente recogida, a la necesidad de modificar los artículos referidos a la jubilación anticipada para otorgar al servicio social femenino los mismos efectos que a la prestación del servicio militar obligatorio o la prestación social sustitutoria, eliminado litispendencia.

Sin lugar a duda, la razón de que este reconocimiento de efectos del tiempo del servicio social femenino no se recoja en la acreditación de los años para el acceso a la jubilación parcial se encuentra en que la reforma llevada a cabo por la Ley 21/2021 no tiene por objeto la modificación de esta, y sí de la jubilación anticipada.

Por ello, en cumplimiento del amplio elenco de normas nacionales e internacionales que obligan a la igualdad de trato entre mujeres y hombres, así como a la vista de la Recomendación 17 del comúnmente conocido «Pacto de Toledo», recientemente aprobada, referida a «Mujer y Seguridad Social», que conmina a la adopción de medidas estructurales para conseguir la equiparación de la cobertura por pensiones entre mujeres y hombres, así como a hacer efectivo el principio de transversalidad en la elaboración de cualquier norma o política al objeto de

evitar el impacto de género negativo, la presente ley otorga al tiempo de prestación del servicio social femenino los mismos efectos en el acceso a la jubilación parcial que en el acceso a la jubilación anticipada (...)

[Ver documento](#)

Ley 4/2022, de 31 de octubre, de Sociedades Cooperativas de Canarias

(...)

Al tratar sobre las cooperativas en la legislación española debe destacarse, en primer lugar, su reconocimiento en la Constitución de 1978. En particular, su artículo 129.2 establece que los poderes públicos promoverán eficazmente las diversas formas de participación en la empresa y fomentarán, mediante una legislación adecuada, las sociedades cooperativas. Por otra parte, el artículo 118.1 de la Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, de Reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias, atribuye a la Comunidad Autónoma de Canarias competencia exclusiva en materia de cooperativas. Sobre la base de esta normativa, y al objeto de promover el cooperativismo y fomentar la creación de sociedades cooperativas en Canarias, se dicta la presente ley.

La Ley 5/2011, de 29 de marzo, de Economía Social, marca un punto de inflexión para las políticas de fomento de cooperativas y de la economía social en España y en Europa en dos ámbitos claves. En primer lugar, el del reconocimiento de este sector socioeconómico como un interlocutor social en los procesos de elaboración de las políticas públicas, y en segundo lugar, en la concepción de toda una batería de políticas de fomento de la economía social.

La fórmula societaria más representativa de la economía social es la sociedad cooperativa, que en cumplimiento de sus normas de funcionamiento, incorpora como

e-DICTVM

principal aspecto diferenciador la participación democrática de las personas socias en las decisiones empresariales.

Las empresas de participación desempeñan un importante papel como instrumento de desarrollo social equilibrado que aprovecha al máximo los potenciales recursos locales, con presencia en la práctica totalidad de los ámbitos de actividad humana.

El modelo cooperativo tiene una importante función económica, fundamentalmente como factor de progreso de las zonas rurales, ya que es creador de riqueza y empleo, determinando el mantenimiento de los modos de vida y cultura locales, al tiempo que constituye un tipo de sociedad de especial relevancia social que se caracteriza por la solidaridad y la participación de las personas socias en la toma de decisiones.

En cuanto al crecimiento sostenible, las cooperativas articulan estrategias y valores que se traducen en conductas solidarias con el entorno, internalizando costes sociales y generando externalidades positivas (dictamen del Comité Económico y Social Europeo 1/10/2009). Esta solidaridad con el entorno no solo es sincrónica sino que, al acumular patrimonios irrepartibles y aplicar el principio de «puerta abierta», las cooperativas establecen un principio de solidaridad a través del tiempo, facilitando a las generaciones venideras un fondo de riqueza productiva con la que puedan asegurar una senda de crecimiento sostenido y sostenible.

El cooperativismo ha conocido profundas transformaciones, que no deben provocar un distanciamiento respecto de los valores y principios cooperativos tradicionalmente considerados, como consecuencia y exigencia de eficacia en la gestión mediante criterios empresariales, lo que, unido a la pertenencia de España a la Unión Europea, exige un importante cambio normativo que permita afrontar la nueva situación del mercado europeo. El reto es el mantenimiento de los principios

cooperativos, a la vez que se mejora la eficacia en la gestión de las cooperativas.

En un mundo cada vez más globalizado, la competitividad es un valor consustancial para las cooperativas, pues en vano podrían mantener sus valores sociales si fallase la eficacia y la rentabilidad propia de su carácter empresarial. Esta ley pretende actualizar la legislación cooperativa existente y recoger las peculiaridades de la realidad cooperativa de nuestra comunidad autónoma. Comienza delimitando su ámbito de aplicación a las actividades desarrolladas principalmente en el ámbito de nuestra comunidad autónoma, sin perjuicio de que puedan realizar actividades instrumentales y tener relaciones con terceras personas no socias fuera de dicho ámbito territorial. A continuación, en lo relativo a los procesos de constitución y extinción de la sociedad, así como en las demás cuestiones de índole registral, se procura la mayor simplificación de trámites, salvaguardando siempre el principio de seguridad jurídica.

En lo referente a la estructuración, competencias y funcionamiento de sus órganos sociales, se prevé la posibilidad de sustituir el consejo rector por un órgano unipersonal, la administración única, para aquellas cooperativas con un número de personas socias inferior a diez.

En la regulación específica de sus distintas clases, se ha realizado un notable esfuerzo por flexibilizar al máximo sus posibilidades de constitución, operatividad y maniobra.

Ello se manifiesta especialmente en el caso de las cooperativas de trabajo asociado en las que se reduce el número mínimo de personas socias de carácter indefinido de tres a dos.

Se declara de interés social para el Gobierno de Canarias la promoción, estímulo y desarrollo del cooperativismo dentro de su territorio. Esto implica el compromiso de adoptar medidas que promuevan la constitución, desarrollo y mejor

e-DICTVM

cumplimiento de sus objetivos. En esta línea se enmarcan determinadas medidas especiales y de fomento que se establecen en la ley.

Específicamente, se crea la figura de la cooperativa de vivienda colaborativa, asociada a las cooperativas integrales, como forma de combinar el régimen de cesión de uso de la vivienda en el uso social y solidario de la misma, con la doble finalidad de dotar a sus miembros de una residencia estable en un entorno colectivo de relación con los demás miembros y la comunidad.

En conclusión, este texto pretende que las cooperativas, sin perder las perspectivas sociales y comunitarias que caracterizan a este tipo de sociedades, se constituyan en un instrumento fundamental para el desarrollo económico de Canarias, dentro de una situación de competitividad equiparable a otros modelos societarios.

(...)

[Ver documento](#)
