

## NUEVO CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS (CBP'22)

### INFORMACIÓN DE INTERÉS

#### Guía de herramientas para el deudor hipotecario en dificultades de pago

El Banco de España ha elaborado una guía que contiene las medidas de los Códigos de Buenas Prácticas dirigidos a deudores hipotecarios con los mecanismos de exoneración del pasivo previstos para personas físicas en la legislación concursal. **Puede acceder a esta guía pinchando [aquí](#).**

#### ¿Qué préstamos pueden acogerse al CBP'22?

Pueden acogerse los préstamos que reúnan TODAS las características siguientes:

- Garantía hipotecaria sobre una vivienda habitual.
- Precio de compra de la vivienda habitual hipotecada  $\leq 300.000$  €.
- Tipo de interés variable.
- Formalizados hasta el 31/12/2022.
- Los prestatarios han de ser personas físicas.

#### ¿Qué requisitos debe cumplir el deudor?

La parte deudora debe cumplir con **todos** estos requisitos:

a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere, en el mes anterior a la solicitud, con carácter general\*, el límite de 4,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas.

IMPORTE IPREM MENSUAL 1-1-2024 =  $600 \times 4,5 = 2.700 \times 14 = 37.800$  € brutos

b) Que la cuota hipotecaria resulte superior o igual al 30 % de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

c) Que, a consecuencia de una alteración significativa de sus circunstancias económicas, la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado al menos por 1,2.

**Ejemplo:**

Supongamos una familia en el que la cuota de su préstamo hipotecario para pagar su vivienda habitual era de 500 € mensuales en junio de 2022 y la suma de sus ingresos mensuales netos eran 1.700 €. Con la revisión del tipo de interés, la nueva cuota que está pagando es de 650 € y sus ingresos no han variado.

La cuota ha pasado de suponer el 29 % al 38 % de la renta familiar neta. Como el 38 % es superior al 30 %, el incremento de la carga hipotecaria se ha multiplicado por 1,3 (del 29 % al 38 %), y sus ingresos brutos son inferiores a 37.800 €, pueden acogerse al CBP'22.

Además, tenga en cuenta que:

En todo caso, cumplirá con el supuesto c) si en los 4 años anteriores al momento de la solicitud:

- Alguno de los miembros de la unidad familiar ha obtenido la declaración de discapacidad superior al 33 %, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- Alguna persona que conviva con la unidad familiar y que estén unidas con los titulares de la hipoteca o sus cónyuges 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.
- Exista una víctima de violencia de género o que sea víctima de trata o explotación sexual en la unidad familiar.

### ¿Qué opciones tiene el deudor?

LABORAL KUTXA analizará la documentación y, si se cumple con todos los requisitos marcados en el Real Decreto, la parte deudora podrá optar por:

- Ampliar el plazo total del préstamo hasta un máximo de 7 años.  

(El plazo total del préstamo no podrá exceder de 40 años desde su constitución y la cuota resultante no podrá ser inferior a la que pagaba a 1 de junio de 2022)
- Fijar la cuota en su importe a 1 de junio de 2022, 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).
- Ampliar el plazo total del préstamo hasta un máximo de 7 años Y fijar la cuota en su importe a 1 de junio de 2022, 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. Además, el plazo total del préstamo no podrá exceder de 40 años desde su constitución).
- Pasar de un préstamo a tipo variable revisable periódicamente a un préstamo a tipo fijo.

### ¿Qué documentación se debe aportar?

La parte deudora habrá de aportar junto con la solicitud, la siguiente documentación:

- Última declaración del IRPF de todos los miembros de la unidad familiar o certificado de rentas.
- Tres últimas nóminas o justificantes de ingresos de todos los miembros de la unidad familiar.
- Certificado de empadronamiento de las personas empadronadas en la vivienda que sirve de garantía hipotecaria del préstamo.
- Contrato de compraventa de la vivienda hipotecada.
- En su caso, certificado de discapacidad igual o superior al 33 %, dependencia o incapacidad permanente de algún miembro de la unidad familiar. Alternativamente, resolución de reconocimiento de la pensión de incapacidad

permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez. En el caso de pensionistas de clases pasivas, resolución de reconocimiento de la pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.

- En su caso, certificado de discapacidad, dependencia o enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral de personas que convivan con la unidad familiar, en la misma vivienda, y que estén unidas con la parte prestataria por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad.
- En su caso, certificado relativo a cualquiera de los miembros de la parte prestataria en el que se justifique que alguno de ellos tiene una parálisis cerebral, discapacidad intelectual o un grado de discapacidad física o sensorial reconocido igual o superior al 65 %.
- En su caso, acreditación de la existencia de una víctima de violencia de género o de trata o explotación sexual en la unidad familiar.

### ¿Tengo que firmar la novación de la hipoteca en una Notaría?

**Sí.**

En primer lugar, **TODOS** los intervinientes del préstamo hipotecario (prestatarios, avalistas, hipotecantes...) deberán firmar el acuerdo de novación en un contrato a firmar en la oficina de Laboral Kutxa.

Posteriormente, esas mismas personas deberán pasar por Notaría para proceder a la formalización en escritura pública de la novación del mencionado contrato. **Los gastos notariales, registrales y de gestoría correrán a cargo de Laboral Kutxa.**

### ¿Cómo lo solicito?

1.- Rellenar el documento de solicitud y declaración responsable. Lo tiene disponible en el anexo 1.

2.- Entregar el documento de solicitud y la documentación indicada anteriormente en su oficina habitual.

Alternativamente:

- Puede enviar la documentación a su gestor personal a través de la Banca Online.

- Puede enviar la documentación a la dirección de email:  
[kontaktatu@laboralkutxa.com](mailto:kontaktatu@laboralkutxa.com)

### ¿Dónde me responden a las dudas que tengo?

Le recomendamos que se acerque por su oficina habitual donde su gestor personal le informará y le resolverá todas sus dudas. También puede contactar con él telefónicamente o a través de la Banca Online.

Alternativamente, puede llamar al teléfono gratuito de Tebanka **900 929 029** o dirigir su consulta a la dirección de email: [kontaktatu@laboralkutxa.com](mailto:kontaktatu@laboralkutxa.com)

**Anexo 1: Modelo de Solicitud – Declaración responsable.**

Puedes descargar el modelo pinchando [aquí](#).

**SOLICITUD DE ACOGIMIENTO AL NUEVO CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS PARA ALIVIAR LA  
SUBIDA DE LOS TIPOS DE INTERÉS.**

D./Dña. \_\_\_\_\_  
con DNI \_\_\_\_\_ en calidad de titular del préstamo a tipo variable nº  
\_\_\_\_\_, formalizado en fecha \_\_\_\_\_ y cuya garantía es una  
hipoteca inmobiliaria de una vivienda habitual, la cual sigue manteniendo dicha condición,

**SOLICITO**

Acogerme al nuevo Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés regulado por el RDL 19/2022.

Y para ello aporto la siguiente documentación:

Última declaración del IRPF de todos los miembros de la unidad familiar o certificado de rentas.

Tres últimas nóminas o justificantes de ingresos de todos los miembros de la unidad familiar.

Certificado de empadronamiento de las personas empadronadas en la vivienda que sirve de garantía hipotecaria del préstamo.

Contrato de compraventa de la vivienda hipotecada.

En su caso, certificado de discapacidad igual o superior al 33 %, dependencia o incapacidad permanente de algún miembro de la unidad familiar. Alternativamente, resolución de reconocimiento de la pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez. En el caso de pensionistas de clases pasivas, resolución de reconocimiento de la pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.

En su caso, certificado de discapacidad, dependencia o enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral de personas que convivan con la unidad familiar, en la misma vivienda, y que estén unidas con la parte prestataria por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad.

[ ] En su caso, certificado relativo a cualquiera de los miembros de la parte prestataria en el que se justifique que alguno de ellos tiene una parálisis cerebral, discapacidad intelectual o un grado de discapacidad física o sensorial reconocido igual o superior al 65 %.

[ ] En su caso, acreditación de la existencia de una víctima de violencia de género o de trata o explotación sexual en la unidad familiar.

**DECLARO RESPONSABLEMENTE:**

Que en el momento en el que curso esta solicitud al amparo del Real Decreto-Ley 19/2022 de 22 de noviembre de 2022, publicado en el B.O.E. el 23 de noviembre de 2022, cumplo con los requisitos exigidos en el artículo 3 de 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, por el que se aprueba el Código de Buenas Prácticas de medidas urgentes para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad, **para considerarse deudor elegible.**

Que **conozco las consecuencias de la aplicación indebida** de las medidas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual, previstas en el artículo 7 del Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, por el que se establece un Código de Buenas Prácticas.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, firmo la presente en \_\_\_\_\_,  
a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 202\_\_.

D./Dña. \_\_\_\_\_

DNI: \_\_\_\_\_

**FIRMA:**



## Anexo 2 – Resumen de la normativa aplicable.

*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.*

### **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.

### **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. 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.

### **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 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.

*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, por el que se aprueba el Código de Buenas Prácticas de medidas urgentes para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad.*

*Modificada por la Resolución de 27 de diciembre de 2023, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 27 de diciembre de 2023, por el que se modifica el Código de Buenas Prácticas de medidas urgentes para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad.*

El Consejo de Ministros en su reunión del día 22 de noviembre de 2022 (modificada en la reunión del 27 de diciembre de 2023), ha adoptado un Acuerdo por el que se aprueba el Código de Buenas Prácticas de medidas urgentes para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad.

El Consejo de Ministros acuerda:

**Primero. 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. Las solicitudes realizadas al amparo de este Código deberán realizarse dentro del marco temporal fijado en el artículo 3 del Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre.

3. 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 4,5 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 5,5 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 6,5 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.

4. 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.

**Segundo. Plazo de solicitud y tramitación por los prestamistas de las novaciones al amparo del Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre.**

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.

### **Tercero. Opciones de novación de 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) El deudor hipotecario podrá solicitar todas o alguna de las siguientes medidas:

1.º La ampliación del plazo total de su préstamo hasta un máximo de 7 años.

2.º La fijación de 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.

En todo caso, 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 y la ampliación del plazo no supondrá 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.

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.