

## I. DISPOSICIONS GENERALS

### CAP DE L'ESTAT

**3394** *Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos.*

Espanya travessa una profunda crisi econòmica des de fa quatre anys, durant els quals s'han adoptat mesures encaminades a la protecció del deutor hipotecari que, no obstant això, s'han mostrat en ocasions insuficients per pal·liar els efectes més durs que sobre els deutors sense recursos continuen recaient. Resulta dramàtica la realitat en què estan immerses moltes famílies que, com a conseqüència de la seva situació de desocupació o d'absència d'activitat econòmica, prolongada en el temps, han deixat de poder atendre el compliment de les seves obligacions derivades dels préstecs o crèdits hipotecaris concertats per a l'adquisició del seu habitatge.

Tal circumstància i la consegüent posada en marxa dels processos d'execució hipotecària determinen que un segment de la població quedi privat del seu habitatge, i s'enfronti a molt seriosos problemes per mantenir-se en condicions dignes. El Govern considera, per aquest motiu, que no es pot demorar més temps l'adopció de mesures que permetin aportar solucions a aquesta situació socioeconòmica en consonància amb el dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat, consagrat a l'article 47 de la Constitució espanyola, que ha de guiar l'actuació dels poders públics de conformitat amb el seu article 53.3. Així ho exigeix, igualment, el mandat inclòs a l'article 9.2 de la Norma Fonamental.

Amb aquesta finalitat, s'estableixen en aquest Reial decret llei diversos mecanismes conduents a permetre la reestructuració del deute hipotecari dels qui pateixen extraordinàries dificultats per atendre el seu pagament, així com la flexibilització de l'execució de la garantia real. Aquestes mesures s'implementen, no obstant això, sense deteriorar els elements fonamentals de la garantia hipotecària, sobre la seguretat i solvència de la qual s'ha assentat històricament el nostre sistema hipotecari. La majoria de les mesures són aplicables als qui estiguin situats en el denominat llinar d'exclusió. En aquest sentit, s'ha determinat que els beneficiaris siguin persones que estiguin en una situació professional i patrimonial que els impedeixi fer front al compliment de les seves obligacions hipotecàries i a les elementals necessitats de subsistència. Aquest llinar també és sensible a la situació econòmica dels altres membres de la unitat familiar, així com dels titulars de les garanties personals o reals que, si s'escau, hi hagi. S'adopten també cauteles per impedir que es pugui produir un acolliment fraudulent o abusi a les mesures proposades.

El model de protecció dissenyat gira entorn de l'elaboració d'un codi de bones pràctiques al qual, voluntàriament, s'hi han de poder adherir les entitats de crèdit i altres entitats que, de manera professional, realitzen l'activitat de concessió de préstecs o crèdits hipotecaris, i el seguiment dels quals per aquelles ha de ser supervisat per una comissió de control integrada per representants del Ministeri d'Economia i Competitivitat, del Banc d'Espanya, de la Comissió Nacional del Mercat de Valors i de l'Associació Hipotecària Espanyola.

Amb l'aplicació de les mesures que conté l'esmentat Codi, que figura com a annex a aquest Reial decret llei, es facilita i es promou la implicació del sector financer espanyol en l'esforç requerit per alleujar la difícil situació econòmica i social de moltes famílies.

L'esmentat Codi inclou tres fases d'actuació. La primera, dirigida a procurar la reestructuració viable del deute hipotecari, a través de l'aplicació als préstecs o crèdits d'una carència en l'amortització de capital i una reducció del tipus d'interès durant quatre anys i l'ampliació del termini total d'amortització. En segon lloc, si no és suficient la reestructuració anterior, les entitats poden, si s'escau, i amb caràcter potestatiu, oferir als deutors un quitament sobre el conjunt del seu deute. I, finalment, si cap de les dues

mesures anteriors aconseguir reduir l'esforç hipotecari dels deutors a límits assumibles per a la seva viabilitat financera, aquests poden sol·licitar, i les entitats han d'acceptar, la dació en pagament com a mitjà alliberador definitiu del deute. En aquest últim supòsit, les famílies poden romandre en el seu habitatge durant un termini de dos anys satisfent una renda assumible.

Així mateix, es moderen els tipus d'interès moratoris aplicables als contractes de crèdit o préstec hipotecari. Aquesta reducció pretén disminuir la càrrega financera generada en casos d'incompliment per impagament dels deutors protegits.

D'una altra part, s'incorporen al col·lectiu de beneficiaris de les ajudes a inquilins que preveu el Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla d'habitatge i rehabilitació 2009-2011, les persones que hagin estat objecte d'una resolució judicial de llançament com a conseqüència de processos d'execució hipotecària, així com les que subscriuguin contractes d'arrendament com a conseqüència de l'aplicació de les mesures que conté l'esmentat Codi de Bones Pràctiques.

Les mesures anteriors es complementen amb altres modificacions legals d'índole processal i fiscal. En matèria processal es procedeix a simplificar i aclarir el procediment d'execució extrajudicial preveient una subhasta única i un import mínim d'adjudicació i remetent a un posterior desplegament reglamentari la regulació de la venda extrajudicial, possibilitant, entre d'altres mesures, la subhasta *en línia*. En matèria fiscal, les escriptures públiques de formalització de les novacions contractuals que es produeixen a l'empara del Codi de Bones Pràctiques han de quedar exemptes de la quota gradual de documents notarials de la modalitat d'actes jurídics documentats.

L'adopció de les mesures que preveu aquest Reial decret llei és imprescindible per tal de protegir un col·lectiu social en situació d'extraordinària vulnerabilitat en el context econòmic generat per la crisi. Els efectes de la desocupació sobre les famílies espanyoles i la seva situació social han produït un deteriorament, sobre el qual la intervenció pública no es pot demorar més. És per això que l'adopció de tals mesures exigeix acudir al procediment del reial decret llei, i s'han de complir els requisits de l'article 86 de la Constitució espanyola quant a la seva extraordinària i urgent necessitat.

En virtut d'això, fent ús de l'autorització que conté l'article 86 de la Constitució espanyola, a proposta del ministre d'Economia i Competitivitat, i amb la deliberació prèvia del Consell de Ministres en la reunió del dia 9 de març de 2012, dispo:

## CAPÍTOL I

### Disposicions generals

#### Article 1. *Objecte.*

Aquest Reial decret llei té per objecte establir mesures conduents a procurar la reestructuració del deute hipotecari dels qui pateixen extraordinàries dificultats per atendre'n el pagament, així com mecanismes de flexibilització dels procediments d'execució hipotecària.

#### Article 2. *Àmbit d'aplicació.*

Les mesures que preveu aquest Reial decret llei s'han d'aplicar als contractes de préstec o crèdit garantits amb hipoteca immobiliària el deutor de la qual estigui situat al llindar d'exclusió i que estiguin vigents a la data de la seva entrada en vigor, amb excepció de les que contenen els articles 12 i 13, que són d'aplicació general.

## CAPÍTOL II

### Mesures per a la reestructuració del deute hipotecari immobiliari

#### Article 3. *Definició del llistar d'exclusió.*

1. S'han de considerar situats al llistar d'exclusió els deutors d'un crèdit o préstec garantit amb hipoteca sobre el seu habitatge habitual, quan hi concorrin totes les circumstàncies següents:

a) Que tots els membres de la unitat familiar manquin de rendes derivades del treball o d'activitats econòmiques. A aquests efectes s'entén per unitat familiar la composta pel deutor, el seu cònjuge no separat legalment o parella de fet inscrita i els fills amb independència de la seva edat que resideixin en l'habitatge.

b) Que la quota hipotecària sigui superior al 60 per cent dels ingressos nets que percebi el conjunt dels membres de la unitat familiar.

c) Que el conjunt dels membres de la unitat familiar no tingui qualssevol altres béns o drets patrimonials suficients amb els quals fer front al deute.

d) Que es tracti d'un crèdit o préstec garantit amb hipoteca que recaigui sobre l'únic habitatge en propietat del deutor i concedit per a la seva adquisició.

e) Que es tracti d'un crèdit o préstec que manqui d'altres garanties, reals o personals o, en el cas que aquestes últimes existeixin, que en tots els garants concorrin les circumstàncies expressades en les lletres b) i c).

f) En cas que existeixin codeutors que no formin part de la unitat familiar, han d'estar inclosos en les circumstàncies a), b) i c) anteriors.

2. La concurrència de les circumstàncies a què es refereix l'apartat anterior l'ha d'acreditar el deutor davant l'entitat creditora mitjançant la presentació dels documents següents:

a) Certificats expedits pel Servei Públic d'Ocupació competent acreditatius de la situació de desocupació dels membres de la unitat familiar residents en l'habitatge. En cas de treballador per compte propi sense rendes, s'ha d'aportar el certificat expedit per l'Agència Estatal d'Administració Tributària.

b) Certificat de rendes expedit per l'Agència Estatal d'Administració Tributària amb relació a l'últim exercici tributari.

c) Certificats de titularitats expedits pel Registre de la Propietat en relació amb cada un dels membres de la unitat familiar.

d) Llibre de família o document acreditatiu de la inscripció com a parella de fet.

e) Certificat d'empadronament relatiu a les persones empadronades en l'habitatge, amb referència al moment de la presentació dels documents acreditatius i als sis mesos anteriors.

f) Escritures de compravenda de l'habitatge i de constitució de la garantia hipotecària i altres documents justificatius, si s'escau, de la resta de les garanties reals o personals constituïdes, si n'hi ha.

g) Declaració responsable del deutor o deutors relativa al compliment dels requisits exigits perquè es consideren situats al llistar d'exclusió segons el model aprovat per la comissió constituïda per al seguiment del compliment del Codi de Bones Pràctiques.

#### Article 4. *Moderació dels interessos moratoris.*

1. En tots els contractes de crèdit o préstec garantits amb hipoteca immobiliària en els quals el deutor estigui situat al llistar d'exclusió, l'interès moratori aplicable des del moment en què el deutor acrediti davant l'entitat que es troba en l'esmentada circumstància, ha de ser, com a màxim, el resultat de sumar als interessos remuneratoris pactats en el préstec un 2,5 per cent sobre el capital pendent del préstec.

2. Aquesta moderació d'interessos no és aplicable a deutors o contractes diferents dels que regula aquest Reial decret llei.

#### Article 5. *Subjecció al Codi de Bones Pràctiques.*

1. El Codi de Bones Pràctiques inclòs a l'annex ha de ser d'adhesió voluntària per part de les entitats de crèdit o de qualsevol altra entitat que, de manera professional, realitzi l'activitat de concessió de préstecs o crèdits hipotecaris.

2. L'aplicació del Codi de Bones Pràctiques s'estén a les hipoteques constituïdes en garantia de préstecs o crèdits concedits per a la compravenda d'habitatges el preu d'adquisició dels quals no ha excedit els valors següents:

- a) per a municipis de més d'1.000.000 d'habitants: 200.000 euros;
- b) per a municipis d'entre 500.001 i 1.000.000 d'habitants o els integrats en àrees metropolitanes de municipis de més d'1.000.000 d'habitants: 180.000 euros;
- c) per a municipis d'entre 100.001 i 500.000 habitants: 150.000 euros;
- d) per a municipis de fins a 100.000 habitants: 120.000 euros.

Als efectes d'això s'han de tenir en compte les últimes xifres de població resultants de la revisió del padró municipal.

3. Aquestes entitats han de comunicar la seva adhesió a la Secretaria General del Tresor i Política Financera. En els primers deu dies dels mesos de gener, abril, juliol i octubre, el secretari d'Estat d'Economia i Suport a l'Empresa, mitjançant una resolució, ha d'ordenar la publicació de la llista d'entitats adherides a la seu electrònica de la Secretaria General del Tresor i Política Financera i en el «Butlletí Oficial de l'Estat».

4. Des de l'adhesió de l'entitat de crèdit, i una vegada que es produeixi l'acreditació per part del deutor que està situat dins del llindar d'exclusió, són d'obligada aplicació les previsions del Codi de Bones Pràctiques. Sense perjudici d'això, qualsevol de les parts pot compel·lir l'altra a formalitzar en escriptura pública la novació del contracte resultant de l'aplicació de les previsions que conté el Codi de Bones Pràctiques. Els costos de l'esmentada formalització van a càrrec de la part que la sol·liciti.

5. La novació del contracte té els efectes que preveu l'article 4.3 de la Llei 2/1994, de 30 de març, sobre subrogació i modificació de préstecs hipotecaris, respecte als préstecs i crèdits objecte de novació.

6. L'adhesió de l'entitat s'entén produïda per un termini de dos anys, prorrogable automàticament per períodes anuals, llevat de denúncia expressa de l'entitat adherida, notificada a la Secretaria General del Tresor i Política Financera amb una antelació mínima de tres mesos.

7. El contingut del Codi de Bones Pràctiques és aplicable exclusivament a les entitats adherides, als deutors i als contractes als quals es refereix aquest Reial decret llei. No és procedent, per tant, l'extensió de la seva aplicació, amb caràcter normatiu o interpretatiu, a cap altre àmbit.

8. Sense perjudici del que disposa l'apartat anterior, les entitats adherides poden aplicar amb caràcter purament potestatiu les previsions del Codi de Bones Pràctiques a deutors diferents dels compresos a l'article 3 i, en tot cas, en l'aplicació del Codi, poden millorar les previsions que aquest conté.

#### Article 6. *Seguiment del compliment del Codi de Bones Pràctiques.*

1. El compliment del Codi de Bones Pràctiques per part de les entitats adherides l'ha de supervisar una comissió de control constituïda a l'efecte.

2. La comissió de control ha d'estar integrada per quatre membres, un en representació de l'Associació Hipotecària Espanyola, un altre nomenat pel Banc d'Espanya, que actua com a secretari, un altre nomenat per la Comissió Nacional del Mercat de Valors i un altre nomenat pel secretari d'Estat d'Economia i Suport a l'Empresa que ha de presidir la comissió i ha de tenir vot de qualitat.

La comissió de control ha de determinar les seves normes de funcionament i s'ha de reunir cada vegada que sigui convocada pel seu president, per iniciativa pròpia o a instància de dos dels seus membres. Així mateix, ha d'estar facultada per establir el seu propi règim de convocatòries.

3. Per a la vàlida constitució de la comissió als efectes de la celebració de sessions, deliberacions i adopció de decisions, és necessària l'assistència, almenys, de tres dels seus membres, sempre que entre ells figuri el president. Els seus acords s'han d'adoptar per majoria dels seus membres.

4. La comissió de control ha de rebre i avaluar la informació que, en relació amb els apartats 5 i 6, li traslladi el Banc d'Espanya i ha de publicar semestralment un informe en el qual avaluï el grau de compliment del Codi de Bones Pràctiques. Així mateix, correspon a aquesta comissió l'elaboració del model normalitzat de declaració responsable a què es refereix la lletra g) de l'article 3.2.

5. Les entitats adherides han de remetre al Banc d'Espanya, amb caràcter trimestral, la informació que els requereixi la comissió de control. Aquesta informació ha d'incloure, en tot cas, el número, el volum i les característiques de les operacions sol·licitades, executades i denegades en aplicació del Codi de Bones Pràctiques i les reclamacions tramitades conforme al que preveu l'apartat següent.

6. Es poden formular davant del Banc d'Espanya les reclamacions derivades del presumpte incompliment per les entitats de crèdit del Codi de Bones Pràctiques, les quals han de rebre el mateix tractament que les altres reclamacions la tramitació i resolució de les quals correspon a l'esmentat Banc d'Espanya.

*Article 7. Conseqüències de l'aplicació indeguda pel deutor de les mesures per a la reestructuració del deute hipotecari immobiliari.*

1. El deutor d'un crèdit o préstec garantit amb hipoteca que s'hagi beneficiat tant de les mesures de reestructuració establertes en aquest capítol com de les previsions del Codi de Bones Pràctiques sense reunir els requisits que preveu l'article 3, és responsable dels danys i perjudicis que s'hagin pogut produir, així com de totes les despeses generades per l'aplicació d'aquestes mesures de flexibilització, sense perjudici de les responsabilitats d'un altre ordre a què la conducta del deutor pugui donar lloc.

2. L'import dels danys, perjudicis i despeses no pot ser inferior al benefici indegudament obtingut pel deutor per l'aplicació de la norma.

3. També incorre en responsabilitat el deutor que, voluntàriament i deliberadament, busqui situar-se o mantenir-se al llindar d'exclusió amb la finalitat d'obtenir l'aplicació d'aquestes mesures, i l'acreditació d'aquesta circumstància correspon a l'entitat amb la qual tingui concertat el préstec o crèdit.

## CAPÍTOL III

### Mesures fiscals

*Article 8. Modificació del text refós de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats aprovat pel Reial decret legislatiu 1/1993, de 24 de setembre.*

S'afegeix un nou número 23 a l'article 45.I.B) del text refós de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats aprovat pel Reial decret legislatiu 1/1993, de 24 de setembre, que té la redacció següent:

«23. Les escriptures de formalització de les novacions contractuals de préstecs i crèdits hipotecaris que es produeixin a l'empara del Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, queden exemptes de la quota gradual de documents notariais de la modalitat d'actes jurídics documentats d'aquest impost.»

Article 9. *Modificació del text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març.*

S'afegeix un nou apartat 3 a l'article 106 del text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, que té la redacció següent:

«3. En les transmissions realitzades pels deutors compresos en l'àmbit d'aplicació de l'article 2 del Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, en ocasió de la dació en pagament del seu habitatge prevista en l'apartat 3 de l'annex de l'esmentada norma, té la consideració de subjecte passiu substituït del contribuent l'entitat que adquireixi l'immoble, sense que el substituït pugui exigir del contribuent l'import de les obligacions tributàries satisfetes.»

Article 10. *Modificació de la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'impost sobre la renda de les persones físiques i de modificació parcial de les lleis dels impostos sobre societats, sobre la renda de no residents i sobre el patrimoni*

S'afegeix una disposició addicional trenta-sisena a la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'impost sobre la renda de les persones físiques i de modificació parcial de les lleis dels impostos sobre societats, sobre la renda de no residents i sobre el patrimoni, que queda redactada de la manera següent:

«Disposició addicional trenta-sisena. *Dació en pagament de l'habitatge.*

Està exempt d'aquest impost el guany patrimonial que es pugui generar en els deutors compresos en l'àmbit d'aplicació de l'article 2 del Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, en ocasió de la dació en pagament del seu habitatge que preveu l'apartat 3 de l'annex de l'esmentada norma.»

Article 11. *Bonificació de drets aranzelaris*

Els drets aranzelaris notarials i registrals derivats de la cancel·lació del dret real d'hipoteca en els casos de dació en pagament de deutor hipotecat situat al llindar d'exclusió d'aquest Reial decret llei, s'han de bonificar en un 50 per cent.

El deutor no ha de suportar cap cost addicional de l'entitat financera que adquireixi lliure de càrrega hipotecària la titularitat del bé abans hipotecat.

## CAPÍTOL IV

### Procediment d'execució

Article 12. *Procediment d'execució extrajudicial*

L'execució extrajudicial de béns hipotecats, regulada a l'article 129 de la Llei hipotecària i subjecta al procediment que preveuen els articles 234 a 236 o del Reglament hipotecari, s'ha de sotmetre al que preveuen els apartats següents en els casos en què el procediment se segueixi contra l'habitatge habitual del deutor:

1. La realització del valor del bé s'ha de portar a terme a través d'una única subhasta per a la qual ha de servir de tipus el pactat en l'escriptura de constitució d'hipoteca. No obstant això, si es presenten postures per un import igual o superior al 70 per cent del valor pel qual el bé hagi sortit a subhasta, s'entén adjudicada la finca a qui presenti la millor postura.

2. Quan la millor postura presentada sigui inferior al 70 per cent del tipus assenyalat per a la subhasta, el deutor pot presentar, en el termini de deu dies, tercer que millori la



postura, oferint quantitat superior al 70 per cent del valor de taxació o que, fins i tot inferior a l'esmentat import, sigui suficient per aconseguir la completa satisfacció del dret de l'executant.

3. Transcorregut l'expressat termini sense que el deutor del bé realitzi el que preveu el paràgraf anterior, el creditor pot demanar, dins del termini de cinc dies, l'adjudicació de la finca o finques per un import igual o superior al 60 per cent del valor de taxació.

4. Si el creditor no fa ús de l'esmentada facultat, s'entén adjudicada la finca a qui hagi presentat la millor postura, sempre que la quantitat que hagi ofert superi el 50 per cent del valor de taxació o, si és inferior, cobreixi, almenys, la quantitat reclamada per tots els conceptes.

5. Si a l'acte de la subhasta no hi ha cap postor, el creditor, en el termini de vint dies, pot demanar l'adjudicació per un import igual o superior al 60 per cent del valor de taxació.

6. Si el creditor no fa ús de la facultat a què es refereix el paràgraf anterior, cal atènyer-se al que preveu l'article 236 n. del Reglament hipotecari.

## CAPÍTOL V

### **Accés al lloguer de les persones afectades per desnonaments i subjectes a mesures de flexibilització de les execucions hipotecàries**

Article 13. *Preferència per a l'accés a les ajudes als inquilins.*

Les persones que hagin estat objecte d'una resolució judicial de llançament del seu habitatge habitual com a conseqüència de processos judicials o extrajudicials d'execució hipotecària, amb posterioritat a l'1 de gener de 2012, poden ser beneficiàries de les ajudes als inquilins, en els termes que estableixen els articles 38 i 39 del Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla d'habitatge i rehabilitació 2009-2012. A aquests efectes, la sol·licitud de l'ajuda s'ha de presentar en un termini no superior a sis mesos des que es va produir el llançament.

Així mateix, les persones esmentades en el paràgraf anterior han de tenir la consideració de col·lectiu amb dret a protecció preferent per a l'accés a les ajudes als inquilins, en els termes que estableix l'apartat 2 de l'article 1 del Reial decret esmentat.

Article 14. *Persones subjectes a mesures de flexibilització hipotecària.*

També poden obtenir les ajudes als inquilins esmentades a l'article anterior els sol·licitants que subscriuïn contractes d'arrendament com a conseqüència de l'aplicació de la dació en pagament que preveu el Codi de Bones Pràctiques, quan els seus ingressos familiars no excedeixin les 2,5 vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples, determinats d'acord amb el que disposa l'article 4.1 del Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre.

Disposició addicional única. *Règim especial d'aplicació de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.*

1. Els contractes d'arrendament que se subscriuïn com a conseqüència de l'aplicació del Codi de Bones Pràctiques es consideren contractes d'arrendaments d'habitatge i estan subjectes a la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, excepte en el que preveuen els seus articles 9 i 18, amb les especialitats que es regulen a continuació.

2. La durada d'aquests contractes d'arrendament és de dos anys, sense dret a pròrroga, llevat d'acord escrit de les parts.

3. La renda durant el període de dos anys queda establerta de conformitat amb els paràmetres del Codi de Bones Pràctiques. Transcorregut l'esmentat termini i durant les pròrrogues que es puguin haver pactat, la renda ha de quedar determinada conforme a criteris de mercat.

4. Al cap de sis mesos d'haver-se produït l'impagament de la renda sense que aquest s'hagi regularitzat en la seva integritat, l'arrendador pot iniciar el desnonament de l'arrendatari.

5. Transcorregut el termini de dos anys de durada del contracte, si l'arrendatari no desallotja l'habitatge, l'arrendador pot iniciar el procediment de desnonament. En aquest procediment, s'ha de reclamar com a renda impagada la renda de mercat corresponent als mesos en els quals l'habitatge hagi estat ocupat indegudament.

Disposició final primera. *Modificació del Reial decret llei 11/2010, de 9 de juliol, d'òrgans de govern i altres aspectes del règim jurídic de les caixes d'estalvis.*

El primer paràgraf de l'article 6.3 del Reial decret llei 11/2010, de 9 de juliol, d'òrgans de govern i altres aspectes del règim jurídic de les caixes d'estalvis, que queda redactat en els termes següents:

«3. Correspon a l'Estat la supervisió i el control de les fundacions de caràcter especial a les quals es refereix el present Reial decret llei, l'àmbit d'actuació principal del qual excedeixi el d'una comunitat autònoma, a través del protectorat que ha d'exercir el Ministeri d'Economia i Competitivitat.»

Disposició final segona. *Títols competencials.*

Aquest Reial decret llei es dicta a l'empara del que disposen les regles 6a, 8a, 11a, 13a i 14a de l'article 149.1 de la Constitució espanyola, que atribueixen a l'Estat la competència exclusiva sobre legislació mercantil i processal, legislació civil, bases de l'ordenació del crèdit, banca i assegurances, bases i coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica i hisenda general i deute de l'Estat, respectivament.

Disposició final tercera. *Desplegament reglamentari de l'execució extrajudicial.*

El Govern, en el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei, ha d'aprovar les normes reglamentàries precises amb la finalitat de simplificar el procediment de venda extrajudicial, les quals han d'incorporar, entre altres mesures, la possibilitat de subhasta electrònica.

Disposició final quarta. *Entrada en vigor.*

Aquest Reial decret llei entra en vigor l'endemà de la publicació en el «Butlletí Oficial de l'Estat».

Madrid, 9 de març de 2012.

JUAN CARLOS R.

El president del Govern,  
MARIANO RAJOY BREY



## ANNEX

### **Codi de Bones Pràctiques per a la reestructuració viable dels deutes amb garantia hipotecària sobre l'habitatge habitual**

1. Mesures prèvies a l'execució hipotecària: reestructuració de deutes hipotecaris.

a) Els deutors compresos en l'àmbit d'aplicació de l'article 2 del Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, poden sol·licitar i obtenir de l'entitat creditora la reestructuració del seu deute hipotecari amb l'objecte d'assolir la viabilitat a mitjà i llarg termini d'aquest. Al costat de la sol·licitud de reestructuració, han d'adjuntar la documentació que preveu l'article 3.2 de l'esmentat Reial decret llei.

No poden formular tal sol·licitud els deutors que estiguin en un procediment d'execució, una vegada s'hagi produït l'anunci de la subhasta.

b) En el termini d'un mes des de la presentació de la sol·licitud anterior juntament amb la documentació a què es refereix la lletra anterior, l'entitat ha de notificar i oferir al deutor un pla de reestructuració en el qual es concretin l'execució i les conseqüències financeres per al deutor de l'aplicació conjunta de les mesures següents:

- i. Carència en l'amortització de capital de quatre anys.
- ii. Ampliació del termini d'amortització fins a un total de 40 anys a comptar de la concessió del préstec.
- iii. Reducció del tipus d'interès aplicable a euríbor + 0,25 per cent durant el termini de carència.

Adicionalment, les entitats poden reunificar el conjunt dels deutes contrets pel deutor.

No ha de comportar costos per compensació l'amortització anticipada del crèdit o préstec hipotecari sol·licitada durant els deu anys posteriors a l'aprovació del pla de reestructuració.

c) En el pla de reestructuració l'entitat ha d'advertir, si s'escau, del caràcter inviable del pla conforme al criteri que preveu l'apartat següent o que, si l'esmentat pla resulta inviable, es poden sol·licitar les mesures complementàries que preveu l'apartat següent.

2. Mesures complementàries.

a) Els deutors per als quals el pla de reestructuració previst a l'apartat anterior resulti inviable atesa la seva situació economicofinancera, poden sol·licitar un quitament en el capital pendent d'amortització en els termes que preveu aquest apartat, que l'entitat té facultat per acceptar o rebutjar en el termini d'un mes a comptar de l'acreditació de la inviabilitat del pla de reestructuració.

A aquests efectes, s'entén per pla de reestructuració inviable aquell que estableixi una quota hipotecària mensual superior al 60 per cent dels ingressos que percebin conjuntament tots els membres de la unitat familiar.

b) Amb l'objecte de determinar el quitament, l'entitat ha d'utilitzar algun dels següents mètodes de càlcul i ha de notificar, en tot cas, els resultats obtinguts al deutor, amb independència que la primera decideixi concedir o no l'esmentat quitament:

- i. Reducció en un 25 per cent.
- ii. Reducció equivalent a la diferència entre capital amortitzat i el que tingui amb el total del capital prestat la mateixa proporció que el nombre de quotes satisfetes pel deutor sobre el total de les degudes.
- iii. Reducció equivalent a la meitat de la diferència existent entre el valor actual de l'habitatge i el valor que resulti de sostreure al valor inicial de taxació dues vegades la diferència amb el préstec concedit.

c) Aquesta mesura també pot ser sol·licitada per als deutors que es trobin en un procediment d'execució hipotecària en el qual ja s'hagi produït l'anunci de la subhasta.

Així mateix pot ser-ho per als deutors que, estant inclosos al llistat d'exclusió al qual es refereix el Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, no han pogut optar a la dació en pagament perquè l'habitatge presenta càrregues posteriors a la hipoteca.

3. Mesures substitutives de l'execució hipotecària: dació en pagament de l'habitatge habitual.

a) En el termini de dotze mesos des de la sol·licitud de la reestructuració, els deutors compresos en l'àmbit d'aplicació de l'article 2 del Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, per als quals la reestructuració i les mesures complementàries, si s'escau, no resultin viables conforme al que estableix l'apartat 2, poden sol·licitar la dació en pagament del seu habitatge habitual en els termes que preveu aquest apartat. En aquests casos l'entitat està obligada a acceptar el lliurament del bé hipotecat per part del deutor, a la pròpia entitat o tercer que aquesta designi, i definitivament queda cancel·lat el deute.

b) La dació en pagament suposa la cancel·lació total del deute garantit amb hipoteca i de les responsabilitats personals del deutor i de tercers enfront de l'entitat per raó del mateix deute.

c) El deutor, si així ho sol·licita en el moment de demanar la dació en pagament, pot romandre durant un termini de dos anys en l'habitatge en concepte d'arrendatari, satisfent una renda anual del 3 per cent de l'import total del deute en el moment de la dació. Durant l'esmentat termini l'impagament de la renda ha de meritjar un interès de demora del 20 per cent.

d) Les entitats poden pactar amb els deutors la cessió d'una part de la plusvàlua generada per l'alienació de l'habitatge, en contraprestació per la col·laboració que aquest pugui prestar en l'esmentada transmissió.

e) Aquesta mesura no és aplicable en els supòsits que es trobin en procediment d'execució en els quals ja s'hagi anunciat la subhasta, o en els quals l'habitatge estigui gravat amb càrregues posteriors.

4. Publicitat del Codi de Bones Pràctiques.

Les entitats han de garantir la màxima difusió del contingut del Codi de Bones Pràctiques, en particular, entre els seus clients.