

I. DISPOSICIONS GENERALS

CAP DE L'ESTAT

5073 *Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per a reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social.*

JUAN CARLOS I

REI D'ESPANYA

A tots els qui vegem i entenguen esta llei.

Sapieu: Que les Corts Generals han aprovat la llei següent i jo la sancione.

PREÀMBUL

L'atenció a les circumstàncies excepcionals per les quals passa el nostre país, motivades per la crisi econòmica i financera, en què nombroses persones que van contractar un préstec hipotecari per a l'adquisició de la seua vivenda habitual es troben en dificultats per a fer front a les seues obligacions, exigix l'adopció de mesures que, en diferents formes, contribuïsquen a alleujar la situació dels deutors hipotecaris.

Si bé la taxa de morositat al nostre país és baixa, cal tindre molt present el drama social que representa, per a cada una de les persones o famílies que es troben en dificultats per a atendre els seus pagaments, la possibilitat que, a causa d'esta situació, puguen veure incrementar-se els seus deutes o arribar a perdre la seua vivenda habitual.

L'esforç col·lectiu que estan duent a terme els ciutadans del nostre país a fi de superar de manera conjunta la situació de dificultat per la qual passem, requerix que, de la mateixa manera i des de tots els sectors, es continuen adoptant mesures per a garantir que cap ciutadà és conduït a una situació d'exclusió social.

Amb este fi, cal aprofundir en les línies que s'han anat desenrotllant en els últims temps, per a perfeccionar i reforçar el marc de protecció als deutors que, a causa d'estes circumstàncies excepcionals, han vist alterada la seua situació econòmica o patrimonial i s'han trobat en una situació mereixedora de protecció.

A este efecte, s'aprova esta llei, que consta de quatre capítols.

El primer preveu la suspensió immediata i per un termini de dos anys dels desnonaments de les famílies que es troben en una situació d'especial risc d'exclusió. Esta mesura, amb caràcter excepcional i temporal, afectarà qualsevol procés judicial d'execució hipotecària o venda extrajudicial pel qual s'adjudique al creditor la vivenda habitual de persones pertanyents a determinats col·lectius. En estos casos, la llei, sense alterar el procediment d'execució hipotecària, impedisca que es procedisca al llançament que culminaria amb el desallotjament de les persones.

La suspensió dels llançaments afectarà les persones que es troben dins d'una situació d'especial vulnerabilitat. En efecte, perquè un deutor hipotecari es trobe en este àmbit d'aplicació serà necessari el compliment de dos tipus de requisits. D'una banda, els col·lectius socials que s'hi podran acollir són les famílies nombroses, les famílies monoparentals amb dos fills a càrrec, les que tenen un menor de tres anys o algun membre amb discapacitat o dependent, o en les quals el deutor hipotecari es trobe en situació de desocupació i haja esgotat les prestacions socials o, finalment, les víctimes de violència de gènere.

Així mateix, en les famílies que s'acullen a esta suspensió, els ingressos no podran superar el límit de tres vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples. Este límit s'eleva respecte d'unitats familiars en les quals algun membre siga persona amb discapacitat o dependent o que convisca amb persones amb discapacitat o dependents. A més, cal que, en els quatre anys anteriors al moment de la sol·licitud, la unitat familiar

haja patit una alteració significativa de les seues circumstàncies econòmiques, en termes d'esforç d'accés a la vivenda.

L'alteració significativa de les seues circumstàncies econòmiques es mesura en funció de la variació de la càrrega hipotecària sobre la renda experimentada en els últims quatre anys. Finalment, la inclusió en l'àmbit d'aplicació passa pel compliment d'altres requisits, entre els quals es poden destacar que la quota hipotecària siga superior al 50 per cent dels ingressos nets que perceba el conjunt dels membres de la unitat familiar, o que es tracte d'un crèdit o préstec garantit amb hipoteca que recaiga sobre l'única vivenda en propietat del deutor i que haja sigut concedit per a l'adquisició d'esta.

La transcendència d'esta previsió normativa és indubtable, perquè garantix que durant este període de temps els deutors hipotecaris especialment vulnerables no puguen ser desallotjats de les seues vivendes, amb la confiança que, a la finalització d'este període, hauran superat la situació de dificultat en què es puguen trobar en el moment actual.

Per a estos deutors especialment vulnerables es preveu, a més, que el deute que no haja pogut ser cobert amb la vivenda habitual no merite més interès de demora que el resultat de sumar als interessos remuneratoris un dos per cent sobre el deute pendent.

El capítol II introduïx millores en el mercat hipotecari a través de la modificació de la Llei Hipotecària, text refós segons el Decret de 8 de febrer de 1946; la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari, i la Llei 41/2007, de 7 de desembre, per la qual es modifica la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari i altres normes del sistema hipotecari i financer, de regulació de les hipoteques inverses i l'assegurança de dependència i per la qual s'establix determinada norma tributària. Especialment rellevant és el fet que, per a les hipoteques constituïdes sobre vivenda habitual, es limitaran els interessos de demora que poden exigir les entitats de crèdit a tres vegades l'interès legal dels diners. A més, es prohibeix expressament la capitalització d'estos interessos i s'establix que, en el cas que el resultat de l'execució siga insuficient per a cobrir tot el deute garantit, el mencionat resultat s'aplicarà en últim lloc als interessos de demora, de tal manera que es permeta en la major mesura possible que el principal deixe de meritar interès. Addicionalment s'enfortix en la Llei Hipotecària el règim de venda extrajudicial de béns hipotecats. D'altra banda, es reforça la independència de les societats de taxació respecte de les entitats de crèdit.

En la venda extrajudicial s'introduïx la possibilitat que el notari puga suspendre-la quan les parts acrediten que s'ha sol·licitat a l'òrgan judicial competent, en la forma prevista per l'article 129 de la Llei Hipotecària, que dicte una resolució en la qual es decrete la improcedència de l'esmentada venda, per haver-hi clàusules abusives en el contracte de préstec hipotecari, o la seua continuació sense l'aplicació de les clàusules abusives. A més, es faculta expressament el notari perquè advertisca les parts que alguna clàusula del contracte pot ser abusiva. Estes modificacions s'adopten com a conseqüència de la Sentència del Tribunal de Justícia de la Unió Europea, de 14 de març de 2013, dictada en l'assumpte pel qual es resol la qüestió prejudicial plantejada pel Jutjat Mercantil núm. 3 de Barcelona respecte a la interpretació de la Directiva 93/13/CEE del Consell, de 5 d'abril de 1993.

El capítol III arreplega diferents modificacions a la Llei d'Enjudiciament Civil, a fi de garantir que l'execució hipotecària es realitza de manera que els drets i interessos del deutor hipotecari siguen protegits de manera adequada i, en conjunt, s'agilitze i flexibilitze el procediment d'execució. En particular, com a mesura de gran rellevància, s'establix la possibilitat que si després de l'execució hipotecària d'una vivenda habitual encara queda deute per pagar, durant el procediment d'execució dinerària posterior es podrà condonar part del pagament del deute romanent, sempre que es complisquen certes obligacions de pagament. A més, es permet que el deutor participe de l'eventual revaloració futura de la vivenda executada. D'altra banda, es facilita l'accés de postors a les subhastes i es rebaixen els requisits que s'imposen als licitadors, de manera que, per exemple, es disminuïx l'aval necessari per a licitar del 20 al 5 per cent del valor de taxació dels béns. Així mateix, es duplica, en idèntic sentit, el termini de temps perquè el més-dient d'una subhasta consigne el preu de l'adjudicació.

S'introduïxen determinades millores en el procediment de subhasta, i s'establix que el valor de taxació als efectes d'esta no podrà ser inferior al 75 per cent del valor de taxació que va servir per a concedir el préstec. Anteriorment no hi havia cap límit per al tipus de subhasta. A més, en el cas que la subhasta concloga sense cap postor, s'incrementen els percentatges d'adjudicació del bé. En concret, s'elevaria del 60 per cent fins a un màxim del 70 per cent, sempre per als supòsits de vivenda habitual.

Este capítol arreplega també la modificació del procediment executiu a l'efecte que, d'ofici o a instància de part, l'òrgan judicial competent puga apreciar l'existència de clàusules abusives en el títol executiu i, com a conseqüència, decretar la improcedència de l'execució o, si és el cas, que continue sense aplicar-hi les considerades abusives. Esta modificació s'adopta com a conseqüència de la Sentència del Tribunal de Justícia de la Unió Europea, de 14 de març de 2013, dictada en l'assumpte, per la qual es resol la qüestió prejudicial plantejada pel Jutjat Mercantil núm. 3 de Barcelona respecte a la interpretació de la Directiva 93/13/CEE del Consell, de 5 d'abril de 1993.

Finalment, el capítol IV modifica el Reial Decret Llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, tant pel que fa a l'àmbit d'aplicació com a les característiques de les mesures que poden ser adoptades.

Adicionalment, esta llei inclou un mandat al Govern perquè emprenga immediatament les mesures necessàries per a impulsar, amb el sector financer, la constitució d'un fons social de vivendes destinades a oferir cobertura a aquelles persones que hagen sigut desallotjades de la seua vivenda habitual per l'impagament d'un préstec hipotecari. Este fons hauria de mobilitzar un ampli parc de vivendes, propietat de les entitats de crèdit, en benefici d'aquelles famílies que només poden accedir a una vivenda en el cas que les rendes s'ajusten a l'escassetat dels seus ingressos.

CAPÍTOL I

Suspensió dels llançaments

Article 1. *Suspensió dels llançaments sobre vivendes habituals de col·lectius especialment vulnerables.*

1. Fins transcorreguts dos anys des de l'entrada en vigor d'esta llei, no serà procedent el llançament quan en un procés judicial o extrajudicial d'execució hipotecària s'haja adjudicat al creditor, o a la persona que actue pel seu compte, la vivenda habitual de persones que es troben en els supòsits d'especial vulnerabilitat i en les circumstàncies econòmiques previstes en este article.

2. Els supòsits d'especial vulnerabilitat a què es referix l'apartat anterior són:

- a) Família nombrosa, de conformitat amb la legislació vigent.
- b) Unitat familiar monoparental amb dos fills a càrrec.
- c) Unitat familiar de la qual forme part un menor de tres anys.
- d) Unitat familiar en la qual algun dels seus membres tinga declarada discapacitat superior al 33 per cent, situació de dependència o malaltia que l'incapacite acreditadament de manera permanent per a realitzar una activitat laboral.
- e) Unitat familiar en la qual el deutor hipotecari es trobe en situació de desocupació i haja esgotat les prestacions per desocupació.
- f) Unitat familiar amb la qual convisquen, en la mateixa vivenda, una o més persones que estiguen unides amb el titular de la hipoteca o el seu cònjuge per vincle de parentiu fins al tercer grau de consanguinitat o afinitat, i que es troben en situació personal de discapacitat, dependència, malaltia greu que els incapacite acreditadament de manera temporal o permanent per a realitzar una activitat laboral.
- g) Unitat familiar en la qual hi haja una víctima de violència de gènere, d'acord amb el que establix la legislació vigent, en cas que la vivenda objecte de llançament constituïska el seu domicili habitual.

3. Perquè s'aplique el que preveu l'apartat 1 hauran de concórrer, a més dels supòsits d'especial vulnerabilitat previstos en l'apartat anterior, les circumstàncies econòmiques següents:

a) Que el conjunt dels ingressos dels membres de la unitat familiar no supere el límit de tres vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples. El mencionat límit serà de quatre vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples en els supòsits previstos en les lletres d) i f) de l'apartat anterior, i de cinc vegades l'esmentat indicador en el cas que l'executat siga persona amb paràlisi cerebral, amb malaltia mental o amb discapacitat intel·lectual, amb un grau de discapacitat reconegut igual o superior al 33 per cent, o persona amb discapacitat física o sensorial, amb un grau de discapacitat reconegut igual o superior al 65 per cent, així com en els casos de malaltia greu que incapacite acreditadament, la persona o el seu cuidador, per a realitzar una activitat laboral.

b) Que, en els quatre anys anteriors al moment de la sol·licitud, la unitat familiar haja experimentat una alteració significativa de les seues circumstàncies econòmiques, en termes d'esforç d'accés a la vivenda.

c) Que la quota hipotecària siga superior al 50 per cent dels ingressos nets que perceba el conjunt dels membres de la unitat familiar.

d) Que es tracte d'un crèdit o préstec garantit amb hipoteca que recaiga sobre l'única vivenda en propietat del deutor i concedit per a l'adquisició d'esta.

4. Als efectes del que preveu este article s'entendrà:

a) Que s'ha produït una alteració significativa de les circumstàncies econòmiques quan l'esforç que represente la càrrega hipotecària sobre la renda familiar s'haja multiplicat almenys per 1,5.

b) Per unitat familiar la formada pel deutor, el seu cònjuge no separat legalment o parella de fet inscrita i els fills, amb independència de la seua edat, que residisquen en la vivenda, incloent-hi els vinculats per una relació de tutela, guarda o acolliment familiar.

Article 2. *Acreditació.*

La concurrència de les circumstàncies a què es referix esta llei serà acreditada pel deutor en qualsevol moment del procediment d'execució hipotecària i abans de l'execució del llançament, davant del jutge o el notari encarregat del procediment, per mitjà de la presentació dels documents següents:

a) Percepció d'ingressos pels membres de la unitat familiar:

1r. Certificat de rendes i, si és el cas, certificat relatiu a la presentació de l'Impost de Patrimoni, expedit per l'Agència Estatal d'Administració Tributària amb relació als últims quatre exercicis tributaris.

2n. Últimes tres nòmines percebudes.

3r. Certificat expedit per l'entitat gestora de les prestacions, en el qual figure la quantia mensual percebuda en concepte de prestacions o subsidis per desocupació.

4t. Certificat acreditatiu dels salaris socials, rendes mínimes d'inserció o ajudes anàlogues d'assistència social concedides per les comunitats autònomes i les entitats locals.

5t. En el cas de treballador per compte propi s'aportarà el certificat expedit per l'Agència Estatal d'Administració Tributària o, si estiguera percebent la prestació per cessament d'activitat, el certificat expedit per l'òrgan gestor en què figure la quantia mensual percebuda.

b) Nombre de persones que habiten la vivenda:

1r. Llibre de família o document acreditatiu de la inscripció com a parella de fet.

2n. Certificat d'empadronament relatiu a les persones empadronades en la vivenda, amb referència al moment de la presentació dels documents acreditatius i als sis mesos anteriors.

c) Titularitat dels béns:

1r. Certificats de titularitats expedits pel Registre de la Propietat en relació amb cada un dels membres de la unitat familiar.

2n. Escriitures de compravenda de la vivenda i de constitució de la garantia hipotecària i altres documents justificatius, si és el cas, de la resta de les garanties reals o personals constituïdes, si n'hi ha.

d) Declaració responsable del deutor o deutors relativa al compliment dels requisits exigits per a considerar-se situat en l'àmbit d'aplicació d'esta llei.

CAPÍTOL II

Mesures de millora del mercat hipotecari

Article 3. *Modificació de la Llei Hipotecària, text refós segons el Decret de 8 de febrer de 1946.*

La Llei Hipotecària, text refós segons el Decret de 8 de febrer de 1946, queda modificada com següent:

U. S'afig un apartat 3 a l'article 21, que queda redactat de la manera següent:

«1. Els documents relatius a contractes o actes que s'hagen d'inscriure expressaran, almenys, totes les circumstàncies que necessàriament ha de contindre la inscripció i siguen relatives a les persones dels atorgants, a les finques i als drets inscrits.

2. Les escriptures públiques relatives a actes o contractes pels quals es declaren, constituïsquen, transmeten, graven, modifiquen o extingisquen a títol oneros el domini i els altres drets reals sobre béns immobles, quan la contraprestació consistisca, en tot o en part, en diners o signe que els represente, hauran d'expressar, a més de les circumstàncies previstes en l'apartat anterior, la identificació dels mitjans de pagament empleats per les parts, en els termes que preveu l'article 24 de la Llei del Notariat, de 28 de maig de 1862.

3. En les escriptures de préstec hipotecari sobre vivenda haurà de constar el caràcter, habitual o no, que es pretenga atribuir a la vivenda que s'hipoteque. Es presumirà, excepte prova en contra, que en el moment de l'execució judicial de l'immoble és vivenda habitual si així es fa constar en l'escriptura de constitució.»

Dos. S'afig un tercer paràgraf a l'article 114, que queda redactat de la manera següent:

«Els interessos de demora de préstecs o crèdits per a l'adquisició de vivenda habitual, garantits amb hipoteques constituïdes sobre la mateixa vivenda, no podran ser superiors a tres vegades l'interés legal dels diners i només es podran meritjar sobre el principal pendent de pagament. Estos interessos de demora no podran ser capitalitzats en cap cas, excepte en el supòsit previst en l'article 579.2.a) de la Llei d'Enjudiciament Civil.»

Tres. Es modifica l'article 129, que queda redactat de la manera següent:

«1. L'acció hipotecària es podrà exercir:

a) Directament contra els béns hipotecats subjectant el seu exercici al que disposa el títol IV del llibre III de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'Enjudiciament Civil, amb les especialitats que estableix el seu capítol V.

b) O per mitjà de la venda extrajudicial del bé hipotecat, de conformitat amb l'article 1.858 del Codi Civil, sempre que s'haja pactat en l'escriptura de constitució de la hipoteca només per al cas de falta de pagament del capital o dels interessos de la quantitat garantida.

2. La venda extrajudicial es farà davant de notari i s'ajustarà als requisits i formalitats següents:

a) El valor en què els interessats taxen la finca perquè servisca de tipus en la subhasta no podrà ser diferent del que, si és el cas, s'haja fixat per al procediment d'execució judicial directa, ni podrà, en cap cas, ser inferior al 75 per cent del valor assenyalat en la taxació realitzada d'acord amb el que preveu la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari.

b) L'estipulació en virtut de la qual els atorgants pacten la subjecció al procediment de venda extrajudicial de la hipoteca haurà de constar separadament de les restants estipulacions de l'escriptura i haurà d'indicar expressament el caràcter, habitual o no, que es pretenga atribuir a la vivenda que s'hipoteque. Es presumirà, excepte prova en contra, que en el moment de la venda extrajudicial l'immoble és vivenda habitual si així s'ha fet constar en l'escriptura de constitució.

c) La venda extrajudicial només es podrà aplicar a les hipoteques constituïdes en garantia d'obligacions, la quantia de les quals aparega inicialment determinada, dels seus interessos ordinaris i de demora liquidats de conformitat amb el que preveu el títol i amb les limitacions indicades en l'article 114.

En el cas que la quantitat prestada estiga inicialment determinada però el contracte de préstec garantit preveja el reembossament progressiu del capital, a la sol·licitud de venda extrajudicial s'haurà d'adjuntar un document en què consten les amortitzacions fetes i les seues dates, i el document fefaent que acredite que s'ha efectuat la liquidació en la forma pactada per les parts en l'escriptura de constitució d'hipoteca.

En qualsevol cas en què s'hagen pactat interessos variables, a la sol·licitud de venda extrajudicial s'haurà d'acompanyar el document fefaent que acredite que s'ha efectuat la liquidació en la forma pactada per les parts en l'escriptura de constitució d'hipoteca.

d) La venda es farà per mitjà d'una sola subhasta, de caràcter electrònic, que tindrà lloc en el portal de subhastes que a este efecte disposarà l'Agència Estatal Boletín Oficial del Estado. Els tipus en la subhasta i les seues condicions seran, en tot cas, els determinats per la Llei d'Enjudiciament Civil.

e) En el Reglament hipotecari es determinaran la forma i les persones a les quals s'hagen de fer les notificacions, el procediment de subhasta, les quantitats a consignar per a prendre-hi part, causes de suspensió, l'adjudicació i els seus efectes sobre els titulars de drets o càrregues posteriors, així com les persones que hagen d'atorgar l'escriptura de venda i les seues formes de representació.

f) Quan el notari considere que alguna de les clàusules del préstec hipotecari que constituïska el fonament de la venda extrajudicial o que haja determinat la quantitat exigible puga tindre caràcter abusiu, informarà el deutor, el creditor i, si és el cas, l'avalador i l'hipotecant no deutor, als efectes oportuns.

En tot cas, el notari suspèn timerà la venda extrajudicial quan qualsevol de les parts acredite haver plantejat davant del jutge que siga competent, d'acord amb el que estableix l'article 684 de la Llei d'Enjudiciament Civil, el caràcter abusiu de les mencionades clàusules contractuals.

La qüestió sobre l'esmentat caràcter abusiu se substanciarà pels tràmits i amb els efectes previstos per a la causa d'oposició regulada en l'apartat 4 de l'article 695.1 de la Llei d'Enjudiciament Civil.

Una vegada substanciada la qüestió, i sempre que no es tracte d'una clàusula abusiva que constituïska el fonament de l'execució, el notari podrà prosseguir la venda extrajudicial a requeriment del creditor.

g) Una vegada conclòs el procediment, el notari expedirà la certificació acreditativa del preu de l'execució i del deute pendent per tots els conceptes, amb distinció de la corresponent a principal, a interessos remuneratoris, a interessos de demora i a costes; tot això amb aplicació de les regles d'imputació que conté l'article 654.3 de la Llei d'Enjudiciament Civil. Qualsevol controvèrsia sobre les quantitats pendents determinades pel notari serà dilucidada per les parts en juí verbal.

h) La Llei d'Enjudiciament Civil tindrà caràcter supletori en tot allò que no es regule en la llei i en el Reglament hipotecari, i en tot cas hi serà aplicable el que disposa l'article 579.2 de la Llei d'Enjudiciament Civil.»

Article 4. *Modificació de la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari.*

U. L'article tercer queda redactat de la manera següent:

«1. Les societats de taxació i els servicis de taxació de les entitats de crèdit estaran sotmeses als requisits d'homologació prèvia, independència i secret que s'establisquen reglamentàriament.

2. Les societats de taxació els ingressos totals de les quals deriven, en el període temporal que reglamentàriament s'establisca, almenys en un 10 per cent de la seua relació de negoci amb una entitat de crèdit o amb el conjunt d'entitats de crèdit d'un mateix grup, sempre que alguna d'eixes entitats de crèdit haja emés i tinga en circulació títols hipotecaris, hauran de disposar de mecanismes adequats per a afavorir la independència de l'activitat de taxació i evitar conflictes d'interés, especialment amb els directius o les unitats de l'entitat de crèdit que, sense competències específiques en l'anàlisi o la gestió de riscos, estiguen relacionats amb la concessió o comercialització de crèdits o préstecs hipotecaris.

Eixos mecanismes consistiran almenys en un reglament intern de conducta que establisca les incompatibilitats dels seus directius i administradors i els altres aspectes que siguen més adequats per a l'entitat, atenent la seua dimensió, tipus de negoci, i la resta de característiques. El Banc d'Espanya verificarà els mencionats mecanismes i podrà establir els requisits mínims que hagen de complir amb caràcter general i requerir les entitats, de manera raonada, perquè adopte les mesures addicionals que siguen necessàries per a preservar la seua independència professional.

L'obligació de disposar d'eixos mecanismes afectarà també els servicis de taxació de les entitats de crèdit. Igualment afectarà aquelles societats de taxació en què exercisquen una influència significativa accionistes amb interessos específics en la promoció o comercialització d'immobles, o en activitats que, a juí del Banc d'Espanya, siguen de naturalesa anàloga.

3. Les entitats de crèdit que hagen emés i tinguen en circulació títols hipotecaris i compten amb servicis propis de taxació hauran de constituir una comissió tècnica que verificarà el compliment dels requisits d'independència mencionats en l'apartat anterior. La mencionada comissió elaborarà un informe anual, que haurà de remetre al consell d'administració o òrgan equivalent de l'entitat, sobre el grau de compliment de les esmentades exigències. El mencionat informe anual haurà de ser remés igualment al Banc d'Espanya.

4. Les societats de taxació s'hauran de sotmetre a auditoria de comptes, ajustant l'exercici econòmic a l'any natural. La revisió i verificació dels seus documents comptables es farà d'acord amb el que preveuen les normes reguladores de l'auditoria de comptes.»

Dos. Es modifica l'apartat 2.a).1a de l'article tercer bis, que queda redactat com següix:

«1a. L'incompliment, durant un període superior a tres mesos, del requisit del capital social mínim exigible per a exercir l'activitat de taxació en la legislació del mercat hipotecari, així com, durant el mateix període, l'absència, o la cobertura per import inferior a l'exigible, de l'assegurament de la responsabilitat civil establert en eixa mateixa normativa.»

Tres. La lletra a) de l'article tercer bis.4 queda redactada de la manera següent:

«a) El Banc d'Espanya incoarà obligatòriament un procediment sancionador quan hi haja una comunicació raonada d'un altre organisme o autoritat administrativa en què es pose de manifest que la prestació irregular dels serveis de taxació ha tingut repercussions en el seu camp d'actuació administrativa. Així mateix, el Consell de Consumidors i Usuaris podrà sol·licitar al Banc d'Espanya la incoació d'un procediment sancionador quan, al seu parer, es pose de manifest la prestació irregular dels serveis de taxació.»

Quatre. L'article tercer bis.l) queda redactat de la manera següent:

«Les entitats de crèdit, inclús aquelles que disposen de serveis propis de taxació, estaran obligades a acceptar qualsevol taxació d'un bé aportada pel client, sempre que siga certificada per un taxador homologat de conformitat amb el que preveu la present llei i no estiga caducada segons el que disposa legalment, i això sense perjudici que l'entitat de crèdit pugua realitzar les comprovacions que considere pertinents, de les quals en cap cas podrà fer repercutir el cost al client que aporte la certificació. L'incompliment d'esta obligació s'entendrà en tot cas com a infracció greu o molt greu de l'entitat de crèdit en els termes dels articles 5.d) o 4.e), respectivament, de la Llei 26/1988, de 29 de juliol, de Disciplina i Intervenció de les Entitats de Crèdit, respectivament.»

Cinc. Els apartats 1 i 2 de l'article tercer ter queden redactats com següix:

«1. Tota persona física o jurídica que pretenga adquirir, directament o indirectament, una participació significativa en una societat de taxació haurà d'informar prèviament d'això el Banc d'Espanya. Així mateix, s'haurà de comunicar al Banc d'Espanya, quan en tinguen coneixement, les adquisicions o cessions de participacions en el seu capital que traspassen el nivell assenyalat en l'apartat 2 d'este article. Queda prohibida l'adquisició o manteniment per part de les entitats de crèdit, de forma directa o indirecta, d'una participació significativa en una societat de taxació. Idèntica prohibició d'adquisició o manteniment de participacions significatives en una societat de taxació s'estendrà a totes aquelles persones físiques o jurídiques relacionades amb la comercialització, propietat, explotació o finançament de béns taxats per esta.

2. Als efectes d'esta llei es considerarà com a participació significativa en una societat de taxació aquella que arribe, de manera directa o indirecta, almenys al 10 per cent del capital o dels drets de vot de la societat.

També tindrà la consideració de participació significativa aquella que, sense arribar al percentatge indicat, permeta exercir una influència notable en la societat.»

Sis. El segon paràgraf de l'article quint queda redactat de la manera següent.

«El préstec o crèdit garantit amb esta hipoteca no podrà excedir el 60 per cent del valor de taxació del bé hipotecat. Quan es finance la construcció, rehabilitació o adquisició de vivendes, el préstec o crèdit podrà arribar al 80 per cent del valor de taxació, sense perjudici de les excepcions que preveu esta llei. El termini d'amortització

del préstec o crèdit garantit, quan finance l'adquisició, construcció o rehabilitació de la vivenda habitual, no podrà excedir els trenta anys.»

Set. Se suprimeix el tercer paràgraf de l'article quint.

Article 5. Modificació de la Llei 41/2007, de 7 de desembre, per la qual es modifica la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari i altres normes del sistema hipotecari i financer, de regulació de les hipoteques inverses i l'assegurança de dependència i per la qual s'establix determinada norma tributària.

La lletra a) de l'apartat 1 de la disposició addicional primera queda redactada de la manera següent:

«a) que el sol·licitant i els beneficiaris que este puga designar siguen persones d'edat igual o superior als 65 anys o afectades de dependència o persones a qui se'ls haja reconegut un grau de discapacitat igual o superior al 33 per cent.»

Article 6. Enfortiment de la protecció del deutor hipotecari en la comercialització dels préstecs hipotecaris.

1. En la contractació de préstecs hipotecaris a què es referix l'apartat següent s'exigirà que l'escriptura pública incloga, junt amb la firma del client, una expressió manuscrita, en els termes que determine el Banc d'Espanya, per la qual el prestatari manifeste que ha sigut advertit adequadament dels possibles riscos derivats del contracte.

2. Els contractes que requeriran l'esmentada expressió manuscrita seran aquells que se subscriguen amb un prestatari, persona física, en els quals la hipoteca recaiga sobre una vivenda o la finalitat de la qual siga adquirir o conservar drets de propietat sobre terrenys o edificis construïts o per construir, en els quals concórrega alguna de les circumstàncies següents:

a) que s'estipulen limitacions a la variabilitat del tipus d'interés, del tipus de les clàusules de taxa mínima i màxima, en els quals el límit de variabilitat a la baixa siga inferior al límit de variabilitat a l'alça;

b) que porten associada la contractació d'un instrument de cobertura del risc de tipus d'interés, o bé;

c) que es concedisquen en una o diverses divises.

CAPÍTOL III

Millores en el procediment d'execució hipotecària

Article 7. Modificació de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'Enjudiciament Civil.

La Llei 1/2000, de 7 de gener, d'Enjudiciament Civil, queda modificada com seguix:

U. S'afig un paràgraf a l'apartat 1 de l'article 552, que queda redactat de la manera següent:

«Quan el tribunal aprecie que alguna de les clàusules incloses en un títol executiu dels mencionats en l'article 557.1 puga ser qualificada com a abusiva, donarà audiència per cinc dies a les parts. Oïdes estes, acordarà allò que corresponga en el termini dels cinc dies següents, d'acord amb el que preveu l'article 561.1.3a»

Dos. S'afig una causa 7a a l'apartat 1 de l'article 557, que queda redactat de la manera següent:

«7a. Que el títol continga clàusules abusives.»

Tres. S'afig un punt 3a a l'apartat 1 de l'article 561, que queda redactat de la manera següent:

«3a. Quan s'aprecie el caràcter abusiú d'una o diverses clàusules, la interlocutòria que es dicte determinarà les conseqüències d'este caràcter, siga decretant la improcedència de l'execució, siga despatxant-la sense aplicació d'aquelles considerades abusives.»

Quatre. S'afig un apartat 1 bis a l'article 575, que queda redactat de la manera següent:

«1 bis. En tot cas, en el supòsit d'execució de vivenda habitual, les costes exigibles al deutor executat no podran superar el 5 per cent de la quantitat que es reclame en la demanda executiva.»

Cinc. L'article 579 queda redactat de la manera següent:

«Article 579. *Execució dinerària en casos de béns especialment hipotecats o pignorats.*

1. Quan l'execució es dirigisca exclusivament contra béns hipotecats o pignorats en garantia d'un deute dinerari, caldrà ajustar-se al que disposa el capítol V d'este títol. Si, subhastats els béns hipotecats o pignorats, el seu producte és insuficient per a cobrir el crèdit, l'executant podrà demanar el despatx de l'execució per la quantitat que falte, i contra qui corresponga, i l'execució prosseguirà d'acord amb les normes ordinàries aplicables a tota execució.

2. Sense perjudi del que preveu l'apartat anterior, en el supòsit d'adjudicació de la vivenda habitual hipotecada, si l'execució aprovada és insuficient per a aconseguir la completa satisfacció del dret de l'executant, l'execució, que no se suspendrà, per la quantitat que reste, s'ajustarà a les especialitats següents:

a) L'executat quedarà alliberat si la seua responsabilitat queda coberta, en el termini de cinc anys des de la data del decret d'aprovació de l'execució o adjudicació, pel 65 per cent de la quantitat total que llavors quede pendent, incrementada exclusivament en l'interés legal dels diners fins al moment del pagament. Quedarà alliberat en els mateixos termes si, no podent satisfer el 65 per cent dins del termini de cinc anys, satisfà el 80 per cent dins dels deu anys. Si no concorren les anteriors circumstàncies, el creditor podrà reclamar la totalitat del que se li dega segons les estipulacions contractuals i normes que hi siguen aplicables.

b) En el cas que s'haja aprovat l'execució o l'adjudicació a favor de l'executant o d'aquell a qui haja cedit el seu dret i estos, o qualsevol societat del seu grup, dins del termini de 10 anys des de l'aprovació, procedisquen a l'alienació de la vivenda, el deute romanent que corresponga pagar a l'executat en el moment de l'alienació es veurà reduït en un 50 per cent de la plusvàlua obtinguda en esta venda, per al càlcul de la qual es deduiran tots els costos que acredite degudament l'executant.

Si en els terminis abans assenyalats es produïx una execució dinerària que excedisca l'import pel qual el deutor podria quedar alliberat segons les regles anteriors, es posarà a la seua disposició el romanent. El secretari judicial encarregat de l'execució farà constar estes circumstàncies en el decret d'adjudicació i ordenarà efectuar el corresponent assentament d'inscripció en el Registre de la Propietat, en relació amb el que preveu la lletra b) anterior.»

Sis. L'article 647.1 queda redactat de la manera següent:

«Article 647. *Requisits per a licitar. Executant licitador.*

1. Per a prendre part en la subhasta els licitadors hauran de complir els requisits següents:

- 1r. Identificar-se de forma suficient.
- 2n. Declarar que coneixen les condicions generals i particulars de la subhasta.
- 3r. Presentar el resguard d'haver depositat en el compte de depòsits i consignacions o d'haver prestat aval bancari pel 5 per cent del valor de taxació dels béns. Quan el licitador faça el depòsit amb quantitats rebudes en tot o en part d'un tercer, es farà constar en el resguard als efectes del que disposa l'apartat 2 de l'article 652.»

Set. L'article 654 queda redactat de la manera següent:

«Article 654. *Pagament a l'executant, destinació del romanent, imputació de pagaments i certificació de deute pendent en cas d'insuficiència de l'execució.*

1. El preu de l'execució s'entregarà a l'executant a compte de la quantitat per la qual s'haja despatxat l'execució i, si sobrepassa la mencionada quantitat, es retindrà el romanent a disposició del tribunal fins que s'efectue la liquidació del que, finalment, es dega a l'executant i de l'import de les costes de l'execució.

2. S'entregarà a l'executat el romanent que puga existir una vegada finalitzada la realització forçosa dels béns, una vegada satisfet plenament l'executant i pagades les costes.

3. En el cas que l'execució siga insuficient per a saldar tota la quantitat per la qual s'haja despatxat l'execució més els interessos i costes meritats durant l'execució, l'esmentada quantitat s'imputarà per l'orde següent: interessos remuneratoris, principal, interessos moratoris i costes. A més, el tribunal expedirà certificació acreditativa del preu de l'execució, i del deute pendent per tots els conceptes, amb distinció de la corresponent a principal, a interessos remuneratoris, a interessos de demora i a costes.»

Huit. L'article 668 queda redactat de la manera següent:

«Article 668. *Contingut de l'anunci de la subhasta.*

La subhasta s'anunciarà d'acord amb el que preveu l'article 646, i en els edictes s'expressarà la identificació de la finca, que s'efectuarà en manera concisa i incloent-hi les dades registrals i la referència cadastral, si n'hi ha; la situació possessòria, si consta al jutjat; la valoració inicial per a la subhasta, determinada d'acord amb el que disposa l'article 666, i els punts següents:

1. Que la certificació registral i, si és el cas, la titulació sobre l'immoble o immobles que se subhasten està de manifest en l'oficina judicial seu de l'òrgan de l'execució.

2. Que s'entendrà que tot licitador accepta com a suficient la titulació existent o que no hi haja títols.

3. Que les càrregues o gravàmens anteriors, si n'hi ha, al crèdit de l'actor continuaran subsistents i que, pel sol fet de participar en la subhasta, el licitador els admet i accepta quedar subrogat en la responsabilitat que se'n deriva, si l'execució s'adjudica a favor seu.

Així mateix, la subhasta s'anunciarà en el portal de subhastes judicials i electròniques existents i dependent del Ministeri de Justícia. En la publicació de l'anunci es farà expressa menció al portal i a la possibilitat de consulta més detallada de les dades.»

Nou. L'apartat 1 de l'article 670 queda redactat de la manera següent:

«1. Si la millor postura és igual o superior al 70 per cent del valor pel qual el bé ha eixit a subhasta, el secretari judicial responsable de l'execució, mitjançant un decret, el mateix dia o l'endemà, aprovarà l'execució a favor del millor postor. En el termini de quaranta dies, el més-dient haurà de consignar en el compte de depòsits i consignacions la diferència entre el que deposita i el preu total de l'execució.»

Deu. L'article 671 queda redactat de la manera següent:

«Article 671. *Subhasta sense cap postor.*

Si en l'acte de la subhasta no hi ha cap postor, el creditor podrà demanar l'adjudicació del bé en el termini de vint dies. Si no es tracta de la vivenda habitual del deutor, el creditor podrà demanar l'adjudicació pel 50 per cent del valor pel qual el bé haja eixit a subhasta o per la quantitat que se li dega per tots els conceptes. Si es tracta de la vivenda habitual del deutor, l'adjudicació es farà per un import igual al 70 per cent del valor pel qual el bé haja eixit a subhasta o si la quantitat que se li deu per tots els conceptes és inferior a eixe percentatge, pel 60 per cent. S'aplicarà en tot cas la regla d'imputació de pagaments que conté l'article 654.3.

Quan el creditor no faça ús d'eixa facultat en el termini de vint dies, el secretari judicial procedirà a l'alçament de l'embargament, a instància de l'executat.»

Onze. L'article 682 queda redactat de la manera següent:

«Article 682. *Àmbit del present capítol.*

1. Les normes del present capítol només seran aplicables quan l'execució es dirigisca exclusivament contra béns pignorats o hipotecats en garantia del deute pel qual es procedisca.

2. Quan es perseguisquen béns hipotecats, les disposicions del present capítol s'aplicaran sempre que, a més del que disposa l'apartat anterior, es complisquen els requisits següents:

1r. Que en l'escriptura de constitució de la hipoteca es determine el preu en què els interessats taxen la finca o bé hipotecat, perquè servisca de tipus en la subhasta, que no podrà ser inferior, en cap cas, al 75 per cent del valor assenyalat en la taxació realitzada d'acord amb les disposicions de la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari.

2n. Que en la mateixa escriptura conste un domicili, que fixarà el deutor, per a la pràctica dels requeriments i de les notificacions.

En la hipoteca sobre establiments mercantils es tindrà necessàriament per domicili el local en què estiga instal·lat l'establiment que s'hipoteca.

3. El registrador farà constar en la inscripció de la hipoteca les circumstàncies a què es referix l'apartat anterior.»

Dotze. Es modifica l'article 691.2, que passa a tindre la redacció següent:

«2. La subhasta s'anunciarà, almenys, amb vint dies d'antelació. L'assenyalament del lloc, dia i hora per a l'execució es notificarà al deutor, amb la mateixa antelació, en el domicili que conste en el registre o, si és el cas, en la forma en què s'haja efectuat el requeriment, d'acord amb el que preveu l'article 686 d'esta llei. Durant el mencionat termini qualsevol interessat en la subhasta podrà sol·licitar al tribunal inspeccionar l'immoble o immobles hipotecats, el qual ho comunicarà a qui estiga en la possessió, i sol·licitarà el seu consentiment. Quan el posseïdor consenta la inspecció de l'immoble i col·labore adequadament davant dels requeriments del tribunal per a facilitar el millor desenrotllament de la subhasta del bé hipotecat, podrà sol·licitar al tribunal una reducció del deute hipotecari de fins a un 2 per cent del valor pel qual el bé haja sigut adjudicat. El tribunal, ateses

les circumstàncies, i amb l'audiència prèvia de l'executant per un termini no superior a cinc dies, decidirà el que corresponga dins del màxim deduïble.»

Tretze. L'article 693 queda redactat de la manera següent:

«Article 693. *Reclamació limitada a part del capital o dels interessos el pagament dels quals s'haja de fer en terminis diferents. Venciment anticipat de deutes a terminis.*

1. El que disposa este capítol serà aplicable al cas en què es deixe de pagar una part del capital del crèdit o els interessos, el pagament dels quals s'haja de fer en terminis, si vencen almenys tres terminis mensuals sense que el deutor haja complit la seua obligació de pagament o un nombre de quotes tal que implique que el deutor ha incomplert la seua obligació per un termini almenys equivalent a tres mesos. Així ho farà constar el notari en l'escriptura de constitució. Si per al pagament d'alguns dels terminis del capital o dels interessos és necessari alienar el bé hipotecat, i encara queden per vèncer altres terminis de l'obligació, es verificarà la venda i es transferirà la finca al comprador amb la hipoteca corresponent a la part del crèdit que no estiga satisfeta.

2. Es podrà reclamar la totalitat del deute per capital i per interessos si s'ha convingut el venciment total en cas de falta de pagament d'almenys tres terminis mensuals sense que el deutor haja complert la seua obligació de pagament o un nombre de quotes tal que implique que el deutor ha incomplert la seua obligació per un termini, almenys, equivalent a tres mesos, i este conveni consta en l'escriptura de constitució.

3. En el cas a què es referix l'apartat anterior, el creditor podrà sol·licitar que, sense perjuí que l'execució es despatxe per la totalitat del deute, es comunique al deutor que, fins al dia assenyalat per a la celebració de la subhasta, podrà alliberar el bé per mitjà de la consignació de la quantitat exacta que per principal i interessos estiga vençuda en la data de presentació de la demanda, incrementada, si és el cas, amb els venciments del préstec i els interessos de demora que es vagen produint al llarg del procediment i resulten impagats en tot o en part. A este efecte, el creditor podrà sol·licitar que s'actue d'acord amb el que preveu l'apartat 2 de l'article 578.

Si el bé hipotecat és la vivenda habitual, el deutor podrà, inclús sense el consentiment del creditor, alliberar el bé per mitjà de la consignació de les quantitats expressades en el paràgraf anterior.

Una vegada s'haja alliberat un bé per primera vegada, podrà alliberar-se en una segona o ulteriors ocasions, sempre que hi haja almenys tres anys entre la data de l'alliberament i la del requeriment de pagament judicial o extrajudicial efectuada pel creditor.

Si el deutor efectua el pagament en les condicions previstes en els apartats anteriors, es taxaran les costes, que es calcularan sobre la quantia de les quotes retardades abonades, amb el límit previst en l'article 575.1 bis i, una vegada satisfetes estes, el secretari judicial dictarà decret i alliberarà el bé i declararà acabat el procediment. El mateix s'acordarà quan el pagament el faça un tercer amb el consentiment de l'executant.»

Catorze. L'article 695 queda redactat de la manera següent:

«Article 695. *Oposició a l'execució.*

1. En els procediments a què es referix este capítol només s'admetrà l'oposició de l'executat quan es funde en les causes següents:

1a. Extinció de la garantia o de l'obligació garantida, sempre que es presente un certificat del registre expressiu de la cancel·lació de la hipoteca o, si és el cas,

de la penyora sense desplaçament, o una escriptura pública de la carta de pagament o de la cancel·lació de la garantia.

2a. Error en la determinació de la quantitat exigible, quan el deute garantit siga el saldo que presente el tancament d'un compte entre executant i executat. L'executat haurà d'acompanyar el seu exemplar amb la llibreta en què consten els assentaments del compte i només s'admetrà l'oposició quan el saldo que presente la dita llibreta siga diferent del que resulte de la presentada per l'executant.

No serà necessari adjuntar-hi la llibreta quan el procediment es referisca al saldo resultant del tancament de comptes corrents o operacions semblants derivades de contractes mercantils atorgats per entitats de crèdit, estalvi o finançament en els quals s'havia convingut que la quantitat exigible en cas d'execució seria l'especificada en un certificat expedit per l'entitat creditora, però l'executat haurà d'expressar amb la deguda precisió els punts en què discrepe de la liquidació efectuada per l'entitat.

3a. En cas d'execució de béns mobles hipotecats o sobre els quals s'haja constituït una penyora sense desplaçament, la subjecció dels dits béns a una altra penyora, hipoteca mobiliària o immobiliària o embargament inscrits amb anterioritat al gravamen que motive el procediment, fet que s'haurà d'acreditar per mitjà de la certificació registral corresponent.

4a. El caràcter abusiu d'una clàusula contractual que constituïska el fonament de l'execució o que haja determinat la quantitat exigible.

2. Formulada l'oposició a què es referix l'apartat anterior, el secretari judicial suspendrà l'execució i convocarà les parts a una compareixença davant del tribunal que haja dictat l'orde general d'execució una vegada hagen passat quatre dies des de la citació, compareixença en què el Tribunal oirà les parts, admetrà els documents que s'hi presenten i acordarà en forma d'interlocutòria el que estime procedent durant el segon dia.

3. La interlocutòria que estime l'oposició basada en les causes 1a i 3a de l'apartat 1 d'este article manarà sobreseure l'execució; la que estime l'oposició basada en la causa 2a fixarà la quantitat per la qual se seguirà l'execució.

Si s'estima la causa 4a, s'acordarà el sobreseïment de l'execució quan la clàusula contractual fonamente l'execució. En qualsevol altre cas, es continuarà l'execució amb la inaplicació de la clàusula abusiva.

4. Contra la interlocutòria que ordene el sobreseïment de l'execució o la inaplicació d'una clàusula abusiva es podrà interposar un recurs d'apel·lació.

Fora d'estos casos, les interlocutòries que decidisquen l'oposició a què es referix este article no seran susceptibles de cap recurs i els seus efectes se circumscriuran exclusivament al procés d'execució en què es dicten.»

CAPÍTOL IV

Modificació del Reial Decret Llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos

Article 8. *Modificació del Reial Decret Llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos.*

El Reial Decret Llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, queda modificat com segueix:

U. L'article 2 queda redactat de la manera següent:

«Les mesures previstes en este reial decret llei s'aplicaran als contractes de préstec o crèdit garantits amb hipoteca immobiliària el deutor dels quals es trobe en el lliard d'exclusió i que estiguen vigents en la data de la seua entrada en vigor, a excepció de les contingudes en els articles 12 i 13, que seran d'aplicació general.

Les mesures previstes en este reial decret llei s'aplicaran igualment als avaladors hipotecaris respecte de la seua vivenda habitual i amb les mateixes condicions establides per al deutor hipotecari.»

Dos. L'article 3 queda redactat de la manera següent:

«1. Es consideraran situats en el llindar d'exclusió els deutors d'un crèdit o préstec garantit amb hipoteca sobre la seua vivenda habitual quan concórreguen en ells totes les circumstàncies següents:

a) Que el conjunt dels ingressos dels membres de la unitat familiar no supere tres vegades el límit de l'indicador públic de renda d'efectes múltiples. A este efecte, es considerarà com a unitat familiar la formada pel deutor, el seu cònjuge no separat legalment o la parella de fet inscrita i els fills, amb independència de la seua edat, que residisquen en la vivenda, incloent-hi els vinculats per una relació de tutela, guarda o acolliment familiar.

El límit previst en el paràgraf anterior serà de quatre vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples en el cas que algun dels membres de la unitat familiar tinga declarada una discapacitat superior al 33 per cent, una situació de dependència o una malaltia que l'incapacite acreditadament de forma permanent per a realitzar una activitat laboral; o de cinc vegades el dit indicador en el cas que un deutor hipotecari siga una persona amb paràlisi cerebral, amb malaltia mental o amb discapacitat intel·lectual amb un grau de discapacitat reconegut igual o superior al 33 per cent, o una persona amb una discapacitat física o sensorial amb un grau de discapacitat reconegut igual o superior al 65 per cent, així com en els casos d'una malaltia greu que incapacite acreditadament la persona o el seu cuidador per a realitzar una activitat laboral.

b) Que en els quatre anys anteriors al moment de la sol·licitud la unitat familiar haja experimentat una alteració significativa de les seues circumstàncies econòmiques en termes d'esforç d'accés a la vivenda, o que hagen sobrevingut en el dit període circumstàncies familiars d'especial vulnerabilitat.

A estos efectes, es considerarà que s'ha produït una alteració significativa de les circumstàncies econòmiques quan l'esforç que represente la càrrega hipotecària sobre la renda familiar s'haja multiplicat almenys per 1,5, llevat que l'entitat acredite que la càrrega hipotecària en el moment de la concessió del préstec és igual o superior a la càrrega hipotecària en el moment de la sol·licitud de l'aplicació del Codi de bones pràctiques.

Així mateix, es considera que es troben en una circumstància familiar d'especial vulnerabilitat:

- 1r. La família nombrosa, de conformitat amb la legislació vigent.
- 2n. La unitat familiar monoparental amb dos fills al seu càrrec.
- 3r. La unitat familiar en la qual algun dels seus membres tinga declarada una discapacitat superior al 33 per cent, una situació de dependència o una malaltia que l'incapacite de forma permanent, de forma acreditada, per a realitzar una activitat laboral.
- 4t. La unitat familiar de la qual forme part un menor de tres anys.

c) Que la quota hipotecària siga superior al 50 per cent dels ingressos nets que perceba el conjunt dels membres de la unitat familiar. El dit percentatge serà del 40 per cent quan algun dels dits membres siga una persona en la qual concorren les circumstàncies previstes en el paràgraf segon de l'apartat a).

Als efectes de les lletres a) i b) anteriors, es considerarà que presenten una discapacitat d'un grau igual o superior al 33 per cent els pensionistes de la Seguretat Social que tinguen reconeguda una pensió d'incapacitat permanent amb el grau de total, absoluta o gran invalidesa, i els pensionistes de classes passives

que tinguen reconeguda una pensió de jubilació o de retir per una incapacitat permanent per al servei o inutilitat.

2. Per a l'aplicació de les mesures complementàries i substitutives de l'execució hipotecària a què es referixen els apartats 2 i 3 de l'annex, serà necessari, a més, que es complisquen els requisits següents:

a) Que el conjunt dels membres de la unitat familiar no tinga prou béns o drets patrimonials per a fer front al deute.

b) Que es tracte d'un crèdit o préstec garantit amb hipoteca que recaiga sobre l'única vivenda en propietat del deutor o deutors i que haja sigut concedit per a adquirir-la.

c) Que es tracte d'un crèdit o préstec sense altres garanties, reals o personals, o en el cas que dispose de garanties personals, que no posseísca prou béns o drets patrimonials per a fer front al deute.

d) En cas que hi haja codeutors que no formen part de la unitat familiar, hauran d'estar inclosos en les circumstàncies a), b) i c) anteriors.

3. La concurrència de les circumstàncies a què es referix l'apartat 1 serà acreditada pel deutor davant de l'entitat creditora per mitjà de la presentació dels documents següents:

a) Percepció d'ingressos dels membres de la unitat familiar:

1r. Certificat de rendes i, si és el cas, certificat relatiu a la presentació de l'Impost de Patrimoni, expedit per l'Agència Estatal d'Administració Tributària o l'òrgan competent de la comunitat autònoma, si és el cas, i amb relació als últims quatre exercicis tributaris.

2n. Últimes tres nòmines percebudes.

3r. Certificat expedit per l'entitat gestora de les prestacions, en el qual figure la quantia mensual percebuda en concepte de prestacions o subsidis per desocupació.

4t. Certificat acreditatiu dels salaris socials, de les rendes mínimes d'inserció o de les ajudes anàlogues d'assistència social concedides per les comunitats autònomes i les entitats locals.

5t. En el cas de treballador per compte propi, si està percebent la prestació per cessament d'activitat, el certificat expedit per l'òrgan gestor en què figure la quantia mensual percebuda.

b) Nombre de persones que habiten la vivenda:

1r. Llibre de família o document acreditatiu de la inscripció com a parella de fet.

2n. Certificat d'empadronament relatiu a les persones empadronades en la vivenda, amb referència al moment de la presentació dels documents acreditatius i als sis mesos anteriors.

3r. Declaració de discapacitat, de dependència o d'incapacitat permanent per a realitzar una activitat laboral.

c) Titularitat dels béns:

1r. Certificats de titularitats expedits pel Registre de la Propietat en relació amb cada un dels membres de la unitat familiar.

2n. Escripcions de compravenda de la vivenda i de constitució de la garantia hipotecària i altres documents justificatius, si és el cas, de la resta de garanties reals o personals constituïdes, si n'hi ha.

d) Declaració responsable del deutor o deutors relativa al compliment dels requisits exigits per a considerar-se situats en el llindar d'exclusió, segons el model aprovat per la comissió constituïda per al seguiment del compliment del Codi de bones pràctiques.»

Tres. S'introduïx un nou article 3 bis amb la redacció següent:

«Article 3 bis. *Fiadors i hipotecants no deutors.*

Els fiadors i hipotecants no deutors que es troben en el llinar d'exclusió podran exigir que l'entitat esgoti el patrimoni del deutor principal, sense perjudici que li siguen aplicades, si és el cas, les mesures previstes en el Codi de bones pràctiques, abans de reclamar-los el deute garantit, encara que en el contracte hagen renunciat expressament al benefici d'exclusió.»

Quatre. L'article 4 queda redactat de la manera següent:

«1. En tots els contractes de crèdit o préstec garantits amb hipoteca immobiliària en què el deutor es trobe en el llinar d'exclusió, l'interés moratori aplicable des del moment que el deutor sol·licite a l'entitat l'aplicació de qualsevol de les mesures del Codi de bones pràctiques i acredite davant seu que es troba en la dita circumstància, serà, com a màxim, el resultat de sumar als interessos remuneratoris pactats en el préstec un 2 per cent sobre el capital pendent del préstec.

2. Esta moderació d'interessos no serà aplicable a deutors o contractes diferents dels regulats en el present reial decret llei.»

Cinc. L'article 5 queda redactat de la manera següent:

«1. El Codi de bones pràctiques inclòs en l'annex serà d'adhesió voluntària per part de les entitats de crèdit o de qualsevol altra entitat que, de manera professional, realitze l'activitat de concessió de préstecs o crèdits hipotecaris.

2. L'aplicació del Codi de bones pràctiques s'estendrà a les hipoteques constituïdes en garantia de préstecs o crèdits concedits per a la compravenda de vivendes el preu d'adquisició de les quals no excedisca els valors següents:

a) per a municipis de més d'1.000.000 d'habitants: 250.000 euros per a vivendes habitades per una o dos persones; el dit valor s'ampliarà en 50.000 euros addicionals per cada persona a càrrec, fins a un màxim de tres;

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: 225.000 euros per a vivendes habitades per una o dos persones; el dit valor s'ampliarà en 45.000 euros addicionals per cada persona a càrrec, fins a un màxim de tres;

c) per a municipis d'entre 100.001 i 500.000 habitants: 187.500 euros per a vivendes habitades per una o dos persones; el dit valor s'ampliarà en 37.500 euros addicionals per cada persona a càrrec, fins a un màxim de tres;

d) per a municipis de fins a 100.000 habitants: 150.000 euros per a vivendes habitades per una o dos persones; el dit valor s'ampliarà en 30.000 euros addicionals per cada persona a càrrec, fins a un màxim de tres.

A este efecte, es tindran en compte les últimes xifres de població resultants de la revisió del padró municipal. Així mateix, es consideraran com a persones a càrrec els descendents i ascendents i les vinculades per una relació de tutela, guarda o acolliment familiar que habiten en la mateixa vivenda i que depenguen econòmicament del deutor perquè perceben rendes inferiors al salari mínim interprofessional.

No obstant això, només es podran acollir a les mesures previstes en l'apartat 3 del codi les hipoteques constituïdes en garantia de préstecs o crèdits concedits per a la compravenda de vivendes el preu d'adquisició de les quals no excedisca 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.

3. Les entitats comunicaran la seua 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, ordenarà la publicació de la llista d'entitats adherides en la seua electrònica de la Secretaria General del Tresor i Política Financera i en el «Boletín Oficial del Estado».

4. Des de l'adhesió de l'entitat de crèdit, i una vegada que es produïska l'acreditació per part del deutor del fet que es troba en el llinar d'exclusió, seran d'obligada aplicació les previsions del Codi de bones pràctiques. Sense perjudi d'això, qualsevol de les parts podrà compel·lir l'altra a la formalització en una escriptura pública de la novació del contracte resultant de l'aplicació de les previsions contingudes en el Codi de bones pràctiques. Els costos de la dita formalització seran a càrrec de la part que la sol·licite.

5. La novació del contracte tindrà els efectes previstos en 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 la novació.

6. L'adhesió de l'entitat es considerarà produïda per un termini de dos anys, prorrogable automàticament per períodes anuals, excepte la 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 s'aplicarà exclusivament a les entitats que s'hi adherisquen, als deutors i als contractes a què es referix este reial decret llei. No serà procedent, per tant, l'extensió de la seua aplicació, amb caràcter normatiu o interpretatiu, a cap altre àmbit.

8. Sense perjudi del que disposa l'apartat anterior, les entitats adherides podran, amb caràcter purament potestatiu, aplicar les previsions del Codi de bones pràctiques a deutors diferents dels compresos en l'article 3, i podran, en tot cas, en l'aplicació del codi, millorar les seues previsions.

9. Les entitats adherides al Codi de bones pràctiques hauran d'informar adequadament els seus clients sobre la possibilitat d'acollir-se al que disposa el codi. Esta informació s'haurà de facilitar especialment en la seua xarxa comercial d'oficines. En particular, les entitats adherides hauran de comunicar per escrit l'existència d'este codi, amb una descripció concreta del seu contingut, i la possibilitat d'acollir-s'hi per a aquells clients que hagen incomplert el pagament d'alguna quota hipotecària o manifesten, de qualsevol manera, dificultats en el pagament del seu deute hipotecari.»

Sis. L'article 6 queda redactat de la manera següent:

«1. El compliment del Codi de bones pràctiques per part de les entitats que s'hi adherisquen serà supervisat per una comissió de control constituïda a este efecte.

2. La comissió de control estarà integrada per onze membres:

- a) Un membre nomenat pel Ministeri d'Economia i Competitivitat amb, almenys, rang de director general, que presidirà la comissió i tindrà vot de qualitat.
- b) Un membre designat pel Banc d'Espanya, que actuarà com a secretari.
- c) Un membre designat per la Comissió Nacional del Mercat de Valors.
- d) Un jutge designat pel Consell General del Poder Judicial.
- e) Un secretari judicial designat pel Ministeri de Justícia.
- f) Un notari designat pel Consell General del Notariat.
- g) Un membre designat per l'Institut Nacional d'Estadística.

- h) Un membre designat per l'Associació Hipotecària Espanyola.
- i) Un membre designat pel Consell de Consumidors i Usuaris.
- j) Dos membres designats per les associacions no governamentals que determinarà el Ministeri de Sanitat, Servicis Socials i Igualtat, que realitzen labors d'acollida.

La comissió de control determinarà les seues normes de funcionament i es reunirà cada vegada que siga convocada pel seu president, per iniciativa d'ell o a instància de quatre dels seus membres. Estarà, així mateix, facultada per a 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, serà necessària l'assistència de, com a mínim, cinc dels seus membres, sempre que entre ells figure el president. Els seus acords s'adoptaran per majoria dels seus membres.

4. La comissió de control rebrà i avaluarà la informació que, en relació amb els apartats 5 i 6, li trasllade el Banc d'Espanya i publicarà semestralment un informe en què avalue el grau de compliment del Codi de bones pràctiques. Este informe s'haurà de remetre a la Comissió d'Economia i Competitivitat del Congrés dels Diputats.

Així mateix, correspondrà a esta comissió l'elaboració del model normalitzat de declaració responsable a què es referix la lletra d) de l'article 3.3.

5. Les entitats adherides remetran al Banc d'Espanya, amb caràcter mensual, la informació que els requerisca la comissió de control. Esta informació inclourà, en tot cas:

- a) El nombre, el volum i les característiques de les operacions sol·licitades, executades i denegades en aplicació del Codi de bones pràctiques, amb el desglossament que es considere adequat per a valorar el funcionament del codi.
- b) Informació relativa als procediments d'execució hipotecària sobre vivendes de persones físiques.
- c) Informació relativa a les pràctiques que duguen a terme les entitats en relació amb el tractament del deute hipotecari vinculat a la vivenda de les persones físiques.
- d) Les reclamacions tramitades d'acord amb el que preveu l'apartat següent.

La comissió de control podrà igualment requerir a les entitats adherides qualsevol altra informació que considere apropiada en relació amb la protecció de deutors hipotecaris.

6. Es podran formular davant del Banc d'Espanya les reclamacions derivades del presumpte incompliment per les entitats de crèdit del Codi de bones pràctiques, les quals rebran el mateix tractament que les altres reclamacions la tramitació i resolució de les quals correspon al Banc d'Espanya.

7. La comissió podrà analitzar i elevar al Govern propostes relatives a la protecció dels deutors hipotecaris.»

Set. S'introdueix un nou capítol VI amb la redacció següent:

«CAPÍTOL VI

Règim sancionador

Article 15. *Règim sancionador.*

El que preveuen els apartats 4 i 9 de l'article 5 i l'article 6.5 tindrà la condició de normativa d'ordenació i disciplina, d'acord amb el que preveu la Llei 26/1988, de 29 de juliol, sobre disciplina i intervenció de les entitats de crèdit, i l'incompliment de les obligacions que en deriven es considerarà infracció greu, que se sancionarà d'acord amb el que estableix la dita llei.»

Huit. L'annex queda redactat de la manera següent:

«ANNEX

Codi de bones pràctiques per a la reestructuració viable dels deutes amb garantia hipotecària sobre la vivenda 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, podran sol·licitar i obtindre de l'entitat creditora la reestructuració del seu deute hipotecari a fi d'aconseguir-ne la viabilitat a mitjà i llarg termini. Junt amb la sol·licitud de reestructuració aportaran la documentació prevista en l'article 3.3 del mencionat reial decret llei.

No podran formular la sol·licitud aquells deutors que es troben en un procediment d'execució, una vegada s'haja produït l'anunci de la subhasta.

b) En el termini d'un mes des de la presentació de la sol·licitud anterior, junt amb la documentació a què es referix la lletra anterior, l'entitat haurà de notificar i oferir al deutor un pla de reestructuració en el qual es concreten l'execució i les conseqüències financeres per al deutor de l'aplicació conjunta de les mesures contingudes en esta lletra. Sense perjudi d'això, el deutor podrà presentar en tot moment a l'entitat una proposta de pla de reestructuració, que haurà de ser analitzada per l'entitat, la qual, en cas que la rebutge, haurà de comunicar al deutor els motius en què es fonamenta.

i. Carència en l'amortització de capital de cinc anys. El capital corresponent a les quotes d'eixe període podrà passar-se a una quota final al terme del préstec o prorratejar-se en les quotes restants, o fer una combinació dels dos sistemes.

ii. Ampliació del termini d'amortització fins a un total de quaranta anys a comptar de la concessió del préstec.

iii. Reducció del tipus d'interés aplicable a l'euríbor + 0,25 per cent durant el termini de carència.

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

No comportarà 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 advertirà, si és el cas, del caràcter inviable del pla conforme al criteri previst en l'apartat següent, o que, si el mencionat pla és inviable, es podran sol·licitar les mesures complementàries previstes en l'apartat següent.

2. Mesures complementàries.

a) Els deutors per als quals el pla de reestructuració previst en l'apartat anterior siga inviable per causa de la seua situació economicofinancera, podran sol·licitar un quitament en el capital pendent d'amortització en els termes que preveu este apartat, que l'entitat tindrà facultat per a acceptar o rebutjar en el termini d'un mes a comptar de l'acreditació de la inviabilitat del pla de reestructuració.

A este efecte, es considerarà com a pla de reestructuració inviable aquell que establisca una quota hipotecària mensual superior al 50 per cent dels ingressos que perceben conjuntament tots els membres de la unitat familiar.

b) A fi de determinar el quitament, l'entitat emprerà algun dels següents mètodes de càlcul i notificarà, en tot cas, al deutor els resultats obtinguts, amb independència que decidisca o no concedir el quitament:

i. Reducció en un 25 per cent.

ii. Reducció equivalent a la diferència entre capital amortitzat i el que tinga la mateixa proporció amb el total del capital prestat que el nombre de quotes satisfetes pel deutor sobre el total de les degudes.

iii. Reducció equivalent a la mitat de la diferència entre el valor actual de la vivenda i el valor que resulte de sostraure al valor inicial de taxació dos vegades la diferència amb el préstec concedit, sempre que el primer siga inferior al segon.

c) Esta mesura també podrà ser sol·licitada per aquells deutors que es troben en un procediment d'execució hipotecària en el qual ja s'ha produït l'anunci de la subhasta. Així mateix, la podran sol·licitar aquells deutors que, estant inclosos en el llistat d'exclusió a què es referix 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 la vivenda té càrregues posteriors a la hipoteca.

3. Mesures substitutives de l'execució hipotecària: dació en pagament de la vivenda 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 és el cas, no siguen viables d'acord amb el que estableix l'apartat 2, podran sol·licitar la dació en pagament de la seua vivenda habitual en els termes que preveu este apartat. En estos casos l'entitat estarà obligada a acceptar l'entrega del bé hipotecat per part del deutor a la pròpia entitat, o a un tercer que esta designe, i el deute quedarà definitivament cancel·lat.

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

c) El deutor, si així ho sol·licita en el moment de demanar la dació en pagament, podrà estar durant un termini de dos anys en la vivenda 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 el dit termini l'impagament de la renda produirà un interès de demora del 10 per cent.

d) Les entitats podran pactar amb els deutors la cessió d'una part de la plusvàlua generada per l'alienació de la vivenda, en contraprestació per la col·laboració que este puga prestar en l'esmentada transmissió.

e) Esta mesura no serà aplicable en els casos que es troben en procediment d'execució en els quals ja s'haja anunciat la subhasta, o en els que la vivenda estiga gravada amb càrregues posteriors.

4. Publicitat del Codi de bones pràctiques.

Les entitats garantiran la màxima difusió del contingut del Codi de bones pràctiques, en particular entre els seus clients.»

Disposició addicional primera. *Fons social de vivendes.*

S'encomana al Govern que promoga amb el sector financer la constitució d'un fons social de vivendes propietat de les entitats de crèdit, destinades a oferir cobertura a aquelles persones que hagen sigut desallotjades de la seua vivenda habitual per

l'impagament d'un préstec hipotecari. Este fons social de vivendes tindrà com a objectiu facilitar l'accés d'estes persones a contractes d'arrendament amb rendes assumibles en funció dels ingressos que perceben.

En el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor d'esta llei, es podrà valorar l'ampliació de l'àmbit de cobertura del fons social de vivendes a persones que es troben en circumstàncies de vulnerabilitat social diferents de les que preveu l'article 1 d'esta llei. Abans del dit període, únicament es podran efectuar adjudicacions a les dites persones quan les circumstàncies excepcionals del cas ho justifiquen i així es pose de manifest.

Disposició addicional segona. *Informe del Banc d'Espanya sobre la independència de les societats de taxació.*

En el termini de tres mesos des de l'aprovació d'esta llei, el Banc d'Espanya remetrà al Govern un informe en què s'analitzen les possibles mesures que s'han d'impulsar perquè, a l'efecte d'aconseguir garantir l'estabilitat financera i el funcionament correcte del mercat hipotecari, s'enfortisca la independència en l'exercici de l'activitat de les societats de taxació i la qualitat de les seues valoracions de béns immobles.

Disposició addicional tercera. *Publicació pel Banc d'Espanya de la «Guia d'accés al préstec hipotecari».*

En el termini de dos mesos des de l'aprovació d'esta llei, el Banc d'Espanya publicarà la «Guia d'accés al préstec hipotecari» a què es referix l'article 20 de l'Orde EHA/2899/2011, de 28 d'octubre, de transparència i protecció del client de servicis bancaris.

Disposició addicional quarta. *Exempció de devolució d'ajudes i beneficis fiscals.*

Als beneficiaris d'ajudes estatals per a l'adquisició de vivendes acollides a finançament estatal protegit, no se'ls exigirà l'autorització administrativa ni el reintegrament a l'Administració General de l'Estat de les ajudes rebudes ni de les exempcions o bonificacions tributàries atorgades quan la vivenda protegida siga objecte de dació en pagament al creditor o a qualsevol societat del seu grup o de transmissió per mitjà del procediment d'execució hipotecària o venda extrajudicial.

Tampoc s'exigirà als adquirents de vivendes acollides a finançament estatal de protecció oficial la devolució de les ajudes atorgades sempre que, com a conseqüència de reestructuracions o quitaments de deutes hipotecaris fets a l'empara del Reial Decret Llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció a deutors hipotecaris sense recursos, es modifiquen les condicions dels préstecs regulats en els diferents plans estatals de vivenda, encara que estos es convertisquen en préstecs lliures.

Les previsions contingudes en esta disposició addicional no implicaran la modificació del règim jurídic de qualificació de la vivenda ni la resta de condicions que li siguen aplicables.

Disposició transitòria primera. *Procediments en curs.*

Esta llei serà aplicable als processos judicials o extrajudicials d'execució hipotecària ja iniciats en la seua entrada en vigor en els quals no s'haja executat el lliançament.

Disposició transitòria segona. *Interessos de demora d'hipoteques constituïdes sobre la vivenda habitual.*

La limitació dels interessos de demora d'hipoteques constituïdes sobre la vivenda habitual prevista en l'article 3, apartat dos, serà aplicable a les hipoteques constituïdes després de l'entrada en vigor d'esta llei.

Així mateix, la dita limitació serà aplicable als interessos de demora previstos en els préstecs amb garantia d'hipoteca sobre la vivenda habitual constituïts abans de l'entrada

en vigor de la llei, que es meriten amb posterioritat a l'entrada en vigor, així com als que s'han meritat en esta data però no han sigut satisfets.

En els procediments d'execució o venda extrajudicial iniciats i no conclosos en el moment de l'entrada en vigor d'esta llei, i en els quals s'haja fixat ja la quantitat per la qual se sol·licita que es despatxe l'execució o la venda extrajudicial, el secretari judicial o el notari donarà a l'executant un termini de deu dies perquè recalcule la quantitat d'acord amb el que disposa l'apartat anterior.»

Disposició transitòria tercera. Règim de participacions significatives en una societat de taxació.

Les entitats de crèdit, així com les persones físiques o jurídiques relacionades amb la comercialització, la propietat, l'explotació o el finançament de béns taxats per aquelles, hauran de reduir les seues participacions en les societats de taxació, en compliment del que preveu l'article 3 ter de la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari, en el termini màxim d'un any des de l'entrada en vigor d'esta llei.

Disposició transitòria quarta. Règim transitori en els processos d'execució.

1. Les modificacions de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'Enjudiciament Civil, introduïdes per la present llei seran aplicables als processos d'execució iniciats en el moment de la seua entrada en vigor únicament respecte a aquelles actuacions executives pendents de realitzar.

2. En tot cas, en els procediments executius en curs en el moment de l'entrada en vigor d'esta llei en què haja transcorregut el període d'oposició de deu dies previst en l'article 556.1 de la Llei d'Enjudiciament Civil, les parts objecte d'execució disposaran d'un termini preclusiu d'un mes per a formular un incident extraordinari d'oposició basat en l'existència de les noves causes d'oposició previstes en els apartats 7m de l'article 557.1 i 4t de l'article 695.1 de la Llei d'Enjudiciament Civil.

El termini preclusiu d'un mes es comptarà des de l'endemà de l'entrada en vigor d'esta llei i la formulació de les parts de l'incident d'oposició tindrà com a efecte la suspensió del curs del procés fins a la resolució de l'incident, d'acord amb el que preveuen els articles 558 i següents i l'article 695 de la Llei d'Enjudiciament Civil.

Esta disposició transitòria s'aplicarà a tot procediment executiu que no haja culminat amb la presa de possessió de l'immoble per l'adquirent d'acord amb el que preveu l'article 675 de la Llei d'Enjudiciament Civil.

3. Així mateix, en els procediments executius en curs en què en el moment de l'entrada en vigor d'esta llei ja s'haja iniciat el període d'oposició de deu dies previst en l'article 556.1 de la Llei d'Enjudiciament Civil, les parts executades disposaran del mateix termini preclusiu d'un mes previst en l'apartat anterior per a formular l'oposició basada en l'existència de qualsevol causa d'oposició prevista en els articles 557 i 695 de la Llei d'Enjudiciament Civil.

4. La publicitat de la present disposició tindrà el caràcter de comunicació plena i vàlida als efectes de la notificació i del còmput dels terminis previstos en els apartats 2 i 3 d'este article, i no serà necessari en cap cas dictar una resolució expressa a este efecte.

5. El que disposa l'article 579.2 de la Llei d'Enjudiciament Civil serà aplicable a les adjudicacions de vivenda habitual fetes amb anterioritat a l'entrada en vigor d'esta llei, sempre que en eixa data no s'haja satisfet completament el deute i que no hagen transcorregut els terminis a què es referixen les lletres a) i b) de l'esmentat article. En estos casos, els terminis anteriors que vencen al llarg de 2013 es prolongaran fins a l'1 de gener de 2014.

L'aplicació del que preveu este apartat no suposarà en cap cas l'obligació de l'executant de tornar les quanties ja percebudes de l'executat.

Disposició transitòria quinta. *Venda extrajudicial.*

El que preveu l'article 3, apartat tres, s'aplicarà a les vendes extrajudicials que s'inicien després de l'entrada en vigor d'esta llei, independentment de la data en què s'haja atorgat l'escriptura de constitució d'hipoteca.

En les vendes extrajudicials iniciades abans de l'entrada en vigor de la present llei i en les quals no s'haja produït l'adjudicació del bé hipotecat, el notari n'acordarà la suspensió quan, en el termini preclusiu d'un mes des de l'endemà de l'entrada en vigor d'esta llei, qualsevol de les parts acredite haver plantejat davant del jutge competent, d'acord amb el que preveu l'article 129 de la Llei Hipotecària, el caràcter abusiu d'alguna clàusula del contracte de préstec hipotecari que constituïska el fonament de la venda extrajudicial o que determine la quantitat exigible.

Disposició transitòria sexta. *Constitució de la comissió de control del Codi de bones pràctiques.*

La comissió de control del Codi de bones pràctiques s'haurà de constituir i fer la primera reunió, amb la composició prevista en l'apartat 6 de l'article 8, en el termini màxim d'un mes a partir de l'entrada en vigor d'esta llei.

Disposició transitòria setètima. *Aplicació del Codi de bones pràctiques.*

Els procediments d'aplicació del Codi de bones pràctiques iniciats i no finalitzats abans de l'entrada en vigor d'esta llei, es regiran pel que disposa el Reial Decret Llei 6/2012, de 9 de març, i incorporaran les adaptacions necessàries per a ajustar-se als canvis que introduïx esta llei en el codi a partir que l'entitat comuniqui que s'hi adherix.

L'aplicació de les modificacions d'este codi en cap cas implicarà un empitjorament de la situació del deutor en relació amb la protecció que hauria rebut d'acord amb l'antiga redacció del codi.

Disposició transitòria octava. *Adhesió al Codi de bones pràctiques.*

Les entitats comunicaran l'adhesió a les modificacions introduïdes per esta llei en el Codi de bones pràctiques 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, ordenarà la publicació de la llista de les entitats adherides a les dites modificacions en la seua electrònica de la Secretaria General del Tresor i Política Financera i en el «Boletín Oficial del Estado».

Les entitats que s'hagen adherit al Codi de bones pràctiques aprovat pel Reial Decret Llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, i no s'adherisquen a les modificacions introduïdes en el codi per esta llei, seguiran obligades en els termes de l'esmentat reial decret llei, en la seua versió originària.

Disposició transitòria novena. *Límit d'emissió de cèdules hipotecàries.*

Els préstecs i crèdits hipotecaris amb un termini d'amortització superior a trenta anys formalitzats per les entitats abans de l'entrada en vigor d'esta llei i que complisquen la resta de requisits que conté la secció II de la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari, continuaran pertanyent, fins a l'amortització completa, a la cartera de préstecs i crèdits elegibles a l'efecte del càlcul del límit d'emissió de cèdules hipotecàries contingut en l'article 16 de la dita llei.

Disposició transitòria deu. *Aplicacions de les exempcions de devolució d'ajudes i beneficis fiscals relatius a vivendes de protecció oficial.*

El que preveu la disposició addicional quarta serà aplicable tant als procediments iniciats en el moment de l'entrada en vigor d'esta llei com a aquells altres que, havent-se iniciat abans de la dita data, no hagen finalitzat.

Disposició final primera. *Modificació del text refós de la Llei de regulació dels plans i fons de pensions, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 1/2002, de 29 de novembre.*

S'hi afig una disposició addicional sèptima en els termes següents:

«Disposició addicional sèptima. *Disponibilitat dels plans de pensions en cas de procediment d'execució sobre la vivenda habitual.*

Durant el termini de dos anys des de l'entrada en vigor de la Llei 1/2013, de mesures per a reforçar la protecció dels deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social, excepcionalment, els partícips dels plans de pensions podran fer efectius els seus drets consolidats en el cas de procediment d'execució sobre la vivenda habitual del partípic. Reglamentàriament, es podran regular les condicions i els termes en què es podran fer efectius els drets consolidats en el dit cas, i hi hauran de concórrer almenys els requisits següents:

- a) Que el partípic es trobe incurs en un procediment d'execució forçosa judicial, administrativa o venda extrajudicial per al compliment d'obligacions en el qual s'haja acordat procedir a l'alienació de la seua vivenda habitual.
- b) Que el partípic no dispose de prou béns, drets o rendes per a satisfer la totalitat del deute objecte de l'execució i evitar l'alienació de la vivenda.
- c) Que l'import net dels seus drets consolidats en el pla o plans de pensions siga suficient per a evitar l'alienació de la vivenda.

El reemborsament de drets consolidats es farà efectiu a sol·licitud del partípic, en un pagament únic per la quantia necessària per a evitar l'alienació de la vivenda, i se subjecta al règim fiscal establert per a les prestacions dels plans de pensions. El reemborsament s'haurà d'efectuar en el termini màxim de set dies hàbils des que el partípic presente la documentació acreditativa corresponent.

El Govern, a proposta del ministre d'Economia i Competitivitat, podrà ampliar el termini previst en esta disposició per a sol·licitar el cobrament dels plans de pensions en cas de procediment d'execució sobre la vivenda habitual o establir nous períodes a este efecte, tenint en compte les necessitats de renda disponible en la situació d'endeutament derivada de les circumstàncies de l'economia.

El que estableix esta disposició serà igualment aplicable als assegurats dels plans de previsió assegurats, plans de previsió social empresarial i mutualitats de previsió social a què es referix l'article 51 de la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques, i en general a les assegurances col·lectives que instrumenten compromisos per pensions en els quals s'haja transmés als assegurats la titularitat dels drets derivats de les primes pagades per l'empresa, així com respecte als drets corresponents a primes pagades per aquells.»

Disposició final segona. *Modificació del text refós de la Llei d'ordenació i supervisió de les assegurances privades, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 6/2004, de 29 d'octubre.*

Es modifica l'apartat 3 de l'article 60 del text refós de la Llei d'ordenació i supervisió de les assegurances privades, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 6/2004, de 29 d'octubre, en els termes següents:

«3. En les assegurances de vida en les quals el prenedor assumix el risc de la inversió s'informarà de forma clara i precisa sobre el fet que l'import que es percebrà depén de fluctuacions en els mercats financers, aliens al control de l'assegurador, i que els seus resultats històrics no són indicadors de resultats futurs.

En aquelles modalitats d'assegurança de vida en què el prenedor no assumisca el risc de la inversió s'informarà de la rendibilitat esperada de l'operació, considerant tots els costos. Les modalitats a les quals siga aplicable així com la metodologia de càlcul de la rendibilitat esperada es determinaran reglamentàriament.»

Disposició final tercera. *Títols competencials.*

Esta llei s'aprova a l'empara del que disposen les regles 6a, 8a, 11a, 13a i 14a de l'article 149.1 de la Constitució Espanyola, que atribuïxen a l'Estat la competència exclusiva sobre la legislació mercantil i processal, la legislació civil, les bases de l'ordenació del crèdit, la banca i les assegurances, les bases i la coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica i la hisenda general i el deute de l'Estat, respectivament.

Disposició final quarta. *Entrada en vigor.*

Esta llei entrarà en vigor el dia que es publique en el «Boletín Oficial del Estado».

Per tant,

Mane a tots els espanyols, particulars i autoritats, que complisquen esta llei i que la facen complir.

Madrid, 14 de maig de 2013.

JUAN CARLOS R.

El president del Govern,
MARIANO RAJOY BREY