

I. DISPOSICIONS GENERALS

CAP DE L'ESTAT

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

JUAN CARLOS I

REI D'ESPANYA

A tots els qui vegeu i entengueu aquesta Llei,
Sapiguen: Que les Corts Generals han aprovat la Llei següent i jo la sanciono.

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 seva residència habitual tenen dificultats per afrontar les seves obligacions, exigeix l'adopció de mesures que, de diferents maneres, contribueixin a alleujar la situació dels deutors hipotecaris.

Per bé que la taxa de morositat al nostre país és baixa, cal tenir molt present el drama social que representa, per a cadascuna de les persones o famílies que tenen dificultats per atendre els seus pagaments, la possibilitat que, a causa d'aquesta situació, es puguin incrementar els seus deutes o puguin arribar a perdre la residència habitual.

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

A aquest efecte, cal aprofundir en les línies que s'han desenvolupat en els últims temps per perfeccionar i reforçar el marc de protecció als deutors que, a causa d'aquestes circumstàncies excepcionals, han vist alterada la seva situació econòmica o patrimonial i s'han trobat en una situació mereixedora de protecció.

A aquest efecte, s'aprova aquesta 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 estiguin en una situació d'especial risc d'exclusió. Aquesta mesura, amb caràcter excepcional i temporal, afecta qualsevol procés judicial d'execució hipotecària o venda extrajudicial pel qual s'adjudiqui al creditor la residència habitual de persones que pertanyen a determinats col·lectius. En aquests casos, la Llei, sense alterar el procediment d'execució hipotecària, impedeix que es procedeixi al llançament que culminaria amb el desallotjament de les persones.

La suspensió dels llançaments afecta les persones que estiguin en una situació d'especial vulnerabilitat. Efectivament, perquè un deutor hipotecari es trobi en aquest àmbit d'aplicació cal el compliment de dos tipus de requisits. D'una banda, els col·lectius socials que s'hi poden 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 estigui en situació d'atur i hagi exhaurit les prestacions socials o, finalment, les víctimes de violència de gènere.

Així mateix, en les famílies que s'acullin a aquesta suspensió, els ingressos no podran superar el límit de tres vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples. Aquest límit s'eleva respecte a unitats familiars en què algun membre sigui una persona amb discapacitat o dependent o que convisqui amb persones amb discapacitat o dependents. A més, cal que, durant els quatre anys anteriors al moment de la sol·licitud, la unitat

familiar hagi estat víctima d'una alteració significativa de les circumstàncies econòmiques, en termes d'esforç d'accés a l'habitatge.

L'alteració significativa de les circumstàncies econòmiques es mesura en funció de la variació de la càrrega hipotecària sobre la renda soferta en els últims quatre anys. Finalment, la inclusió en l'àmbit d'aplicació passa pel compliment d'altres requisits, entre els quals podem destacar que la quota hipotecària sigui superior al 50 per cent dels ingressos nets que percebi el conjunt dels membres de la unitat familiar, o 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 l'adquisició de l'habitatge.

La transcendència d'aquesta previsió normativa és indubtable, ja que garanteix que durant aquest període de temps els deutors hipotecaris especialment vulnerables no puguin ser desallotjats dels seus habitatges, amb la confiança que, en finalitzar aquest període, hauran superat la situació de dificultat en què es puguin trobar en el moment actual.

Per a aquests deutors especialment vulnerables es preveu a més que el deute que no s'hagi pogut cobrir amb la residència habitual no meriti més interès de demora que el resultat de sumar als interessos remuneratoris un dos per cent sobre el deute pendent.

El capítol II introdueix 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 modifiquen 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'estableix una determinada norma tributària. Especialment rellevant és el fet que, per a les hipoteques constituïdes sobre la residència habitual, es limitaran els interessos de demora que poden exigir les entitats de crèdit a tres vegades l'interès legal del diner. A més, es prohibeix expressament la capitalització d'aquests interessos i s'estableix que, en cas que el resultat de l'execució sigui insuficient per cobrir tot el deute garantit, aquest resultat s'apliqui en darrer lloc als interessos de demora, de manera que es permeti tant com sigui possible que el principal deixi de meritar interès. A més, s'enforteix a la Llei hipotecària el règim de venda extrajudicial de béns hipotecats. D'altra banda, es reforça la independència de les societats de taxació respecte a les entitats de crèdit.

En la venda extrajudicial s'introdueix la possibilitat que el notari pugui suspendre-la quan les parts acreditin que s'ha sol·licitat a l'òrgan judicial competent, en la forma que preveu l'article 129 de la Llei hipotecària, que dicti una resolució en què es decreti la improcedència d'aquesta venda, pel fet d'haver-hi clàusules abusives en el contracte de préstec hipotecari, o la seva continuació sense l'aplicació de les clàusules abusives. A més, es faculta expressament el notari perquè adverteixi les parts que alguna clàusula del contracte pot ser abusiva. Aquestes 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 en relació amb la interpretació de la Directiva 93/13/CEE del Consell, de 5 d'abril de 1993.

El capítol III recull diferents modificacions a la Llei d'enjudiciament civil per tal de garantir que l'execució hipotecària es realitza de manera que els drets i els interessos del deutor hipotecari siguin protegits de manera adequada i, en conjunt, s'agilitzi i es flexibilitzi el procediment d'execució. En particular, com a mesura de gran rellevància, s'estableix la possibilitat que si després de l'execució hipotecària d'una residència habitual encara queda deute per pagar, durant el procediment d'execució dinerària posterior es pugui condonar part del pagament del deute romanent, sempre que es compleixin determinades obligacions de pagament. A més, es permet que el deutor participi de l'eventual revaloració futura de l'habitatge executat. D'altra banda, també 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 disminueix l'aval necessari per licitar del 20 al 5 per cent del valor de taxació

dels béns. Així mateix, es duplica, en el mateix sentit, el termini de temps pel qual el millor postor d'una subhasta ha de consignar el preu de l'adjudicació.

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

Aquest capítol també recull la modificació del procediment executiu per tal que, d'ofici o a instància de part, l'òrgan judicial competent pugui apreciar l'existència de clàusules abusives en el títol executiu i, com a conseqüència, decretar la improcedència de l'execució o, si s'escau, la seva continuació sense aplicació d'aquelles considerades abusives. Aquesta 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 en el que afecta l'àmbit d'aplicació, com pel que fa a les característiques de les mesures que es poden adoptar.

A més, aquesta Llei inclou un mandat al Govern perquè emprengui immediatament les mesures necessàries per impulsar, amb el sector financer, la constitució d'un fons social d'habitatges destinats a oferir cobertura a les persones que hagin estat desallotjades de la residència habitual per l'impagament d'un préstec hipotecari. Aquest fons hauria de mobilitzar un ampli parc d'habitatges, propietat de les entitats de crèdit, en benefici de les famílies que només poden accedir a un habitatge en cas que les seves rendes s'ajustin a l'escassetat dels seus ingressos.

CAPÍTOL I

Suspensió dels llançaments

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

1. Fins que no hagin transcorregut dos anys des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, no és procedent el llançament quan en un procés judicial o extrajudicial d'execució hipotecària s'hagi adjudicat al creditor, o a una persona que actuï pel seu compte, la residència habitual de persones que es trobin en els supòsits d'especial vulnerabilitat i en les circumstàncies econòmiques que preveu aquest article.

2. Els supòsits d'especial vulnerabilitat a què es refereix 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 formi part un menor de tres anys.
- d) Unitat familiar en la qual algun dels seus membres tingui declarada una discapacitat superior al 33 per cent, situació de dependència o malaltia que l'incapaciti acreditadament de manera permanent per dur a terme una activitat laboral.
- e) Unitat familiar en què el deutor hipotecari estigui en situació d'atur i hagi exhaurit les prestacions per desocupació.
- f) Unitat familiar amb la qual convisquin, en el mateix habitatge, una o més persones que estiguin unides amb el titular de la hipoteca o el seu cònjuge per un vincle de parentiu fins al tercer grau de consanguinitat o afinitat, i que es trobin en situació personal de discapacitat, dependència, malaltia greu que els incapaciti acreditadament de manera temporal o permanent per exercir una activitat laboral.

g) Unitat familiar en què hi hagi una víctima de violència de gènere, de conformitat amb el que estableix la legislació vigent, en cas que l'habitatge objecte de llançament constitueixi el seu domicili habitual.

3. Perquè sigui aplicable el que preveu l'apartat 1 han de concórrer, a més dels supòsits d'especial vulnerabilitat que preveu l'apartat anterior, les circumstàncies econòmiques següents:

a) Que el conjunt dels ingressos dels membres de la unitat familiar no superi el límit de tres vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples. Aquest límit és de quatre vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples en els supòsits que preveuen les lletres d) i f) de l'apartat anterior, i de cinc vegades aquest indicador en cas que l'executat sigui 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 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 incapaciti acreditadament la persona o el seu cuidador per dur a terme una activitat laboral.

b) Que, durant els quatre anys anteriors al moment de la sol·licitud, la unitat familiar hagi tingut una alteració significativa de les seves circumstàncies econòmiques, en termes d'esforç d'accés a l'habitatge.

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

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

4. A l'efecte del que preveu aquest article, s'entén:

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

b) Per unitat familiar la composta pel deutor, el seu cònjuge no separat legalment o la parella de fet inscrita i els fills, independentment de l'edat que tinguin, que visquin a l'habitatge, incloent-hi els vinculats per una relació de tutela, guarda o acolliment familiar.

Article 2. *Acreditació.*

La concurrència de les circumstàncies a què es refereix aquesta Llei, l'ha d'acreditar el deutor en qualsevol moment del procediment d'execució hipotecària i abans de l'execució del llançament, davant el jutge o el notari encarregat del procediment, mitjançant la presentació dels documents següents:

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

1r Certificat de rendes i, si s'escau, certificat relatiu a la presentació de l'impost de patrimoni, expedit per l'Agència Estatal d'Administració Tributària en relació amb els últims quatre exercicis tributaris.

2n Últimes tres nòmines percebudes.

3r Certificat expedit per l'entitat gestora de les prestacions, on consti 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.

5è En el cas de treballador per compte propi, cal aportar el certificat expedit per l'Agència Estatal d'Administració Tributària o, si està percebent la prestació per cessament d'activitat, el certificat expedit per l'òrgan gestor on consti la quantia mensual percebuda.

- b) Nombre de persones que viuen a l'habitatge:
- 1r Llibre de família o document acreditatiu de la inscripció com a parella de fet.
 - 2n Certificat d'empadronament relatiu a les persones empadronades a l'habitatge, referit 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 cadascun dels membres de la unitat familiar.
 - 2n Escripcions 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.
- d) Declaració responsable del deutor o deutors relativa al compliment dels requisits exigits per considerar-se situat en l'àmbit d'aplicació d'aquesta 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 de la manera següent:

- U. S'afegeix un apartat 3 a l'article 21 que queda redactat de la manera següent:
- «1. En els documents relatius a contractes o actes que s'hagin d'inscriure, hi han de constar, com a mínim, totes les circumstàncies que necessàriament ha de contenir la inscripció i siguin relatives a les persones dels atorgants, a les finques i als drets inscrits.
 - 2. En les escriptures públiques relatives a actes o contractes pels quals es declari, es constitueixin, es transmetin, es gravin, es modifiquin o s'extingeixin a títol oneros el domini i els altres drets reals sobre béns immobles, quan la contraprestació consisteixi, en tot o en part, en diners o signe que els representi, hi han de constar, a més de les circumstàncies que preveu l'apartat anterior, la identificació dels mitjans de pagament emprats 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 habitatge ha de constar el caràcter, habitual o no, que es pretén atribuir a l'habitatge que s'hipoteca. Llevat que hi hagi una prova en contra, es considera que, en el moment de l'execució judicial de l'immoble, aquest és residència habitual si es fa constar en l'escriptura de constitució.»

Dos. S'afegeix 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 residència habitual, garantits amb hipoteques constituïdes sobre el mateix habitatge no poden ser superiors a tres vegades l'interès legal del diner i només es poden meritjar sobre el principal pendent de pagament. Aquests interessos de demora no poden ser capitalitzats en cap cas, excepte en el supòsit que preveu 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 pot 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 s'estableixen en el seu capítol V.

b) O mitjançant la venda extrajudicial del bé hipotecat, de conformitat amb l'article 1.858 del Codi civil, sempre que s'hagi 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 s'ha de fer davant d'un notari i s'ha d'ajustar als requisits i les formalitats següents:

a) El valor en què els interessats taxin la finca perquè serveixi de tipus en la subhasta no pot ser diferent del que, si s'escau, s'hagi fixat per al procediment d'execució judicial directa, i en cap cas pot ser inferior al 75 per cent del valor assenyalat en la taxació efectuada de conformitat 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 pactin la subjecció al procediment de venda extrajudicial de la hipoteca ha de constar separatament de la resta d'estipulacions de l'escriptura i ha d'assenyalar expressament el caràcter, habitual o no, que es pretengui atribuir a l'habitatge que s'hipotequi. Llevat que hi hagi una prova en contra, es considera que en el moment de la venda extrajudicial l'immoble és residència habitual si així s'ha fet constar en l'escriptura de constitució.

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

En cas que la quantitat prestada estigui inicialment determinada però el contracte de préstec garantit prevegi el reembossament progressiu del capital, a la sol·licitud de venda extrajudicial s'hi ha d'adjuntar un document en el qual constin les amortitzacions efectuades i les seves dates, i el document fefaent que acrediti que s'ha fet la liquidació en la forma pactada per les parts en l'escriptura de constitució d'hipoteca.

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

d) La venda s'ha de fer mitjançant una sola subhasta, de caràcter electrònic, que ha de tenir lloc en el portal de subhastes que a aquest efecte ha de disposar l'Agència Estatal Butlletí Oficial de l'Estat. Els tipus en la subhasta i les seves condicions han de ser, en qualsevol cas, els que determini la Llei d'enjudiciament civil.

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

f) Quan el notari consideri que alguna de les clàusules del préstec hipotecari que constitueix el fonament de la venda extrajudicial o que hagi determinat la quantitat exigible pot tenir caràcter abusiu, ho ha de posar en coneixement del deutor, creditor i, si s'escau, avalador i hipotecador no deutor, als efectes corresponents.

En qualsevol cas, el notari ha de suspendre la venda extrajudicial quan qualsevol de les parts acrediti que ha plantejat davant el jutge que hi sigui

competent, de conformitat amb el que estableix l'article 684 de la Llei d'enjudiciament civil, el caràcter abusiú d'aquestes clàusules contractuals.

La qüestió sobre aquest caràcter abusiú s'ha de substanciar pels tràmits i amb els efectes previstos per a la causa d'oposició que regula l'apartat 4 de l'article 695.1 de Llei d'enjudiciament civil.

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

g) Una vegada conclòs el procediment, el notari ha d'expedir una certificació acreditativa del preu de la rematada i del deute pendent per tots els conceptes, amb distinció del corresponent a principal, interessos remuneratoris, interessos de demora i 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, l'han de dilucidar les parts en un judici verbal.

h) La Llei d'enjudiciament civil té caràcter supletori en tot el que no regulin la Llei i el Reglament hipotecari, i en qualsevol cas hi és 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 serveis de taxació de les entitats de crèdit estan sotmeses als requisits d'homologació prèvia, independència i secret que s'estableixin per reglament.

2. Les societats de taxació els ingressos totals de les quals derivin, en el període temporal que s'estableixi per reglament, almenys en un 10 per cent de la seva relació de negoci amb una entitat de crèdit o amb el conjunt d'entitats de crèdit d'un mateix grup, han de disposar, sempre que alguna d'aquestes entitats de crèdit hagi emès i tingui en circulació títols hipotecaris, de mecanismes adequats per afavorir la independència de l'activitat de taxació i evitar conflictes d'interès, especialment amb els directius o les unitats de l'entitat de crèdit que, sense competències específiques en l'anàlisi o la gestió de riscos, estiguin relacionats amb la concessió o comercialització de crèdits o préstecs hipotecaris.

Aquests mecanismes han de consistir almenys en un reglament intern de conducta que estableixi les incompatibilitats dels seus directius i administradors i els altres aspectes que siguin més adequats per a l'entitat, tenint en compte les seves dimensions, el tipus de negoci i altres característiques. El Banc d'Espanya ha de verificar aquests mecanismes i pot establir els requisits mínims que han de complir amb caràcter general i requerir les entitats, de manera raonada, perquè adoptin les mesures addicionals que siguin necessàries per preservar la seva independència professional.

L'obligació de disposar d'aquests mecanismes també afecta els serveis de taxació de les entitats de crèdit. També afecta les societats de taxació en les quals exerceixin una influència significativa accionistes amb interessos específics en la promoció o comercialització d'immobles o en activitats que, segons l'opinió del Banc d'Espanya, siguin de naturalesa anàloga.

3. Les entitats de crèdit que hagin emès i tinguin en circulació títols hipotecaris i disposin de serveis propis de taxació han de constituir una comissió tècnica que ha de verificar el compliment dels requisits d'independència a què es refereix l'apartat anterior. Aquesta comissió ha d'elaborar un informe anual, que ha de remetre al consell d'administració o òrgan equivalent de l'entitat, sobre el grau de compliment d'aquestes exigències. L'informe anual també s'ha de remetre al Banc d'Espanya.

4. Les societats de taxació s'han de sotmetre a auditoria de comptes i han d'ajustar l'exercici econòmic a l'any natural. La revisió i verificació dels documents comptables s'ha de fer 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 de la manera següent:

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

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

«a) El Banc d'Espanya ha d'incoar obligatòriament un procediment sancionador quan hi hagi una comunicació raonada d'un altre organisme o autoritat administrativa en què es posi 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 pot sol·licitar al Banc d'Espanya la incoació d'un procediment sancionador quan, al seu judici, es posi 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, fins i tot aquelles que disposin de serveis propis de taxació, estan obligades a acceptar qualsevol taxació d'un bé aportada pel client, sempre que sigui certificada per un taxador homologat de conformitat amb el que preveu aquesta Llei i no estigui caducada segons el que es disposa legalment, i això sense perjudici que l'entitat de crèdit pugui fer les comprovacions que consideri pertinents, de les quals en cap cas pot repercutir el cost al client que aportï la certificació. L'incompliment d'aquesta obligació s'entén en qualsevol 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 de la manera següent:

«1. Qualsevol persona física o jurídica que pretengui adquirir, directament o indirectament, una participació significativa en una societat de taxació ha d'informar-ne prèviament el Banc d'Espanya. Així mateix, s'han de comunicar al Banc d'Espanya, quan en tinguin coneixement, les adquisicions o cessions de participacions en el seu capital que traspassin el nivell que assenyala l'apartat 2 d'aquest article. Queda prohibida l'adquisició o el manteniment per part de les entitats de crèdit, de manera directa o indirecta, d'una participació significativa en una societat de taxació. La mateixa prohibició d'adquisició o manteniment de participacions significatives en una societat de taxació s'estén a totes les persones físiques o jurídiques relacionades amb la comercialització, propietat, explotació o finançament de béns taxats per aquesta.

2. A l'efecte d'aquesta Llei, s'entén per participació significativa en una societat de taxació la que assoleixi, de manera directa o indirecta, almenys el 10 per cent del capital o dels drets de vot de la societat.

També té la consideració de participació significativa aquella que, sense arribar al percentatge assenyalat, permeti exercir una influència notable en la societat.»

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

«El préstec o crèdit garantit amb aquesta hipoteca no pot excedir el 60 per cent del valor de taxació del bé hipotecat. Quan es financi la construcció, la rehabilitació o l'adquisició d'habitatges, el préstec o crèdit pot assolir el 80 per cent del valor de taxació, sens perjudici de les excepcions que preveu aquesta Llei. El termini d'amortització del préstec o crèdit garantit, quan financi l'adquisició, construcció o rehabilitació de la residència habitual, no pot excedir els trenta anys.»

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

Article 5. *Modificació de la Llei 41/2007, de 7 de desembre, per la qual es modifiquen 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'estableix una 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 aquest pugui designar siguin persones d'edat igual o superior als 65 anys o afectades de dependència o persones a les quals s'hagi 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 refereix l'apartat següent s'exigeix que l'escriptura pública inclogui, juntament amb la signatura del client, una expressió manuscrita, en els termes que determini el Banc d'Espanya, per la qual el prestatari manifesti que ha estat advertit adequadament dels possibles riscos derivats del contracte.

2. Els contractes que requereixen aquesta expressió manuscrita són aquells que se subscriuïn amb un prestatari, persona física, en els quals la hipoteca recaigui sobre un habitatge o la finalitat dels quals sigui adquirir o conservar drets de propietat sobre terrenys o edificis construïts o per construir, en què es doni alguna de les circumstàncies següents:

a) que s'estipulin limitacions a la variabilitat del tipus d'interès, del tipus de les clàusules terra i sostre, en els quals el límit de variabilitat a la baixa sigui inferior al límit de variabilitat a l'alça;

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

c) que es concedeixin 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 de la manera següent:

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

«Quan el tribunal aprecii que alguna de les clàusules incloses en un títol executiu dels esmentats a l'article 557.1 pugui ser qualificada d'abusiva, ha de

donar audiència per cinc dies a les parts. Escoltades les parts, ha d'acordar el que sigui procedent en el termini dels cinc dies següents, de conformitat amb el que preveu l'article 561.1.3.a»

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

«7a Que el títol contingui clàusules abusives.»

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

«3a Quan s'apreciï el caràcter abusiú d'una o diverses clàusules, la interlocutòria que es dicti ha de determinar les conseqüències d'aquest caràcter i ha de decretar o bé la improcedència de l'execució, o bé despatxar-la sense aplicació de les clàusules considerades abusives.»

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

«1 bis. En qualsevol cas, en el supòsit d'execució de residència habitual, les costes exigibles al deutor executat no poden superar el 5 per cent de la quantitat que es reclami 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 s'adrexi exclusivament contra béns hipotecats o pignorats en garantia d'un deute dinerari cal atènyer-se al que disposa el capítol V d'aquest títol. Si, una vegada subhastats els béns hipotecats o pignorats, el seu producte és insuficient per cobrir el crèdit, l'executant pot demanar el despatx de l'execució per la quantitat que falti, i contra qui sigui procedent, i l'execució ha de prosseguir de conformitat amb les normes ordinàries aplicables a qualsevol execució.

2. Sens perjudici del que preveu l'apartat anterior, en cas d'adjudicació de la residència habitual hipotecada, si la rematada aprovada és insuficient per aconseguir la satisfacció completa del dret de l'executant, l'execució, que no s'ha de suspendre, per la quantitat que resti, s'ha d'ajustar a les especialitats següents:

a) L'executat queda alliberat si la seva responsabilitat queda coberta, en el termini de cinc anys des de la data del decret d'aprovació de la rematada o adjudicació, pel 65 per cent de la quantitat total que aleshores quedi pendent, incrementada exclusivament en l'interès legal del diner fins al moment del pagament. Queda alliberat en els mateixos termes si, tot i no poder satisfer-ne el 65 per cent dins el termini de cinc anys, en satisfà el 80 per cent dins els deu anys. Si no es donen les circumstàncies anteriors, el creditor pot reclamar la totalitat del que se li deu de segons les estipulacions contractuals i les normes que hi siguin aplicables.

b) En el cas que s'hagi aprovat la rematada o l'adjudicació a favor de l'executant o d'aquell a qui li hagi cedit el seu dret i aquests, o qualsevol societat del seu grup, dins el termini de 10 anys des de l'aprovació, procedeixen a l'alienació de l'habitatge, el deute romanent que correspongui pagar a l'executat en el moment de l'alienació ha de ser reduïda un 50 per cent de la plusvàlua obtinguda en la venda, i per fer-ne el càlcul se n'han de deduir tots els costos que acrediti degudament l'executant.

Si dins els terminis abans assenyalats es produeix una execució dinerària que excedeixi l'import pel qual el deutor podria quedar alliberat segons les regles

anterior, s'ha de posar el romanent a la seva disposició. El secretari judicial encarregat de l'execució ha de fer constar aquestes circumstàncies en el decret d'adjudicació i ordenar practicar l'assentament d'inscripció corresponent 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 licitar. Executant licitador.*

1. Per prendre part en la subhasta, els licitadors han 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 segons el qual han dipositat en el compte de dipòsits i consignacions o han prestat un aval bancari pel 5 per cent del valor de taxació dels béns. Quan el licitador faci el dipòsit amb quantitats rebudes en tot o en part d'un tercer, s'ha de fer constar en el resguard a l'efecte 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 del deute pendent en cas d'insuficiència de l'execució.*

1. El preu de la rematada s'ha de lliurar a l'executant a compte de la quantitat per la qual s'hagi despatxat l'execució i, si sobrepassa aquesta quantitat, s'ha de retenir el romanent a disposició del tribunal, fins que s'efectuï la liquidació del que, finalment, es degui a l'executant i de l'import de les costes de l'execució.

2. S'ha de lliurar a l'executat el romanent que hi pugui haver una vegada finalitzada la realització forçosa dels béns, una vegada satisfet plenament l'executant i pagades les costes.

3. En cas que l'execució sigui insuficient per saldar tota la quantitat per la qual s'hagi despatxat l'execució més els interessos i les costes meritats durant l'execució, aquesta quantitat s'imputa per l'ordre següent: interessos remuneratoris, principal, interessos moratoris i costes. A més, el tribunal ha d'expedir una certificació que acrediti el preu de la rematada, i del deute pendent per tots els conceptes, amb distinció del corresponent a principal, interessos remuneratoris, interessos de demora i costes.»

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

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

La subhasta s'ha d'anunciar de conformitat amb el que preveu l'article 646, i en els edictes ha de constar la identificació de la finca, que s'ha d'efectuar de manera concisa i incloent-hi les dades registrals i la referència cadastral si en té, la situació possessòria si consta en el jutjat, la valoració inicial per a la subhasta, determinada de conformitat amb el que disposa l'article 666, i els aspectes següents:

1. Que la certificació registral i, si s'escau, la titulació sobre l'immoble o els immobles que se subhasten està de manifest a l'oficina judicial seu de l'òrgan de l'execució.

2. Que s'entén que qualsevol licitador accepta com a suficient la titulació existent o que no hi hagi títols.

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

Així mateix, la subhasta s'ha d'anunciar en el portal de subhastes judicials i electròniques existents i que depèn del Ministeri de Justícia. En la publicació de l'anunci, s'hi ha de fer constar de manera expressa el portal i 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 sortit a subhasta, el secretari judicial responsable de l'execució, mitjançant un decret, el mateix dia o l'endemà, ha d'aprovar la rematada a favor del millor postor. Dins el termini de quaranta dies, el millor postor ha de consignar en el compte de dipòsits i consignacions la diferència entre el que ha dipositat i el preu total de la rematada.»

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, dins el termini de vint dies, pot demanar l'adjudicació del bé. Si no es tracta de la residència habitual del deutor, el creditor pot demanar-ne l'adjudicació pel 50 per cent del valor pel qual el bé hagi sortit a subhasta o per la quantitat que se li degui per tots els conceptes. Si es tracta de la residència habitual del deutor, l'adjudicació s'ha de fer per un import igual al 70 per cent del valor pel qual el bé ha sortit a subhasta o si la quantitat que se li deu per tots els conceptes és inferior a aquest percentatge, pel 60 per cent. En qualsevol cas, s'ha d'aplicar la regla d'imputació de pagaments que conté l'article 654.3.

Quan el creditor, dins el termini de vint dies, no faci ús d'aquesta facultat, el secretari judicial ha de procedir a l'alçament de l'embargament, a instàncies de l'executat.»

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

«Article 682. *Àmbit d'aquest capítol.*

1. Les normes d'aquest capítol només són aplicables quan l'execució s'adrexi exclusivament contra béns pignorat o hipotecats en garantia del deute pel qual es procedeixi.

2. Quan es persegueixin béns hipotecats, les disposicions d'aquest capítol s'han d'aplicar sempre que, a més del que disposa l'apartat anterior, es compleixin els requisits següents:

1r Que en l'escriptura de constitució de la hipoteca es determini el preu en el qual els interessats taxen la finca o el bé hipotecat, perquè serveixi de tipus en la subhasta, que no pot ser inferior, en cap cas, al 75 per cent del valor assenyalat a la taxació efectuada de conformitat amb les disposicions de la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari.

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

En la hipoteca sobre establiments mercantils es considera necessàriament com a domicili el local en el qual estigui instal·lat l'establiment que s'hipoteca.

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

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

«2. La subhasta s'ha d'anunciar, almenys, amb vint dies d'antelació. L'assenyalament del lloc, el dia i l'hora per a la rematada s'ha de notificar al deutor, amb la mateixa antelació, en el domicili que consti en el Registre o, si s'escau, en la

forma com s'hagi efectuat el requeriment de conformitat amb el que preveu l'article 686 d'aquesta Llei. Durant aquest termini qualsevol interessat en la subhasta pot sol·licitar al tribunal inspeccionar l'immoble o els immobles hipotecats, el qual ho ha de comunicar a qui n'estigui en la possessió, i n'ha de sol·licitar el consentiment. Quan el posseïdor consenti la inspecció de l'immoble i col·labori adequadament davant els requeriments del tribunal per facilitar el desenvolupament de la subhasta del bé hipotecat, pot sol·licitar al tribunal una reducció del deute hipotecari de fins un 2 per cent del valor pel qual el bé hagi estat adjudicat. El tribunal, ateses les circumstàncies, i amb l'audiència prèvia de l'executant per un termini no superior a cinc dies, ha de decidir el que sigui procedent dins el màxim deduïble.»

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

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

1. El que disposa aquest capítol és aplicable al cas en què es deixi de pagar una part del capital del crèdit o els interessos, el pagament dels quals s'hagi de fer en terminis, si vencen almenys tres terminis mensuals sense que el deutor compleixi l'obligació de pagament o un nombre de quotes tal que suposi que el deutor ha incomplert l'obligació per un termini almenys equivalent a tres mesos. Així ho ha de fer constar el notari en l'escriptura de constitució. Si per al pagament d'algun dels terminis del capital o dels interessos és necessari alienar el bé hipotecat, i encara queden per vèncer altres terminis de l'obligació, s'ha de verificar la venda i transferir la finca al comprador amb la hipoteca corresponent a la part del crèdit que no estigui satisfeta.

2. Es pot reclamar la totalitat del que es degui per capital i per interessos si s'ha acordat el venciment total en cas de falta de pagament de, com a mínim, tres terminis mensuals sense que el deutor compleixi l'obligació de pagament o un nombre de quotes tal que suposi que el deutor ha incomplert la seva obligació per un termini, almenys, equivalent a tres mesos, i aquest conveni consti en l'escriptura de constitució.

3. En el cas a què es refereix l'apartat anterior, el creditor pot sol·licitar que, sense perjudici que l'execució es despatxi per la totalitat del deute, es comuniqui al deutor que, fins al dia assenyalat per a la celebració de la subhasta, pot alliberar el bé mitjançant la consignació de la quantitat exacta que per principal i interessos estigui vençuda en la data de presentació de la demanda, incrementada, si s'escau, amb els venciments del préstec i els interessos de demora que es produeixin durant el procediment i resultin impagats en tot o en part. A aquest efecte, el creditor pot sol·licitar que es procedeixi de conformitat amb el que preveu l'apartat 2 de l'article 578.

Si el bé hipotecat és la residència habitual, el deutor pot alliberar, fins i tot sense el consentiment del creditor, el bé mitjançant la consignació de les quantitats que consten en el paràgraf anterior.

Un cop alliberat un bé per primera vegada, es pot alliberar per segona vegada o ulteriors sempre que, almenys, transcorrin 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 que preveuen els apartats anteriors, s'han de taxar les costes, que s'han de calcular sobre la quantia de les quotes endarrerides abonades, amb el límit que preveu l'article 575.1 bis i, una vegada satisfetes aquestes, el secretari judicial ha de dictar un decret per alliberar el bé i declarar acabat el procediment. S'ha d'acordar el mateix quan el pagament el realitzi 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 refereix aquest capítol només s'admet l'oposició de l'executat quan es fonamenti en les causes següents:

1a Extinció de la garantia o de l'obligació garantida, sempre que es presenti una certificació del Registre on consti que la cancel·lació de la hipoteca o, si s'escau, de la penyora sense desplaçament, o escriptura pública de carta de pagament o de cancel·lació de la garantia.

2a Error en la determinació de la quantitat exigible, quan el deute garantit sigui el saldo que llanci el tancament d'un compte entre executant i executat. L'executat ha d'adjuntar al seu exemplar la llibreta on constin els assentaments del compte i només es pot admetre l'oposició quan el saldo d'aquesta llibreta sigui diferent del que resulti de la presentada per l'executant.

No és necessari adjuntar-hi la llibreta quan el procediment es refereixi al saldo resultant del tancament de comptes corrents o operacions similars derivades de contractes mercantils atorgats per entitats de crèdit, estalvi o finançament en què s'hagi acordat que la quantitat exigible en cas d'execució sigui l'especificada en la certificació expedida per l'entitat creditora, però l'executat ha de fer constar amb la deguda precisió els punts en els quals discrepi de la liquidació efectuada per l'entitat.

3a En cas d'execució de béns mobles hipotecats o sobre els quals s'hagi constituït una penyora sense desplaçament, la subjecció d'aquests béns a una altra penyora, hipoteca mobiliària o immobiliària o embargament inscrits amb anterioritat al gravamen que motivi el procediment, cosa que s'ha d'acreditar mitjançant la certificació registral corresponent.

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

2. Formulada l'oposició a què es refereix l'apartat anterior, el secretari judicial ha de suspendre l'execució i convocar les parts a una compareixença davant el tribunal que hagi dictat l'ordre general d'execució, i havent de passar quatre dies des de la citació, compareixença en la qual el tribunal ha d'escoltar les parts, admetre els documents que es presentin i acordar en forma d'interlocutòria el que consideri procedent dins el segon dia.

3. L'a interlocutòria que estimi l'oposició basada en les causes 1a i 3a de l'apartat 1 d'aquest article ha de manar sobreseure l'execució; el que estimi l'oposició basada en la causa 2a ha de fixar la quantitat per la qual s'ha de seguir l'execució.

Si s'estima la causa 4a, s'ha d'acordar el sobreseïment de l'execució quan la clàusula contractual fonamenti l'execució. Si no, s'ha de continuar l'execució amb la inaplicació de la clàusula abusiva.

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

Llevat d'aquests casos, les interlocutòries que decideixin l'oposició a què es refereix aquest article no són susceptibles de cap recurs i els seus efectes se circumscriuen exclusivament al procés d'execució en què es dictin.»

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 de la manera següent:

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

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

Les mesures que preveu aquest Reial decret llei també s'apliquen als avaladors hipotecaris respecte de la seva residència habitual i amb les mateixes condicions que les establertes per al deutor hipotecari.»

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

«1. Es consideren situats en el llistat d'exclusió els deutors d'un crèdit o préstec garantit amb hipoteca sobre la seva residència habitual, quan concorrin en ells totes les circumstàncies següents:

a) Que el conjunt dels ingressos dels membres de la unitat familiar no superi el límit de tres vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples. A aquest efecte, s'entén per unitat familiar la composta pel deutor, el seu cònjuge no separat legalment o la parella de fet inscrita i els fills, independentment d'edat que tinguin, que visquin a l'habitatge, incloent-hi els vinculats per una relació de tutela, guarda o acolliment familiar.

El límit que preveu el paràgraf anterior és de quatre vegades l'indicador públic de renda d'efectes múltiples en cas que algun dels membres de la unitat familiar tingui declarada una discapacitat superior al 33 per cent, situació de dependència o malaltia que l'incapaciti acreditadament de manera permanent per exercir una activitat laboral, o de cinc vegades aquest indicador, en cas que un deutor hipotecari sigui una persona amb paràlisi cerebral, amb una malaltia mental o amb una 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 de malaltia greu que incapaciti acreditadament, la persona o el seu cuidador, per exercir una activitat laboral.

b) Que, durant els quatre anys anteriors al moment de la sol·licitud, la unitat familiar hagi tingut una alteració significativa de les seves circumstàncies econòmiques, en termes d'esforç d'accés a l'habitatge, o hagin sobrevingut en aquest període circumstàncies familiars d'especial vulnerabilitat.

A aquest efecte, s'entén que s'ha produït una alteració significativa de les circumstàncies econòmiques quan l'esforç que representi la càrrega hipotecària sobre la renda familiar s'hagi multiplicat almenys per 1,5; llevat que l'entitat acreditada que la càrrega hipotecària en el moment de la concessió del préstec era igual o superior a la càrrega hipotecària en el moment de la sol·licitud de l'aplicació del Codi de Bones Pràctiques.

Així mateix, s'entén 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 a càrrec.
 - 3r La unitat familiar en què algun dels seus membres tingui declarada una discapacitat superior al 33 per cent, situació de dependència o malaltia que l'incapaciti de manera permanent, de manera acreditada, per exercir una activitat laboral.
 - 4t La unitat familiar de la qual formi part un menor de tres anys.
- c) Que la quota hipotecària sigui superior al 50 per cent dels ingressos nets que percebi el conjunt dels membres de la unitat familiar. Aquest percentatge és del 40 per cent quan algun d'aquests membres sigui una persona en què concorren les circumstàncies que preveu el segon paràgraf de l'apartat a).

A l'efecte de les lletres a) i b) anteriors, es considera que presenten una discapacitat en grau igual o superior al 33 per cent els pensionistes de la Seguretat Social que tinguin reconeguda una pensió d'incapacitat permanent en el grau de total, absoluta o gran invalidesa, i els pensionistes de classes passives que tinguin reconeguda una pensió de jubilació o de retir per 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 refereixen els apartats 2 i 3 de l'annex, també és necessari que es compleixin els requisits següents.

- a) Que el conjunt dels membres de la unitat familiar manqui de qualssevol altres béns o drets patrimonials suficients amb què afrontar al deute.
- b) Que es tracti d'un crèdit o préstec garantit amb una hipoteca que recaigui sobre l'únic habitatge en propietat del deutor o deutors i concedit per a la seva adquisició.
- c) Que es tracti d'un crèdit o préstec que manqui d'altres garanties, reals o personals o, en el cas que n'hi hagi d'aquestes últimes, que manqui d'altres béns o drets patrimonials suficients amb què afrontar el deute.
- d) En cas que hi hagi codeutors que no formin part de la unitat familiar, han d'estar inclosos en les circumstàncies a), b) i c) anteriors.

3. El deutor ha d'acreditar la concurrència de les circumstàncies a què es refereix l'apartat 1 davant l'entitat creditora mitjançant la presentació dels documents següents:

- a) Percepció d'ingressos pels membres de la unitat familiar:
 - 1r Certificat de rendes i, si s'escau, 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 s'escau, en relació amb els últims quatre exercicis tributaris.
 - 2n Últimes tres nòmines percebudes.
 - 3r Certificat expedit per l'entitat gestora de les prestacions, on consti 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.
 - 5è En el cas de treballadors per compte propi, si estan percebent la prestació per cessament d'activitat, el certificat expedit per l'òrgan gestor en què consti la quantia mensual percebuda.

b) Nombre de persones que viuen a l'habitatge:

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

2n Certificat d'empadronament relatiu a les persones empadronades a l'habitatge, referit al moment de la presentació dels documents acreditatius i als sis mesos anteriors.

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

c) Titularitat dels béns:

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

2n 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.

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

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

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

Els fiadors i hipotecadors no deutors que es trobin en el llinar d'exclusió poden exigir que l'entitat exhaureixi el patrimoni del deutor principal, sens perjudici de l'aplicació a aquest, si s'escau, de les mesures previstes en el Codi de Bones Pràctiques, abans de reclamar-los el deute garantit, encara que en el contracte hagin 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 una hipoteca immobiliària el deutor de la qual estigui situat en el llinar d'exclusió, l'interès moratori aplicable des del moment en què el deutor sol·licita a l'entitat l'aplicació de qualsevol de les mesures del Codi de Bones Pràctiques i acrediti davant l'entitat que es troba en aquesta circumstància, ha de ser, 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. Aquesta moderació d'interessos no és aplicable a deutors o contractes diferents dels que regula aquest Reial decret llei.»

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

«1. El Codi de Bones Pràctiques inclòs a l'annex és d'adhesió voluntària per part de les entitats de crèdit o de qualsevol altra entitat que, de manera professional, dugui a terme 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 qual no hagi excedit els valors següents:

a) per a municipis de més d'1.000.000 d'habitants: 250.000 euros per a habitatges habitats per una o dues persones, valor que s'amplia a 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 habitatges habitats per una o dues persones, valor que s'amplia a 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 habitatges habitats per una o dues persones, valor que s'amplia a 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 habitatges habitats per una o dues persones, valor que s'amplia a 30.000 euros addicionals per cada persona a càrrec, fins a un màxim de tres.

A aquest efecte, s'han de tenir en compte les últimes xifres de població resultants de la revisió del padró municipal. Així mateix, s'entén per persones a càrrec, els descendents i ascendents i els vinculats per una relació de tutela, guarda o acolliment familiar que visquin en el mateix habitatge i que depenguin econòmicament del deutor pel fet de percebre rendes inferiors al salari mínim interprofessional.

No obstant això, només es poden acollir a les mesures que preveu l'apartat 3 del Codi les hipoteques constituïdes en garantia de préstecs o crèdits concedits per a la compravenda d'habitatges el preu d'adquisició dels quals no hagi 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.

3. Les entitats han de comunicar la seva adhesió a la Secretaria General del Tresor i Política Financera. Durant els primers deu dies dels mesos de gener, abril, juliol i octubre, el secretari de l'Estat d'Economia i Suport a l'Empresa, mitjançant 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 al «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 del fet que està situat dins el llindar d'exclusió, són d'aplicació obligada les previsions del Codi de Bones Pràctiques. Sens perjudici d'això, qualsevol de les parts pot compel·lir l'altra a la formalització en escriptura pública de la novació del contracte resultant de l'aplicació de les previsions que conté el Codi de Bones Pràctiques. Els costos d'aquesta formalització són a càrrec de la part que la sol·licita.

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 que hi hagi 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, els deutors i els contractes a què 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. Sens 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 poden millorar, en qualsevol cas, en l'aplicació del Codi, les previsions que aquest conté.

9. Les entitats adherides al Codi de Bones Pràctiques han d'informar adequadament els clients sobre la possibilitat d'acollir-se al que disposa el Codi.

Aquesta informació s'ha de proporcionar especialment a la seva xarxa comercial d'oficines. En particular, les entitats adherides han de comunicar per escrit l'existència d'aquest Codi, amb una descripció concreta del contingut, i la possibilitat d'acollir-s'hi per als clients que hagin incomplert el pagament d'alguna quota hipotecària o manifestin, d'alguna manera, dificultats en el pagament del 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 adherides ha de ser supervisat per una comissió de control constituïda a aquest efecte.

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

- a) Un nomenat pel Ministeri d'Economia i Competitivitat amb el rang, com a mínim, de director general, que presideix la comissió i té vot de qualitat.
- b) Un designat pel Banc d'Espanya, que actua com a secretari.
- c) Un 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 designat per l'Institut Nacional d'Estadística.
- h) Un designat per l'Associació Hipotecària Espanyola.
- i) Un designat pel Consell de Consumidors i Usuaris.
- j) Dos designats per les associacions no governamentals que determina el Ministeri de Sanitat, Serveis Socials i Igualtat, que realitzin tasques d'acollida.

La comissió de control ha de determinar les seves normes de funcionament i es reuneix cada vegada que és convocada pel president, per iniciativa pròpia o a instància de quatre dels seus membres. També està facultada per establir el seu propi règim de convocatòries.

3. Per a la constitució vàlida de la comissió a l'efecte de la celebració de sessions, deliberacions i adopció de decisions, és necessària l'assistència, com a mínim, de cinc dels seus membres, sempre que entre ells hi hagi el president. Els acords s'adopten per majoria dels seus membres.

4. La comissió de control rep i avalua la informació que, en relació amb els apartats 5 i 6, li trasllada el Banc d'Espanya i publica semestralment un informe en el qual avalua el grau de compliment del Codi de Bones Pràctiques. Aquest informe s'ha de remetre a la Comissió d'Economia i Competitivitat del Congrés dels Diputats.

Així mateix, correspon a aquesta comissió l'elaboració del model normalitzat de declaració responsable a què es refereix la lletra d) de l'article 3.3.

5. Les entitats adherides han de remetre al Banc d'Espanya, amb caràcter mensual, la informació que els requereixi la comissió de control. Aquesta informació ha d'incloure, en qualsevol 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 consideri adequat per valorar el funcionament del Codi.
- b) Informació relativa als procediments d'execució hipotecària sobre habitatges de persones físiques.
- c) Informació relativa a les pràctiques que duguin a terme les entitats en relació amb el tractament del deute hipotecari vinculat a l'habitatge de les persones físiques.
- d) Les reclamacions tramitades de conformitat amb el que preveu l'apartat següent.

La Comissió de Control també pot requerir a les entitats adherides qualsevol altra informació que consideri apropiada en relació amb la protecció de deutors hipotecaris.

6. Es poden formular davant el 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 al Banc d'Espanya.

7. La Comissió pot 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 té la condició de normativa d'ordenació i disciplina, de conformitat 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 considera infracció greu, que se sanciona d'acord amb el que estableix aquesta Llei.»

Vuit. 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 residència 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 deute hipotecari amb l'objecte d'assolir-ne la viabilitat a mitjà i llarg termini. A la sol·licitud de reestructuració, s'hi ha d'adjuntar la documentació que preveu l'article 3.3 del Reial decret llei esmentat.

No poden formular aquesta sol·licitud els deutors que es trobin 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 què es concretin l'execució i les conseqüències financeres per al deutor de l'aplicació conjunta de les mesures que conté aquesta lletra. Sens perjudici d'això, el deutor pot presentar en qualsevol moment a l'entitat una proposta de pla de reestructuració, que ha de ser analitzada per l'entitat, la qual, en cas de rebuig, ha 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'aquest període o bé es pot passar a una quota final al terme del préstec o bé es pot prorratejar en les quotes restants, o es pot fer una combinació d'ambdós sistemes.

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.

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

No comporta 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 de conformitat amb el criteri que preveu l'apartat següent o que, si aquest pla és inviable, es podran sol·licitar les mesures complementàries que preveu l'apartat següent.

2. Mesures complementàries.

a) Els deutors, perquè el pla de reestructuració que preveu l'apartat anterior sigui inviable atesa la seva situació economicofinancera, poden sol·licitar una quitança 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 aquest efecte, s'entén per pla de reestructuració inviable aquell que estableixi una quota hipotecària mensual superior al 50 per cent dels ingressos que percebin conjuntament tots els membres de la unitat familiar.

b) Amb l'objecte de determinar la quitança, l'entitat ha d'utilitzar algun dels mètodes de càlcul següents i notificar, en qualsevol cas, els resultats obtinguts al deutor, independentment del fet que la primera decideixi o no concedir aquesta quitança:

i. Reducció en un 25 per cent.

ii. Reducció equivalent a la diferència entre capital amortitzat i el que mantingui 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 que hi hagi 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, sempre que el primer sigui inferior al segon.

c) També poden sol·licitar aquesta mesura els deutors que es trobin en un procediment d'execució hipotecària en què ja s'hagi produït l'anunci de la subhasta. Així mateix ho pot ser per als deutors que, estant inclosos en el llinar d'exclusió a què 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 té càrregues posteriors a la hipoteca.

3. Mesures substitutives de l'execució hipotecària: dació en pagament de la residència 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, perquè la reestructuració i les mesures complementàries, si s'escau, no siguin viables de conformitat amb el que estableix l'apartat 2, poden sol·licitar la dació en pagament de la residència 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 mateixa entitat o a un tercer que designi l'entitat, i el deute queda cancel·lat definitivament.

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 davant l'entitat per raó del mateix deute.

c) El deutor, si ho sol·licita en el moment de demanar la dació en pagament, pot romandre durant un termini de dos anys a l'habitatge en concepte d'arrendatari, i ha de satisfer una renda anual del 3 per cent de l'import total del deute en el moment de la dació. Durant aquest termini, l'impagament de la renda merita un interès de demora del 10 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 aquesta transmissió.

e) Aquesta mesura no és aplicable en els supòsits que estiguin 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 clients.»

Disposició addicional primera. *Fons social d'habitatges.*

S'encarrega al Govern que promogui amb el sector financer la constitució d'un fons social d'habitatges propietat de les entitats de crèdit, destinats a oferir cobertura a les persones que hagin estat desallotjades de la residència habitual per l'impagament d'un préstec hipotecari. Aquest fons social d'habitatges té per objectiu facilitar l'accés d'aquestes persones a contractes d'arrendament amb rendes assumibles en funció dels ingressos que percebin.

Dins el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei es pot valorar l'ampliació de l'àmbit de cobertura del fons social d'habitatges a persones que estiguin en circumstàncies de vulnerabilitat social diferents de les que preveu l'article 1 d'aquesta Llei. Abans d'aquest període, únicament es poden efectuar adjudicacions a aquestes persones quan les circumstàncies excepcionals del cas ho justifiquin i així es posi de manifest.

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

Dins el termini de tres mesos des de l'aprovació d'aquesta Llei, el Banc d'Espanya ha de remetre al Govern un informe en què s'analitzin les possibles mesures a impulsar per enfortir, amb la intenció de garantir l'estabilitat financera i el correcte funcionament del mercat hipotecari, la independència en l'exercici de l'activitat de les societats de taxació i la qualitat de les seves 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'aquesta Llei, el Banc d'Espanya ha de publicar la «Guia d'Accés al Préstec Hipotecari» a què es refereix l'article 20 de l'Ordre EHA/2899/2011, de 28 d'octubre, de transparència i protecció del client de serveis bancaris.

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

Als beneficiaris d'ajudes estatals per a l'adquisició d'habitatges acollits a finançament estatal protegit, no se'ls exigeix 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 si els habitatges protegits són objecte de dació per pagament del creditor o a qualsevol societat del seu grup o de transmissió mitjançant procediment d'execució hipotecària o venda extrajudicial.

Tampoc no s'exigeix als adquirents d'habitatges acollits a finançament estatal de protecció oficial la devolució de les ajudes atorgades sempre que, com a conseqüència de reestructuracions o quitança de deutes hipotecaris realitzats a l'empara del Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció a deutors hipotecaris sense recursos, es modifiquin les condicions dels préstecs regulats en els diferents plans estatals d'habitatge encara que aquests es converteixin en préstecs lliures.

Les previsions que conté aquesta disposició addicional no impliquen la modificació del règim jurídic de qualificació de l'habitatge ni la resta de condicions aplicables a aquesta.

Disposició transitòria primera. *Procediments en curs.*

Aquesta Llei és aplicable als processos judicials o extrajudicials d'execució hipotecària que s'hagin iniciat a l'entrada en vigor d'aquesta Llei, en què no s'hagi executat el llançament.

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

La limitació dels interessos de demora d'hipoteques constituïdes sobre residència habitual que preveu l'article 3 apartat dos és aplicable a les hipoteques constituïdes amb posterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta Llei.

Així mateix, aquesta limitació és aplicable als interessos de demora previstos en els préstecs amb garantia d'hipoteca sobre residència habitual, constituïts abans de l'entrada en vigor de la Llei, que es meritin amb posterioritat a aquesta Llei, així com als que havent-se meritat en aquesta data no s'hagin satisfet.

En els procediments d'execució o venda extrajudicial iniciats i no conclusos a l'entrada en vigor d'aquesta Llei, i en què ja s'hagi fixat la quantitat per la qual se sol·licita que es despatxi l'execució o la venda extrajudicial, el secretari judicial o el notari ha de donar a l'executant un termini de 10 dies perquè recalculi aquella quantitat de conformitat 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, propietat, explotació o finançament de béns taxats per aquelles, han de reduir les seves 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'1 any des de l'entrada en vigor d'aquesta 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 aquesta Llei són aplicables als processos d'execució iniciats a la seva entrada en vigor, únicament respecte a les actuacions executives pendents de realitzar.

2. En qualsevol cas, en els procediments executius en curs a l'entrada en vigor d'aquesta Llei en què hagi transcorregut el període d'oposició de deu dies que preveu l'article 556.1 de la Llei d'enjudiciament civil, les parts executades disposen d'un termini preclusiu d'un mes per formular un incident extraordinari d'oposició basada en l'existència de les noves causes d'oposició que preveu l'apartat 7a de l'article 557.1 i 4a de l'article 695.1 de la Llei d'enjudiciament civil.

El termini preclusiu d'un mes es computa des de l'endemà de l'entrada en vigor d'aquesta Llei i la formulació de les parts de l'incident d'oposició té com a efecte la

suspensió del curs del procés fins a la resolució de l'incident, de conformitat amb el que preveuen els articles 558 i següents i 695 de la Llei d'enjudiciament civil.

Aquesta disposició transitòria s'aplica a qualsevol procediment executiu que no hagi culminat amb la posada en possessió de l'immoble a l'adquirent de conformitat amb el que preveu l'article 675 de la Llei d'enjudiciament civil.

3. Així mateix, en els procediments executius en curs en què, a l'entrada en vigor d'aquesta Llei, ja s'hagi iniciat el període d'oposició de deu dies que preveu l'article 556.1 de la Llei d'enjudiciament civil, les parts executades disposen del mateix termini preclusiu d'un mes que preveu l'apartat anterior per formular oposició basada en l'existència de qualsevol causa d'oposició que preveuen els articles 557 i 695 de la Llei d'enjudiciament civil.

4. La publicitat d'aquesta disposició té el caràcter de comunicació plena i vàlida a l'efecte de notificació i còmput dels terminis que preveuen els apartats 2 i 3 d'aquest article, i no és necessari en cap cas dictar resolució expressa a aquest efecte.

5. El que disposa l'article 579.2 de la Llei d'enjudiciament civil és aplicable a les adjudicacions de residència habitual efectuades amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta Llei, sempre que en aquesta data no s'hagi satisfet completament el deute i no hagin transcorregut els terminis a què es refereixen les lletres a) i b) de l'article esmentat. En aquests casos, els terminis anteriors que vencin durant 2013 es prolonguen fins a l'1 de gener de 2014.

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

Disposició transitòria cinquena. *Venda extrajudicial.*

El que preveu l'article 3 apartat tres s'ha d'aplicar a les vendes extrajudicials que s'iniciïn amb posterioritat a l'entrada en vigor de l'aquesta Llei, sigui quina sigui la data en què s'hagi atorgat l'escriptura de constitució d'hipoteca.

En les vendes extrajudicials iniciades abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei i en les quals no s'hagi produït l'adjudicació del bé hipotecat, el notari ha d'acordar-ne la suspensió quan, en el termini preclusiu d'un mes des de l'endemà de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, qualsevol de les parts acreditades que ha plantejat davant el jutge competent, de conformitat amb el que preveu l'article 129 de la Llei hipotecària, el caràcter abusiu d'alguna clàusula del contracte de préstec hipotecari que constitueixi el fonament de la venda extrajudicial o que determini la quantitat exigible.

Disposició transitòria sisena. *Constitució de la Comissió de Control del Codi de Bones Pràctiques.*

La Comissió de Control del Codi de Bones Pràctiques s'ha de constituir i ha de celebrar la primera reunió, amb la composició que preveu l'apartat 6 de l'article 8, en el termini màxim d'un mes a partir de l'entrada en vigor d'aquesta Llei.

Disposició transitòria setena. *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'aquesta Llei es regeixen pel que disposa el Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, amb la incorporació de les adaptacions necessàries per ajustar-se als canvis que introdueix aquesta Llei en el Codi, a partir del moment en què l'entitat comunicui la seva adhesió.

L'aplicació de les modificacions d'aquest Codi en cap cas ha d'implicar un empitjorament de la situació per al deutor, en relació amb la protecció que hagi rebut d'acord amb l'antiga redacció del Codi.

Disposició transitòria vuitena. *Adhesió al Codi de Bones Pràctiques.*

Les entitats han de comunicar la seva adhesió a les modificacions introduïdes en el Codi de Bones Pràctiques per aquesta Llei a la Secretaria General del Tresor i Política Financera. Durant els primers deu dies dels mesos de gener, abril, juliol i octubre, el secretari de l'Estat d'Economia i Suport a l'Empresa, mitjançant resolució, ha d'ordenar la publicació de la llista de les entitats adherides a aquestes modificacions a la seu electrònica de la Secretaria General del Tresor i Política Financera i en el «Butlletí Oficial de l'Estat».

Les entitats que s'hagin 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'adhereixin a les modificacions que introdueix aquesta Llei segueixen obligades en els termes d'aquest Reial decret llei, en la versió originària.

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

Els préstecs i els crèdits hipotecaris amb termini d'amortització superior a 30 anys formalitzats per les entitats amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta Llei i que compleixin la resta de requisits que conté la secció II de la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari, segueixen pertanyent, fins a la seva completa amortització, a la cartera de préstecs i crèdits elegibles a l'efecte del càlcul del límit d'emissió de cèdules hipotecàries que conté l'article 16 d'aquesta Llei.

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

El que preveu la disposició addicional quarta és aplicable tant als procediments iniciats a l'entrada en vigor d'aquesta Llei com a aquells altres que, havent-se iniciat abans d'aquesta data, no hagin 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'afegeix una disposició addicional setena en els termes següents:

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

Durant el termini de dos anys des de l'entrada en vigor de la Llei 1/2013, de mesures per reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social, excepcionalment, els partícips dels plans de pensions poden fer efectius els seus drets consolidats en cas de procediment d'execució sobre la residència habitual del partípic. Es poden regular per reglament les condicions i els termes en què es poden fer efectius els drets consolidats en aquest supòsit; en aquest cas s'han de donar com a mínim els requisits següents:

- a) Que el partípic estigui sotmès en un procediment d'execució forçosa judicial, administrativa o venda extrajudicial per al compliment d'obligacions, en què s'hagi acordat procedir a l'alienació de la residència habitual.
- b) Que el partípic no disposi d'altres béns, drets o rendes en quantia suficient per satisfer la totalitat del deute objecte de l'execució i evitar l'alienació de l'habitatge.
- c) Que l'import net dels seus drets consolidats en el pla o plans de pensions sigui suficient per evitar l'alienació de l'habitatge.

El reembossament de drets consolidats es fa efectiu a sol·licitud del partípic, en un pagament únic en la quantia necessària per evitar l'alienació de l'habitatge, d'acord amb el règim fiscal establert per a les prestacions dels plans de pensions.

El reembossament s'ha d'efectuar dins el termini màxim de set dies hàbils des que el partícip presenti la documentació acreditativa corresponent.

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

El que estableix aquesta disposició també és aplicable als assegurats dels plans de previsió assegurats, plans de previsió socials empresarial i mutualitats de previsió social a què es refereix 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 què s'hagi transmès 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 assumeix el risc de la inversió s'ha d'informar de manera clara i precisa sobre el fet que l'import que es percebrà depèn de fluctuacions en els mercats financers, aliens al control de l'assegurador i els resultats històrics dels quals no són indicadors de resultats futurs.

En les modalitats d'assegurança de vida en què el prenedor no assumeixi el risc de la inversió s'ha d'informar de la rendibilitat esperada de l'operació, considerant tots els costos. Les modalitats a les quals és aplicable, així com la metodologia de càlcul de la rendibilitat esperada, s'han de determinar per reglament.»

Disposició final tercera. *Títols competencials.*

Aquesta 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 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 quarta. *Entrada en vigor.*

Aquesta Llei entra en vigor el dia de la publicació en el «Butlletí Oficial de l'Estat».

Per tant,

Mano a tots els espanyols, particulars i autoritats, que compleixin aquesta Llei i que la facin complir.

Madrid, 14 de maig de 2013.

JUAN CARLOS R.

El president del Govern,
MARIANO RAJOY BREY