

## I. DISPOSICIÓN XERAIS

### XEFATURA DO ESTADO

**3394** *Real decreto lei 6/2012, do 9 de marzo, de medidas urxentes de protección de debedores hipotecarios sen recursos.*

España atravesa unha profunda crise económica desde hai catro anos, durante os cales se adoptaron medidas encamiñadas á protección do debedor hipotecario que, no entanto, se mostraron en ocasións insuficientes para paliar os efectos máis duros que sobre os debedores sen recursos continúan recaendo. Resulta dramática a realidade en que se atopan inmersas moitas familias que, como consecuencia da súa situación de desemprego ou de ausencia de actividade económica, prolongada no tempo, deixaron de poder atender o cumprimento das súas obrigacións derivadas dos préstamos ou créditos hipotecarios concertados para a adquisición da súa vivenda.

Tal circunstancia e a consecuente posta en marcha dos procesos de execución hipotecaria están a determinar que un segmento da poboación quede privado da súa vivenda e se enfrente a moi serios problemas para o seu sustento en condicións dignas. O Goberno considera, por iso, que non se pode demorar máis tempo a adopción de medidas que permitan achegar solucións a esta situación socioeconómica en consonancia co dereito a gozar dunha vivenda digna e adecuada, consagrado no artigo 47 da Constitución española, que deberá guiar a actuación dos poderes públicos de conformidade co seu artigo 53.3. Así o exige, igualmente, o mandato incluído no artigo 9.2 da norma fundamental.

Para tal fin, establécense neste real decreto lei diversos mecanismos conducentes a permitir a reestruturación da débeda hipotecaria de quen padece extraordinarias dificultades para atender o seu pagamento, así como a flexibilización da execución da garantía real. Estas medidas impleméntanse, no entanto, sen deteriorar os elementos fundamentais da garantía hipotecaria, sobre cuxa seguridade e solvencia se asenta historicamente o noso sistema hipotecario. A maioría das medidas serán de aplicación a quen se atope situado no denominado limiar de exclusión. Neste sentido, determinouse que os beneficiarios sexan persoas que se atopen en situación profesional e patrimonial que lles impida facer fronte ao cumprimento das súas obrigacións hipotecarias e ás elementais necesidades de subsistencia. Este limiar é sensible igualmente á situación económica dos demais membros da unidade familiar, así como dos titulares das garantías persoais ou reais que, de ser o caso, existan. Adóptanse tamén cautelas para impedir que se poida producir un acollemento fraudulento ou abusivo ás medidas propostas.

O modelo de protección deseñado xira arredor da elaboración dun código de boas prácticas ao cal, voluntariamente, se poderán adherir as entidades de crédito e demais entidades que, de maneira profesional, realizan a actividade de concesión de préstamos ou créditos hipotecarios, e cuxo seguimento por aquelas será supervisado por unha comisión de control integrada por representantes do Ministerio de Economía e Competitividade, Banco de España, Comisión Nacional do Mercado de Valores e Asociación Hipotecaria Española.

Coa aplicación das medidas contidas no citado código, que figura como anexo a este real decreto lei, facilítase e promóvese a implicación do sector financeiro español no esforzo requirido para aliviar a difícil situación económica e social de moitas familias.

O citado código inclúe tres fases de actuación. A primeira, dirixida a procurar a reestruturación viable da débeda hipotecaria, a través da aplicación aos préstamos ou créditos dunha carencia na amortización de capital, dunha redución do tipo de xuro durante catros anos e da ampliación do prazo total de amortización. En segundo lugar, de non resultar suficiente a reestruturación anterior, as entidades poderán, de ser o caso, e con carácter potestativo, ofrecer aos debedores unha quitación sobre o conxunto da súa

débeda. E, finalmente, se ningunha das dúas medidas anteriores logra reducir o esforzo hipotecario dos debedores a límites asumibles para a súa viabilidade financeira, estes poderán solicitar, e as entidades deberán aceptar, a dación en pagamento como medio liberatorio definitivo da débeda. Neste último suposto, as familias poderán permanecer na súa vivenda durante un prazo de dous anos satisfacendo unha renda asumible.

Así mesmo, modéranse os tipos de xuro moratorios aplicables aos contratos de crédito ou préstamo hipotecario. Esta redución pretende diminuír a carga financeira xerada en casos de incumprimento por falta de pagamento dos debedores protexidos.

Doutra parte, incorpóranse ao colectivo de beneficiarios das axudas a inquilinos previstas no Real decreto 2066/2008, do 12 de decembro, polo que se regula o Plan de Vivenda e Rehabilitación 2009-2011, as persoas que fosen obxecto dunha resolución xudicial de lanzamento como consecuencia de procesos de execución hipotecaria, así como as que subscriban contratos de arrendamento como consecuencia da aplicación das medidas contidas no citado código de boas prácticas.

As medidas anteriores complementáanse con outras modificacións legais de índole procesual e fiscal. En materia procesual procédese a simplificar e aclarar o procedemento de execución extraxudicial prevendo unha poxa única e un importe mínimo de adjudicación e remitindo a un posterior desenvolvemento regulamentario a regulación da venda extraxudicial, posibilitando, entre outras medidas, a poxa en liña. En materia fiscal, as escrituras públicas de formalización das novacións contractuais que se produzan ao abeiro do código de boas prácticas quedarán exentas da cota gradual de documentos notariais da modalidade de actos xurídicos documentados.

A adopción das medidas recollidas neste real decreto lei resulta imprescindible co obxecto de protexer un colectivo social en situación de extraordinaria vulnerabilidade no contexto económico xerado pola crise. Os efectos do desemprego sobre as familias españolas e a súa situación social produciron unha deterioración sobre a que a intervención pública non se pode demorar máis. Por iso, a adopción de tales medidas exige acudir ao procedemento do real decreto lei, en cumprimento dos requisitos do artigo 86 da Constitución española en canto á súa extraordinaria e urxente necesidade.

Na súa virtude, facendo uso da autorización contida no artigo 86 da Constitución española, por proposta do ministro de Economía e Competitividade, e logo de deliberación do Consello de Ministros na súa reunión do día 9 de marzo de 2012, dispoño:

## CAPÍTULO I

### Disposicións xerais

#### Artigo 1. *Obxecto.*

Este real decreto lei ten por obxecto establecer medidas conducentes a procurar a reestruturación da débeda hipotecaria de quen padece extraordinarias dificultades para atender o seu pagamento, así como mecanismos de flexibilización dos procedementos de execución hipotecaria.

#### Artigo 2. *Ámbito de aplicación.*

As medidas previstas neste real decreto lei aplicaranse aos contratos de préstamo ou crédito garantidos con hipoteca inmobiliaria cuxo debedor se atope situado no limiar de exclusión e que estean vixentes na data da súa entrada en vigor, con excepción das contidas nos artigos 12 e 13, que serán de aplicación xeral.

## CAPÍTULO II

### Medidas para a reestruturación da débeda hipotecaria inmobiliaria

#### Artigo 3. *Definición do limiar de exclusión.*

1. Consideraranse situados no limiar de exclusión aqueles debedores dun crédito ou préstamo garantido con hipoteca sobre a súa vivenda habitual, cando concorran neles todas as circunstancias seguintes:

a) Que todos os membros da unidade familiar carezan de rendas derivadas do traballo ou de actividades económicas. Para estes efectos entenderase por unidade familiar a composta polo debedor, o seu cónxuxe non separado legalmente ou parella de feito inscrita e os fillos, con independencia da súa idade, que residan na vivenda.

b) Que a cota hipotecaria resulte superior ao 60 por cento dos ingresos netos que perciba o conxunto dos membros da unidade familiar.

c) Que o conxunto dos membros da unidade familiar careza de calquera outro ben ou dereito patrimonial suficiente con que facer fronte á débeda.

d) Que se trate dun crédito ou préstamo garantido con hipoteca que recaia sobre a única vivenda en propiedade do debedor e concedido para a adquisición desta.

e) Que se trate dun crédito ou préstamo que careza doutras garantías, reais ou persoais ou, no caso de existiren estas últimas, que en todos os garantos concorran as circunstancias expresadas nas alíneas b) e c).

f) No caso de que existan codebedores que non formen parte da unidade familiar, deberán estar incluídos nas circunstancias a), b) e c) anteriores.

2. A concorrencia das circunstancias a que se refire o punto anterior será acreditada polo debedor ante a entidade acreedora mediante a presentación dos seguintes documentos:

a) Certificados expedidos polo Servizo Público de Emprego competente acreditativos da situación de desemprego dos membros da unidade familiar residentes na vivenda. En caso de traballador por conta propia sen rendas, achegarase o certificado expedido pola Axencia Estatal de Administración Tributaria.

b) Certificado de rendas expedido pola Axencia Estatal de Administración Tributaria con relación ao último exercicio tributario.

c) Certificados de titularidades expedidos polo Rexistro da Propiedade en relación con cada un dos membros da unidade familiar.

d) Libro de familia ou documento acreditativo da inscrición como parella de feito.

e) Certificado de empadramento relativo ás persoas empadroadas na vivenda, con referencia ao momento da presentación dos documentos acreditativos e aos seis meses anteriores.

f) Escrituras de compravenda da vivenda e de constitución da garantía hipotecaria e outros documentos xustificativos, de ser o caso, do resto das garantías reais ou persoais constituídas, se as houber.

g) Declaración responsable do debedor ou debedores relativa ao cumprimento dos requisitos exixidos para considerarse situados no limiar de exclusión, segundo o modelo aprobado pola comisión constituída para o seguimento do cumprimento do código de boas prácticas.

#### Artigo 4. *Moderación dos xuros moratorios.*

1. En todos os contratos de crédito ou préstamo garantidos con hipoteca inmobiliaria en que o debedor estea situado no limiar de exclusión, o xuro moratorio aplicable desde o momento en que o debedor acredite ante a entidade que se atopa na dita circunstancia será, como máximo, o resultante de sumar aos xuros remuneratorios pactados no préstamo un 2,5 por cento sobre o capital pendente do préstamo.

2. Esta moderación de xuros non será aplicable a debedores ou contratos distintos dos regulados no presente real decreto lei.

#### Artigo 5. *Suxeición ao código de boas prácticas.*

1. O código de boas prácticas incluído no anexo será de adhesión voluntaria por parte das entidades de crédito ou de calquera outra entidade que, de maneira profesional, realice a actividade de concesión de préstamos ou créditos hipotecarios.

2. A aplicación do código de boas prácticas estenderase ás hipotecas constituídas en garantía de préstamos ou créditos concedidos para a compravenda de vivendas cuxo prezo de adquisición non exceda os seguintes valores:

- a) para municipios de máis de 1.000.000 de habitantes: 200.000 euros;
- b) para municipios de entre 500.001 e 1.000.000 de habitantes ou os integrados en áreas metropolitanas de municipios de máis de 1.000.000 de habitantes: 180.000 euros;
- c) para municipios de entre 100.001 e 500.000 habitantes: 150.000 euros;
- d) para municipios de ata 100.000 habitantes: 120.000 euros.

Para efectos do anterior teranse en conta as últimas cifras de poboación resultantes da revisión do padrón municipal.

3. Estas entidades comunicarán a súa adhesión á Secretaría Xeral do Tesouro e Política Financeira. Nos primeiros dez días dos meses de xaneiro, abril, xullo e outubro, o secretario de Estado de Economía e Apoio á Empresa, mediante resolución, ordenará a publicación da listaxe de entidades adheridas na sede electrónica da Secretaría Xeral do Tesouro e Política Financeira e no «Boletín Oficial del Estado».

4. Desde a adhesión da entidade de crédito, e unha vez que se produza a acreditación por parte do debedor de que está situado dentro do limiar de exclusión, serán de obrigada aplicación as previsións do código de boas prácticas. Sen prexuízo do anterior, calquera das partes poderá compeler a outra á formalización en escritura pública da novación do contrato resultante da aplicación das previsións contidas no código de boas prácticas. Os custos da dita formalización serán por conta da parte que a solicite.

5. A novación do contrato terá os efectos previstos no artigo 4.3 da Lei 2/1994, do 30 de marzo, sobre subrogación e modificación de préstamos hipotecarios, con respecto aos préstamos e créditos novados.

6. A adhesión da entidade entenderase producida por un prazo de dous anos, prorrogable automaticamente por períodos anuais, salvo denuncia expresa da entidade adherida, notificada á Secretaría Xeral do Tesouro e Política Financeira cunha antelación mínima de tres meses.

7. O contido do código de boas prácticas resultará de aplicación exclusiva ás entidades adheridas, debedores e contratos a que se refire este real decreto lei. Non procederá, por tanto, a extensión da súa aplicación, con carácter normativo ou interpretativo, a ningún outro ámbito.

8. Sen prexuízo do disposto no punto anterior, as entidades adheridas poderán con carácter puramente potestativo aplicar as previsións do código de boas prácticas a debedores distintos dos comprendidos no artigo 3 e poderán, en todo caso, na aplicación do código, mellorar as previsións contidas nel.

#### Artigo 6. *Seguimento do cumprimento do código de boas prácticas.*

1. O cumprimento do código de boas prácticas por parte das entidades adheridas será supervisado por unha comisión de control constituída para o efecto.

2. A comisión de control estará integrada por catro membros, un en representación da Asociación Hipotecaria Española, outro nomeado polo Banco de España, que actuará como secretario, outro nomeado pola Comisión Nacional do Mercado de Valores e outro nomeado polo secretario de Estado de Economía e Apoio á Empresa que presidirá a comisión e terá voto de calidade.

A comisión de control determinará as súas normas de funcionamento e reunirse cada vez que sexa convocada polo seu presidente, por propia iniciativa ou por instancia de dous dos seus membros. Estará, así mesmo, facultada para establecer o seu propio réxime de convocatorias.

3. Para a válida constitución da comisión para efectos da celebración de sesións, deliberacións e adopción de decisións, será necesaria a asistencia de, polo menos, tres dos seus membros, sempre que entre eles figure o presidente. Os seus acordos adoptaranse por maioría dos seus membros.

4. A comisión de control recibirá e avaliará a información que, en relación cos puntos 5 e 6, lle traslade o Banco de España e publicará semestralmente un informe no cal avalíe o grao de cumprimento do código de boas prácticas. Así mesmo, corresponderá a esta comisión a elaboración do modelo normalizado de declaración responsable a que se refire a alínea g) do artigo 3.2.

5. As entidades adheridas remitirán ao Banco de España, con carácter trimestral, a información que lles requira a comisión de control. Esta información incluírá, en todo caso, o número, volume e características das operacións solicitadas, executadas e denegadas en aplicación do código de boas prácticas e as reclamacións tramitadas conforme o previsto no punto seguinte.

6. Poderanse formular ante o Banco de España as reclamacións derivadas do presunto incumprimento polas entidades de crédito do código de boas prácticas, as cales recibirán o mesmo tratamento que as demais reclamacións cuxa tramitación e resolución corresponde ao citado Banco de España.

#### Artigo 7. *Consecuencias da aplicación indebida polo debedor das medidas para a reestruturación da débeda hipotecaria inmobiliaria.*

1. O debedor dun crédito ou préstamo garantido con hipoteca que se beneficiase tanto das medidas de reestruturación establecidas neste capítulo como das previsións do código de boas prácticas sen reunir os requisitos previstos no artigo 3, será responsable dos danos e perdas que se puidesen ter producido, así como de todos os gastos xerados pola aplicación destas medidas de flexibilización, sen prexuízo das responsabilidades doutra orde a que a conduta do debedor poida dar lugar.

2. O importe dos danos, prexuízos e gastos non pode resultar inferior ao beneficio indebidamente obtido polo debedor pola aplicación da norma.

3. Tamén incorrerá en responsabilidade o debedor que, voluntaria e deliberadamente, busque situarse ou manterse no limiar de exclusión coa finalidade de obter a aplicación destas medidas; a acreditación desta circunstancia corresponderá á entidade coa cal tiver concertado o préstamo ou crédito.

### CAPÍTULO III

#### Medidas fiscais

#### Artigo 8. *Modificación do texto refundido da Lei do imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados, aprobado polo Real decreto legislativo 1/1993, do 24 de setembro.*

Engádesse un novo número 23 ao artigo 45.I.B) do texto refundido da Lei do imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados aprobado polo Real decreto legislativo 1/1993, do 24 de setembro, que terá a seguinte redacción:

«23. As escrituras de formalización das novacións contractuais de préstamos e créditos hipotecarios que se produzan ao abeiro do Real decreto lei 6/2012, do 9 de marzo, de medidas urxentes de protección de debedores hipotecarios sen recursos, quedarán exentas da cota gradual de documentos notariais da modalidade de actos xurídicos documentados deste imposto.»

Artigo 9. *Modificación do texto refundido da Lei reguladora das facendas locais, aprobado polo Real decreto legislativo 2/2004, do 5 de marzo.*

Engádesse un novo punto 3 ao artigo 106 do texto refundido da Lei reguladora das facendas locais, aprobado polo Real decreto legislativo 2/2004, do 5 de marzo, que terá a seguinte redacción:

«3. Nas transmisións realizadas polos debedores comprendidos no ámbito de aplicación do artigo 2 do Real decreto lei 6/2012, do 9 de marzo, de medidas urxentes de protección de debedores hipotecarios sen recursos, con ocasión da dación en pagamento da súa vivenda prevista no punto 3 do anexo da dita norma, terá a consideración de suxeito pasivo substituto do contribuínte a entidade que adquira o inmovible, sen que o substituto poida exixir do contribuínte o importe das obrigacións tributarias satisfeitas.»

Artigo 10. *Modificación da Lei 35/2006, do 28 de novembro, do imposto sobre a renda das persoas físicas e de modificación parcial das leis dos impostos sobre sociedades, sobre a renda de non residentes e sobre o patrimonio.*

Engádesse unha disposición adicional trixésimo sexta á Lei 35/2006, do 28 de novembro, do imposto sobre a renda das persoas físicas e de modificación parcial das leis dos impostos sobre sociedades, sobre a renda de non residentes e sobre o patrimonio, que queda redactada da seguinte forma:

«Disposición adicional trixésimo sexta. *Dación en pagamento da vivenda.*

Estará exenta deste imposto a ganancia patrimonial que se poida xerar nos debedores comprendidos no ámbito de aplicación do artigo 2 do Real decreto lei 6/2012, do 9 de marzo, de medidas urxentes de protección de debedores hipotecarios sen recursos, con ocasión da dación en pagamento da súa vivenda prevista no punto 3 do anexo da dita norma.»

Artigo 11. *Bonificación de dereitos arancelarios.*

Os dereitos arancelarios notariais e rexistrals derivados da cancelación do dereito real de hipoteca nos casos de dación en pagamento de debedor hipotecado situado no limiar de exclusión deste real decreto lei bonifícaranse nun 50 por cento.

O debedor non soportará ningún custo adicional da entidade financeira que adquira libre de carga hipotecaria a titularidade do ben antes hipotecado.

#### CAPÍTULO IV

##### Procedemento de execución

Artigo 12. *Procedemento de execución extraxudicial.*

A execución extraxudicial de bens hipotecados, regulada no artigo 129 da Lei hipotecaria e suxeita ao procedemento previsto nos artigos 234 a 236 do Regulamento hipotecario, someterase ao previsto nos puntos seguintes naqueles casos en que o procedemento se siga contra a vivenda habitual do debedor:

1. A realización do valor do ben levarase a cabo a través dunha única poxa para a cal servirá de tipo o pactado na escritura de constitución de hipoteca. No entanto, de se presentaren ofertas por un importe igual ou superior ao 70 por cento do valor polo que o ben saíse a poxa, entenderase adxudicado o predio a quen presente a mellor oferta.

2. Cando a mellor oferta presentada sexa inferior ao 70 por cento do tipo sinalado para a poxa, o debedor poderá presentar, no prazo de dez días, terceiro que mellore a oferta, ofrecendo unha cantidade superior ao 70 por cento do valor de taxación ou que,

aínda inferior ao devandito importe, resulte suficiente para lograr a completa satisfacción do dereito do executante.

3. Transcorrido o expresado prazo sen que o debedor do ben realice o previsto no parágrafo anterior, o acredor poderá pedir, dentro do prazo de cinco días, a adxudicación do predio ou predios por importe igual ou superior ao 60 por cento do valor de taxación.

4. Se o acredor non fai uso da mencionada facultade, entenderase adxudicado o predio a quen presente a mellor oferta, sempre que a cantidade que ofrezca supere o 50 por cento do valor de taxación ou, sendo inferior, cubra, polo menos, a cantidade reclamada por todos os conceptos.

5. Se no acto da poxa non houber ningún ofertante, o acredor poderá, no prazo de vinte días, pedir a adxudicación por importe igual ou superior ao 60 por cento do valor de taxación.

6. Se o acredor non fixer uso da facultade a que se refire o parágrafo anterior, observarase o previsto no artigo 236 n. do Regulamento hipotecario.

## CAPÍTULO V

### **Acceso ao alugamento das persoas afectadas por desafiuamentos e suxeitas a medidas de flexibilización das execucións hipotecarias**

Artigo 13. *Preferencia para o acceso ás axudas aos inquilinos.*

As persoas que fosen obxecto dunha resolución xudicial de lanzamento da súa vivenda habitual como consecuencia de procesos xudiciais ou extraxudiciais de execución hipotecaria, con posterioridade ao 1 de xaneiro de 2012, poderán ser beneficiarias das axudas aos inquilinos, nos termos establecidos nos artigos 38 e 39 do Real decreto 2066/2008, do 12 de decembro, polo que se regula o Plan de Vivenda e Rehabilitación 2009-2012. Para estes efectos, a solicitude da axuda deberá presentarse nun prazo non superior a seis meses desde que se produciu o lanzamento.

Así mesmo, as persoas mencionadas no parágrafo anterior terán a consideración de colectivo con dereito a protección preferente para o acceso ás axudas aos inquilinos, nos termos establecidos no punto 2 do artigo 1 do citado real decreto.

Artigo 14. *Persoas suxeitas a medidas de flexibilización hipotecaria.*

Poderán obter tamén as axudas aos inquilinos citadas no artigo anterior os solicitantes que subscriban contratos de arrendamento como consecuencia da aplicación da dación en pagamento prevista no código de boas prácticas, cando os seus ingresos familiares non excedan 2,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples, determinados de acordo co disposto no artigo 4.1 do Real decreto 2066/2008, do 12 de decembro.

Disposición adicional única. *Réxime especial de aplicación da Lei 29/1994, do 24 de novembro, de arrendamentos urbanos.*

1. Os contratos de arrendamento que se subscriban como consecuencia da aplicación do código de boas prácticas consideraranse contratos de arrendamentos de vivenda e estarán suxeitos á Lei 29/1994, do 24 de novembro, de arrendamentos urbanos, excepto ao previsto nos seus artigos 9 e 18, coas especialidades que se regulan a continuación.

2. A duración destes contratos de arrendamento será de dous anos, sen dereito a prórroga, salvo acordo escrito das partes.

3. A renda durante o período de dous anos quedará establecida de conformidade cos parámetros do código de boas prácticas. Transcorrido o dito prazo e durante as prórrogas que se poidan pactar, a renda deberá quedar determinada conforme criterios de mercado.

4. Aos seis meses de producido o impagamento da renda sen que este se regularizase na súa integridade, o arrendador poderá iniciar o desafuzamento do arrendatario.

5. Transcorrido o prazo de dous anos de duración do contrato, se o arrendatario non desaloxou a vivenda, o arrendador poderá iniciar o procedemento de desafuzamento. Neste reclamarase como renda impagada a renda de mercado correspondente aos meses en que a vivenda estivo ocupada indebidamente.

Disposición derradeira primeira. *Modificación do Real decreto lei 11/2010, do 9 de xullo, de órganos de goberno e outros aspectos do réxime xurídico das caixas de aforro.*

O primeiro parágrafo do artigo 6.3 do Real decreto lei 11/2010, do 9 de xullo, de órganos de goberno e outros aspectos do réxime xurídico das caixas de aforro, que queda redactado nos seguintes termos:

«3. Corresponde ao Estado a supervisión e o control das fundacións de carácter especial a que se refire o presente real decreto lei, cuxo ámbito de actuación principal exceda o dunha comunidade autónoma, a través do protectorado que será exercido polo Ministerio de Economía e Competitividade.»

Disposición derradeira segunda. *Títulos competenciais.*

Este real decreto lei dítase ao abeiro do disposto nas regras 6.<sup>a</sup>, 8.<sup>a</sup>, 11.<sup>a</sup>, 13.<sup>a</sup> e 14.<sup>a</sup> do artigo 149.1 da Constitución española, que lle atribúen ao Estado a competencia exclusiva sobre lexislación mercantil e procesual, lexislación civil, bases da ordenación do crédito, banca e seguros, bases e coordinación da planificación xeral da actividade económica e facenda xeral e débeda do Estado, respectivamente.

Disposición derradeira terceira. *Desenvolvemento regulamentario da execución extraxudicial.*

O Goberno, no prazo de seis meses desde a entrada en vigor deste real decreto lei, aprobará as normas regulamentarias precisas co fin de simplificar o procedemento de venda extraxudicial, as cales incorporarán, entre outras medidas, a posibilidade de poxa electrónica.

Disposición derradeira cuarta. *Entrada en vigor.*

Este real decreto lei entrará en vigor o día seguinte ao da súa publicación no «Boletín Oficial do Estado».

Dado en Madrid o 9 de marzo de 2012.

JUAN CARLOS R.

O presidente do Goberno,  
MARIANO RAJOY BREY



## ANEXO

### **Código de boas prácticas para a reestruturación viable das débedas con garantía hipotecaria sobre a vivenda habitual**

1. Medidas previas á execución hipotecaria: reestruturación de débedas hipotecarias.

a) Os debedores comprendidos no ámbito de aplicación do artigo 2 do Real decreto lei 6/2012, do 9 de marzo, de medidas urxentes de protección de debedores hipotecarios sen recursos, poderán solicitar e obter da entidade acreedora a reestruturación da súa débeda hipotecaria co obxecto de alcanzar a súa viabilidade a medio e longo prazo. Xunto coa solicitude de reestruturación presentarán a documentación prevista no artigo 3.2 do citado real decreto lei.

Non poderán formular tal solicitude aqueles debedores que se atopen nun procedemento de execución, unha vez que se producise o anuncio da poxa.

b) No prazo dun mes desde a presentación da solicitude anterior, xunto coa documentación a que se refire a letra anterior a entidade deberá notificar e ofrecer ao debedor un plan de reestruturación en que se concreten a execución e as consecuencias financeiras para o debedor da aplicación conxunta das seguintes medidas:

- i. Carencia na amortización de capital de catro anos.
- ii. Ampliación do prazo de amortización ata un total de 40 anos contados desde a concesión do préstamo.
- iii. Redución do tipo de xuro aplicable a euríbor + 0,25 por cento durante o prazo de carencia.

Adicionalmente, as entidades poderán reunificar o conxunto das débedas contraídas polo debedor.

Non comportará custos por compensación a amortización anticipada do crédito ou préstamo hipotecario solicitada durante os dez anos posteriores á aprobación do plan de reestruturación.

c) No plan de reestruturación a entidade advertirá, de ser o caso, do carácter inviable do plan conforme o criterio previsto no punto seguinte ou que, de resultar o dito plan inviable, se poderán solicitar as medidas complementarias previstas no seguinte punto.

2. Medidas complementarias.

a) Os debedores para os cales o plan de reestruturación previsto no punto anterior resulte inviable dada a súa situación económico-financeira poderán solicitar unha quitación no capital pendente de amortización nos termos previstos neste punto, que a entidade terá facultade para aceptar ou rexeitar no prazo dun mes contado desde a acreditación da inviabilidade do plan de reestruturación.

Para estes efectos, entenderase por plan de reestruturación inviable aquel que estableza unha cota hipotecaria mensual superior ao 60 por cento dos ingresos que perciban conxuntamente todos os membros da unidade familiar.

b) Co obxecto de determinar a quitación, a entidade empregará algún dos seguintes métodos de cálculo e notificará, en todo caso, os resultados obtidos ao debedor, con independencia de que a primeira decida ou non conceder a dita quitación:

- i. Redución nun 25 por cento.
- ii. Redución equivalente á diferenza entre capital amortizado e o que garde co total do capital prestado a mesma proporción que o número de cotas satisfeitas polo debedor sobre o total das debidas.
- iii. Redución equivalente á metade da diferenza existente entre o valor actual da vivenda e o valor que resulte de subtraer ao valor inicial de taxación dúas veces a diferenza co préstamo concedido.

c) Esta medida tamén poderá ser solicitada por aqueles debedores que se atopen nun procedemento de execución hipotecaria en que xa se producise o anuncio da poxa. Así mesmo, poderá selo por aqueles debedores que, estando incluídos no limiar de exclusión a que se refire o Real decreto lei 6/2012, do 9 de marzo, de medidas urxentes de protección de debedores hipotecarios sen recursos, non puideron optar á dación en pagamento por presentar a vivenda cargas posteriores á hipoteca.

3. Medidas substitutivas da execución hipotecaria: dación en pagamento da vivenda habitual.

a) No prazo de doce meses desde a solicitude da reestruturación, os debedores comprendidos no ámbito de aplicación do artigo 2 do Real decreto lei 6/2012, do 9 de marzo, de medidas urxentes de protección de debedores hipotecarios sen recursos, para os cales a reestruturación e as medidas complementarias, de ser o caso, non resulten viables conforme o establecido no punto 2, poderán solicitar a dación en pagamento da súa vivenda habitual nos termos previstos neste punto. Nestes casos a entidade estará obrigada a aceptar a entrega do ben hipotecado por parte do debedor, á propia entidade ou terceiro que esta designe, co cal quedará definitivamente cancelada a débeda.

b) A dación en pagamento suporá a cancelación total da débeda garantida con hipoteca e das responsabilidades persoais do debedor e de terceiros fronte á entidade por razón da mesma débeda.

c) O debedor, se así o solicita no momento de pedir a dación en pagamento, poderá permanecer durante un prazo de dous anos na vivenda en concepto de arrendatario, satisfacendo unha renda anual do 3 por cento do importe total da débeda no momento da dación. Durante ese prazo, a falta de pagamento da renda devindicará un xuro de demora do 20 por cento.

d) As entidades poderán pactar cos debedores a cesión dunha parte da plusvalía xerada polo alleamento da vivenda, en contraprestación pola colaboración que estes poidan prestar na dita transmisión.

e) Esta medida non será aplicable nos supostos que se atopen en procedemento de execución nos cales xa se anunciase a poxa, ou en que a vivenda estea gravada con cargas posteriores.

4. Publicidade do código de boas prácticas.

As entidades garantirán a máxima difusión do contido do código de boas prácticas, en particular, entre os seus clientes.