

I. DISPOSICIÓN XERAIS

XEFATURA DO ESTADO

5073 *Lei 1/2013, do 14 de maio, de medidas para reforzar a protección aos debedores hipotecarios, reestruturación de débeda e alugamento social.*

JUAN CARLOS I

REI DE ESPAÑA

Saiban todos os que a viren e a entenderen que as Cortes Xerais aprobaron e eu sanciono a seguinte lei.

PREÁMBULO

A atención ás circunstancias excepcionais que atravesamos o noso país, motivadas pola crise económica e financeira, en que numerosas persoas que contrataron un préstamo hipotecario para a adquisición da súa vivenda habitual se encontran en dificultades para facer fronte ás súas obrigas, exige a adopción de medidas que, en diferentes formas, contribúan a aliviar a situación dos debedores hipotecarios.

Ainda que a taxa de morosidade no noso país é baixa, cómpre ter moi presente o drama social que supón, para cada unha das persoas ou familias que se encontran en dificultades para atender os seus pagamentos, a posibilidade de que, debido a esta situación, poidan ver incrementarse as súas débedas ou chegar a perder a súa vivenda habitual.

O esforzo colectivo que están levando a cabo os cidadáns do noso país co fin de superar de maneira conxunta a situación de dificultade que atravesamos require que, do mesmo modo e desde todos os sectores, se continúen adoptando medidas para garantir que ningún cidadán é conducido a unha situación de exclusión social.

Con este fin, é necesario afondar nas liñas que se foron desenvolvendo nos últimos tempos para perfeccionar e reforzar o marco de protección aos debedores que, a causa de tales circunstancias excepcionais, viron alterada a súa situación económica ou patrimonial e se encontraron nunha situación merecedora de protección.

Para estes efectos apróbase esta lei, que consta de catro capítulos.

O primeiro deles prevé a suspensión inmediata e por un prazo de dous anos dos desafuzamentos das familias que se encontren nunha situación de especial risco de exclusión. Esta medida, con carácter excepcional e temporal, afectará calquera proceso xudicial de execución hipotecaria ou venda extraxudicial polo cal se adxudique ao acredor a vivenda habitual de persoas pertencentes a determinados colectivos. Nestes casos, a lei, sen alterar o procedemento de execución hipotecaria, impide que se proceda ao lanzamento que culminaría co desaloxo das persoas.

A suspensión dos lanzamentos afectará as persoas que se encontren nunha situación de especial vulnerabilidade. En efecto, para que un debedor hipotecario se encuentre neste ámbito de aplicación será necesario o cumprimento de dous tipos de requisitos. Dunha banda, os colectivos sociais que se van poder acoller son as familias numerosas, as familias monoparentais con dous fillos a cargo, as que teñen un menor de tres anos ou algún membro con discapacidade ou dependente, ou nas cales o debedor hipotecario se encuentre en situación de desemprego e esgotase as prestacións sociais, ou, finalmente, as vítimas de violencia de xénero.

Así mesmo, nas familias que se acollan a esta suspensión, os ingresos non poderán superar o límite de tres veces o indicador público de renda de efectos múltiples. Este límite elévase respecto de unidades familiares nas cales algún membro sexa persoa con discapacidade ou dependente ou que conviva con persoas con discapacidade ou dependentes. Ademais, é necesario que, nos catro anos anteriores ao momento da

solicitude, a unidade familiar sufrise unha alteración significativa das súas circunstancias económicas, en termos de esforzo de acceso á vivenda.

A alteración significativa das súas circunstancias económicas mídese en función da variación da carga hipotecaria sobre a renda sufrida nos últimos catros anos. Finalmente, a inclusión no ámbito de aplicación pasa polo cumprimento doutros requisitos, entre os cales se pode destacar que a cota hipotecaria resulte superior ao 50 por cento dos ingresos netos que perciba o conxunto dos membros da unidade familiar, ou 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.

A transcendencia desta previsión normativa é indubidable, pois garante que durante este período de tempo os debedores hipotecarios especialmente vulnerables non poidan ser desaloxados das súas vivendas, coa confianza de que, no momento da finalización deste período, terán superado a situación de dificultade en que se poidan encontrar no momento actual.

Para estes debedores especialmente vulnerables prevese, ademais, que a débeda que non puidese ser cuberta coa vivenda habitual non devindique máis xuro de demora que o resultante de sumar aos xuros remuneratorios un dous por cento sobre a débeda pendente.

O capítulo II introduce melloras no mercado hipotecario a través da modificación da Lei hipotecaria, texto refundido segundo o Decreto do 8 de febreiro de 1946; a Lei 2/1981, do 25 de marzo, de regulación do mercado hipotecario; e a Lei 41/2007, do 7 de decembro, pola que se modifica a Lei 2/1981, do 25 de marzo, de regulación do mercado hipotecario e outras normas do sistema hipotecario e financeiro, de regulación das hipotecas inversas e o seguro de dependencia e pola que se establece determinada norma tributaria. Especialmente relevante é o feito de que, para as hipotecas constituídas sobre vivenda habitual, se limitarán os xuros de demora que poden exixir as entidades de crédito a tres veces o xuro legal do diñeiro. Ademais, prohibese expresamente a capitalización destes xuros e establécese que, en caso de que o resultado da execución sexa insuficiente para cubrir toda a débeda garantida, este resultado se aplicará en último lugar aos xuros de demora, de tal forma que se permita na maior medida posible que o principal deixe de devindicar xuro. Adicionalmente fortalécese na Lei hipotecaria o réxime de venda extraxudicial de bens hipotecados. Por outra banda, refórzase a independencia das sociedades de taxación respecto das entidades de crédito.

Na venda extraxudicial introdúcese a posibilidade de que o notario a poida suspender cando as partes acrediten que se lle solicitou ao órgano xudicial competente, na forma prevista polo artigo 129 da Lei hipotecaria, que dite resolución decretando a improcedencia da dita venda, por existiren cláusulas abusivas no contrato de préstamo hipotecario, ou a súa continuación sen a aplicación das cláusulas abusivas. Ademais, facúltase expresamente o notario para que advirta ás partes de que algunha cláusula do contrato pode ser abusiva. Estas modificacións adóptanse como consecuencia da Sentenza do Tribunal de Xustiza da Unión Europea do 14 de marzo de 2013, ditada no asunto polo que se resolve a cuestión prexudicial formulada polo Xulgado do Mercantil n.º 3 de Barcelona respecto á interpretación da Directiva 93/13/CEE do Consello, do 5 de abril de 1993.

O capítulo III recolle diferentes modificacións á Lei de axuizamento civil co fin de garantir que a execución hipotecaria se realiza de maneira que os dereitos e intereses do debedor hipotecario sexan protexidos de maneira adecuada e, no seu conxunto, se axilice e flexibilice o procedemento de execución. En particular, como medida de gran relevancia, establécese a posibilidade de que se tras a execución hipotecaria dunha vivenda habitual aínda queda débeda por pagar, durante o procedemento de execución pecuniaria posterior poderase condonar parte do pagamento da débeda remanente, sempre que se cumpra con certas obrigas de pagamento. Ademais, permítese que o debedor participe da eventual revalorización futura da vivenda executada. Por outro lado, facilítase o acceso de ofertantes ás poxas e rebáixanse os requisitos que se impoñen aos licitadores, de modo que, por exemplo, se diminúe o aval necesario para puxar do 20 ao 5 por cento do valor de taxación dos bens. Así mesmo dúplícase, en idéntico sentido, o prazo de tempo para que o rematante dunha poxa consigne o prezo da adxudicación.

Introdúcense determinadas melloras no procedemento de poxa e establécese que o valor de taxación para efectos desta non poderá ser inferior ao 75 por cento do valor de

taxación que serviu para conceder o préstamo. Anteriormente non existía ningún límite para o tipo de poxa. Ademais, en caso de que a poxa conclúa sen ningún ofertante, incrementáanse as porcentaxes de adxudicación do ben. En concreto, elevaríase do 60 por cento ata un máximo do 70 por cento sempre para os supostos de vivenda habitual.

Este capítulo recolle tamén a modificación do procedemento executivo para efectos de que, de oficio ou por instancia de parte, o órgano xudicial competente poida apreciar a existencia de cláusulas abusivas no título executivo e, como consecuencia, decretar a improcedencia da execución ou, se é o caso, a súa continuación sen aplicación daquelas consideradas abusivas. A dita modificación adóptase como consecuencia da Sentenza do Tribunal de Xustiza da Unión Europea do 14 de marzo de 2013, ditada no asunto, pola que se resolve a cuestión pre-xudicial formulada polo Xulgado do Mercantil n.º 3 de Barcelona respecto á interpretación da Directiva 93/13/CEE do Consello, do 5 de abril de 1993.

Por último, o capítulo IV modifica o Real decreto lei 6/2012, do 9 de marzo, de medidas urxentes de protección de debedores hipotecarios sen recursos, tanto no que afecta o ámbito de aplicación como no relativo ás características das medidas que poden ser adoptadas.

Adicionalmente, esta lei inclúe un mandato ao Goberno para que emprenda inmediatamente as medidas necesarias para impulsar, co sector financeiro, a constitución dun fondo social de vivendas destinadas a ofrecer cobertura a aquelas persoas que fosen desaloxadas da súa vivenda habitual polo impagamento dun préstamo hipotecario. Este fondo debería mobilizar un amplo parque de vivendas, propiedade das entidades de crédito, en beneficio daquelas familias que só poden acceder a unha vivenda en caso de que as rendas se axusten á escaseza dos seus ingresos.

CAPÍTULO I

Suspensión dos lanzamentos

Artigo 1. *Suspensión dos lanzamentos sobre vivendas habituais de colectivos especialmente vulnerables.*

1. Ata transcorridos dous anos desde a entrada en vigor desta lei non procederá o lanzamento cando nun proceso xudicial ou extraxudicial de execución hipotecaria se lle adxudicase ao acredor, ou á persoa que actúe pola súa conta, a vivenda habitual de persoas que se encontren nos supostos de especial vulnerabilidade e nas circunstancias económicas previstas neste artigo.

2. Os supostos de especial vulnerabilidade a que se refire o punto anterior son:

- a) Familia numerosa, de conformidade coa lexislación vixente.
- b) Unidade familiar monoparental con dous fillos a cargo.
- c) Unidade familiar de que forme parte un menor de tres anos.
- d) Unidade familiar en que algún dos seus membros teña declarada discapacidade superior ao 33 por cento, situación de dependencia ou enfermidade que o incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar unha actividade laboral.
- e) Unidade familiar en que o debedor hipotecario se encontre en situación de desemprego e esgotase as prestacións por desemprego.
- f) Unidade familiar coa cal convivan, na mesma vivenda, unha ou máis persoas que estean unidas co titular da hipoteca ou o seu cónxuxe por vínculo de parentesco ata o terceiro grao de consanguinidade ou afinidade, e que se encontren en situación persoal de discapacidade, dependencia, enfermidade grave que as incapacite acreditadamente de forma temporal ou permanente para realizaren unha actividade laboral.
- g) Unidade familiar en que exista unha vítima de violencia de xénero, conforme o establecido na lexislación vixente, no caso de que a vivenda obxecto de lanzamento constitúa o seu domicilio habitual.

3. Para que sexa de aplicación o previsto no número 1 deberán concorrer, ademais dos supostos de especial vulnerabilidade previstos no punto anterior, as circunstancias económicas seguintes:

a) Que o conxunto dos ingresos dos membros da unidade familiar non supere o límite de tres veces o indicador público de renda de efectos múltiples. Este límite será de catro veces o indicador público de renda de efectos múltiples nos supostos previstos nas alíneas d) e f) do punto anterior, e de cinco veces o dito indicador no caso de que o executado sexa persoa con parálise cerebral, con enfermidade mental ou con discapacidade intelectual, cun grao de discapacidade recoñecido igual ou superior ao 33 por cento, ou persoa con discapacidade física ou sensorial cun grao de discapacidade recoñecido igual ou superior ao 65 por cento, así como nos casos de enfermidade grave que incapacite acreditadamente a persoa ou o seu coidador para realizar unha actividade laboral.

b) Que, nos catro anos anteriores ao momento da solicitude, a unidade familiar sufrise unha alteración significativa das súas circunstancias económicas, en termos de esforzo de acceso á vivenda.

c) Que a cota hipotecaria resulte superior ao 50 por cento dos ingresos netos que perciba o conxunto dos membros da unidade familiar.

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 súa adquisición.

4. Para os efectos do previsto neste artigo entenderase:

a) Que se produciu unha alteración significativa das circunstancias económicas cando o esforzo que represente a carga hipotecaria sobre a renda familiar se multiplícase por polo menos 1,5.

b) 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, incluídos os vinculados por unha relación de tutela, garda ou acollemento familiar.

Artigo 2. *Acreditación.*

A concorrencia das circunstancias a que se refire esta lei será acreditada polo debedor en calquera momento do procedemento de execución hipotecaria e antes da execución do lanzamento, ante o xuíz ou o notario encargado do procedemento, mediante a presentación dos seguintes documentos:

a) Percepción de ingresos polos membros da unidade familiar:

1.º Certificado de rendas e, de ser o caso, certificado relativo á presentación do imposto de patrimonio, expedido pola Axencia Estatal de Administración Tributaria con relación aos últimos catro exercicios tributarios.

2.º Últimas tres nóminas percibidas.

3.º Certificado expedido pola entidade xestora das prestacións en que figure a contía mensual percibida en concepto de prestacións ou subsidios por desemprego.

4.º Certificado acreditativo dos salarios sociais, rendas mínimas de inserción ou axudas análogas de asistencia social concedidas polas comunidades autónomas e as entidades locais.

5.º En caso de traballador por conta propia presentárase o certificado expedido pola Axencia Estatal de Administración Tributaria ou, se está percibindo a prestación por cesamento de actividade, o certificado expedido polo órgano xestor en que figure a contía mensual percibida.

b) Número de persoas que habitan a vivenda:

1.º Libro de familia ou documento acreditativo da inscrición como parella de feito.

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

c) Titularidade dos bens:

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

2.º 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.

d) Declaración responsable do debedor ou debedores relativa ao cumprimento dos requisitos exixidos para considerarse situado no ámbito de aplicación desta lei.

CAPÍTULO II

Medidas de mellora do mercado hipotecario

Artigo 3. *Modificación da Lei hipotecaria, texto refundido segundo o Decreto do 8 de febreiro de 1946.*

A Lei hipotecaria, texto refundido segundo o Decreto do 8 de febreiro de 1946, queda modificada como segue:

Un. Engádesse un número 3 ao artigo 21, que queda redactado do seguinte modo:

«1. Os documentos relativos a contratos ou actos que se deban inscribir expresarán, polo menos, todas as circunstancias que necesariamente debe conter a inscrición e que sexan relativas ás persoas dos outorgantes, aos predios e aos dereitos inscritos.

2. As escrituras públicas relativas a actos ou contratos polos cales se declaren, constitúan, transmitan, graven, modifiquen ou extingan a título oneroso o dominio e os demais dereitos reais sobre bens inmobles, cando a contraprestación consista, en todo ou en parte, en diñeiro ou signo que o represente, deberán expresar, ademais das circunstancias previstas no punto anterior, a identificación dos medios de pagamento empregados polas partes, nos termos previstos no artigo 24 da Lei do notariado, do 28 de maio de 1862.

3. Nas escrituras de préstamo hipotecario sobre vivenda deberá constar o carácter, habitual ou non, que se pretenda atribuír á vivenda que se hipoteque. Presumirase, salvo proba en contrario, que no momento da execución xudicial do inmovible é vivenda habitual se así se fixer constar na escritura de constitución.»

Dous. Engádesse un terceiro parágrafo ao artigo 114, que queda redactado do seguinte modo:

«Os xuros de demora de préstamos ou créditos para a adquisición de vivenda habitual, garantidos con hipotecas constituídas sobre a mesma vivenda, non poderán ser superiores a tres veces o xuro legal do diñeiro e só se poderán devindicar sobre o principal pendente de pagamento. Estes xuros de demora non poderán ser capitalizados en ningún caso, salvo no suposto previsto no artigo 579.2.a) da Lei de axuízamento civil.»

Tres. Modifícase o artigo 129, que queda redactado do seguinte modo:

«1. A acción hipotecaria poderá exercerse:

a) Directamente contra os bens hipotecados suxeitando o seu exercicio ao disposto no título IV do libro III da Lei 1/2000, do 7 de xaneiro, de axuízamento civil, coas especialidades que se establecen no seu capítulo V.

b) Ou mediante a venda extraxudicial do ben hipotecado, conforme o artigo 1.858 do Código civil, sempre que se pactase na escritura de constitución da hipoteca só para o caso de falta de pagamento do capital ou dos xuros da cantidade garantida.

2. A venda extraxudicial realizarase perante notario e axustarase aos requisitos e formalidades seguintes:

a) O valor en que os interesados taxen o predio para que sirva de tipo na poxa non poderá ser distinto do que, se for o caso, se fixase para o procedemento de execución xudicial directa, nin poderá en ningún caso ser inferior ao 75 por cento do valor sinalado na taxación realizada conforme o previsto na Lei 2/1981, do 25 de marzo, de regulación do mercado hipotecario.

b) A estipulación en virtude da cal os outorgantes pacten a suxeición ao procedemento de venda extraxudicial da hipoteca deberá constar separadamente das restantes estipulacións da escritura e deberá sinalar expresamente o carácter, habitual ou non, que se pretenda atribuír á vivenda que se hipoteque. Presumirase, salvo proba en contrario, que no momento da venda extraxudicial o inmovible é vivenda habitual se así se fixese constar na escritura de constitución.

c) A venda extraxudicial só se poderá aplicar ás hipotecas constituídas en garantía de obrigas cuxa contía apareza inicialmente determinada, dos seus xuros ordinarios e de demora liquidados de conformidade co previsto no título e coas limitacións sinaladas no artigo 114.

No caso de que a cantidade prestada estea inicialmente determinada pero o contrato de préstamo garantido prevexa o reembolso progresivo do capital, á solicitude de venda extraxudicial deberá xuntarse un documento en que consten as amortizacións realizadas e as súas datas, e o documento fidedigno que acredite que se realizou a liquidación na forma pactada polas partes na escritura de constitución de hipoteca.

En calquera caso en que se pactasen xuros variables, á solicitude de venda extraxudicial deberase xuntar o documento fidedigno que acredite que se realizou a liquidación na forma pactada polas partes na escritura de constitución de hipoteca.

d) A venda realizarase mediante unha soa poxa, de carácter electrónico, que terá lugar no portal de poxas que para tal efecto dispoñerá a Axencia Estatal Boletín Oficial del Estado. Os tipos na poxa e as súas condicións serán, en todo caso, os determinados pola Lei de axuizamento civil.

e) No Regulamento hipotecario determinaranse a forma e as persoas ás cales se deban realizar as notificacións, o procedemento de poxa, as cantidades que se deben consignar para tomar parte nela, causas de suspensión, a adxudicación e os seus efectos sobre os titulares de dereitos ou cargas posteriores, así como as persoas que deban outorgar a escritura de venda e as súas formas de representación.

f) Cando o notario considere que algunha das cláusulas do préstamo hipotecario que constituía o fundamento da venda extraxudicial ou que determinase a cantidade exixible pode ter carácter abusivo, poñerá en coñecemento de debedor, acreedor e, se é o caso, avalista e hipotecante non debedor, para os efectos oportunos.

En todo caso, o notario suspenderá a venda extraxudicial cando calquera das partes acredite que expuxo ante o xuíz que sexa competente, conforme o establecido no artigo 684 da Lei de axuizamento civil, o carácter abusivo das ditas cláusulas contractuais.

A cuestión sobre o dito carácter abusivo substanciarase polos trámites e cos efectos previstos para a causa de oposición regulada no número 4 do artigo 695.1 de Lei de axuizamento civil.

Unha vez substanciada a cuestión, e sempre que non se trate dunha cláusula abusiva que constituía o fundamento da execución, o notario poderá proseguir a venda extraxudicial por requirimento do acredor.

g) Unha vez concluído o procedemento, o notario expedirá certificación acreditativa do prezo do remate e da débeda pendente por todos os conceptos, con distinción da correspondente a principal, a xuros remuneratorios, a xuros de demora e a custas. Todo isto con aplicación das regras de imputación contidas no artigo 654.3 da Lei de axuizamento civil. Calquera controversia sobre as cantidades pendentes determinadas polo notario será dilucidada polas partes en xuízo verbal.

h) A Lei de axuizamento civil terá carácter supletorio en todo aquilo que non se regule na Lei e no Regulamento hipotecario, e en todo caso será de aplicación o disposto no artigo 579.2 da Lei de axuizamento civil.»

Artigo 4. Modificación da Lei 2/1981, do 25 de marzo, de regulación do mercado hipotecario.

Un. O artigo terceiro queda redactado do seguinte modo:

«1. As sociedades de taxación e os servizos de taxación das entidades de crédito estarán sometidas aos requisitos de homologación previa, independencia e segredo que se establezan regulamentariamente.

2. As sociedades de taxación cuxos ingresos totais deriven, no período temporal que regulamentariamente se estableza, polo menos nun 10 por cento da súa relación de negocio cunha entidade de crédito ou co conxunto de entidades de crédito dun mesmo grupo deberán, sempre que algunha desas entidades de crédito emitise e teña en circulación títulos hipotecarios, dispoñer de mecanismos adecuados para favorecer a independencia da actividade de taxación e evitar conflitos de interese, especialmente cos directivos ou coas unidades da entidade de crédito que, sen competencias específicas na análise ou na xestión de riscos, estean relacionados coa concesión ou comercialización de créditos ou préstamos hipotecarios.

Eses mecanismos consistirán polo menos nun regulamento interno de conduta que estableza as incompatibilidades dos seus directivos e administradores e os demais aspectos que resulten máis adecuados para a entidade, atendendo ao seu tamaño, tipo de negocio e demais características. O Banco de España verificará os ditos mecanismos e poderá establecer os requisitos mínimos que deban cumprir con carácter xeral e requirir as entidades, de maneira razoada, para que adopten as medidas adicionais que resulten necesarias para preservar a súa independencia profesional.

A obriga de dispoñer deses mecanismos afectará tamén os servizos de taxación das entidades de crédito. Igualmente afectará aquelas sociedades de taxación en que exerzan unha influencia significativa, accionistas con intereses específicos na promoción ou comercialización de inmobles ou en actividades que, a xuízo do Banco de España, sexan de análoga natureza.

3. As entidades de crédito que emitisen e teñan en circulación títulos hipotecarios e conten con servizos propios de taxación deberán constituír unha comisión técnica que verificará o cumprimento dos requisitos de independencia mencionados no punto anterior. Esta comisión elaborará un informe anual, que deberá remitir ao consello de administración ou órgano equivalente da entidade, sobre o grao de cumprimento das citadas exixencias. O referido informe anual deberá ser remitido igualmente ao Banco de España.

4. As sociedades de taxación deberanse someter a auditoría de contas, axustando o exercicio económico ao ano natural. A revisión e verificación dos seus documentos contables realizarase de acordo co previsto nas normas reguladoras da auditoría de contas.»

Dous. Modifícase o número 2.a).1.^a do artigo terceiro bis, que queda redactado como segue:

«1.^a O incumprimento, durante un período superior a tres meses, do requisito do capital social mínimo exixible para exercer a actividade de taxación na lexislación do mercado hipotecario, así como, durante igual período, a ausencia, ou a cobertura por importe inferior ao exixible, do aseguramento da responsabilidade civil establecido nesa mesma normativa.»

Tres. A letra a) do artigo terceiro bis.4 queda redactada do seguinte modo:

«a) O Banco de España incoará obrigatoriamente un procedemento sancionador cando exista unha comunicación razoada doutro organismo ou autoridade administrativa en que se poña de manifesto que a prestación irregular dos servizos de taxación tivo repercusións no seu campo de actuación administrativa. Así mesmo, o Consello de Consumidores e Usuarios poderá solicitar ao Banco de España a incoación dun procedemento sancionador cando, ao seu xuízo, se poña de manifesto a prestación irregular dos servizos de taxación.»

Catro. O artigo terceiro bis l) queda redactado do seguinte modo:

«As entidades de crédito, mesmo aquelas que dispoñan de servizos propios de taxación, estarán obrigadas a aceptar calquera taxación dun ben achegada polo cliente, sempre que sexa certificada por un taxador homologado de conformidade co previsto na presente lei e non estea caducada segundo o disposto legalmente, e isto sen prexuízo de que a entidade de crédito poida realizar as comprobacións que xulgue pertinentes, das cales en ningún caso poderá repercutir o seu custo ao cliente que achegue a certificación. O incumprimento desta obriga entenderase en todo caso como infracción grave ou moi grave da entidade de crédito nos termos dos artigos 5.d) ou 4.e), respectivamente, da Lei 26/1988, do 29 de xullo, de disciplina e intervención das entidades de crédito, respectivamente.»

Cinco. Os números 1 e 2 do artigo terceiro ter quedan redactados como segue:

«1. Toda persoa física ou xurídica que pretenda adquirir, directa ou indirectamente, unha participación significativa nunha sociedade de taxación deberá informar previamente disto o Banco de España. Así mesmo, deberase comunicar ao Banco de España, en canto teñan coñecemento diso, as adquisicións ou cesións de participacións no seu capital que traspasen o nivel sinalado no número 2 deste artigo. Queda prohibida a adquisición ou o mantemento por parte das entidades de crédito, de forma directa ou indirecta, dunha participación significativa nunha sociedade de taxación. Idéntica prohibición de adquisición ou mantemento de participacións significativas nunha sociedade de taxación se estenderá a todas aquelas persoas físicas ou xurídicas relacionadas coa comercialización, propiedade, explotación ou financiamento de bens taxados por aquela.

2. Para os efectos desta lei entenderase por participación significativa nunha sociedade de taxación aquela que alcance, de forma directa ou indirecta, polo menos o 10 por cento do capital ou dos dereitos de voto da sociedade.

Tamén terá a consideración de participación significativa aquela que, sen chegar á porcentaxe sinalada, permita exercer unha influencia notable na sociedade.»

Seis. O segundo parágrafo do artigo quinto queda redactado do seguinte modo.

«O préstamo ou crédito garantido con esta hipoteca non poderá exceder o 60 por cento do valor de taxación do ben hipotecado. Cando se financie a construción, rehabilitación ou adquisición de vivendas, o préstamo ou crédito poderá alcanzar o 80 por cento do valor de taxación, sen prexuízo das excepcións que prevé esta lei.

O prazo de amortización do préstamo ou crédito garantido, cando financie a adquisición, construción ou rehabilitación da vivenda habitual, non poderá exceder os trinta anos.»

Sete. Suprímese o terceiro parágrafo do artigo quinto.

Artigo 5. *Modificación da Lei 41/2007, do 7 de decembro, pola que se modifica a Lei 2/1981, do 25 de marzo, de regulación do mercado hipotecario e outras normas do sistema hipotecario e financeiro, de regulación das hipotecas inversas e o seguro de dependencia, e pola que se establece determinada norma tributaria.*

A alínea a) do número 1 da disposición adicional primeira queda redactada da seguinte maneira:

«a) que o solicitante e os beneficiarios que este poida designar sexan persoas de idade igual ou superior aos 65 anos ou afectadas de dependencia ou persoas ás cales se lles recoñece un grao de discapacidade igual ou superior ao 33 por cento.»

Artigo 6. *Fortalecemento da protección do debedor hipotecario na comercialización dos préstamos hipotecarios.*

1. Na contratación de préstamos hipotecarios a que se refire o punto seguinte exixírase que a escritura pública inclúa, xunto á sinatura do cliente, unha expresión manuscrita, nos termos que determine o Banco de España, pola cal o prestameiro manifieste que foi adecuadamente advertido dos posibles riscos derivados do contrato.

2. Os contratos que requirirán a citada expresión manuscrita serán aqueles que se subscriban cun prestameiro, persoa física, nos cales a hipoteca recaia sobre unha vivenda ou cuxa finalidade sexa adquirir ou conservar dereitos de propiedade sobre terreos ou edificios construídos ou por construír en que concorra algunha das seguintes circunstancias:

a) que se estipulen limitacións á variabilidade do tipo de xuro, do tipo das cláusulas chan e teito, nos cales o límite de variabilidade á baixa sexa inferior ao límite de variabilidade á alza;

b) que leven asociada a contratación dun instrumento de cobertura do risco de tipo de xuro, ou ben;

c) que se concedan nunha ou varias divisas.

CAPÍTULO III

Melloras no procedemento de execución hipotecaria

Artigo 7. *Modificación da Lei 1/2000, do 7 de xaneiro, de axuízamento civil.*

A Lei 1/2000, do 7 de xaneiro, de axuízamento civil, queda modificada como segue:

Un. Engádesse un parágrafo ao número 1 do artigo 552, que queda redactado do seguinte modo:

«Cando o tribunal apreciar que algunha das cláusulas incluídas nun título executivo dos citados no artigo 557.1 poida ser cualificada como abusiva, dará audiencia durante cinco días ás partes. Oídas estas, acordará o procedente no prazo dos cinco días seguintes, conforme o previsto no artigo 561.1.3.^a»

Dous. Engádesse unha causa 7.^a ao número 1 do artigo 557, que queda redactado do seguinte modo:

«7.^a Que o título conteña cláusulas abusivas.»

Tres. Engádesse un ordinal 3.^a ao número 1 do artigo 561, que queda redactado do seguinte modo:

«3.^a Cando se aprecie o carácter abusivo dunha ou varias cláusulas, o auto que se dite determinará as consecuencias de tal carácter, decretando ben a improcedencia da execución, ben despachando esta sen aplicación daquelas consideradas abusivas.»

Catro. Engádesse un número 1 bis ao artigo 575, que queda redactado do seguinte modo:

«1 bis. En todo caso, no suposto de execución de vivenda habitual, as custas exixibles ao debedor executado non poderán superar o 5 por cento da cantidade que se reclame na demanda executiva.»

Cinco. O artigo 579 queda redactado do seguinte modo:

«Artigo 579. *Execución pecuniaria en casos de bens especialmente hipotecados ou peñorados.*

1. Cando a execución se dirixa exclusivamente contra bens hipotecados ou peñorados en garantía dunha débeda pecuniaria, aplicarase disposto no capítulo V deste título. Se, poxados os bens hipotecados ou peñorados, o seu produto for insuficiente para cubrir o crédito, o executante poderá pedir o despacho da execución pola cantidade que falte e contra quen proceda, e a execución proseguirá de acordo coas normas ordinarias aplicables a toda execución.

2. Sen prexuízo do previsto no punto anterior, no suposto de adxudicación da vivenda habitual hipotecada, se o remate aprobado for insuficiente para lograr a completa satisfacción do dereito do executante, a execución, que non se suspenderá, pola cantidade que reste axustarase ás seguintes especialidades:

a) O executado quedará liberado se a súa responsabilidade queda cuberta, no prazo de cinco anos desde a data do decreto de aprobación do remate ou adxudicación, polo 65 por cento da cantidade total que daquela quedase pendente, incrementada exclusivamente no xuro legal do diñeiro ata o momento do pagamento. Quedará liberado nos mesmos termos se, non podendo satisfacer o 65 por cento dentro do prazo de cinco anos, satisfacer o 80 por cento dentro dos dez anos. De non concorreren as anteriores circunstancias, poderá o acredor reclamar a totalidade do que se lle deba segundo as estipulacións contractuais e normas que resulten de aplicación.

b) No suposto de que se aprobase o remate ou a adxudicación en favor do executante ou daquel a quen lle cedese o seu dereito e estes, ou calquera sociedade do seu grupo, dentro do prazo de 10 anos desde a aprobación, procedesen ao alleamento da vivenda, a débeda remanente que lle corresponda pagar ao executado no momento do alleamento verase reducida nun 50 por cento da plusvalía obtida en tal venda, para cuxo cálculo se deducirán todos os custos que debidamente acredite o executante.

Se nos prazos antes sinalados se produce unha execución en diñeiro que exceda o importe polo cal o debedor podería quedar liberado segundo as regras anteriores, poñerase á súa disposición o remanente. O secretario xudicial encargado da execución fará constar estas circunstancias no decreto de adxudicación e ordenará practicar o correspondente asento de inscrición no Rexistro da Propiedade en relación co previsto na alínea b) anterior.»

Seis. O artigo 647.1 queda redactado do seguinte modo:

«Artigo 647. *Requisitos para poxar. Executante licitador.*

1. Para tomar parte na poxa os licitadores deberán cumprir os seguintes requisitos:

- 1.º Identificarse de forma suficiente.
- 2.º Declarar que coñecen as condicións xerais e particulares da poxa.
- 3.º Presentar xustificante de que depositaron na conta de depósitos e consignacións ou de que prestaron aval bancario polo 5 por cento do valor de taxación dos bens. Cando o licitador realice o depósito con cantidades recibidas en todo ou en parte dun terceiro, farase constar así no xustificante para os efectos do disposto no número 2 do artigo 652.»

Sete. O artigo 654 queda redactado do seguinte modo:

«Artigo 654. *Pagamento ao executante, destino do remanente, imputación de pagamentos e certificación de débeda pendente en caso de insuficiencia da execución.*

1. O prezo do remate entregarase ao executante á conta da cantidade pola que se despachase execución e, se excede a dita cantidade, reterase o remanente á disposición do tribunal ata que se efectúe a liquidación do que, finalmente, se deba ao executante e do importe das custas da execución.

2. Entregaráselle ao executado o remanente que puiden existir unha vez finalizada a realización forzosa dos bens, satisfeito plenamente o executante e pagadas as custas.

3. No caso de que a execución resulte insuficiente para saldar toda a cantidade pola que se despachase execución máis os xuros e custas devindicados durante a execución, a dita cantidade imputarase pola seguinte orde: xuros remuneratorios, principal, xuros moratorios e custas. Ademais, o tribunal expedirá certificación acreditativa do prezo do remate e da débeda pendente por todos os conceptos, con distinción da correspondente a principal, a xuros remuneratorios, a xuros de demora e a custas.»

Oito. O artigo 668 queda redactado do seguinte modo:

«Artigo 668. *Contido do anuncio da poxa.*

A poxa anunciarase de acordo co previsto no artigo 646. Nos edictos expresarase a identificación do predio, que se efectuará en forma concisa e incluír á os datos rexistrados e a referencia catastral se a tiver, a situación posesoria se lle consta ao xulgado, a valoración inicial para a poxa, determinada de acordo co disposto no artigo 666, e os aspectos seguintes:

1. Que a certificación rexistral e, se é o caso, a titulación sobre o inmovible ou inmovibles que se poxan está de manifesto na oficina xudicial sede do órgano da execución.

2. Que se entenderá que todo licitador acepta como bastante a titulación existente ou que non existan títulos.

3. Que as cargas ou gravames anteriores, se os houber, ao crédito do demandante continuarán subsistentes e que, polo só feito de participar na poxa, o licitador os admite e acepta quedar subrogado na responsabilidade derivada daqueles, se o remate se adxudica ao seu favor.

Así mesmo, a poxa anunciarase no portal de poxas xudiciais e electrónicas existentes e dependente do Ministerio de Xustiza. Na publicación do anuncio farase expresa mención ao portal e á posibilidade de consulta máis detallada dos datos.»

Nove. O número 1 do artigo 670 queda redactado do seguinte modo:

«1. Se a mellor licitación for igual ou superior ao 70 por cento do valor polo cal o ben saíse a poxa, o secretario xudicial responsable da execución, mediante decreto, o mesmo día ou o día seguinte, aprobará o remate en favor do mellor ofertante. No prazo de corenta días, o rematante deberá consignar na conta de depósitos e consignacións a diferenza entre o depositado e o prezo total do remate.»

Dez. O artigo 671 queda redactado do seguinte modo:

«Artigo 671. *Poxa sen ningún ofertante.*

Se no acto da poxa non houber ningún ofertante, o acredor poderá, no prazo de vinte días, pedir a adxudicación do ben. Se non se tratar da vivenda habitual do debedor, o acredor poderá pedir a adxudicación polo 50 por cento do valor polo cal o ben saíse a poxa ou pola cantidade que se lle deba por todos os conceptos. Se se tratar da vivenda habitual do debedor, a adxudicación farase por importe igual ao 70 por cento do valor polo cal o ben saíse a poxa ou, se a cantidade que se lle debe por todos os conceptos é inferior a esa porcentaxe, polo 60 por cento. Aplicarase en todo caso a regra de imputación de pagamentos contida no artigo 654.3.

Cando o acredor, no prazo de vinte días, non fixer uso desa facultade, o secretario xudicial procederá ao alzamento do embargo, por instancia do executado.»

Once. O artigo 682 queda redactado do seguinte modo:

«Artigo 682. *Ámbito do presente capítulo.*

1. As normas do presente capítulo só serán aplicables cando a execución se dirixa exclusivamente contra bens peñorados ou hipotecados en garantía da débeda pola cal se proceda.

2. Cando se persigan bens hipotecados, as disposicións do presente capítulo aplicaranse sempre que, ademais do disposto no punto anterior, se cumpran os requisitos seguintes:

1.º Que na escritura de constitución da hipoteca se determine o prezo en que os interesados taxan o predio ou ben hipotecado, para que sirva de tipo na poxa, que non poderá ser inferior, en ningún caso, ao 75 por cento do valor sinalado na taxación realizada conforme as disposicións da Lei 2/1981, do 25 de marzo, de regulación do mercado hipotecario.

2.º Que, na mesma escritura, conste un domicilio, que fixará o debedor, para a práctica dos requirimentos e das notificacións.

Na hipoteca sobre establecementos mercantís terase necesariamente por domicilio o local en que estiver instalado o establecemento que se hipoteca.

3. O rexistrador fará constar na inscrición da hipoteca as circunstancias a que se refire o punto anterior.»

Doce. Modifícase o artigo 691.2, que pasa ter a seguinte redacción:

«2. A poxa anunciarase, polo menos, con vinte días de antelación. O sinalamento do lugar, día e hora para o remate notificaráselle ao debedor, coa mesma antelación, no domicilio que conste no rexistro ou, se é o caso, na forma en que se realizase o requirimento conforme o previsto no artigo 686 desta lei. Durante o dito prazo, calquera interesado na poxa poderá solicitar do tribunal inspeccionar o inmovible ou inmovibles hipotecados, quen o comunicará a quen estiver na posesión, solicitando o seu consentimento. Cando o posuidor consinta a inspección do inmovible e colabore adecuadamente ante os requirimentos do tribunal para facilitar o mellor desenvolvemento da poxa do ben hipotecado, poderá solicitar ao tribunal

unha redución da débeda hipotecaria de ata un 2 por cento do valor polo cal o ben fose adxudicado. O tribunal, atendidas as circunstancias, e logo de audiencia do executante por prazo non superior a cinco días, decidirá o que proceda dentro do máximo deducible.»

Trece. O artigo 693 queda redactado do seguinte modo:

«Artigo 693. *Reclamación limitada a parte do capital ou dos xuros cuxo pagamento se deba facer en prazos diferentes. Vencemento anticipado de débedas a prazos.*

1. O disposto neste capítulo será aplicable ao caso en que deixe de pagarse unha parte do capital do crédito ou os xuros, cuxo pagamento se deba facer en prazos, se vencen polo menos tres prazos mensuais sen cumprir o debedor a súa obriga de pagamento ou un número de cotas tal que supoña que o debedor incumpriu a súa obriga por un prazo polo menos equivalente a tres meses. Así o fará constar o notario na escritura de constitución. Se para o pagamento dalgún dos prazos do capital ou dos xuros for necesario allear o ben hipotecado e aínda quedaren por vencer outros prazos da obriga, verificarase a venda e transferirase o predio ao comprador coa hipoteca correspondente á parte do crédito que non estiver satisfeita.

2. Poderase reclamar a totalidade do debido por capital e por xuros se se conviñese o vencemento total en caso de falta de pagamento de, polo menos, tres prazos mensuais sen cumprir o debedor a súa obriga de pagamento ou un número de cotas tal que supoña que o debedor incumpriu a súa obriga por un prazo, polo menos, equivalente a tres meses, e este convenio constase na escritura de constitución.

3. No caso a que se refire o punto anterior, o acredor poderá solicitar que, sen prexuízo de que a execución se despache pola totalidade da débeda, se lle comunique ao debedor que, ata o día sinalado para a celebración da poxa, poderá liberar o ben mediante a consignación da cantidade exacta que por principal e xuros estiver vencida na data de presentación da demanda, incrementada, se é o caso, cos vencementos do préstamo e os xuros de demora que se vaian producindo durante o procedemento e resulten impagados en todo ou en parte. Para estes efectos, o acredor poderá solicitar que se proceda conforme o previsto no número 2 do artigo 578.

Se o ben hipotecado fose a vivenda habitual, o debedor poderá, mesmo sen o consentimento do acredor, liberar o ben mediante a consignación das cantidades expresadas no parágrafo anterior.

Liberado un ben por primeira vez, poderase liberar en segunda ou posteriores ocasións sempre que, polo menos, medien tres anos entre a data da liberación e a do requirimento de pagamento xudicial ou extraxudicial efectuada polo acredor.

Se o debedor efectuase o pagamento nas condicións previstas nos puntos anteriores, taxaranse as custas, que se calcularán sobre a contía das cotas atrasadas aboadas, co límite previsto no artigo 575.1 bis e, unha vez satisfeitas estas, o secretario xudicial ditará decreto polo que se libere o ben e se declare terminado o procedemento. O mesmo se acordará cando o pagamento o realice un terceiro co consentimento do executante.»

Catorce. O artigo 695 queda redactado do seguinte modo:

«Artigo 695. *Oposición á execución.*

1. Nos procedementos a que se refire este capítulo só se admitirá a oposición do executado cando se funde nas seguintes causas:

1.^a Extinción da garantía ou da obriga garantida, sempre que se presente certificación do rexistro expresiva da cancelación da hipoteca ou, se é o caso, do

peñor sen desprazamento, ou escritura pública de carta de pagamento ou de cancelación da garantía.

2.^a Erro na determinación da cantidade exixible, cando a débeda garantida sexa o saldo que xere o peche dunha conta entre executante e executado. O executado deberá acompañar o seu exemplar da cartilla en que consten os asentos da conta e só se admitirá a oposición cando o saldo que reflecta a dita cartilla sexa distinto do que resulte da presentada polo executante.

Non será necesario acompañar cartilla cando o procedemento se refira ao saldo resultante do peche de contas correntes ou operacións similares derivadas de contratos mercantís outorgados por entidades de crédito, aforro ou financiamento en que se tiver convido que a cantidade exixible en caso de execución será a especificada en certificación expedida pola entidade acreedora, pero o executado deberá expresar coa debida precisión os puntos en que discrepe da liquidación efectuada pola entidade.

3.^a En caso de execución de bens mobles hipotecados ou sobre os cales se constituíse peñor sen desprazamento, a suxeición dos ditos bens a outro peñor, hipoteca mobiliaria ou inmobiliaria ou embargo inscritos con anterioridade ao gravame que motive o procedemento, o que se deberá acreditar mediante a correspondente certificación rexistral.

4.^a O carácter abusivo dunha cláusula contractual que constituía o fundamento da execución ou que determinase a cantidade exixible.

2. Formulada a oposición a que se refire o punto anterior, o secretario xudicial suspenderá a execución e convocará as partes a unha comparecencia ante o tribunal que ditase a orde xeral de execución. Deberán mediar catro días desde a citación, comparecencia en que o tribunal oír á partes, admitirá os documentos que se presenten e acordará en forma de auto o que considere procedente dentro do segundo día.

3. O auto que estime a oposición baseada nas causas 1.^a e 3.^a do número 1 deste artigo mandará sobreseer a execución; o que estime a oposición baseada na causa 2.^a fixará a cantidade pola cal se teña que seguir a execución.

De se estimar a causa 4.^a, acordarase o sobreseemento da execución cando a cláusula contractual fundamente a execución. Noutro caso, continuarase a execución coa inaplicación da cláusula abusiva.

4. Contra o auto que ordene o sobreseemento da execución ou a inaplicación dunha cláusula abusiva poderase interpoñer recurso de apelación.

Excepto estes casos, os autos que decidan a oposición a que se refire este artigo non serán susceptibles de ningún recurso e os seus efectos circunscribiranse exclusivamente ao proceso de execución en que se diten.»

CAPÍTULO IV

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

Artigo 8. *Modificación do Real decreto lei 6/2012, do 9 de marzo, de medidas urxentes de protección de debedores hipotecarios sen recursos.*

O Real decreto lei 6/2012, do 9 de marzo, de medidas urxentes de protección de debedores hipotecarios sen recursos, queda modificado como segue:

Un. O artigo 2 queda redactado do seguinte modo:

«As medidas previstas neste real decreto lei aplicaranse aos contratos de préstamo ou crédito garantidos con hipoteca inmobiliaria cuxo debedor se encontre 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.

As medidas previstas neste real decreto lei aplicaranse igualmente aos avalistas hipotecarios respecto da súa vivenda habitual e coas mesmas condicións que as establecidas para o debedor hipotecario.»

Dous. O artigo 3 queda redactado do seguinte modo:

«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 o conxunto dos ingresos dos membros da unidade familiar non supere o límite de tres veces o indicador público de renda de efectos múltiples. 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, incluídos os vinculados por unha relación de tutela, garda ou acollemento familiar.

O límite previsto no parágrafo anterior será de catro veces o indicador público de renda de efectos múltiples en caso de que algún dos membros da unidade familiar teña declarada discapacidade superior ao 33 por cento, situación de dependencia ou enfermidade que o incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar unha actividade laboral, ou de cinco veces ese indicador, no caso de que un debedor hipotecario sexa persoa con parálise cerebral, con enfermidade mental ou con discapacidade intelectual, cun grao de discapacidade recoñecido igual ou superior ao 33 por cento, ou persoa con discapacidade física ou sensorial, cun grao de discapacidade recoñecido igual ou superior ao 65 por cento, así como nos casos de enfermidade grave que incapacite acreditadamente a persoa ou o seu coidador para realizar unha actividade laboral.

b) Que, nos catro anos anteriores ao momento da solicitude, a unidade familiar sufrise unha alteración significativa das súas circunstancias económicas, en termos de esforzo de acceso á vivenda, ou sobreviñesen no dito período circunstancias familiares de especial vulnerabilidade.

Para estes efectos entenderase que se produciu unha alteración significativa das circunstancias económicas cando o esforzo que represente a carga hipotecaria sobre a renda familiar se multiplicase por polo menos 1,5, salvo que a entidade acredite que a carga hipotecaria no momento da concesión do préstamo era igual ou superior á carga hipotecaria no momento da solicitude da aplicación do código de boas prácticas.

Así mesmo, enténdese que se encontran nunha circunstancia familiar de especial vulnerabilidade:

1.º A familia numerosa, de conformidade coa lexislación vixente.
2.º A unidade familiar monoparental con dous fillos a cargo.
3.º A unidade familiar en que algún dos seus membros teña declarada discapacidade superior ao 33 por cento, situación de dependencia ou enfermidade que o incapacite de forma permanente, de forma acreditada, para realizar unha actividade laboral.

4.º A unidade familiar de que forme parte un menor de tres anos.

c) Que a cota hipotecaria resulte superior ao 50 por cento dos ingresos netos que perciba o conxunto dos membros da unidade familiar. Esta porcentaxe será do 40 por cento cando algún dos ditos membros sexa unha persoa na cal concorren as circunstancias previstas no segundo parágrafo da alínea a).

Para efectos das alíneas a) e b) anteriores, considerarase que presentan unha discapacidade en grao igual ou superior ao 33 por cento os pensionistas da Seguridade Social que teñan recoñecida unha pensión de incapacidade permanente no grao de total, absoluta ou grande invalidez, e os pensionistas de

clases pasivas que teñan recoñecida unha pensión de xubilación ou de retiro por incapacidade permanente para o servizo ou inutilidade.

2. Para a aplicación das medidas complementarias e substitutivas da execución hipotecaria a que se refiren os números 2 e 3 do anexo, será ademais preciso que se cumpran os seguintes requisitos.

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

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

c) Que se trate dun crédito ou préstamo que careza doutras garantías, reais ou persoais, ou, no caso de existiren estas últimas, que careza doutros bens ou dereitos patrimoniais suficientes con que facer fronte á débeda.

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

3. A concorrencia das circunstancias a que se refire o número 1 acreditaráa o debedor perante a entidade acreedora mediante a presentación dos seguintes documentos:

a) Percepción de ingresos polos membros da unidade familiar:

1.º Certificado de rendas e, se é o caso, certificado relativo á presentación do imposto de patrimonio, expedido pola Axencia Estatal de Administración Tributaria ou o órgano competente da comunidade autónoma, se é o caso, con relación aos últimos catro exercicios tributarios.

2.º Últimas tres nóminas percibidas.

3.º Certificado expedido pola entidade xestora das prestacións, en que figure a contía mensual percibida en concepto de prestacións ou subsidios por desemprego.

4.º Certificado acreditativo dos salarios sociais, rendas mínimas de inserción ou axudas análogas de asistencia social concedidas polas comunidades autónomas e as entidades locais.

5.º En caso de traballador por conta propia, se estiver percibindo a prestación por cesamento de actividade, o certificado expedido polo órgano xestor no cal figure a contía mensual percibida.

b) Número de persoas que habitan a vivenda:

1.º Libro de familia ou documento acreditativo da inscrición como parella de feito.

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

3.º Declaración de discapacidade, de dependencia ou de incapacidade permanente para realizar unha actividade laboral.

c) Titularidade dos bens:

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

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

d) 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.»

Tres. Introdúcese un novo artigo 3 bis coa seguinte redacción:

«Artigo 3 bis. *Fiadores e hipotecantes non debedores.*

Os fiadores e hipotecantes non debedores que se encontren no limiar de exclusión poderán exixir que a entidade esgote o patrimonio do debedor principal, sen prexuízo da aplicación a este, se é o caso, das medidas previstas no código de boas prácticas, antes de reclamarlles a débeda garantida, mesmo cando no contrato tivesen renunciado expresamente ao beneficio de exclusión.»

Catro. O artigo 4 queda redactado do seguinte modo:

«1. En todos os contratos de crédito ou préstamo garantidos con hipoteca inmobiliaria en que o debedor se encuentre situado no limiar de exclusión, o xuro moratorio aplicable desde o momento en que o debedor solicite á entidade a aplicación de calquera das medidas do código de boas prácticas e acredite ante a entidade que se encontra na dita circunstancia, será, como máximo, o resultante de sumar aos xuros remuneratorios pactados no préstamo un 2 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.»

Cinco. O artigo 5 queda redactado do seguinte modo:

«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 excedese os seguintes valores:

a) para municipios de máis de 1.000.000 de habitantes: 250.000 euros para vivendas habitadas por unha ou dúas persoas. Ampliarase o dito valor en 50.000 euros adicionais por cada persoa a cargo, ata un máximo de tres;

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: 225.000 euros para vivendas habitadas por unha ou dúas persoas. Ampliarase o dito valor en 45.000 euros adicionais por cada persoa a cargo, ata un máximo de tres;

c) para municipios de entre 100.001 e 500.000 habitantes: 187.500 euros para vivendas habitadas por unha ou dúas persoas. Ampliarase o dito valor en 37.500 euros adicionais por cada persoa a cargo, ata un máximo de tres;

d) para municipios de ata 100.000 habitantes: 150.000 euros para vivendas habitadas por unha ou dúas persoas. Ampliarase o dito valor en 30.000 euros adicionais por cada persoa a cargo, ata un máximo de tres.

Para efectos do anterior teranse en conta as últimas cifras de poboación resultantes da revisión do padrón municipal. Así mesmo, entenderase por persoas a cargo os descendentes e ascendentes e os vinculados por unha relación de tutela, garda ou acollemento familiar que habiten na mesma vivenda e que dependan economicamente do debedor por percibir rendas inferiores ao salario mínimo interprofesional.

Non obstante, só se poderán acoller ás medidas previstas no número 3 do código as hipotecas constituídas en garantía de préstamos ou créditos concedidos

para a compravenda de vivendas cuxo prezo de adquisición non excedese 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.

3. As 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 se encontra situado no 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.

9. As entidades adheridas ao código de boas prácticas deberán informar adecuadamente os seus clientes sobre a posibilidade de acollerse ao disposto no código. Esta información deberá facilitarse especialmente na súa rede comercial de oficinas. En particular, as entidades adheridas deberán comunicar por escrito a existencia deste código, cunha descrición concreta do seu contido, e a posibilidade de acollerse a el para aqueles clientes que incumprisen o pagamento dalgunha cota hipotecaria ou manifesten, de calquera maneira, dificultades no pagamento da súa débeda hipotecaria.»

Seis. O artigo 6 queda redactado do seguinte modo:

«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 once membros:

- a) Un nomeado polo Ministerio de Economía e Competitividade con polo menos rango de director xeral, que presidirá a comisión e terá voto de calidade.
- b) Un designado polo Banco de España, que actuará como secretario.
- c) Un designado pola Comisión Nacional do Mercado de Valores.
- d) Un xuíz designado polo Consello Xeral do Poder Xudicial.

- e) Un secretario xudicial designado polo Ministerio de Xustiza.
- f) Un notario designado polo Consello Xeral do Notariado.
- g) Un designado polo Instituto Nacional de Estatística.
- h) Un designado pola Asociación Hipotecaria Española.
- i) Un designado polo Consello de Consumidores e Usuarios.
- j) Dous designados polas asociacións non gobernamentais que determinará o Ministerio de Sanidade, Servizos Sociais e Igualdade, que realicen labores de acollida.

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 catro 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, cinco 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 números 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. Este informe deberá remitirse á Comisión de Economía e Competitividade do Congreso dos Deputados.

Así mesmo, corresponderá a esta comisión a elaboración do modelo normalizado de declaración responsable a que se refire a alínea d) do artigo 3.3.

5. As entidades adheridas remitirán ao Banco de España, con carácter mensual, a información que lles requira a comisión de control. Esta información incluirá, en todo caso:

- a) O número, volume e características das operacións solicitadas, executadas e denegadas en aplicación do código de boas prácticas, coa desagregación que se considere adecuada para valorar o funcionamento do código.
- b) Información relativa aos procedementos de execución hipotecaria sobre vivendas de persoas físicas.
- c) Información relativa ás prácticas que leven a cabo as entidades en relación co tratamento da débeda hipotecaria vinculada á vivenda das persoas físicas.
- d) As reclamacións tramitadas conforme o previsto no punto seguinte.

A Comisión de Control poderá igualmente requiririlles ás entidades adheridas calquera outra información que considere apropiada en relación coa protección de debedores hipotecarios.

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.

7. A Comisión poderá analizar e elevar ao Goberno propostas relativas á protección dos debedores hipotecarios.»

Sete. Introdúcese un novo capítulo VI coa seguinte redacción:

«CAPÍTULO VI

Réxime sancionador

Artigo 15. *Réxime sancionador.*

O previsto nos números 4 e 9 do artigo 5 e no artigo 6.5 terá a condición de normativa de ordenación e disciplina, conforme o previsto na Lei 26/1988, do 29

de xullo, sobre disciplina e intervención das entidades de crédito, e o incumprimento das obrigas que derivan destes considerarase infracción grave, que se sancionará de acordo co establecido na dita lei.»

Oito. O anexo queda redactado do seguinte modo:

«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 3.3 do citado real decreto lei.

Non poderán formular tal solicitude aqueles debedores que se encontren 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 medidas contidas nesta letra. Sen prexuízo do anterior, o debedor poderá presentar en todo momento á entidade unha proposta de plan de reestruturación, que deberá ser analizada pola entidade, a cal, en caso de rexeitamento, deberá comunicar ao debedor os motivos en que se fundamente.

i. Carencia na amortización de capital de cinco anos. O capital correspondente ás cotas dese período poderá ou ben pasarse a unha cota final ao remate do préstamo ou ben ratearse nas cotas restantes, ou realizarse unha combinación de ambos os dous sistemas.

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, se é o caso, do carácter inviable do plan conforme o criterio previsto no punto seguinte ou de 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 50 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, sempre que o primeiro resulte inferior ao segundo.

c) Esta medida tamén poderá ser solicitada por aqueles debedores que se encontren nun procedemento de execución hipotecaria no cal 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, se é o caso, non resulten viables conforme o establecido no número 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 supoñerá 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 solicitar, 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 o dito prazo, o impagamento da renda devindicará un xuro de demora do 10 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 este poida prestar na dita transmisión.

e) Esta medida non será aplicable nos supostos que se encontren en procedemento de execución nos cales xa se anunciase a poxa, ou nos cales 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.»

Disposición adicional primeira. *Fondo social de vivendas.*

Encoméndaselle ao Goberno que promova co sector financeiro a constitución dun fondo social de vivendas propiedade das entidades de crédito, destinadas a ofrecer cobertura a aquelas persoas que fosen desaloxadas da súa vivenda habitual polo impagamento dun préstamo hipotecario. Este fondo social de vivendas terá por obxectivo facilitar o acceso a estas persoas a contratos de arrendamento con rendas asumibles en función dos ingresos que perciban.

No prazo de seis meses desde a entrada en vigor desta lei poderase valorar a ampliación do ámbito de cobertura do fondo social de vivendas a persoas que se encontren en circunstancias de vulnerabilidade social distintas das previstas no artigo 1 desta lei. Antes do dito período, unicamente se poderán efectuar adjudicacións ás ditas persoas cando as circunstancias excepcionais do caso o xustificasen e así se puxese de manifesto.

Disposición adicional segunda. *Informe do Banco de España sobre a independencia das sociedades de taxación.*

No prazo de tres meses desde a aprobación desta lei, o Banco de España remitirá ao Goberno un informe en que se analicen as posibles medidas que se deben impulsar para que, co fin de garantir a estabilidade financeira e o correcto funcionamento do mercado hipotecario, se fortaleza a independencia no exercicio da actividade das sociedades de taxación e a calidade das súas valoracións de bens inmoables.

Disposición adicional terceira. *Publicación polo Banco de España da Guía de acceso ao préstamo hipotecario.*

No prazo de dous meses desde a aprobación desta lei, o Banco de España publicará a «Guía de acceso ao préstamo hipotecario» a que se refire o artigo 20 da Orde EHA/2899/2011, do 28 de outubro, de transparencia e protección do cliente de servizos bancarios.

Disposición adicional cuarta. *Exención da devolución de axudas e beneficios fiscais.*

Aos beneficiarios de axudas estatais para a adquisición de vivendas acollidas a financiamento estatal protexido non se lles exixirá a autorización administrativa nin o reintegro á Administración xeral do Estado das axudas recibidas nin das exencións ou bonificacións tributarias outorgadas cando a vivenda protexida sexa obxecto de dación en pagamento ao acredor ou a calquera sociedade do seu grupo, ou de transmisión mediante procedemento de execución hipotecaria ou venda extraxudicial.

Tampouco se lles exixirá aos adquirentes de vivendas acollidas a financiamento estatal de protección oficial a devolución das axudas outorgadas sempre que, como consecuencia de reestruturacións ou quitacións de débedas hipotecarias realizadas ao abeiro do Real decreto lei 6/2012, do 9 de marzo, de medidas urxentes de protección a debedores hipotecarios sen recursos, se modifiquen as condicións dos préstamos regulados nos distintos plans estatais de vivenda, mesmo cando estes se convertan en préstamos libres.

As previsións contidas nesta disposición adicional non implicarán a modificación do réxime xurídico de cualificación da vivenda nin o resto de condicións aplicables a ela.

Disposición transitoria primeira. *Procedementos en curso.*

Esta lei será de aplicación aos procesos xudiciais ou extraxudiciais de execución hipotecaria que se tivesen iniciado no momento da súa entrada en vigor nos cales non se executase o lanzamento.

Disposición transitoria segunda. *Xuros de demora de hipotecas constituídas sobre vivenda habitual.*

A limitación dos xuros de demora de hipotecas constituídas sobre vivenda habitual prevista no artigo 3, número dous, será de aplicación ás hipotecas constituídas con posterioridade á entrada en vigor desta lei.

Así mesmo, esta limitación será de aplicación aos xuros de demora previstos nos préstamos con garantía de hipoteca sobre vivenda habitual, constituídos antes da entrada en vigor da lei, que se devindiquen con posterioridade a ela, así como aos que, téndose devindicado na dita data, non fosen satisfeitos.

Nos procedementos de execución ou venda extraxudicial iniciados e non concluídos no momento da entrada en vigor desta lei, e nos que se fixase xa a cantidade pola cal se solicita que se despache execución ou a venda extraxudicial, o secretario xudicial ou o notario dará ao executante un prazo de 10 días para que recalcule aquela cantidade conforme o disposto no punto anterior.»

Disposición transitoria terceira. *Réxime de participacións significativas nunha sociedade de taxación.*

As entidades de crédito, así como as persoas físicas ou xurídicas relacionadas coa comercialización, propiedade, explotación ou financiamento de bens taxados por aquelas, deberán reducir as súas participacións nas sociedades de taxación en cumprimento do previsto no artigo 3 ter da Lei 2/1981, do 25 de marzo, de regulación do mercado hipotecario, no prazo máximo dun ano desde a entrada en vigor desta lei.

Disposición transitoria cuarta. *Réxime transitorio nos procesos de execución.*

1. As modificacións da Lei 1/2000, do 7 de xaneiro, de axuízamento civil, introducidas pola presente lei serán de aplicación aos procesos de execución iniciados no momento da súa entrada en vigor, unicamente respecto daquelas actuacións executivas pendentes de realizar.

2. En todo caso, nos procedementos executivos en curso no momento da entrada en vigor desta lei nos cales transcorre o período de oposición de dez días previsto no artigo 556.1 da Lei de axuízamento civil, as partes executadas dispoñerán dun prazo preclusivo dun mes para formular un incidente extraordinario de oposición baseado na existencia das novas causas de oposición previstas no ordinal 7.^a do artigo 557.1 e 4.^a do artigo 695.1 da Lei de axuízamento civil.

O prazo preclusivo dun mes computarase desde o día seguinte ao da entrada en vigor desta lei e a formulación das partes do incidente de oposición terá como efecto a suspensión do curso do proceso ata a resolución do incidente, conforme o previsto nos artigos 558 e seguintes e 695 da Lei de axuízamento civil.

Esta disposición transitoria aplicarase a todo procedemento executivo que non culminase coa posta en posesión do inmovible ao adquirente conforme o previsto no artigo 675 da Lei de axuízamento civil.

3. Así mesmo, nos procedementos executivos en curso nos cales, no momento da entrada en vigor desta lei, xa se iniciase o período de oposición de dez días previsto no artigo 556.1 da Lei de axuízamento civil, as partes executadas dispoñerán do mesmo prazo preclusivo dun mes previsto no punto anterior para formular oposición baseada na existencia de calquera causa de oposición prevista nos artigos 557 e 695 da Lei de axuízamento civil.

4. A publicidade da presente disposición terá o carácter de comunicación plena e válida para os efectos de notificación e cómputo dos prazos previstos nos números 2 e 3 deste artigo, e non será necesario en ningún caso ditar resolución expresa para o efecto.

5. O disposto no artigo 579.2 da Lei de axuízamento civil será de aplicación ás adxudicacións de vivenda habitual realizadas con anterioridade á entrada en vigor desta lei, sempre que nesa data non se satisfixese completamente a débeda e non transcorresen

os prazos a que se refiren as alíneas a) e b) do citado artigo. Nestes casos, os prazos anteriores que venzan durante 2013 prolongaranse ata o 1 de xaneiro de 2014.

A aplicación do previsto neste punto non suporá en ningún caso a obriga do executante de devolver as contías xa percibidas do executado.

Disposición transitoria quinta. *Venda extraxudicial.*

O previsto no artigo 3, número tres, aplicarase ás vendas extraxudiciais que se inicien con posterioridade á entrada en vigor desta lei, calquera que sexa a data en que se outorgase a escritura de constitución de hipoteca.

Nas vendas extraxudiciais iniciadas antes da entrada en vigor da presente lei e nas que non se producise a adxudicación do ben hipotecado, o notario acordará a súa suspensión cando, no prazo preclusivo dun mes desde o día seguinte ao da entrada en vigor desta lei, calquera das partes acredite ter exposto ante o xuíz competente, conforme o previsto polo artigo 129 da Lei hipotecaria, o carácter abusivo dalgunha cláusula do contrato de préstamo hipotecario que constituía o fundamento da venda extraxudicial ou que determine a cantidade exixible.

Disposición transitoria sexta. *Constitución da comisión de control do código de boas prácticas.*

A comisión de control do código de boas prácticas deberá constituírse e celebrar a súa primeira reunión, coa composición prevista no número 6 do artigo 8, no prazo máximo dun mes a partir da entrada en vigor desta lei.

Disposición transitoria sétima. *Aplicación do código de boas prácticas.*

Os procedementos de aplicación do código de boas prácticas iniciados e non finalizados antes da entrada en vigor desta lei rexeranse polo disposto no Real decreto lei 6/2012, do 9 de marzo, incorporando as adaptacións necesarias para axustarse aos cambios que introduce esta lei no código, a partir de que a entidade comunique a súa adhesión.

A aplicación das modificacións deste código en ningún caso implicará un empeoramento da situación para o debedor en relación coa protección que tería recibido de acordo coa antiga redacción do código.

Disposición transitoria oitava. *Adhesión ao código de boas prácticas.*

As entidades comunicarán a súa adhesión ás modificacións introducidas no código de boas prácticas por esta lei á Secretaria 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 das entidades adheridas ás ditas modificacións na sede electrónica da Secretaría Xeral do Tesouro e Política Financeira e no *Boletín Oficial del Estado*.

As entidades que se adherisen ao código de boas prácticas aprobado polo Real decreto lei 6/2012, do 9 de marzo, de medidas urxentes de protección de debedores hipotecarios sen recursos, e que non se adhiran ás modificacións introducidas nel por esta lei, seguirán obrigadas nos termos do dito real decreto lei, na súa versión orixinaria.

Disposición transitoria novena. *Límite de emisión de cédulas hipotecarias.*

Os préstamos e créditos hipotecarios con prazo de amortización superior a 30 anos formalizados polas entidades con anterioridade á entrada en vigor desta lei e que cumprisen o resto de requisitos contidos na sección II da Lei 2/1981, do 25 de marzo, de regulación do mercado hipotecario, seguirán pertencendo, ata a súa completa amortización, á carteira de préstamos e créditos elixibles para efectos do cálculo do límite de emisión de cédulas hipotecarias contido no artigo 16 da dita lei.

Disposición transitoria décima. *Aplicacións das exencións de devolución de axudas e beneficios fiscais relativos a vivendas de protección oficial.*

O previsto na disposición adicional cuarta será de aplicación tanto aos procedementos iniciados no momento da entrada en vigor desta lei como a aqueles outros que, téndose iniciado antes da dita data, non finalizasen.

Disposición derradeira primeira. *Modificación do texto refundido da Lei de regulación dos plans e fondos de pensións, aprobado polo Real decreto lexislativo 1/2002, do 29 de novembro.*

Engádesse unha disposición adicional sétima nos termos seguintes:

«Disposición adicional sétima. *Dispoñibilidade dos plans de pensións en caso de procedemento de execución sobre a vivenda habitual.*

Durante o prazo de dous anos desde a entrada en vigor da Lei 1/2013, de medidas para reforzar a protección aos debedores hipotecarios, reestruturación de débeda e alugamento social, excepcionalmente, os partícipes dos plans de pensións poderán facer efectivos os seus dereitos consolidados no suposto de procedemento de execución sobre a vivenda habitual do partícipe. Regulamentariamente poderán regularse as condicións e termos en que se poderán facer efectivos os dereitos consolidados no dito suposto, debendo concorrer polo menos os seguintes requisitos:

- a) Que o partícipe estea incurso nun procedemento de execución forzosa xudicial, administrativa ou venda extraxudicial para o cumprimento de obrigas no cal se acordase proceder ao alleamento da súa vivenda habitual.
- b) Que o partícipe non dispoña doutros bens, dereitos ou rendas en contía suficiente para satisfacer a totalidade da débeda obxecto da execución e evitar o alleamento da vivenda.
- c) Que o importe neto dos seus dereitos consolidados no plan ou plans de pensións sexa suficiente para evitar o alleamento da vivenda.

O reembolso de dereitos consolidados farase efectivo por solicitude do partícipe, nun pagamento único na contía necesaria para evitar o alleamento da vivenda, suxeitándose ao réxime fiscal establecido para as prestacións dos plans de pensións. O reembolso deberá efectuarse dentro do prazo máximo de sete días hábiles desde que o partícipe presente a documentación acreditativa correspondente.

O Goberno, por proposta do ministro de Economía e Competitividade, poderá ampliar o prazo previsto nesta disposición para solicitar o cobramento dos plans de pensións en caso de procedemento de execución sobre a vivenda habitual ou poderá establecer novos períodos para tal efecto, tendo en conta as necesidades de renda dispoñible ante a situación de endebedamento derivada das circunstancias da economía.

O disposto nesta disposición será igualmente aplicable aos asegurados dos plans de previsión asegurados, plans de previsión social empresarial e mutualidades de previsión social a que se refire o artigo 51 da Lei 35/2006, do 28 de novembro, do imposto sobre a renda das persoas físicas, e, en xeral, aos seguros colectivos que instrumentan compromisos por pensións en que se transmitise aos asegurados a titularidade dos dereitos derivados das primas pagadas pola empresa, así como respecto aos dereitos correspondentes a primas pagadas por aqueles.»

Disposición derradeira segunda. *Modificación do texto refundido da Lei de ordenación e supervisión dos seguros privados, aprobado polo Real decreto legislativo 6/2004, do 29 de outubro.*

Modifícase o número 3 do artigo 60 do texto refundido da Lei de ordenación e supervisión dos seguros privados, aprobado polo Real decreto legislativo 6/2004, do 29 de outubro, nos seguintes termos:

«3. Nos seguros de vida en que o tomador asume o risco do investimento informárase de forma clara e precisa acerca de que o importe que se vai percibir depende de flutuacións nos mercados financeiros, alleos ao control do asegurador e cuxos resultados históricos non son indicadores de resultados futuros.

Naquelas modalidades de seguro de vida en que o tomador non asuma o risco do investimento informárase da rendibilidade esperada da operación considerando todos os custos. As modalidades a que resulta aplicable, así como a metodoloxía de cálculo da rendibilidade esperada, determinaranse regulamentariamente.»

Disposición derradeira terceira. *Títulos competenciais.*

Esta lei apróbase ao abeiro do disposto nas regras 6.^a, 8.^a, 11.^a, 13.^a e 14.^a 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 cuarta. *Entrada en vigor.*

Esta lei entrará en vigor o día da súa publicación no «Boletín Oficial del Estado».

Por tanto,

Mando a todos os españois, particulares e autoridades, que cumbran e fagan cumprir esta lei.

Madrid, 14 de maio de 2013.

JUAN CARLOS R.

O Presidente do Goberno,
MARIANO RAJOY BREY