

I. DISPOSICIONS GENERALS

CAP DE L'ESTAT

- 2985** *Reial decret llei 5/2017, de 17 de març, pel qual es modifiquen el Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, i la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social.*

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

Des de l'any 2012 s'han adoptat mesures per fer front a la situació de vulnerabilitat que afectava nombroses famílies espanyoles com a conseqüència de factors sobrevinguts després de la crisi econòmica i financera. La protecció del deutor hipotecari ha estat una preocupació constant i l'acció dels poders públics s'ha centrat en els deutors sense recursos que passaven per situacions d'especial debilitat.

Així, una de les primeres mesures adoptades en aquest terreny va ser la suspensió dels llançaments sobre habitatges habituals de col·lectius especialment vulnerables, establerta en el Reial decret llei 27/2012, de 15 de novembre, de mesures urgents per reforçar la protecció als deutors hipotecaris. Aquesta mesura, amb caràcter excepcional i temporal, afectava qualsevol procés judicial d'execució hipotecària o venda extrajudicial pel qual s'adjudicés al creditor l'habitatge habitual de persones pertanyents a determinats col·lectius. En aquests casos, el reial decret llei, sense alterar el procediment d'execució hipotecària, impedia que es procedís al llançament que culminaria, si s'escau, amb el desallotjament de les famílies.

Aquest Reial decret llei va ser convalidat i tramitat com a projecte de llei, fet que va donar lloc a l'aprovació de la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social, que mantenia la suspensió immediata i per un termini de dos anys dels desnonaments de les famílies que estiguessin en una situació d'especial risc d'exclusió.

Com a complement a aquestes normes, el Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, establia un Codi de bones pràctiques per a la reestructuració viable dels deutes amb garantia hipotecària sobre l'habitatge habitual.

A punt de finalitzar el termini de dos anys fixat per la Llei 1/2013, de 14 de maig, i atès que moltes famílies encara estaven en situació de vulnerabilitat, es va considerar oportú ampliar el termini de suspensió dels llançaments tres anys més. Per aquest motiu, l'article 3 del Reial decret llei 1/2015, de 27 de febrer, de mecanisme de segona oportunitat, reducció de càrrega financera i altres mesures d'ordre social, va modificar la Llei 1/2013, i va ampliar el termini de suspensió de llançaments fins al 15 de maig de 2017.

Arribats al moment present, i malgrat les importants accions conduents a procurar la reestructuració del deute hipotecari dels qui pateixen dificultats extraordinàries per atendre'n el pagament, així com mecanismes de flexibilització dels procediments d'execució hipotecària, hi ha raons econòmiques i conjunturals que justifiquen l'adopció de tres tipus de mesures. En primer lloc, és convenient ampliar l'àmbit d'aplicació de les mesures de protecció dels deutors hipotecaris en situació d'especial vulnerabilitat, fet que suposa tant modificar l'àmbit d'aplicació del Codi de bones pràctiques com el de les persones que es poden beneficiar de la suspensió dels llançaments sobre habitatges. En segon terme, s'amplia en tres anys addicionals, des de l'entrada en vigor d'aquesta norma, l'aplicació de la suspensió de llançament. Finalment, s'estableixen mecanismes de lloguer a favor dels deutors executats sobre els immobles el llançament dels quals sigui objecte de suspensió.

II

Per tant, en el primer article s'amplia el col·lectiu de famílies que es pot beneficiar de les mesures del Codi de bones pràctiques, i s'hi inclouen famílies amb fills menors o en les quals hi hagi una víctima de violència de gènere.

Així mateix, es modifica en aquest article el Codi de bones pràctiques per donar la possibilitat que els beneficiaris de la suspensió de llançaments a la qual es refereix l'article 1 de la Llei 1/2013, de 14 de maig, que siguin al seu torn clients de les entitats adherides al Codi de bones pràctiques puguin sol·licitar a l'entitat que el seu habitatge els sigui arrendat en condicions preferencials per un període de fins a cinc anys, i cinc anys més si així s'acorda amb l'entitat. Aquesta sol·licitud s'ha de fer en el termini de sis mesos a comptar bé des de l'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei, bé des que la suspensió els sigui aplicable, si aquesta és posterior a l'entrada en vigor esmentada.

En el segon article es planteja l'ampliació, per un termini addicional de tres anys, fins al maig de l'any 2020, de la suspensió dels llançaments sobre habitatges habituals de col·lectius especialment vulnerables que conté la Llei 1/2013. Així mateix, s'amplia l'àmbit subjectiu d'aplicació, en la mateixa línia que el Codi de bones pràctiques. En aquest sentit, s'ajusta la Llei 1/2013, de 14 de maig, pel que fa a la definició dels supòsits de vulnerabilitat especial, i així es possibilita que més famílies es puguin acollir a la suspensió.

La disposició addicional primera preveu el procediment d'adhesió de les entitats financeres a aquesta nova versió del Codi de bones pràctiques amb un àmbit d'aplicació més inclusiu i amb el dret al lloguer per als beneficiaris de la suspensió de llançaments l'entitat dels quals estigui adherida al Codi esmentat.

Finalment, la disposició addicional segona insta el Govern a proposar, en el termini de vuit mesos, mesures destinades a facilitar la recuperació de la propietat pels deutors hipotecaris inclosos en l'àmbit d'aplicació de l'article 1.1 de la Llei 1/2013, de 14 de maig, del seu habitatge habitual, quan aquest hagi estat objecte d'un procediment d'execució hipotecària. Aquestes mesures han de tenir en compte el preu d'adjudicació de l'habitatge i la possibilitat que se'n descomptin determinades quantitats per determinar el preu de venda al deutor.

En la present regulació concorren les circumstàncies de necessitat extraordinària i urgent que exigeix l'article 86 de la Constitució espanyola per aprovar els reials decrets llei. En el moment actual segueix sent necessari fer front a la situació de les famílies que continuen patint l'adversitat econòmica, la qual cosa justifica que s'ampliï l'àmbit subjectiu del Codi de bones pràctiques. L'ampliació del termini de suspensió de llançaments, la finalització del qual és imminent, es fa igualment necessària. El termini previst finalitza el 15 de maig de 2017, per la qual cosa recórrer al reial decret llei com a vehicle normatiu per ampliar aquest termini per tres anys més està totalment justificat. És per això que l'adopció d'aquestes mesures exigeix recórrer al procediment del reial decret llei.

En virtut d'això, fent ús de l'autorització que conté l'article 86 de la Constitució espanyola, a proposta del ministre d'Economia, Indústria i Competitivitat i amb la deliberació prèvia del Consell de Ministres a la reunió del dia 17 de març de 2017,

DISPOSO:

Article 1. *Modificació del Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos.*

U. L'article 3.1.b) del Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, queda redactat de la manera següent:

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

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

Així mateix, s'entén que estan en una circumstància familiar de vulnerabilitat especial:

- 1r La família nombrosa, de conformitat amb la legislació vigent.
- 2n La unitat familiar monoparental amb fills a càrrec.
- 3r La unitat familiar de la qual formi part un menor d'edat.
- 4t La unitat familiar en la qual algun dels membres tingui declarada discapacitat superior al 33 per cent, situació de dependència o malaltia que l'incapaciti acreditadament de manera permanent per exercir una activitat laboral.
- 5è La unitat familiar amb la qual convisquin, en el mateix habitatge, una o més persones que estiguin unides amb el titular de la hipoteca o el seu cònjuge per un vincle de parentesc fins al tercer grau de consanguinitat o afinitat, i que estiguin en situació personal de discapacitat, dependència o malaltia greu que els incapaciti acreditadament de manera temporal o permanent per exercir una activitat laboral.
- 6è La unitat familiar en què hi hagi una víctima de violència de gènere.
- 7è El deutor de més de 60 anys, encara que no compleixi els requisits per ser considerat unitat familiar segons el que preveu la lletra a) d'aquest número.»

Dos. Es modifiquen els apartats 4 i 5 de l'annex del Codi de bones pràctiques per a la reestructuració viable dels deutes amb garantia hipotecària sobre l'habitatge habitual, aprovat pel Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, que queden redactats en els termes següents:

«4. Dret de lloguer en cas d'execució de l'habitatge habitual. El deutor hipotecari executat el llançament del qual hagi estat suspès de conformitat amb el que disposa l'article 1.1 de la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social, pot sol·licitar i obtenir del creditor executant de l'habitatge, o la persona que actuï pel seu compte, el lloguer d'aquest per una renda anual màxima del 3 per cent del seu valor en el moment de l'aprovació de la rematada, determinat segons una taxació, aportada per l'executat i certificada per un taxador homologat de conformitat amb el que preveu la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari.

La sol·licitud a què es refereix el paràgraf anterior es pot fer en el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor del Reial decret llei 5/2017, pel qual es modifiquen el Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, i la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social, per als executats que ja siguin beneficiaris de la suspensió i des que es produeixi la suspensió per als qui se'n beneficiïn amb posterioritat.

Aquest arrendament ha de tenir una durada anual, prorrogable a voluntat de l'arrendatari, fins a completar el termini de cinc anys. Per mutu acord entre l'executat i l'adjudicatari es pot prorrogar anualment durant cinc anys addicionals.

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

Article 2. *Modificació de la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social.*

Els apartats 1 i 2 de l'article 1 de la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social, queden redactats de la manera següent:

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

Durant aquest termini, l'executat situat en el llindar d'exclusió pot sol·licitar i obtenir del creditor executant de l'habitatge adherit al Codi de bones pràctiques per a la reestructuració viable dels deutes amb garantia hipotecària sobre l'habitatge habitual, aprovat pel Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, o la persona que actui pel seu compte, el lloguer d'aquest en les condicions que estableix l'apartat 5 de l'annex del Codi esmentat.

2. Els supòsits de vulnerabilitat especial als quals es refereix l'apartat anterior són:

- a) Família nombrosa, de conformitat amb la legislació vigent.
- b) Unitat familiar monoparental amb fills a càrrec.
- c) Unitat familiar de la qual formi part un menor d'edat.
- d) Unitat familiar en la qual algun dels membres tingui reconegut un grau de discapacitat igual o superior al 33 per cent, situació de dependència o malaltia que l'incapaciti acreditadament de manera permanent per exercir una activitat laboral.
- e) Unitat familiar en la qual el deutor hipotecari estigui en situació de desocupació.
- f) Unitat familiar amb la qual convisquin, en el mateix habitatge, una o més persones que estiguin unides amb el titular de la hipoteca o el seu cònjuge per un vincle de parentesc fins al tercer grau de consanguinitat o afinitat, i que estiguin en situació personal de discapacitat, dependència o malaltia greu que els incapaciti acreditadament de manera temporal o permanent per exercir una activitat laboral.
- g) Unitat familiar en la qual hi hagi una víctima de violència de gènere.
- h) El deutor de més de 60 anys.»

Disposició addicional primera. *Adhesió al Codi de bones pràctiques per a la reestructuració viable dels deutes amb garantia hipotecària sobre l'habitatge habitual.*

1. Totes les entitats que a l'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei estiguin adherides al Codi de bones pràctiques per a la reestructuració viable dels deutes amb garantia hipotecària sobre l'habitatge habitual», regulat a l'annex del Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de conformitat amb la redacció vigent en el moment de la seva adhesió, es consideren adherides al Codi esmentat en la redacció que en fa aquest Reial decret llei, llevat que en el termini d'un mes des de la seva entrada en vigor comuniquin expressament a la Secretaria General del Tresor i Política Financera l'acord del seu òrgan d'administració pel qual sol·liciten mantenir-se en l'àmbit d'aplicació de les versions prèvies que corresponguin.

2. En els deu dies següents al transcurs del termini d'un mes que estableix l'apartat anterior, la Secretaria d'Estat d'Economia i Suport a l'Empresa, mitjançant una resolució, ha d'ordenar la publicació de la llista d'entitats adherides a la seu electrònica de la Secretaria General del Tresor i Política Financera i al «Butlletí Oficial de l'Estat». Les comunicacions posteriors s'han de publicar trimestralment a la seu electrònica de la

Secretaria General del Tresor i Política Financera i al «Butlletí Oficial de l'Estat», llevat que no hi hagi cap modificació.

Disposició addicional segona. *Mesures complementàries.*

El Govern, en el termini de vuit mesos des de l'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei, ha de proposar mesures destinades a facilitar la recuperació de la propietat pels deutors hipotecaris inclosos en l'àmbit d'aplicació de l'article 1.1 de la Llei 1/2013, de 14 de maig, del seu habitatge habitual, quan aquest hagi estat objecte d'un procediment d'execució hipotecària.

Aquestes mesures han de tenir en compte el preu d'adjudicació de l'habitatge mateix, la possibilitat que se'n descomptin una part de les quantitats satisfetes per l'executat per a l'amortització del préstec o crèdit origen de l'execució i les millors fetes a càrrec seu durant el període en què va estar suspès el llançament, així com altres factors que garanteixin un preu equitatiu en la recuperació de l'habitatge, per tal d'evitar situacions d'asimetria en aquest procés.

Disposició final primera. *Títols competencials.*

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

Disposició final segona. *Entrada en vigor.*

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

Madrid, 17 de març de 2017.

FELIPE R.

El president del Govern,
MARIANO RAJOY BREY