

I. DISPOSICIÓN XERAIS

XEFATURA DO ESTADO

- 2985** *Real decreto lei 5/2017, do 17 de marzo, polo que se modifica o Real decreto lei 6/2012, do 9 de marzo, de medidas urxentes de protección de debedores hipotecarios sen recursos, e a Lei 1/2013, do 14 de maio, de medidas para reforzar a protección aos debedores hipotecarios, reestruturación de débeda e alugamento social.*

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Desde o ano 2012 adoptáronse medidas para facer fronte á situación de vulnerabilidade que afectaba numerosas familias españolas como consecuencia de factores sobrevidos tras a crise económica e financeira. A protección do debedor hipotecario foi unha preocupación constante e a acción dos poderes públicos centrouse naqueles debedores sen recursos que atravesaban situacións de especial debilidade.

Así, unha das primeiras medidas adoptadas neste terreo foi a suspensión dos lanzamentos sobre vivendas habituais de colectivos especialmente vulnerables establecida no Real decreto lei 27/2012, do 15 de novembro, de medidas urxentes para reforzar a protección aos debedores hipotecarios. Esta medida, con carácter excepcional e temporal, afectaba calquera proceso xudicial de execución hipotecaria ou venda extraxudicial polo cal se adxudicase ao acredor a vivenda habitual de persoas pertencentes a determinados colectivos. Nestes casos, o real decreto lei, sen alterar o procedemento de execución hipotecaria, impedía que se procedese ao lanzamento que culminaría, se for o caso, co desaloxo das familias.

Este real decreto lei foi validado e tramitado como proxecto de lei, o que deu lugar á aprobación da Lei 1/2013, do 14 de maio, de medidas para reforzar a protección aos debedores hipotecarios, reestruturación de débeda e alugamento social, que mantiña a suspensión inmediata e por un prazo de dous anos dos desafiuzamentos das familias que se encontrasen nunha situación de especial risco de exclusión.

Como complemento a estas normas, o Real decreto lei 6/2012, do 9 de marzo, de medidas urxentes de protección de debedores hipotecarios sen recursos, establecía un código de boas prácticas para a reestruturación viable das débedas con garantía hipotecaria sobre a vivenda habitual.

Próximo a finalizar o prazo de dous anos fixado pola Lei 1/2013, do 14 de maio, e dado que moitas familias aínda se encontraban en situación de vulnerabilidade, considerouse oportuno ampliar o prazo de suspensión dos lanzamentos tres anos máis. Con tal motivo, o artigo 3 do Real decreto lei 1/2015, do 27 de febreiro, de mecanismo de segunda oportunidade, redución de carga financeira e outras medidas de orde social, modificou a Lei 1/2013 e ampliou o prazo de suspensión de lanzamentos até o 15 de maio de 2017.

Chegados ao momento presente malia as importantes accións conducentes a procurar a reestruturación da débeda hipotecaria de quen padece extraordinarias dificultades para atender o seu pagamento, así como mecanismos de flexibilización dos procedementos de execución hipotecaria, existen razóns económicas e conxunturais que xustifican a adopción de tres tipos de medidas. En primeiro lugar, resulta conveniente ampliar o ámbito de aplicación das medidas de protección dos debedores hipotecarios en situación de especial vulnerabilidade, o que supón tanto modificar o ámbito de aplicación do Código de boas prácticas como o daquelas persoas que se poden beneficiar da suspensión dos lanzamentos sobre vivendas. En segundo termo, amplíase en tres anos adicionais, desde a entrada en vigor desta norma, a aplicación da suspensión de lanzamento. Finalmente, establécense mecanismos de alugamento en favor dos debedores executados sobre os inmobles cuxo lanzamento sexa obxecto de suspensión.

II

Por tanto, no primeiro artigo amplíase o colectivo de familias que se pode beneficiar das medidas do Código de boas prácticas, incluídas familias con fillos menores ou nas cales exista unha vítima de violencia de xénero.

Así mesmo, modifícase neste artigo o Código de boas prácticas para dar a posibilidade de que aqueles beneficiarios da suspensión de lanzamentos a que se refire o artigo 1 da Lei 1/2013, do 14 de maio, que sexan, pola súa vez, clientes das entidades adheridas ao Código de boas prácticas, poidan solicitar á entidade que lles sexa arrendada a súa vivenda en condicións preferenciais por un período de até cinco anos e cinco anos máis se así se acorda coa entidade. Esta solicitude deberase realizar no prazo de seis meses contados ben desde a entrada en vigor deste real decreto lei ben desde que a suspensión lles sexa aplicable, se esta for posterior á dita entrada en vigor.

No segundo artigo considérase a ampliación, por un prazo adicional de tres anos, até maio do ano 2020, da suspensión dos lanzamentos sobre vivendas habituais de colectivos especialmente vulnerables contida na Lei 1/2013. Así mesmo, amplíase o ámbito subxectivo de aplicación, na mesma liña que o Código de boas prácticas. Neste sentido, axústase a Lei 1/2013, do 14 de maio, no relativo á definición dos supostos de especial vulnerabilidade, e posibilitase así que un maior número de familias se poidan acoller á suspensión.

A disposición adicional primeira prevé o procedemento de adhesión das entidades financeiras a esta nova versión do Código de boas prácticas cun ámbito de aplicación máis inclusivo e co dereito ao alugamento para os beneficiarios da suspensión de lanzamentos cuxa entidade estea adherida ao dito código.

Por último, a disposición adicional segunda insta o Goberno a propor no prazo de oito meses medidas destinadas a facilitar a recuperación da propiedade polos debedores hipotecarios incluídos no ámbito de aplicación do artigo 1.1 da Lei 1/2013, do 14 de maio, da súa vivenda habitual, cando esta fose obxecto dun procedemento de execución hipotecaria. Estas medidas terán en conta o prezo de adxudicación da vivenda e a posibilidade de que se descuenten determinadas cantidades deste para determinar o prezo de venda ao debedor.

Na presente regulación concorren as circunstancias de extraordinaria e urxente necesidade exixidas polo artigo 86 da Constitución española para a aprobación dos reais decretos leis. No momento actual segue sendo necesario facer fronte á situación daquelas familias que continúan sufrindo a adversidade económica, o que xustifica que se amplíe o ámbito subxectivo do Código de boas prácticas. A ampliación do prazo de suspensión de lanzamentos, cuxa finalización é inminente, faise igualmente necesaria. O prazo previsto finalizará o 15 de maio de 2017, polo que recorrer ao real decreto lei como vehículo normativo para ampliar este prazo por outros tres anos está totalmente xustificado. É por isto polo que a adopción de tales medidas exige acudir ao procedemento do real decreto lei.

Na súa virtude, facendo uso da autorización contida no artigo 86 da Constitución española, por proposta do ministro de Economía, Industria e Competitividade e logo de deliberación do Consello de Ministros na súa reunión do día 17 de marzo de 2017,

DISPOÑO:

Artigo 1. *Modificación do Real decreto lei 6/2012, do 9 de marzo, de medidas urxentes de protección de debedores hipotecarios sen recursos.*

Un. O artigo 3.1.b) do Real decreto lei 6/2012, do 9 de marzo, de medidas urxentes de protección de debedores hipotecarios sen recursos, queda redactado do seguinte modo:

«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 multiplícase por, ao 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 fillos a cargo.
- 3.º A unidade familiar da cal forme parte un menor de idade.
- 4.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 acreditadamente de forma permanente para realizar unha actividade laboral.
- 5.º A unidade familiar con que convivan, na mesma vivenda, unha ou máis persoas que estean unidas co titular da hipoteca ou o seu cónxuxe por vínculo de parentesco até 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 realizar unha actividade laboral.
- 6.º A unidade familiar en que exista unha vítima de violencia de xénero.
- 7.º O debedor maior de 60 anos, aínda que non reúna os requisitos para ser considerado unidade familiar segundo o previsto na letra a) deste punto.»

Dous. Modifícanse os números 4 e 5 do anexo do Código de boas prácticas para a reestruturación viable das débedas con garantía hipotecaria sobre a vivenda habitual, aprobado polo Real decreto lei 6/2012, do 9 de marzo, de medidas urxentes de protección de debedores hipotecarios sen recursos, que quedan redactados nos seguintes termos:

«4. Dereito de alugamento en caso de execución da vivenda habitual. O debedor hipotecario executado cuxo lanzamento fose suspendido de conformidade co disposto polo artigo 1.1 da Lei 1/2013, do 14 de maio, de medidas para reforzar a protección aos debedores hipotecarios, reestruturación de débeda e alugamento social, poderá solicitar e obter do acredor executante da vivenda, ou persoa que actúe pola súa conta, o seu alugamento por unha renda anual máxima do 3 por cento do seu valor no momento da aprobación do remate, determinado segundo taxación, achegada polo executado e certificada por un taxador homologado, de conformidade co previsto na Lei 2/1981, do 25 de marzo, de regulación do mercado hipotecario.

A solicitude a que se refire o parágrafo anterior poderase realizar no prazo de seis meses desde a entrada en vigor do Real decreto lei 5/2017, polo que se modifica o Real decreto lei 6/2012, do 9 de marzo, de medidas urxentes de protección de debedores hipotecarios sen recursos, e a Lei 1/2013, do 14 de maio, de medidas para reforzar a protección aos debedores hipotecarios, reestruturación de débeda e alugamento social, para aqueles executados que xa fosen beneficiarios da suspensión e desde que se produza a suspensión para quen se beneficiase con posterioridade.

O dito arrendamento terá duración anual, prorrogable á vontade do arrendatario, até completar o prazo de cinco anos. Por mutuo acordo entre o executado e o adxudicatario, poderase prorrogar anualmente durante cinco anos adicionais.

5. 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.»

Artigo 2. *Modificación da Lei 1/2013, do 14 de maio, de medidas para reforzar a protección aos debedores hipotecarios, reestruturación de débeda e alugamento social.*

Os números 1 e 2 do artigo 1 da Lei 1/2013, do 14 de maio, de medidas para reforzar a protección aos debedores hipotecarios, reestruturación de débeda e alugamento social, quedan redactados como segue:

«1. Até transcorridos sete anos desde a entrada en vigor desta lei non procederá o lanzamento cando nun proceso xudicial ou extraxudicial de execución hipotecaria se 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.

Durante ese prazo, o executado situado no limiar de exclusión poderá solicitar e obter do acredor executante da vivenda adherido ao Código de boas prácticas para a reestruturación viable das débedas con garantía hipotecaria sobre a vivenda habitual, aprobado polo Real decreto lei 6/2012, do 9 de marzo, de medidas urxentes de protección de debedores hipotecarios sen recursos, ou persoa que actúe pola súa conta, o alugamento desta nas condicións establecidas no número 5 do anexo do dito código.

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

- a) Familia numerosa, de conformidade coa lexislación vixente.
- b) Unidade familiar monoparental con fillos a cargo.
- c) Unidade familiar da cal forme parte un menor de idade.
- d) Unidade familiar en que algún dos seus membros teña recoñecido un grao de discapacidade igual ou 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.
- f) Unidade familiar coa cal convivan, na mesma vivenda, unha ou máis persoas que estean unidas co titular da hipoteca ou co seu cónxuxe por vínculo de parentesco até o terceiro grao de consanguinidade ou afinidade, e que se encontren en situación persoal de discapacidade, dependencia ou enfermidade grave que as incapacite acreditadamente de forma temporal ou permanente para realizar unha actividade laboral.
- g) Unidade familiar en que exista unha vítima de violencia de xénero.
- h) O debedor sexa maior de 60 anos.»

Disposición adicional primeira. *Adhesión ao «Código de boas prácticas para a reestruturación viable das débedas con garantía hipotecaria sobre a vivenda habitual».*

1. Todas as entidades que no momento de entrada en vigor deste real decreto lei se encontrasen adheridas ao «Código de boas prácticas para a reestruturación viable das débedas con garantía hipotecaria sobre a vivenda habitual», regulado no anexo do Real decreto lei 6/2012, do 9 de marzo, de conformidade coa redacción vixente no momento da súa adhesión, consideraranse adheridas ao mencionado código na redacción dada neste real decreto lei, salvo que no prazo dun mes desde a súa entrada en vigor comuniquen expresamente á Secretaría Xeral do Tesouro e Política Financeira o acordo do seu órgano de administración polo que solicitan manterse no ámbito de aplicación das versións previas que correspondan.

2. Nos dez días seguintes ao transcurso do prazo dun mes establecido no número anterior, a secretaria de Estado de Economía e Apoio á Empresa, mediante resolución, ordenará a publicación da lista de entidades adheridas na sede electrónica da Secretaría Xeral do Tesouro e Política Financeira e no «Boletín Oficial del Estado». As posteriores comunicacións publicaranse trimestralmente na sede electrónica da Secretaría Xeral do Tesouro e Política Financeira e no «Boletín Oficial del Estado», salvo que non houberse ningunha modificación.

Disposición adicional segunda. *Medidas complementarias.*

O Goberno, no prazo de oito meses desde a entrada en vigor deste real decreto lei, propondrá medidas destinadas a facilitar a recuperación da propiedade polos debedores hipotecarios incluídos no ámbito de aplicación do artigo 1.1 da Lei 1/2013, do 14 de maio, da súa vivenda habitual, cando esta fose obxecto dun procedemento de execución hipotecaria.

Estas medidas terán en conta o prezo de adxudicación da vivenda mesma, a posibilidade de que se descuenten do prezo unha parte das cantidades satisfeitas polo executado para a amortización do préstamo ou crédito orixe da execución e as melloras realizadas ao seu cargo durante o período en que estivo suspendido o lanzamento, así como outros factores que garantan un prezo equitativo na recuperación da vivenda, para evitar situacións de asimetría neste proceso.

Disposición derradeira primeira. *Títulos competenciais.*

Este real decreto lei dítase 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 atribúen ao Estado a competencia exclusiva sobre lexislación mercantil e procesual, lexislación civil, ordenación dos rexistros e instrumentos públicos, 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 segunda. *Entrada en vigor.*

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

Dado en Madrid o 17 de marzo de 2017.

FELIPE R.

O presidente do Goberno,
MARIANO RAJOY BREY