

I. DISPOSICIONS GENERALS

CAP DE L'ESTAT

3394 *Reial Decret Llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos.*

Espanya passa per una profunda crisi econòmica des de fa quatre anys, durant els quals s'han adoptat mesures encaminades a la protecció del deutor hipotecari que, no obstant això, s'han mostrat de vegades insuficients per a pal·liar els efectes més durs que continuen recaient sobre els deutors sense recursos. Resulta dramàtica la realitat en què es troben immerses moltes famílies que, com a conseqüència de la seua situació de desocupació o d'absència d'activitat econòmica, prolongada en el temps, han deixat de poder atendre el compliment de les seues obligacions derivades dels préstecs o crèdits hipotecaris concertats per a l'adquisició de la seua vivenda.

Esta circumstància i la consegüent posada en marxa dels processos d'execució hipotecària determinen que un segment de la població quede privat de la seua vivenda, i s'enfronte a molt seriosos problemes per a subsistir en condicions dignes. El Govern considera, per tant, que no es pot demorar més temps l'adopció de mesures que permeten aportar solucions a esta situació socioeconòmica en consonància amb el dret a disfrutar d'una vivenda digna i adequada, consagrat en l'article 47 de la Constitució Espanyola, que ha de guiar l'actuació dels poders públics de conformitat amb l'article 53.3 de la Constitució. Així ho exigix, igualment, el mandat inclòs en l'article 9.2 de la Norma Fonamental.

Amb esta finalitat, en este reial decret llei s'establixen diversos mecanismes conduents a permetre la reestructuració del deute hipotecari dels qui patixen dificultats extraordinàries per a atendre'n el pagament, així com la flexibilització de l'execució de la garantia real. Estes mesures s'implementen, no obstant això, sense deteriorar els elements fonamentals de la garantia hipotecària, sobre la seguretat i solvència dels quals s'assenta històricament el nostre sistema hipotecari. La majoria de les mesures seran aplicables a aquells que es troben en el denominat llinar d'exclusió. En este sentit, s'ha determinat que els beneficiaris siguen persones que es troben en situació professional i patrimonial que els impedisca fer front al compliment de les seues obligacions hipotecàries i a les elementals necessitats de subsistència. Este llinar és sensible igualment a la situació econòmica dels altres membres de la unitat familiar, així com dels titulars de les garanties personals o reals que, si és el cas, hi haja. S'adopten també cauteles per a impedir que es pugua produir un acolliment fraudulent o abusi a les mesures proposades.

El model de protecció dissenyat gira entorn de l'elaboració d'un codi de bones pràctiques al qual, voluntàriament, es podran adherir les entitats de crèdit i la resta d'entitats que, de manera professional, realitzen l'activitat de concessió de préstecs o crèdits hipotecaris, i el seguiment del qual per aquelles serà supervisat per una comissió de control integrada per representants del Ministeri d'Economia i Competitivitat, Banc d'Espanya, Comissió Nacional del Mercat de Valors i Associació Hipotecària Espanyola.

Amb l'aplicació de les mesures que conté l'esmentat codi, que figura com a annex a este reial decret llei, es facilita i promou la implicació del sector financer espanyol en l'esforç requerit per a alleujar la difícil situació econòmica i social de moltes famílies.

L'esmentat codi inclou tres fases d'actuació. La primera, dirigida a procurar la reestructuració viable del deute hipotecari, a través de l'aplicació als préstecs o crèdits d'una carència en l'amortització de capital i una reducció del tipus d'interés durant quatre anys i l'ampliació del termini total d'amortització. En segon lloc, si no resulta suficient la reestructuració anterior, les entitats podran, si és el cas, i amb caràcter potestatiu, oferir als deutors un quitament sobre el conjunt del seu deute. I, finalment, si cap de les dos mesures anteriors aconseguix reduir l'esforç hipotecari dels deutors a límits assumibles per a la seua viabilitat financera, estos podran sol·licitar, i les entitats hauran d'acceptar, la dació en pagament com a mitjà alliberador definitiu del deute. En este últim supòsit, les

famílies podran romandre en la seua vivenda durant un termini de dos anys satisfent una renda assumible.

Així mateix, es moderen els tipus d'interés moratoris aplicables als contractes de crèdit o préstec hipotecari. Esta reducció pretén disminuir la càrrega financera generada en casos d'incompliment per impagament dels deutors protegits.

D'altra banda, s'incorporen al col·lectiu de beneficiaris de les ajudes a inquilins previstes en el Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla de Vivenda i Rehabilitació 2009-2011, les persones que hagen sigut objecte d'una resolució judicial de llançament com a conseqüència de processos d'execució hipotecària, així com les que subscriuen contractes d'arrendament com a conseqüència de l'aplicació de les mesures contingudes en el citat Codi de Bones Pràctiques.

Les mesures anteriors es complementen amb altres modificacions legals d'índole processal i fiscal. En matèria processal es procedix a simplificar i aclarir el procediment d'execució extrajudicial preveient una subhasta única i un import mínim d'adjudicació i remetent a un desplegament reglamentari posterior la regulació de la venda extrajudicial, i es possibilita, entre altres mesures, la subhasta en línia. En matèria fiscal, les escriptures públiques de formalització de les novacions contractuals que es produïsquen a l'empara del Codi de Bones Pràctiques quedaran exemptes de la quota gradual de documents notarials de la modalitat d'actes jurídics documentats.

L'adopció de les mesures previstes en este reial decret llei resulta imprescindible a fi de protegir un col·lectiu social en situació d'extraordinària vulnerabilitat en el context econòmic generat per la crisi. Els efectes de la desocupació sobre les famílies espanyoles i la seua situació social han produït un deteriorament sobre el qual la intervenció pública no pot demorar-se més. És per això que l'adopció d'estes mesures exigeix acudir al procediment del reial decret llei, ja que es complixen els requisits de l'article 86 de la Constitució Espanyola quant a la seua extraordinària i urgent necessitat.

En virtut d'això, fent ús de l'autorització que conté l'article 86 de la Constitució Espanyola, a proposta del ministre d'Economia i Competitivitat, i amb la deliberació prèvia del Consell de Ministres en la reunió del dia 9 de març de 2012, dispose:

CAPÍTOL I

Disposicions generals

Article 1. *Objecte.*

Este reial decret llei té com a objecte establir mesures conduents a procurar la reestructuració del deute hipotecari d'aquells que patixen dificultats extraordinàries per a atendre el seu pagament, així com mecanismes de flexibilització dels procediments d'execució hipotecària.

Article 2. *Àmbit d'aplicació.*

Les mesures previstes en este reial decret llei s'aplicaran als contractes de préstec o crèdit garantits amb hipoteca immobiliària el deutor dels quals es trobe en el llistat d'exclusió i que estiguen vigents en la data que entren en vigor, a excepció de les contingudes en els articles 12 i 13, que seran d'aplicació general.

CAPÍTOL II

Mesures per a la reestructuració del deute hipotecari immobiliari

Article 3. *Definició del llistat d'exclusió.*

1. Es consideraran situats en el llistat d'exclusió aquells deutors d'un crèdit o préstec garantit amb hipoteca sobre la seua vivenda habitual, quan hi concórreguen totes les circumstàncies següents:

a) Que tots els membres de la unitat familiar no tinguen rendes derivades del treball o d'activitats econòmiques. A estos efectes s'entendrà per unitat familiar la formada pel deutor, el seu cònjuge no separat legalment o parella de fet inscrita i els fills, amb independència de la seua edat, que residisquen en la vivenda.

b) Que la quota hipotecària resulte superior al 60 per cent dels ingressos nets que perceba el conjunt dels membres de la unitat familiar.

c) Que el conjunt dels membres de la unitat familiar no tinga altres béns o drets patrimonials suficients amb els quals puga fer front al deute.

d) Que es tracte d'un crèdit o préstec garantit amb hipoteca que recaiga sobre l'única vivenda en propietat del deutor i concedit per a l'adquisició d'esta.

e) Que es tracte d'un crèdit o préstec que no tinga altres garanties, reals o personals o, en el cas que existisquen estes últimes, que en tots els garants concórreguen les circumstàncies expressades en les lletres b) i c).

f) En cas que hi haja codeutors que no formen part de la unitat familiar, hauran d'estar inclosos en les circumstàncies a), b) i c) anteriors.

2. La concurrència de les circumstàncies a què es referix l'apartat anterior l'haurà d'acreditar el deutor davant de l'entitat creditora per mitjà de la presentació dels documents següents:

a) Certificats expedits pel Servei Públic d'Ocupació competent acreditatius de la situació de desocupació dels membres de la unitat familiar residents en la vivenda. En cas de treballador per compte propi sense rendes, s'aportarà el certificat expedit per l'Agència Estatal d'Administració Tributària.

b) Certificat de rendes expedit per l'Agència Estatal d'Administració Tributària amb relació a l'últim exercici tributari.

c) Certificats de titularitats expedits pel Registre de la Propietat respecte a cada un dels membres de la unitat familiar.

d) Llibre de família o document acreditatiu de la inscripció com a parella de fet.

e) Certificat d'empadronament relatiu a les persones empadronades en la vivenda, amb referència al moment de la presentació dels documents acreditatius i als sis mesos anteriors.

f) Escritures de compravenda de la vivenda i de constitució de la garantia hipotecària i altres documents justificatius, si és el cas, de la resta de les garanties reals o personals constituïdes, si n'hi ha.

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

Article 4. *Moderació dels interessos moratoris.*

1. En tots els contractes de crèdit o préstec garantits amb hipoteca immobiliària en què el deutor es trobe en el llistat d'exclusió, l'interés moratori aplicable des del moment que el deutor acredite davant de l'entitat que es troba en esta circumstància serà, com a màxim, el que resulta de sumar als interessos remuneratoris pactats en el préstec un 2,5 per cent sobre el capital pendent del préstec.

2. Esta moderació d'interessos no serà aplicable a deutors o contractes diferents dels regulats en el present reial decret llei.

Article 5. *Subjecció al Codi de Bones Pràctiques.*

1. El Codi de Bones Pràctiques inclòs en l'annex serà d'adhesió voluntària per part de les entitats de crèdit o de qualsevol altra entitat que, de manera professional, exercisca l'activitat de concessió de préstecs o crèdits hipotecaris.

2. L'aplicació del Codi de Bones Pràctiques s'estendrà a les hipoteques constituïdes en garantia de préstecs o crèdits concedits per a la compravenda de vivendes el preu d'adquisició de les quals no siga superior als valors següents:

- a) per a municipis de més d'1.000.000 d'habitants: 200.000 euros;
- b) per a municipis d'entre 500.001 i 1.000.000 d'habitants o els integrats en àrees metropolitanes de municipis de més d'1.000.000 d'habitants: 180.000 euros;
- c) per a municipis d'entre 100.001 i 500.000 habitants: 150.000 euros;
- d) per a municipis de fins a 100.000 habitants: 120.000 euros.

A l'efecte del que s'ha dit anteriorment es tindran en compte les últimes xifres de població resultants de la revisió del padró municipal.

3. Estes entitats comunicaran la seua adhesió a la Secretaria General del Tresor i Política Financera. En els primers deu dies dels mesos de gener, abril, juliol i octubre, el secretari d'estat d'Economia i Suport a l'Empresa, mitjançant una resolució, ordenarà la publicació de la llista d'entitats adherides en la seua electrònica de la Secretaria General del Tresor i Política Financera i en el «Boletín Oficial del Estado».

4. Des de l'adhesió de l'entitat de crèdit, i una vegada que es produïska l'acreditació per part del deutor que es troba dins del llindar d'exclusió, seran d'obligada aplicació les previsions del Codi de Bones Pràctiques. Sense perjudi del que s'ha expressat anteriorment, qualsevol de les parts podrà compel·lir l'altra a la formalització en escriptura pública de la novació del contracte resultant de l'aplicació de les previsions que conté el Codi de Bones Pràctiques. Els costos de la formalització aniran a càrrec de la part que la sol·licite.

5. La novació del contracte tindrà els efectes previstos en l'article 4.3 de la Llei 2/1994, de 30 de març, sobre subrogació i modificació de préstecs hipotecaris, respecte als préstecs i crèdits sobre els quals s'ha fet la novació.

6. L'adhesió de l'entitat s'entendrà produïda per un termini de dos anys, prorrogable automàticament per períodes anuals, excepte denúncia expressa de l'entitat adherida, notificada a la Secretaria General del Tresor i Política Financera amb una antelació mínima de tres mesos.

7. El contingut del Codi de Bones Pràctiques resultarà d'aplicació exclusiva a les entitats adherides, deutors i contractes a què es referix este reial decret llei. No serà procedent, per tant, l'extensió de la seua aplicació, amb caràcter normatiu o interpretatiu, a cap altre àmbit.

8. Sense perjudi del que disposa l'apartat anterior, les entitats adherides podran amb caràcter purament potestatiu aplicar les previsions del Codi de Bones Pràctiques a deutors diferents dels compresos en l'article 3 i podran, en tot cas, en l'aplicació del Codi, millorar les previsions que conté.

Article 6. *Seguiment del compliment del Codi de Bones Pràctiques.*

1. El compliment del Codi de Bones Pràctiques per part de les entitats adherides serà supervisat per una comissió de control constituïda a este efecte.

2. La comissió de control estarà integrada per quatre membres, un en representació de l'Associació Hipotecària Espanyola, un altre nomenat pel Banc d'Espanya, que actuarà com a secretari, un altre nomenat per la Comissió Nacional del Mercat de Valors i un altre nomenat pel secretari d'Estat d'Economia i Suport a l'Empresa, que presidirà la comissió i tindrà vot de qualitat.

La comissió de control determinarà les seues normes de funcionament i es reunirà cada vegada que siga convocada pel seu president, per iniciativa pròpia o a instància de dos dels seus membres. Estarà, així mateix, facultada per a establir el seu propi règim de convocatòries.

3. Per a la vàlida constitució de la comissió a l'efecte de la celebració de sessions, deliberacions i adopció de decisions, serà necessària l'assistència, almenys, de tres dels seus membres, sempre que entre ells figure el president. Els seus acords s'adoptaran per majoria dels seus membres.

4. La comissió de control rebrà i avaluarà la informació que, en relació amb els apartats 5 i 6, li trasllade el Banc d'Espanya i publicarà semestralment un informe en què avalue el grau de compliment del Codi de Bones Pràctiques. Així mateix, correspondrà a

esta comissió l'elaboració del model normalitzat de declaració responsable a què es referix la lletra g) de l'article 3.2.

5. Les entitats adherides remetran al Banc d'Espanya, amb caràcter trimestral, la informació que els requerisca la comissió de control. Esta informació inclourà, en tot cas, el nombre, el volum i les característiques de les operacions sol·licitades, executades i denegades en aplicació del Codi de Bones Pràctiques i les reclamacions tramitades d'acord amb el que preveu l'apartat següent.

6. Es podran formular davant del Banc d'Espanya les reclamacions derivades del presumpte incompliment per part de les entitats de crèdit del Codi de Bones Pràctiques, les quals rebran el mateix tractament que les altres reclamacions la tramitació i resolució de les quals correspon a l'esmentat Banc d'Espanya.

Article 7. Conseqüències de l'aplicació indeguda pel deutor de les mesures per a la reestructuració del deute hipotecari immobiliari.

1. El deutor d'un crèdit o préstec garantit amb hipoteca que s'haja beneficiat tant de les mesures de reestructuració establides en este capítol com de les previsions del Codi de Bones Pràctiques sense reunir els requisits previstos en l'article 3 serà responsable dels danys i perjudis que s'hagen pogut produir, així com de tots els gastos generats per l'aplicació d'estes mesures de flexibilització, sense perjudi de les responsabilitats d'un altre orde a què la conducta del deutor pugua donar lloc.

2. L'import dels danys, perjudis i gastos no pot resultar inferior al benefici indegudament obtingut pel deutor per l'aplicació de la norma.

3. També incorrerà en responsabilitat el deutor que, voluntàriament i deliberadament, busque situar-se o mantindre's en el llindar d'exclusió amb la finalitat d'obtindre l'aplicació d'estes mesures, i l'acreditació d'esta circumstància correspondrà a l'entitat amb la qual tinga concertat el préstec o crèdit.

CAPÍTOL III

Mesures fiscals

Article 8. Modificació del text refós de la Llei de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats aprovat pel Reial Decret Legislatiu 1/1993, de 24 de setembre.

S'afig un nou número 23 a l'article 45.I.B) del text refós de la Llei de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats aprovat pel Reial Decret Legislatiu 1/1993, de 24 de setembre, que tindrà la redacció següent:

«23. Les escriptures de formalització de les novacions contractuals de préstecs i crèdits hipotecaris que es produïsquen a l'empara del Reial Decret Llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, quedaran exemptes de la quota gradual de documents notarials de la modalitat d'actes jurídics documentats d'este impost.»

Article 9. Modificació del text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març.

S'afig un nou apartat 3 a l'article 106 del text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, que tindrà la redacció següent:

«3. En les transmissions dutes a terme pels deutors compresos en l'àmbit d'aplicació de l'article 2 del Reial Decret Llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, en ocasió de la dació en recompensa de la seua vivenda prevista en l'apartat 3 de l'annex de la dita

norma, tindrà la consideració de subjecte passiu substituït del contribuent l'entitat que adquirisca l'immoble, sense que el substituït pugua exigir del contribuent l'import de les obligacions tributàries satisfetes.»

Article 10. *Modificació de la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques i de modificació parcial de les lleis dels impostos sobre Societats, sobre la Renda de no Residents i sobre el Patrimoni.*

S'afeg una disposició addicional trenta-sis a la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques i de modificació parcial de les lleis dels impostos sobre Societats, sobre la Renda de no Residents i sobre el Patrimoni, que queda redactada de la manera següent:

«Disposició addicional trenta-sis. *Dació en recompensa de la vivenda.*

Estarà exempt d'este impost el guany patrimonial que es pugua generar en els deutors compresos en l'àmbit d'aplicació de l'article 2 del Reial Decret Llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, en ocasió de la dació en recompensa de la seua vivenda prevista en l'apartat 3 de l'annex de la dita norma.»

Article 11. *Bonificació de drets aranzelaris.*

Els drets aranzelaris notarials i registrals derivats de la cancel·lació del dret real d'hipoteca en els casos de dació en recompensa de deutor hipotecat situat en el llinard d'exclusió d'este reial decret llei es bonificaran en un 50 per cent.

El deutor no suportarà cap cost addicional de l'entitat financera que adquirix, lliure de càrrega hipotecària, la titularitat del bé abans hipotecat.

CAPÍTOL IV

Procediment d'execució

Article 12. *Procediment d'execució extrajudicial.*

L'execució extrajudicial de béns hipotecats, regulada en l'article 129 de la Llei Hipotecària i subjecta al procediment previst en els articles 234 a 236 del Reglament Hipotecari, se sotmetrà al que preveuen els apartats següents en aquells casos en què el procediment se seguisca contra la vivenda habitual del deutor:

1. La realització del valor del bé es durà a terme a través d'una única subhasta per a la qual servirà de tipus el pactat en l'escriptura de constitució d'hipoteca. No obstant això, si es presenten postures per un import igual o superior al 70 per cent del valor pel qual el bé havia eixit a subhasta, es considerarà adjudicada la finca a qui presente la millor postura.

2. Quan la millor postura presentada fóra inferior al 70 per cent del tipus assenyalat per a la subhasta, el deutor podrà presentar, en el termini de deu dies, un tercer que millore la postura, oferint quantitat superior al 70 per cent del valor de taxació o que, encara que siga inferior a este import, resulte suficient per a aconseguir la completa satisfacció del dret de l'executant.

3. Transcorregut el termini indicat sense que el deutor del bé realitze el que preveu el paràgraf anterior, el creditor podrà demanar, dins del termini de cinc dies, l'adjudicació de la finca o finques per import igual o superior al 60 per cent del valor de taxació.

4. Si el creditor no fa ús de la mencionada facultat, s'entendrà adjudicada la finca a qui haja presentat la millor postura, sempre que la quantitat que haja oferit supere el 50 per cent del valor de taxació o, encara que siga inferior, cobrisca, almenys, la quantitat reclamada per tots els conceptes.

5. Si en l'acte de la subhasta no hi ha cap postor, el creditor podrà, en el termini de vint dies, demanar l'adjudicació per import igual o superior al 60 per cent del valor de taxació.

6. Si el creditor no fa ús de la facultat a què es referix el paràgraf anterior, caldrà ajustar-se al que preveu l'article 236n del Reglament Hipotecari.

CAPÍTOL V

Accés al lloguer de les persones afectades per desnonaments i subjectes a mesures de flexibilització de les execucions hipotecàries

Article 13. *Preferència per a l'accés a les ajudes als inquilins.*

Les persones que hagen sigut objecte d'una resolució judicial de llançament de la seua vivenda habitual com a conseqüència de processos judicials o extrajudicials d'execució hipotecària, després de l'1 de gener de 2012, podran ser beneficiàries de les ajudes als inquilins, en els termes que establixen els articles 38 i 39 del Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla de Vivenda i Rehabilitació 2009-2012. A estos efectes, la sol·licitud de l'ajuda s'haurà de presentar en un termini no superior a sis mesos des que es va produir el llançament.

Així mateix, les persones mencionades en el paràgraf anterior tindran la consideració de col·lectiu amb dret a protecció preferent per a l'accés a les ajudes als inquilins, en els termes establits en l'apartat 2 de l'article 1 del citat reial decret.

Article 14. *Persones subjectes a mesures de flexibilització hipotecària.*

Podran obtindre també les ajudes als inquilins esmentades en l'article anterior els sol·licitants que subscriuen contractes d'arrendament com a conseqüència de l'aplicació de la dació en pagament prevista en el Codi de Bones Pràctiques, quan els seus ingressos familiars no excedisquen 2,5 vegades l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples, determinats d'acord amb el que disposa l'article 4.1 del Reial Decret 2066/2008, de 12 de desembre.

Disposició addicional única. *Règim especial d'aplicació de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans.*

1. Els contractes d'arrendament que se subscriuen com a conseqüència de l'aplicació del Codi de Bones Pràctiques es consideraran contractes d'arrendaments de vivenda i estaran subjectes a la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, excepte el que es preveu en els seus articles 9 i 18, amb les especialitats que es regulen a continuació.

2. La duració d'estos contractes d'arrendament serà de dos anys, sense dret a pròrroga, excepte acord escrit de les parts.

3. La renda durant el període de dos anys quedarà establida de conformitat amb els paràmetres del Codi de Bones Pràctiques. Transcorregut el dit termini i durant les pròrrogues que es puguen haver pactat, la renda haurà de quedar determinada d'acord amb criteris de mercat.

4. Als sis mesos d'haver-se produït l'impagament de la renda sense que este s'haja regularitzat íntegrament, l'arrendador podrà iniciar el desdonament de l'arrendatari.

5. Transcorregut el termini de dos anys de duració del contracte, si l'arrendatari no desallotja la vivenda, l'arrendador podrà iniciar el procediment de desdonament. En este procediment, es reclamarà com a renda impagada la renda de mercat corresponent als mesos en què la vivenda haja estat ocupada indegudament.

Disposició final primera. *Modificació del Reial Decret Llei 11/2010, de 9 de juliol, d'òrgans de govern i altres aspectes del règim jurídic de les caixes d'estalvis.*

El primer paràgraf de l'article 6.3 del Reial Decret Llei 11/2010, de 9 de juliol, d'òrgans de govern i altres aspectes del règim jurídic de les caixes d'estalvis, queda redactat en els termes següents:

«3. Correspon a l'Estat la supervisió i el control de les fundacions de caràcter especial a què es referix el present reial decret llei, l'àmbit d'actuació principal de les quals excedisca el d'una comunitat autònoma, a través del protectorat, que serà exercit pel Ministeri d'Economia i Competitivitat.»

Disposició final segona. *Títols competencials.*

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

Disposició final tercera. *Desplegament reglamentari de l'execució extrajudicial.*

El Govern, en el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor d'este reial decret llei, aprovarà les normes reglamentàries necessàries per tal de simplificar el procediment de venda extrajudicial, les quals incorporaran, entre altres mesures, la possibilitat de subhasta electrònica.

Disposició final quarta. *Entrada en vigor.*

Este reial decret llei entrarà en vigor l'endemà de ser publicat en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 9 de març de 2012.

JUAN CARLOS R.

El president del Govern,
MARIANO RAJOY BREY

ANNEX

Codi de Bones Pràctiques per a la reestructuració viable dels deutes amb garantia hipotecària sobre la vivenda habitual

1. Mesures prèvies a l'execució hipotecària: reestructuració de deutes hipotecaris.

a) Els deutors compresos en l'àmbit d'aplicació de l'article 2 del Reial Decret Llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, podran sol·licitar i obtindre de l'entitat creditora la reestructuració del seu deute hipotecari a fi d'aconseguir-ne la viabilitat a mitjà i llarg termini. Junt amb la sol·licitud de reestructuració, aportaran també la documentació prevista en l'article 3.2 del citat reial decret llei.

No podran formular la sol·licitud aquells deutors que es troben en un procediment d'execució, una vegada s'haja produït l'anunci de la subhasta.

b) En el termini d'un mes des de la presentació de la sol·licitud anterior juntament amb la documentació a què es referix la lletra anterior, l'entitat haurà de notificar i oferir al deutor un pla de reestructuració en el qual es concreten l'execució i les conseqüències financeres per al deutor de l'aplicació conjunta de les mesures següents:

- i. Carència en l'amortització de capital de quatre anys.
- ii. Ampliació del termini d'amortització fins a un total de 40 anys a comptar de la concessió del préstec.
- iii. Reducció del tipus d'interés aplicable a l'euríbor + 0,25 per cent durant el termini de carència.

Adicionalment, les entitats podran reunificar el conjunt dels deutes contrets pel deutor.

No comportarà costos per compensació l'amortització anticipada del crèdit o préstec hipotecari sol·licitada durant els deu anys posteriors a l'aprovació del pla de reestructuració.

c) En el pla de reestructuració l'entitat advertirà, si és el cas, del caràcter inviable del pla d'acord amb el criteri previst en l'apartat següent o que, si el pla resulta inviable, es podran sol·licitar les mesures complementàries previstes en l'apartat següent.

2. Mesures complementàries.

a) Els deutors per als quals el pla de reestructuració previst en l'apartat anterior resulte inviable, atesa la seua situació economicofinancera, podran sol·licitar un quitament en el capital pendent d'amortització en els termes que preveu este apartat, que l'entitat tindrà la facultat d'acceptar o rebutjar en el termini d'un mes a comptar de l'acreditació de la inviabilitat del pla de reestructuració.

A estos efectes, es considerarà pla de reestructuració inviable aquell que establisca una quota hipotecària mensual superior al 60 per cent dels ingressos que perceben conjuntament tots els membres de la unitat familiar.

b) A fi de determinar el quitament, l'entitat emprarà algun dels mètodes de càlcul següents i notificarà, en tot cas, els resultats obtinguts al deutor, amb independència que la primera decidisca o no concedir el quitament:

- i. Reducció en un 25 per cent.
- ii. Reducció equivalent a la diferència entre capital amortitzat i el que garde amb el total del capital prestat la mateixa proporció que el nombre de quotes satisfetes pel deutor sobre el total de les degudes.
- iii. Reducció equivalent a la mitat de la diferència que hi ha entre el valor actual de la vivenda i el valor que resulte de sostroure al valor inicial de taxació dos vegades la diferència amb el préstec concedit.

c) Esta mesura també podrà ser sol·licitada per aquells deutors que es troben en un procediment d'execució hipotecària en què ja s'haja produït l'anunci de la subhasta. Així mateix podrà ser-ho per aquells deutors que, estant inclosos en el llistat d'exclusió a què es referix el Reial Decret Llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, no han pogut optar a la dació en pagament per presentar la vivenda càrregues posteriors a la hipoteca.

3. Mesures substitutives de l'execució hipotecària: dació en recompensa de la vivenda habitual.

a) En el termini de dotze mesos des de la sol·licitud de la reestructuració, els deutors compresos en l'àmbit d'aplicació de l'article 2 del Reial Decret Llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, per als quals la reestructuració i les mesures complementàries, si és el cas, no resulten viables d'acord amb el que estableix l'apartat 2, podran sol·licitar la dació en recompensa de la seua vivenda habitual en els termes que preveu este apartat. En estos casos, l'entitat estarà obligada a acceptar l'entrega del bé hipotecat per part del deutor, a la pròpia entitat o al tercer que esta designe, i el deute quedarà definitivament cancel·lat.

b) La dació en pagament suposarà la cancel·lació total del deute garantit amb hipoteca i de les responsabilitats personals del deutor i de tercers davant de l'entitat per raó del mateix deute.

c) El deutor, si així ho sol·licita en el moment de demanar la dació en pagament, podrà romandre durant un termini de dos anys en la vivenda en concepte d'arrendatari, satisfent una renda anual del 3 per cent de l'import total del deute en el moment de la dació. Durant el dit termini l'impagament de la renda meritarà un interès de demora del 20 per cent.

d) Les entitats podran pactar amb els deutors la cessió d'una part de la plusvàlua generada per l'alienació de la vivenda, en contraprestació per la col·laboració que estos puguen prestar en la dita transmissió.

e) Esta mesura no serà aplicable en els supòsits que es troben en procediment d'execució i en els quals ja s'haja anunciat la subhasta, o en els quals la vivenda estiga gravada amb càrregues posteriors.

4. Publicitat del Codi de Bones Pràctiques.

Les entitats garantiran la màxima difusió del contingut del Codi de Bones Pràctiques, en particular, entre els seus clients.