

**Real Decreto-Ley 5/2017, de 17 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social**  
**[BOE n.º 66, de 18-III-2017]**

**PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

Nos encontramos ante una norma que pretende ampliar el ámbito de aplicación de las medidas de protección de los deudores hipotecarios en situación de especial vulnerabilidad, protección que se ha llevado a cabo desde el año 2012 a través de distintas medidas y acciones de los poderes públicos.

Y tal como señala su Exposición de Motivos, una de las primeras medidas adoptadas en este terreno fue la suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables establecida en el Real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios. Esta medida, con carácter excepcional y temporal, afectaba a cualquier proceso judicial de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial por el cual se adjudicase al acreedor la vivienda habitual de personas pertenecientes a determinados colectivos. En estos casos, el real decreto-ley, sin alterar el procedimiento de ejecución hipotecaria, impedía que se procediera al lanzamiento que culminaría, en su caso, con el desalojo de las familias.

Este real decreto-ley fue convalidado y tramitado como proyecto de ley, lo que dio lugar a la aprobación de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, que mantenía la suspensión inmediata y por un plazo de dos años de los desahucios de las familias que se encontraran en una situación de especial riesgo de exclusión.

Normas que ahora se modifican a través de la instauración de una serie de medidas a la vista de que, transcurrido el plazo de suspensión fijado inicialmente (dos años) y luego ampliado a tres (hasta el 15 de mayo de 2017 de conformidad con lo previsto en el artículo 3 del Real Decreto-Ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social), son muchas las familias que siguen en situación de vulnerabilidad. ¿Qué medidas se instauran?

En primer término se vuelve a ampliar el ámbito de aplicación de las medidas de protección de los deudores hipotecarios en situación de especial vulnerabilidad, así, podrán beneficiarse de las medidas del Código de Buenas Prácticas también las

familias que tengan hijos menores o en las que exista una víctima de violencia de género.

En segundo lugar, se conceden tres años adicionales desde la entrada en vigor de esta norma, es decir, desde el día 19 de marzo de 2017, la aplicación de la suspensión del lanzamiento.

Y en tercer lugar, se establecen mecanismos de alquiler en favor de los deudores ejecutados sobre los inmuebles cuyo lanzamiento sea objeto de suspensión. La forma de hacerlo es sencilla, se modifica el Código de Buenas Prácticas para dar la posibilidad de que aquellos beneficiarios de la suspensión de lanzamientos a la que se refiere el artículo 1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, que sean a su vez clientes de las entidades adheridas al Código de Buenas Prácticas puedan solicitar a la entidad que les sea arrendada su vivienda en condiciones preferenciales por un periodo de hasta cinco años y cinco años más si así se acuerda con la entidad. Esta solicitud deberá realizarse en el plazo de seis meses a contar, bien desde la entrada en vigor de este real decreto-ley, bien desde que la suspensión les sea aplicable, si esta fuera posterior a dicha entrada en vigor.

La norma se cierra con dos Disposiciones Adicionales, la primera de ellas prevé el procedimiento de adhesión de las entidades financieras a la nueva redacción del Código de Buenas Prácticas con un ámbito de aplicación más inclusivo y con el derecho al alquiler para los beneficiarios de la suspensión de lanzamientos de aquellas entidades que estén adheridas al mismo. La segunda, insta al Gobierno para que en el plazo de ocho meses proponga medidas destinadas a facilitar la recuperación de la propiedad por los deudores hipotecarios incluidos en el ámbito de aplicación del artículo 1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de su vivienda habitual, cuando esta hubiera sido objeto de un procedimiento de ejecución hipotecaria. A tal efecto, debemos resaltar el hecho de que estas medidas tendrán en cuenta el precio de adjudicación de la vivienda y la posibilidad de que se descuenten determinadas cantidades del mismo para fijar el precio de venta al deudor.

Sentado lo anterior, sólo queda esperar que el Gobierno cumpla el plazo que se ha otorgado para establecer esas «otras medidas» para facilitar dicha recuperación de las viviendas por los deudores hipotecarios que tengan encaje en el ámbito de aplicación del Código de Buenas Prácticas.

Eva María MARTÍNEZ GALLEGO  
*Magistrada Juzgado de Primera Instancia n.º 4  
de Ourense con competencia mercantil*