

## Principales hitos normativos del segundo trimestre de 2013

Mercedes Morera Villar

Las principales normas legales aprobadas en este segundo trimestre de 2013 versan especialmente sobre la vivienda y renovación urbana –ya sea en cuanto al fomento del alquiler, la protección de los deudores hipotecarios o el impulso a la rehabilitación–, el aumento de determinados tipos impositivos, la protección de inversores y clientes de entidades financieras e instituciones de inversión colectiva, así como el fomento de la transparencia en estos ámbitos, y el fomento del cumplimiento de las deudas contraídas por las Administraciones Públicas con sus distintos proveedores.

**1. Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de vivienda, la rehabilitación edificatoria, la regeneración y renovación urbanas 2013-2016**–Boletín Oficial del Estado (B.O.E.) de 10 de abril de 2013–.

El referido Plan, que contempla una vigencia de 4 años, tiene como objetivos prioritarios adecuar el sistema de alquiler de viviendas a la actual situación socio-económica, contribuir a la rehabilitación del sector inmobiliario y mejorar la eficiencia energética de las edificaciones. En atención a los mismos se establecen 8 programas de actuación con sus consiguientes ayudas, a gestionar por las Comunidades Autónomas, si bien en se prioriza la cofinanciación del Gobierno Central y la participación de colectivos privados:

- Programa de subsidiación de préstamos conveniados, por el que se mantienen este tipo de ayudas ya consagradas en Planes anteriores.
- Programa de ayuda al alquiler de vivienda a los sectores más necesitados. De este programa destacan tres novedades: el hecho de que el cómputo de la renta no tendrá en cuenta al individuo en sí sino a la unidad de convivencia (se establecen distintos límites en función del número de miembros y edades de dicha unidad); la limitación de la cuantía de los alquileres financiados (iguales o inferiores a 600 euros); y la financiación en proporción al alquiler a abonar

(hasta el 40% de la renta anual del alquiler de la vivienda habitual y permanente, con un límite máximo de 2.400 euros anuales por vivienda).

- Programa de fomento del parque público de vivienda en alquiler. Se pretende con ello crear un parque público de vivienda protegida para alquiler sobre suelos o edificios de titularidad pública. Se trata de viviendas con una superficie útil no superior a los 90 m<sup>2</sup>, que gozan de precios alquileres limitados, y que se dividen en dos categorías:
  - o Viviendas de alquiler en rotación, dirigidas a unidades de convivencia cuya renta total no supere 1,2 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).
  - o Viviendas de alquiler protegido, destinadas a unidades de convivencia con una renta total comprendida entre 1,2 y 3 veces el IPREM.

Para el fomento de este tipo de viviendas y la participación del sector privado en este programa se contemplan subvenciones a los promotores de las mismas mediante ayudas directas.

- Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria de edificios residenciales colectivos construidos antes de 1981, así como, con determinados requisitos, de edificios destinados exclusivamente al alquiler y de aquellos que revistan graves daños estructurales o de otro tipo. Todo ello mediante el otorgamiento de las correspondientes subvenciones, sujetas a la realización de los trabajos y a los límites cuantitativos que la propia norma detalla.
- Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas, encaminado a la mejora de los tejidos residenciales y la recuperación del funcionamiento de los conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y núcleos rurales.

- Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de las edificaciones que detalle las condiciones de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación de las mismas. Además de los límites económicos de las ayudas se establece que para ser beneficiario de las mismas este informe deberá haber sido solicitado antes de que finalice el año 2016.
- Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas.
- Programa de apoyo a la implantación y gestión del Plan.

Entrada en vigor: 11 de abril de 2013.

**2. Real Decreto 256/2013, de 12 de abril, por el que se incorporan a la normativa de las entidades de crédito los criterios de la Autoridad Bancaria Europea de 22 de noviembre de 2012, sobre la evaluación de la adecuación de los miembros del órgano de administración y los titulares de funciones clave** –B.O.E. de 13 de abril de 2013–.

Esta norma supone la homogeneización de la normativa española con las últimas reformas operadas en el ámbito europeo al respecto. En este sentido, el texto trata tres áreas fundamentales relacionadas con los miembros del órgano de administración y titulares de funciones clave en las entidades de crédito:

- Será el Banco de España el encargado de evaluar la concurrencia del requisito de honorabilidad comercial, para lo cual se servirá de toda la información disponible, incluyendo:
  - o La trayectoria profesional y personal del evaluado.
  - o La condena por la comisión de delitos o faltas y la sanción por la comisión de infracciones administrativas, todo ello modulado según distintos criterios tales como la firmeza o no de la resolución, la posible existencia de dolo, el tiempo transcurrido desde la comisión del hecho, etc.
- El requisito de experiencia no sólo se referirá a la trayectoria profesional sino que tendrá en cuenta la formación de carácter teórico del evaluado, que deberá ser adecuada en relación a las funciones a

desarrollar, y en especial, estar relacionada con las áreas de banca y servicios financieros.

- Se introduce un nuevo requisito para estos sujetos, la «disposición de ejercer un buen gobierno de la entidad». A los efectos de determinar la existencia o no de esta cualidad se tendrán en cuenta hechos como la no existencia de potenciales conflictos de interés o la capacidad para dedicar el tiempo suficiente a las tareas a desempeñar.

En cuanto al Consejo de Administración en su conjunto, y como novedad, se incorpora la evaluación de su idoneidad mediante el análisis de los distintos perfiles de los miembros que lo componen.

Finalmente, para el correcto seguimiento del cumplimiento de estos requisitos, se encomiendan funciones de supervisión al Banco de España y se consigna la necesaria creación de unidades y procedimientos ad hoc en las propias entidades de crédito.

Entrada en vigor: 14 de abril del 2013.

**3. Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social** –B.O.E. de 15 de mayo de 2013–. Corrección de errores publicada en el B.O.E. de 23 de mayo de los corrientes.

La citada Ley deriva del Real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, al que se hizo referencia en el número 9 de esta revista digital. En concreto, varios son los puntos principales a destacar de esta norma:

- Por lo que respecta a los créditos o préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual, se limitan: los intereses de demora a 3 veces el interés legal del dinero, sólo pudiendo devengarse sobre el principal pendiente de pago; el plazo de amortización, que no podrá ser superior a 30 años. Igualmente, se prohíbe la capitalización de dichos intereses de demora. De otro lado, se faculta al notario para advertir, en el momento de otorgamiento de la correspondiente escritura, de la posible existencia de cláusulas abusivas.
- En cuanto a los procedimientos judiciales de ejecución hipotecaria:

- Posibilidad de suspender de forma inmediata, y por un plazo de dos años, los lanzamientos (el desalojo efectivo del deudor y su familia de la vivienda ejecutada) acordados en sede judicial o extrajudicial que afecten a personas en situación de especial riesgo de exclusión social, que cumplan determinados requisitos. Los requisitos, términos y condiciones de esta suspensión son, en su generalidad, los mencionados en el referido número 9 de esta revista eXtoikos y que no se reproducen para evitar reiteraciones innecesarias.
- Los tribunales serán competentes para apreciar de oficio la existencia de cláusulas abusivas en el título ejecutivo y, por ende, la improcedencia de la ejecución o, en su caso, su continuidad sin la aplicación de las referidas cláusulas.
- Las costas judiciales en caso de ejecución sobre vivienda habitual no podrán superar el 5% de la cantidad reclamada.
- Se establece la posibilidad de condonar parte del pago de la deuda en caso de que se haya procedido a la ejecución hipotecaria de una vivienda habitual sin que ésta haya sido suficiente para cubrir la deuda pendiente, y posteriormente se inicie una ejecución dineraria por el importe pendiente, todo ello bajo ciertos requisitos. Además, dicho deudor podrá participar en la eventual revalorización futura de la vivienda ejecutada.
- Se facilita la participación en las ejecuciones de viviendas hipotecadas, entre otros modos, ampliando el tiempo para que el rematante consigne el precio de la adjudicación así como reduciendo el aval para la puja, que pasa del 20% del valor de tasación al 5%.
- En las subastas, se introduce por primera vez un límite al valor mínimo de tasación, que no podrá ser inferior al 75% del valor de tasación que sirvió a la entidad de crédito para conceder el préstamo. Igualmente, se incrementan los porcentajes para adjudicarse el bien en caso de viviendas habituales (del 60% hasta un máximo del 70%).

- En relación a los procedimientos de ejecución extrajudiciales, se dota al notario de competencia para suspender dicho procedimiento en caso de que las partes acrediten haber solicitado al órgano judicial competente la improcedencia de la ejecución por existir cláusulas abusivas o la continuidad de la misma sin la existencia de dichas cláusulas.
- En referencia a las sociedades tasadoras ligadas a entidades de crédito, se refuerza su independencia mediante el establecimiento de nuevos requisitos como, por ejemplo, la existencia de un reglamento interno de conducta en cuanto a ciertas incompatibilidades o de una comisión técnica encargada de verificar que se cumplen los requisitos de independencia de estas entidades.

En otro orden de cosas, se dispone expresamente que las entidades de crédito estarán obligadas a aceptar el informe de tasación que les presente su cliente siempre y cuando éste haya sido emitido por un tasador homologado y no esté caducado. No obstante, la entidad financiera podrá realizar las comprobaciones en torno al valor dado que estime pertinentes, pero sin poder cargar ningún coste adicional al cliente.

Entrada en vigor: 15 de mayo de 2013.



**4. Circular 2/2013, de 9 de mayo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre el documento con los datos fundamentales para el inversor y el folleto de las Instituciones de Inversión Colectiva** –B.O.E. de 24 de mayo de 2013– . Corrección de errores publicada en el B.O.E. de 4 de junio de los corrientes.

Esta Circular trae causa de la Directiva 2009/65/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de julio de 2009, por la que se coordinan las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas sobre determinados organismos de inversión colectiva en valores mobiliarios, así como del Reglamento (UE) número 583/2010 de la Comisión, de 10 de julio de 2010.

El objetivo de la misma es establecer el contenido del nuevo documento con los datos fundamentales para el inversor, que viene a sustituir al anterior folleto simplificado que debían emitir y entregar a los inversores las instituciones de inversión colectiva (IIC). El referido documento, para cuya redacción se crean distintos modelos en función de las diferentes variantes y especificidades de las IIC, pretende lograr una homogeneización que facilite la comparativa por los inversores, reforzando la simplicidad y claridad del lenguaje empleado así como obligando a las necesarias actualizaciones en caso de resultar relevantes.

Entrada en vigor: 25 de mayo de 2013.

**5. Circular 1/2013, de 24 de mayo, del Banco de España, por la que se modifica la Circular 4/2004, de 22 de diciembre, a las entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros**–B.O.E. de 31 de mayo de 2013–. Corrección de errores publicada en el B.O.E. de 7 de junio de los corrientes.

La referida Circular es consecuencia de uno de los compromisos suscritos por el Gobierno Español en el marco europeo del Memorando de Entendimiento sobre Condiciones de Política Sectorial Financiera, de 23 de mayo de 2012, que posibilitó la solicitud de asistencia financiera por nuestro país.

En concreto, el compromiso aludido es el de reforzar y mejorar la calidad y cantidad de los datos que declaran por las entidades de crédito a la Central de Información de Riesgos (CIR). Entre las distintas medidas contenidas en la norma, y como la propia Exposición de Motivos señala, cabe reseñar las siguientes novedades en cuanto a las obligaciones de información de las entidades de crédito:

- Los riesgos, operación por operación, deberán expresarse en euros, sin la existencia, por regla general, de umbrales mínimos de declaración. Además, se identificará para cada operación a todos los sujetos intervinientes, detallando el tipo de participación y riesgo.

- Mayor desglose de los grandes tipos de productos a declarar así como de los datos solicitados, en especial en referencia a los tipos de interés, fechas de formalización, vencimiento, incumplimiento y liquidación de principal de intereses. Igualmente, se exige un nivel más alto de desglose en cuanto a las garantías.
- Mensualmente las entidades de crédito deberán declarar, junto con el riesgo de las operaciones existentes al final de cada mes, el motivo por el que, en su caso, se ha reducido el riesgo en los préstamos y el importe de dicha reducción.
- Obligación de identificar (y vincular con las operaciones anteriormente declaradas) las operaciones de reestructuración, refinanciación, renegociación, subrogación o segregación de deudas.
- En las cesiones de préstamos a terceros en los que se conserve su gestión, las entidades de crédito deberán no sólo identificar los riesgos cedidos sino también quién es el cesionario, el riesgo que éste asume y, en su caso, el riesgo que la entidad financiera mantiene.
- Para cada operación en la que se continúe asumiendo riesgos por parte de la entidad financiera, se especificará determinada información contable y de recursos propios tal como la exposición ponderada por riesgo o la calificación crediticia, entre otros.

Entrada en vigor: 25 de mayo de 2013.

**6. Ley 3/2013, de 4 de junio, de creación de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia** –B.O.E. de 5 de junio de 2013–.

El objetivo de esta norma, como su propio título indica, es la creación de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), nuevo órgano regulador en el que se integrarán todas las funciones relativas al correcto funcionamiento de los mercados y sectores supervisados. De esta forma, quedarán fusionados e integrados en este nuevo órgano supervisor único los actuales organismos supervisores tales como la Comisión Nacional de Energía, la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones, la Comisión Nacional de la Competencia, el Comité para la Regulación Ferroviaria, la Comisión Nacional del Sector Postal, la Comisión de Regulación Económica Aeroportuaria y el Consejo de los Medios Audiovisuales. Todo ellos con el fin de lograr una

---

serie de principios como la austeridad, uso de las economías de escala, homogeneidad, eficiencia, seguridad jurídica o confianza institucional.

La CNMC se configura como un organismo público dotado de plena capacidad pública y privada cuyo objetivo es garantizar, preservar y promover el correcto funcionamiento del mercado, así como la transparencia y la existencia de una competencia efectiva en todos los mercados y sectores productivos en beneficio de consumidores y usuarios. A tal efecto, a la CNMC se le atribuyen dos bloques de funciones:

- Funciones generales de defensa y promoción de la competencia en los distintos mercados, con labores tanto supervisoras como de arbitraje y consultivas.
- Funciones singulares en ciertos sectores que, por su especial complejidad, requieren de una distinta supervisión para asegurar la existencia de una competencia efectiva (comunicaciones electrónicas y audiovisuales, mercado de la electricidad y del gas natural, sector postal, tarifas aeroportuarias o determinados aspectos del sector ferroviario).

En cuanto a la estructura de la CNMC, destacan sus órganos rectores: El Consejo y su Presidente. Este primer órgano estará compuesto por 10 miembros nombrados por el Gobierno mediante Real Decreto (sin perjuicio de que el Congreso tendrá potestad para vetar a los candidatos nombrados) por un plazo de 6 años, sin posibilidad de reelección.

Finalmente, en aras a garantizar el principio de transparencia en las actuaciones de esta nueva Comisión, se establece la obligatoria publicidad de todos los informes que elabore, así como planes anuales o plurianuales, memoria anual de actividades económicas, acuerdos o resoluciones adoptadas. Igualmente, se refuerza el control por el Congreso y el Senado, imponiéndose, entre otras obligaciones, la de que el Presidente de la Comisión comparezca, al menos con carácter anual, en el Congreso de los Diputados para rendir cuentas.

Entrada en vigor: 6 de junio de 2013.

#### **7. Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas –B.O.E. de 5 de junio de 2013–.**

Distintas son las medidas introducidas por esta Ley para flexibilizar y relanzar el mercado de alquiler de

viviendas en España. Entre ellas podemos señalar las siguientes:

- Mayor prioridad a la voluntad de las partes. Por ejemplo, se permite, a partir del tercer año de vigencia del contrato, que la variación de las rentas no se vincule al Índice de Precios al Consumo, o que inquilino y arrendado puedan acordar determinadas reformas cuyo importe se descuenta del precio de la renta.
- Reducción de 5 a 3 años de la prórroga obligatoria de los contratos de alquiler para uso de vivienda, y de 1 a 3 años la prórroga tácita.
- El arrendador podrá recuperar la vivienda arrendada para su uso como vivienda permanente en determinados supuestos (básicamente divorcios o nulidades matrimoniales), sin necesidad de previsión expresa en el contrato de alquiler, siempre y cuando hubiera transcurrido al menos 1 año de duración del contrato y que lo comunique con una antelación mínima de dos meses.
- Posibilidad de que el arrendatario pueda desistir del contrato en cualquier momento, siempre que hayan transcurrido 6 meses desde la celebración del mismo, y de la oportuna comunicación al arrendador con un mes de antelación. No obstante, el contrato podrá prever una penalización en estos supuestos que no podrá ser superior al importe de una anualidad (o la cantidad proporcional en caso de plazos inferiores al año).
- La inscripción del contrato de alquiler en el Registro de la Propiedad será requisito necesario para que se respete el mismo en caso de venta del inmueble alquilado.
- Creación de un Registro de Sentencias Firmes de Impagos de Rentas por Alquiler, al cual podrán acceder los arrendadores que quieran consultar si su previsible arrendatario ha resultado condenado por este concepto con anterioridad, con los requisitos formales que el propio texto de la norma establece.
- Agilización del conocido como «desahucio exprés». En caso de falta de pago de las rentas, incluso por un solo mes, podrá iniciarse el proceso de desahucio, reduciéndose los plazos para el desalojo, salvo que el inquilino reactive el contrato pagando las rentas atrasadas.

Entrada en vigor: 6 de junio de 2013.

**8. Circular 3/2013, de 12 de junio, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre el desarrollo de determinadas obligaciones de información a los clientes a los que se les prestan servicios de inversión, en relación con la evaluación de la conveniencia e idoneidad de los instrumentos financieros** –B.O.E. de 19 de junio de 2013–.

La referida Circular tiene por objetivo desarrollar, dotando de carácter imperativo, determinadas obligaciones de información en relación a la determinación, forma de acreditación y demás requisitos formales de la evaluación de la conveniencia e idoneidad por parte de las entidades que prestan servicios de inversión. Las principales novedades contenidas en la misma pueden resumirse de la siguiente forma:

- Obligaciones de información en el proceso de evaluación de la idoneidad. Las entidades deberán proporcionar a sus inversores, por escrito o mediante otro soporte duradero, una descripción individualizada de cómo se ajustan las recomendaciones que realicen a las características y objetivos de dicho inversor (adecuación del producto a los conocimientos y experiencia del cliente, a su situación financiera y objetivos de inversión así como los principales riesgos en los que puede incurrir el inversor).
- Obligaciones de información en el proceso de evaluación de la conveniencia. Las entidades deberán de entregar al cliente una copia del documento donde conste la evaluación realizada. Se establecen expresamente los términos que la misma debe establecer en los distintos supuestos que pueden darse: inversor que pese a haber sido advertido de la conveniencia de un producto desea contratarlo, inversor que no ha podido valorar la conveniencia, contratación de productos completos, etc.
- Las entidades de inversión deberán mantener un registro actualizado de los clientes evaluados y los productos que, tras la correspondiente evaluación, han resultado no calificados como no adecuados para el inversor. Y ello en aras a evitar futuros ofrecimientos de productos similares al mismo cliente.

Entrada en vigor: 19 de agosto de 2013.

**9. Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas**–B.O.E. de 27 de junio de 2013–.

El objetivo fundamental de esta norma es, tal y como reseña su articulado, establecer un marco regulador básico para el desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, fomentando e impulsando para ello las labores de rehabilitación, regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes. A tales efectos se contemplan distintas medidas que, grosso modo, pueden resumirse como sigue:

- Informe de Evaluación de los Edificios. Se autoriza a las Administraciones Públicas a solicitar, a los propietarios de viviendas residenciales, que acrediten la situación en la que éstas se encuentran en relación a su conservación, accesibilidad universal y eficiencia energética.
- Fomento de las actuaciones de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación del suelo urbano, estableciendo los correspondientes procedimientos para la mejora de situaciones de insuficiencia o degradación, especialmente en cuanto a los requisitos de funcionalidad o seguridad.

Entrada en vigor: 28 de junio de 2013.

**10. Real Decreto-Ley 7/2013, de 28 de junio, de medidas urgentes de naturaleza tributaria, presupuestaria y de fomento de la investigación, el desarrollo y la innovación**–B.O.E. de 29 de junio de 2013–. Pendiente de convalidación por el Congreso de los Diputados.

Tres son las medidas principales contenidas en este Real Decreto-Ley:

- Aumento de los tipos impositivos en determinados Impuestos Especiales, tales como los que afectan a ciertas bebidas alcohólicas como los relativos a los cigarrillos y resto de labores del tabaco.
- Regulación de los fines de interés general a los que irá destinado el porcentaje del rendimiento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y del régimen de las Entidades del Tercer Sector colaboradoras con las Administraciones Públicas. En cuanto a los fines de interés general, se pasa de un sistema de actuaciones en función

de colectivos protegidos a otro en el que se articulan unos ejes de actuación prioritarios: atención a las personas con necesidades educativas o de inserción laboral, fomento de la seguridad ciudadana y prevención de la delincuencia, protección del medio ambiente y cooperación al desarrollo. De otro lado, se califican como Entidades del Tercer Sector colaboradoras a aquellas organizaciones o entidades que desarrollen actividades de interés general.

- Mantenimiento del aumento del tipo impositivo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que se introdujo a partir del 1 de enero de 2012.

Entrada en vigor: 30 de junio de 2013.

**11. Real Decreto-Ley 8/2013, de 28 de junio, de medidas urgentes contra la morosidad de las Administraciones Públicas y de apoyo a entidades locales con problemas financieros**–B.O.E. de 29 de junio de 2013–. Pendiente de convalidación por el Congreso de los Diputados.

Esta norma contiene las siguientes principales novedades:

- Establecimiento de una última y tercera fase del mecanismo extraordinario de financiación para el pago y cancelación de las deudas contraídas con proveedores de las Entidades Locales y Comunidades Autónomas. En éste se amplía tanto el ámbito subjetivo como objetivo de aplicación del mismo, regulándose algunas especificidades procedimentales.
- Introducción de medidas extraordinarias y urgentes, de carácter temporal y voluntario, para dotar de liquidez a aquellos municipios que se encuentren en situaciones de especial dificultad.
- Impulso al sistema de contratación centralizada para el aprovisionamiento del sector público.

Entrada en vigor: 30 de junio de 2013.

Por lo que concierne a la Comunidad Autónoma de Andalucía:

**11. Decreto-Ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda** –Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (B.O.J.A.) de 11 de abril de 2013–. Convalidado por el Parlamento Andaluz mediante

resolución de fecha 8 de mayo de 2013, publicada en el B.O.J.A. el 20 de mayo del año en curso.



De esta norma cabe resaltar la declaración de interés social de la cobertura de necesidad de vivienda de las personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria. Este procedimiento implica que en determinados supuestos la Administración Andaluza estará facultada para expropiar temporalmente (por un plazo máximo de 3 años a contar desde la fecha del lanzamiento acordado por el órgano jurisdiccional competente) el uso de viviendas que hayan sido adjudicadas en subasta a entidades financieras o filiales inmobiliarias o entidades tenedoras de activos de éstas. Los requisitos que ese exigen para poder ser beneficiario de esta expropiación temporal del uso son básicamente los siguientes:

- Que tenga su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria, la cual deberá ser la única vivienda de su propiedad, no disponiendo tampoco de otra ningún miembro de la unidad familiar que conviva en la vivienda subastada.
- Que ostente la condición inicial de propietario y deudor hipotecario.
- Que el lanzamiento sea susceptible de generar una situación de emergencia o exclusión social.
- Que las condiciones económicas del beneficiario hayan sufrido un importante menoscabo, provocando una situación de endeudamiento sobrevenido respecto a las condiciones y circunstancias existentes en el momento de la concesión del préstamo hipotecario (ello se dará, como detalla la propia norma, cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por, al menos, 1,5, y

---

ello suponga más de un tercio de los ingresos familiares.

- Que el conjunto de ingresos de la unidad familiar no supere el 3 del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

En cuanto a las rentas a abonar por el beneficiario, éste deberá entregar a la Administración expropiante una cantidad en concepto de contribución al pago del justiprecio, por importe no superior ni al 25% de los ingresos de los miembros de la unidad familiar que convivan en la vivienda ni a la cuantía del justiprecio.

Entrada en vigor: 12 de abril de 2013.

**12. Decreto-Ley 8/2013, de 28 de mayo, de Medidas de Creación de Empleo y Fomento del Emprendimiento** –B.O.J.A. de 31 de mayo de 2013–. Pendiente de convalidación por el Parlamento Andaluz. Esta norma contiene distintas medidas encaminadas a cumplir con los objetivos que su propia denominación enumera, las cuales pueden clasificarse en tres bloques:

- Medidas destinadas a contribuir al empleo desde la Junta de Andalucía, a través de programas especiales, colectivos y territoriales, que permitan modificar los criterios de selección de personas del Plan de Choque actualmente en ejecución, facilitar el acceso de parados agrarios y diseñar un nuevo Plan de Choque contra el paro.

- Medidas que favorezcan la inversión productiva generadora de empleo, con fines específicos como eliminar obstáculos administrativos que dificulten la creación de empleo o potenciar la estructura productiva industrial, entre otras.

- Medidas para reforzar las políticas activas de empleo, dotando de mayores recursos a las oficinas del Servicio Andaluz de Empleo.

Entre los programas contenidos en este Real Decreto destacan: el Programa Bono de Empleo Jove, el Programa de Apoyo y Fomento del Trabajador Autónomo, el Programa de Apoyo a la Economía Social y el Programa de Becas a la Internacionalización para titulados superiores de formación profesional. Igualmente reseñables son otras iniciativas para la creación de empleo como la iniciativa estratégica a favor de los territorios especialmente afectados por el desempleo, la Acción de Fomento de las Personas Emprendedoras o la Línea de Atención Preferente a personas desempleadas mayores de 45 años procedentes de expedientes extintivos de empleo del sector industrial. Entrada en vigor: 1 de junio de 2013.