



BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

X LEGISLATURA

Serie A:
PROYECTOS DE LEY

13 de febrero de 2013

Núm. 31-2

Pág. 1

ENMIENDAS E ÍNDICE DE ENMIENDAS AL ARTICULADO

121/000031 Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios (procedente del Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre).

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 97 del Reglamento de la Cámara, se ordena la publicación, en el Boletín Oficial de las Cortes Generales, de las enmiendas presentadas en relación con el Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios (procedente del Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre), así como del índice de enmiendas al articulado.

Palacio del Congreso de los Diputados, 11 de febrero de 2013.—P.D. El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Manuel Alba Navarro**.

ENMIENDA NÚM. 1

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

A la Mesa del Congreso de los Diputados

Al amparo de lo establecido en el artículo 110 del Reglamento de la Cámara, el Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural presenta la siguiente enmienda a la totalidad con texto alternativo al Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.

Palacio del Congreso de los Diputados, 28 de diciembre de 2012.—**Joan Coscubiela Conesa y José Luis Centella Gómez**, Portavoces Adjuntos del Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural.

Exposición de motivos

El drama social de los desahucios está alcanzando una dimensión y un dramatismo insoportables para la conciencia social y la convivencia democrática de nuestro país. Desde el año 2007 llevamos en España 416.975 ejecuciones hipotecarias; en la actualidad, cada día hábil se están ejecutando alrededor de 500 lanzamientos de vivienda en toda España.

A las denuncias, protestas y propuestas de cambio que —desde hace años y con un amplísimo apoyo de la opinión ciudadana— vienen impulsando las Plataformas de Afectados por las Hipotecas, o a las diversas iniciativas legislativas surgidas tanto de grupos parlamentarios en el Congreso de los Diputados, como de los Parlamentos Autonómicos, se han venido a añadir los mismos jueces, individualmente o a través de los jueces decanos o de las propuestas presentadas por grupos de estudio al Consejo General del Poder Judicial, o de la Abogacía General de la Unión Europea. Todos van en el mismo sentido: reclamar que, de forma urgente, se adopten medidas legislativas en el ámbito hipotecario, financiero y

procesal, así como en políticas sociales y de vivienda, que corrijan las injusticias patentes y escandalosas de los procedimientos sumarios hipotecarios, la indefensión de los deudores frente a las entidades financieras, y que se garantice el derecho constitucional a una vivienda digna, en todos los supuestos de lanzamientos hipotecarios y desahucios arrendaticios por insolvencia de los residentes.

El texto legislativo que aquí se presenta pretende dar solución transitoria al drama de los desahucios mientras no se realizan los cambios normativos de calado en nuestro ordenamiento jurídico que contemplen la dación en pago con carácter retroactivo y el derecho a seguir disponiendo de una vivienda digna.

El Título Primero establece una moratoria universal e indefinida de los procedimientos hipotecarios, a petición del deudor, en cualquier fase en que se encuentre su tramitación, siempre que se cumplan las condiciones de domicilio habitual, insolvencia sobrevenida y no disponibilidad de otra vivienda con las que satisfacer el derecho. Dicha paralización, que incluye también la suspensión en el devengo de intereses, se mantendrá mientras no se acuerde la dación en pago, o se incluya en un procedimiento de liquidación ordenada de las deudas de la persona afectada, conocido como «de segunda oportunidad» que también puede incluir la quita de la deuda o una refinanciación de la misma, siempre en condiciones ajustadas a las posibilidades económicas del deudor, y en cuyo procedimiento se garantice, en todo caso, el derecho a disponer de una vivienda digna, adecuada a sus posibilidades, ya sea en la misma u otra que se le ponga a disposición del Fondo Social de Vivienda.

En el Título Segundo se constituye el Fondo Social de Viviendas de titularidad estatal y gestión autonómica, integrado por viviendas de entidades financieras nacionalizadas, viviendas de entidades financieras participadas por el FROB y viviendas desocupadas cuya titularidad esté en manos de las administraciones públicas. Dichos activos inmobiliarios se destinarán a vivienda pública de alquiler por un periodo de cinco años a precio protegido.

El Título Tercero modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes, de protección de deudores hipotecarios sin recursos en el sentido que establece la obligatoriedad de la mediación y arbitraje judicial en cualquier proceso de ejecución hipotecaria, introduce la libre elección del deudor frente a las alternativas de protección de deudores hipotecarios que se plantean y suprime los condicionantes y limitaciones de carácter personal o familiar para la delimitación del umbral de exclusión.

Finalmente, el Título Cuarto amplía la moratoria de los desahucios de vivienda urbana en régimen de alquiler, en que concurren similares circunstancias pero con las adaptaciones necesarias para que dicha suspensión se adapte a la singularidad de la situación de este tipo de contratos, de forma que se aceleren los términos de realojamiento y, caso de tratarse de arrendadores no profesionales, no se vean afectados sus intereses legítimos, garantizando un fondo de pago de rentas.

TÍTULO PRIMERO

Artículo 1. Suspensión de los procedimientos de ejecución hipotecaria que afecte a vivienda habitual.

1. En los procedimientos de ejecución hipotecaria que afecten a vivienda que constituya el domicilio habitual del deudor, o de sus familiares directos en caso de separación, divorcio o rotura de pareja de hecho, una vez admitido a trámite la demanda de ejecución hipotecaria, se suspenderá el mismo, en todos los supuestos en que concurren las circunstancias previstas en los apartados siguientes.

2. Procederá la suspensión cuando el deudor se encuentre en situación de insolvencia sobrevenida que le imposibilite hacer frente al pago de la deuda hipotecaria y no disponga de otra vivienda con la que pueda satisfacer su derecho.

3. La suspensión se acordará por el Juez del procedimiento, a petición del deudor afectado, de los familiares referidos en el apartado primero, hayan o no sido parte en el procedimiento hasta el momento, en cuya petición deberá hacerse constar declaración responsable de la concurrencia de las circunstancias previstas en los dos apartados anteriores que justifiquen la suspensión.

4. También podrán formular dicha petición las administraciones públicas competentes en materia de servicios sociales.

5. La petición de suspensión podrá presentarse en cualquier momento del procedimiento de ejecución hipotecaria, en tanto no se haya llevado a cabo de forma efectiva el lanzamiento, incluidos los supuestos de suspensión o aplazamiento del mismo.

6. Presentada la petición de suspensión, el Juez la acordará de inmediato, con carácter provisional, dando traslado de la misma al acreedor ejecutante, por término de quince días hábiles, para que en su

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 3

caso, pueda instar incidente de oposición a la suspensión, en base a la no concurrencia de las circunstancias previstas en este artículo. Dicho incidente se sustanciará por los trámites previstos en la Ley de Enjuiciamiento Civil para los incidentes en ejecución de Sentencia, correspondiendo la carga de la prueba al acreedor ejecutante. Serán parte en este incidente tanto los afectados por el lanzamiento, en los términos del apartado primero, como el Ministerio Fiscal, en el caso que la petición de suspensión se haya formulado por autoridad administrativa competente en materia de servicios sociales.

7. Transcurrido el término del traslado al deudor ejecutante sin que el mismo haya instado el incidente de oposición a la suspensión, o sustanciado el incidente, el Juez dictará Auto por el que acordará mantener la suspensión, en los términos previstos en el artículo siguiente, o levantará la suspensión de la ejecución por no concurrir los supuestos previstos en los dos primeros apartados de este artículo.

Artículo 2. Término por el que se mantendrá la suspensión del procedimiento hipotecario.

La suspensión del lanzamiento de vivienda habitual por ejecuciones hipotecarias previsto en el artículo anterior se mantendrá vigente hasta en tanto no se dé alguno de los supuestos siguientes:

1. Que las partes en el procedimiento de ejecución hipotecaria presenten al Juez un convenio, por el que se acuerde la dación en pago de la vivienda objeto de ejecución, con cancelación total de la deuda pendiente en el procedimiento hipotecario, o cualquier otra forma de quita o refinanciación de la deuda en condiciones económicas ajustadas a las posibilidades del deudor, así como justificación documental de que el deudor, o los familiares referidos en el apartado 1 del artículo anterior, podrán disponer de la misma o distinta vivienda en debidas condiciones de habitabilidad, mediante título que garantice la estabilidad residencial por un periodo mínimo de cinco años. La justificación de disposición de vivienda adecuada podrá ser aportada también por autoridad administrativa competente en materia de vivienda o de servicios sociales, así como por entidades sociales del ámbito asistencial sin ánimo de lucro.

2. Que se presente convenio firme de liquidación ordenada de las deudas del afectado, aprobado en procedimiento judicial o extrajudicial, que incluya tanto la liquidación o cancelación de la deuda hipotecaria como la garantía del derecho a la vivienda, en cualquiera de los términos previstos en el apartado anterior.

3. En todo caso, el convenio o acuerdo que se presente deberá ser aprobado por el Juez, una vez oídas todas las partes intervinientes y afectadas, a fin de comprobar la concurrencia de las circunstancias previstas en el apartado 1.

Artículo 3. Suspensión de devengo de intereses.

Quedará en suspenso el devengo de intereses por los importes adeudados que sean objeto de la ejecución hipotecaria, tanto ordinarios como moratorios, desde el momento en que se solicite la suspensión del procedimiento hipotecario, por las causas y con los objetivos definidos en el artículo primero, en tanto se mantenga la suspensión en los términos previstos en el artículo segundo, o bien gane firmeza el Auto por el que no se haya dado lugar a la suspensión, por no concurrir los supuestos previstos en los dos primeros apartados del artículo primero.

TÍTULO SEGUNDO

Artículo 4. Fondo Social de Viviendas.

1. Se constituye un fondo social de viviendas que se nutrirá a partir de:

a) Las viviendas transferidas al SAREB de entidades nacionalizadas en virtud del artículo 48.1 del Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos, que reúnan condiciones de habitabilidad.

b) Las viviendas en propiedad de las entidades participadas por el FROB no incluidas en el artículo 48.1 del Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos, que reúnan condiciones de habitabilidad.

c) Las viviendas desocupadas de que sean titulares las administraciones públicas y sus empresas, tanto estatal, como autonómicas y locales, que reúnan condiciones de habitabilidad y no estén en proceso de adjudicación.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 4

2. Los activos que integren el Fondo Social de Viviendas se destinarán a vivienda pública en alquiler por un periodo mínimo de cinco años a precio protegido.

3. El importe de la renta mensual del arrendamiento no podrá ser superior al 30 por 100 de los ingresos mensuales del arrendatario.

4. El Estado establecerá la normativa básica para determinar el derecho de acceso al Fondo Social de Viviendas y las condiciones de transferencia a las comunidades autónomas de aquellas viviendas procedentes de los supuestos contemplados en los apartados a) y b) del epígrafe 1 de este artículo, que en colaboración con los ayuntamientos y organizaciones sin ánimo de lucro serán las competentes para la gestión y administración de las viviendas adscritas al Fondo.

5. Las entidades titulares de viviendas referidas en el epígrafe 1 del presente artículo, tanto públicas como privadas, deberán dotarse de un plan de inversión anual para dotar de las debidas condiciones de habitabilidad aquellas viviendas que, formando parte de su patrimonio o habiéndolas sido transferidas, no reúnan dichas condiciones, a los efectos de incorporarlas cuanto antes al Fondo Social de Viviendas.

TÍTULO TERCERO

Artículo 5. Modificación del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

El Gobierno, en el plazo de dos meses, procederá a la modificación del Anexo del Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual, en los siguientes términos:

a) Establecer el carácter obligatorio de la mediación y arbitraje judicial como paso previo a cualquier procedimiento de ejecución hipotecaria. Durante este periodo de mediación quedarán en suspenso tanto el procedimiento de ejecución hipotecaria como la generación de intereses ordinarios o de demora.

b) Introducir la libre elección del deudor en relación a las alternativas de protección de deudores hipotecarios que se plantean: reestructuración de la deuda, quita de la deuda y dación en pago, en función de las circunstancias personales de los afectados.

c) Suprimir los condicionantes y limitaciones de carácter personal o familiar que figuran en el actual Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, a fin de adecuarlos a los mismos condicionantes previstos en el artículo 1 de la presente Ley.

TÍTULO CUARTO

Artículo 6. Paralización de los lanzamientos por impago de rentas de alquiler.

1. La moratoria establecida en la presente Ley se aplicará a los procedimientos de lanzamiento por impago de rentas de alquiler siempre y cuando se reúnan las condiciones establecidas en el artículo 1, a petición del arrendatario o de la autoridad administrativa competente en materia de servicios sociales o vivienda.

2. En estos supuestos, la suspensión del lanzamiento se mantendrá hasta en tanto la administración competente en materia de servicios sociales o vivienda no realoje a la persona o unidad de convivencia afectada.

3. Si el realojamiento se demora por más de tres meses, a contar de la petición de suspensión, el arrendatario tendrá derecho a ser resarcido del importe de los alquileres que se acrediten a partir de dicho término, por la administración competente en materia de servicios sociales o vivienda.

4. En todo lo no previsto en los apartados anteriores, será de aplicación a la suspensión de los lanzamientos por impago de alquiler lo previsto en los artículos primero y segundo de esta Ley.

Disposición final. La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación al «Boletín Oficial del Estado».

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 5

ENMIENDA NÚM. 2

FIRMANTE:

M.^a Olaia Fernández Davila
(Grupo Parlamentario Mixto)

A la Mesa de la Comisión de Economía y Competitividad

El Grupo Parlamentario Mixto, a iniciativa de doña Olaia Fernández Davila, Diputada por Pontevedra (BNG), al amparo de lo dispuesto en el Reglamento de la Cámara, presenta la siguiente enmienda a la totalidad, al Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios (procedente del Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre).

Palacio del Congreso de los Diputados, 28 de diciembre de 2012.—**M.^a Olaia Fernández Davila**, Diputada.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto.

A la totalidad con texto alternativo

El acceso generalizado a la vivienda en el Estado español durante los años de expansión económica e inmobiliaria a través de la vivienda en propiedad y asociado una financiación hipotecaria, ha generado un sobreendeudamiento de muchas familias que en estos momentos, debido al estallido de la crisis económica y al incremento del desempleo, están atravesando una delicada situación al no poder afrontar los vencimientos de los créditos hipotecarios. Con ello, se ven abocados a abandonar su vivienda y, por lo tanto, a perder su derecho a disfrutar de una vivienda digna.

El incremento vertiginoso de las ejecuciones hipotecarias en el Estado español, que se han ido elevando sustancialmente durante los años que han transcurrido desde el estallido de la crisis financiera, alerta del negativo panorama actual, que es consecuencia inmediata de la errónea política inmobiliaria y crediticia al cual han contribuido las entidades financieras de forma relevante, y exige la intervención pública a través de la adopción de medidas con carácter inminente en materia de ejecución hipotecaria, pues afecta a un derecho social reconocido constitucionalmente como es el acceso a una vivienda digna.

La legislación procesal, hipotecaria y civil vigente impide que los Juzgados adopten medidas intermedias que ponderen el derecho de la entidad financiera acreedora a que les sea resarcida la deuda contraída con el derecho al acceso a una vivienda digna de personas cuyo incumplimiento de la obligación de afrontar los pagos derivados de préstamos hipotecarios viene motivada por causas ajenas a su voluntad, por verse de repente inmersos en una crisis económica que ha provocado la pérdida de empleo y el deterioro de su poder adquisitivo. Una situación de declive económico en la que ha tenido una influencia decisiva la estrategia del sector financiero, que ha impulsado la expansión de la concesión de los créditos hipotecarios de manera paralela al crecimiento exponencial del precio de la vivienda, relajando al mismo tiempo las facilidades en el acceso al crédito, siendo todo ello decisivo en la conformación de la burbuja inmobiliaria. La resultante es un enorme crecimiento del endeudamiento familiar, cuyo principal factor ha sido el crédito hipotecario.

La rigidez del marco procesal, aun conociendo la ardua realidad económica de muchas familias, no admite siquiera un proceso contradictorio donde se analicen alternativas diferentes al pago total e inmediato de la deuda vencida, tales como la entrega de la vivienda como pago de la deuda contraída, el diferimiento del pago en tanto no se supere la negativa situación económica, o incluso la conversión en contratos de arrendamiento, que, en muchos casos, repararían a las partes en conflicto (entidad financiera acreedora y deudor en dificultades económicas transitorias) de manera más satisfactoria que la subasta apresurada de los inmuebles hipotecados.

Además, en estos momentos en que se está produciendo un ajuste a la baja en los precios de los inmuebles por la irrupción de la crisis económica, la aplicación de la legislación vigente provoca que sean exclusivamente las personas propietarias de la vivienda las que tienen que asumir dicha pérdida, pues aun entregando la vivienda como pago de la deuda contraída no se produce su resarcimiento total, quedando un saldo vivo a favor de la entidad financiera que mantiene la reclamación del pago pendiente sobre otros bienes de las personas que ya han perdido la vivienda.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 6

Esta Ley avanza hacia una reforma de la normativa procesal, hipotecaria y civil que permita ponderar adecuadamente los intereses en conflicto en caso de una ejecución hipotecaria, cuando el deudor ha actuado de buena fe y el inmueble sobre el que se ha constituido la garantía hipotecaria constituye la vivienda habitual, de forma que existan causas legales de oposición que puedan ser valoradas por los Juzgados y Tribunales en función de la situación económica y social del deudor, no solo en relación a la posición de privilegio del acreedor, para evitar con ello que, a la profunda falta de ingresos de muchas economías domésticas que les impide llevar un nivel de vida digno, se una la pérdida de la vivienda habitual.

El artículo primero modifica, en diversos aspectos, la legislación procesal, para establecer, por un lado, la admisión de la dación en pago como cancelación de la totalidad de la deuda hipotecaria en el caso de deudores de buena fe, de forma que la pérdida de valor de los inmuebles sea asumida también por parte de la entidad financiera que la tasó con un valor artificialmente alto. Por otra parte, se introduce un proceso de negociación en los procesos ejecutivos hipotecarios que conduzca a una moratoria en el pago de los plazos pactados acomodándolos a la situación económica del deudor, la transformación en un contrato de arrendamiento con opción a compra o a la condonación parcial de la deuda.

El artículo segundo modifica el artículo 1.911 del Código Civil, permitiendo que normas legales o pactos voluntarios alteren el principio de responsabilidad ilimitada del deudor, con el fin de que exista un mayor equilibrio entre la posición jurídica de las partes obligadas por un contrato hipotecario.

El artículo tercero completa la regulación legal, reformando, parcialmente, la Ley Hipotecaria, en conexión con la antedicha modificación operada en el Código Civil de la regla de responsabilidad del deudor.

Finalmente, se introducen las disposiciones transitoria, derogatoria y final necesarias para garantizar la plena aplicabilidad de la presente Ley, extendiéndola expresamente también a los préstamos hipotecarios que se encuentren en trámite de ejecución o cuya ejecución se haya instado desde la aprobación de la Ley.

Además, se incorpora una disposición final para abordar una regulación específica sobre procesos concursales aplicables a personas consumidoras, pues en la actualidad el proceso concursal está dirigido al ámbito empresarial, lo que impide que muchas personas en situación de insolvencia personal se acojan al mismo, al abocarlos a una delicada y penosa situación que puede acabar en la liquidación total de su patrimonio y absoluta ruina.

Artículo primero. Modificaciones en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Se modifican los siguientes artículos en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil:

Uno. El artículo 579 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 579. Ejecución dineraria en casos de bienes especialmente hipotecados o pignorados.

Quando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria, se estará a lo dispuesto en el Capítulo V de este Título.

El Juez podrá ordenar proseguir la ejecución, a instancias del ejecutante, para cubrir las cantidades pendientes en caso de que hubiera obtenido un producto insuficiente de la subasta de los bienes hipotecados o pignorados, con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución, excepto en los casos en que sea admisible la dación del bien en pago de la deuda o exista resolución judicial derivada de la oposición del ejecutado conforme a lo dispuesto en la presente Ley.»

Dos. El apartado 1 del artículo 581 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 581. Casos en que procede el requerimiento de pago.

1. Cuando la ejecución para la entrega de cantidades determinadas de dinero no se funde en resoluciones judiciales o arbitrales, despachada la ejecución, se requerirá de pago al ejecutado por la cantidad reclamada en concepto de principal e intereses devengados, en su caso, hasta la fecha de la demanda y si no pagase en el acto, formulase oposición fundamentada en las causas previstas en esta Ley, o en el caso de bienes hipotecados no entregase el bien inmueble cuando sea admisible la dación en pago, el tribunal procederá al embargo de sus bienes en la medida suficiente para responder de la cantidad por la que se haya despachado ejecución y las costas de esta.»

Tres. El apartado 4 del artículo 670 queda redactado en los siguientes términos:

«4. Cuando la mejor postura ofrecida en la subasta sea inferior al 80 por 100 del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, podrá el ejecutado, en el plazo de diez días, presentar tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad superior al 80 por 100 del valor de tasación o que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.

Transcurrido el indicado plazo sin que el ejecutado realice lo previsto en el párrafo anterior, el ejecutante podrá, en el plazo de cinco días, pedir la adjudicación del inmueble por el 80 por 100 de dicho valor o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior a la mejor postura.

Así mismo, durante el mismo plazo, el ejecutante podrá formular propuesta de dación en pago del total de la deuda por el valor alcanzado en la subasta, siempre que la situación del deudor se considere que ha sido de buena fe por haber sido provocada por causas ajenas a su voluntad y el valor de tasación de la vivienda admitido por el acreedor ejecutante en la concesión del préstamo hipotecario sea superior a la deuda pendiente.

Cuando el ejecutante no haga uso de las facultades reguladas en los párrafos precedentes, se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 80 por 100 del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el Secretario judicial responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. En este último caso, contra el decreto que apruebe el remate cabe recurso directo de revisión ante el Tribunal que dictó la orden general de ejecución. Cuando el Secretario judicial deniegue la aprobación del remate, se procederá con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente.»

Cuatro. El apartado 8 del artículo 670 queda redactado en los siguientes términos:

«8. Aprobado el remate y consignado, cuando proceda, en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones, la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate, o entregado el inmueble en pago de la deuda en los casos que proceda, se dictará decreto de adjudicación en el que se exprese, en su caso, que se ha consignado el precio o entregado el bien, así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria.»

Cinco. El artículo 671 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 671. Subasta sin ningún postor.

Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por cantidad igual o superior al 80 por 100 de su valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. En caso de que el acreedor manifieste su voluntad de acogerse a la opción prevista en este artículo deberá darse traslado al deudor para que, en el plazo de cinco días, formule propuesta de dación en pago del total de la deuda por el valor alcanzado en la subasta, siempre que la situación del deudor se considere que ha sido de buena fe por haber sido provocada por causas ajenas a su voluntad y el valor de tasación de la vivienda admitido por el acreedor ejecutante en la concesión del préstamo hipotecario sea superior a la deuda pendiente.

Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciere uso de esa facultad, el Secretario judicial procederá al alzamiento del embargo, a instancia del ejecutado.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 8

Seis. El artículo 695 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 695. Oposición a la ejecución.

En los procedimientos a que se refiere este capítulo solo se admitirá la oposición del ejecutado cuando se funde en las siguientes causas:

1.^a Extinción de la garantía o de la obligación garantizada, siempre que se presente certificación del Registro expresiva de la cancelación de la hipoteca o, en su caso, de la prenda sin desplazamiento, o escritura pública de carta de pago o de cancelación de la garantía.

2.^a Error en la determinación de la cantidad exigible, cuando la deuda garantizada sea el saldo que arroje el cierre de una cuenta entre ejecutante y ejecutado. El ejecutado deberá acompañar su ejemplar de la libreta en la que consten los asientos de la cuenta y solo se admitirá la oposición cuando el saldo que arroje dicha libreta sea distinto del que resulte de la presentada por el ejecutante.

No será necesario acompañar libreta cuando el procedimiento se refiera al saldo resultante del cierre de cuentas corrientes u operaciones similares derivadas de contratos mercantiles otorgados por entidades de crédito, ahorro o financiación en los que se hubiere convenido que la cantidad exigible en caso de ejecución será la especificada en certificación expedida por la entidad acreedora, pero el ejecutado deberá expresar, con la debida precisión, los puntos en que discrepe de la liquidación efectuada por la entidad.

3.^a En caso de ejecución de bienes muebles hipotecados o sobre los que se haya constituido prenda sin desplazamiento, la sujeción de dichos bienes a otra prenda, hipoteca mobiliaria o inmobiliaria o embargo inscritos con anterioridad al gravamen que motive el procedimiento, lo que habrá de acreditarse mediante la correspondiente certificación registral.

4.^a Cuando la ejecución se dirija contra bienes inmuebles hipotecados cuyo destino sea la vivienda habitual del deudor que haya actuado de buena fe y, que al mismo tiempo, tenga un nivel de rentas inferior a las obtenidas en el momento de formalización del crédito con garantía hipotecaria, y acredite imposibilidad de acceder a una vivienda digna en función de sus actuales circunstancias durante el plazo de duración estimada del proceso ejecutivo.

2. Formulada la oposición a la que se refiere el apartado anterior, el Secretario judicial suspenderá la ejecución y convocará a las partes a una comparecencia ante el Tribunal que hubiera dictado la orden general de ejecución, debiendo mediar cuatro días desde la citación, comparecencia en la que el Tribunal oír a las partes, admitirá los documentos que se presenten y acordará en forma de auto lo que estime procedente dentro del segundo día, pudiendo prorrogar dicho plazo en caso de que se haya formulado oposición basada en la causa 4.^a del apartado anterior hasta un máximo de un mes.

3. El auto que estime la oposición basada en las causas 1.^a y 3.^a del apartado 1 de este artículo mandará sobreseer la ejecución.

En caso de que se estime la oposición basada en la causa 2.^a fijará la cantidad por la que haya de seguirse la ejecución.

En el supuesto de que la oposición se fundará en la causa 4.^a podrá, bien desestimarla al no haberse acreditado mediante las pruebas presentadas y admitidas los presupuestos fácticos descritos en dicho apartado, ordenando continuar la ejecución; o bien estimarla, pudiendo acordar una modificación o moratoria en el pago de los plazos pactados acomodándolos a la situación económica del deudor, la transformación en un contrato de arrendamiento con opción a compra o a la condonación parcial de la deuda siempre que con ello se alcance una compensación equilibrada entre la satisfacción de los intereses del acreedor y el derecho al acceso a una vivienda por parte del deudor.

4. Contra el Auto que ordene el sobreseimiento de la ejecución o estimación o desestimación basadas en la causa 4.^a del apartado 1 podrá interponerse recurso de apelación. Fuera de este caso, los autos que decidan la oposición a que se refiere este artículo no serán susceptibles de recurso alguno.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 9

Artículo segundo. Modificación del Código Civil.

Se modifica el artículo 1.911 del Código Civil, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 1.911.

Del cumplimiento de las obligaciones responde el deudor con todos sus bienes, presentes y futuros.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, mediante norma de rango legal o por acuerdo voluntario pactado válidamente entre las partes podrá estipularse que la obligación garantizada mediante bienes hipotecados o pignorados alcance exclusivamente a dichos bienes, de forma que la responsabilidad del deudor y la acción del acreedor queden limitadas al importe de los bienes hipotecados o pignorados, y no alcanzarán a los demás bienes del patrimonio del deudor.»

Artículo tercero. Modificación del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

Se modifica el artículo 105 de la Ley Hipotecaria, que queda redactado como sigue:

«La hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones y no alterará la responsabilidad del deudor en los términos establecidos por el artículo 1.911 del Código Civil.»

Disposición transitoria primera. Aplicabilidad de las reglas de ejecución reguladas en esta Ley a los préstamos concertados con anterioridad.

La ejecución de los préstamos con garantía hipotecaria que hayan sido contratados con anterioridad al inicio de la vigencia de la presente Ley se adecuará, en todo caso, a lo dispuesto en la misma, con independencia de las estipulaciones contenidas en sus cláusulas obligacionales, que deberán ser aplicadas conforme a esta Ley.

Disposición transitoria segunda. Procedimientos ejecutivos en tramitación.

1. La presente Ley será de aplicación a los procedimientos de ejecución hipotecaria que se encuentren en tramitación en el momento de entrada en vigor de la presente Ley, excepto en los casos en que se haya dictado resolución de aprobación definitiva de remate y adjudicación del bien embargado.

2. A estos efectos, los procedimientos en tramitación retrotraerán sus actuaciones al momento de la admisión de la demanda y continuarán su tramitación de acuerdo con lo dispuesto en esta Ley.

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas cuantas normas de igual o inferior rango se pongan a lo dispuesto en la presente Ley.

Disposición final primera. Entrada en vigor.

La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Disposición final segunda. Modificación de la Ley Concursal.

En el plazo de seis meses, previa consulta con las organizaciones de consumidores y usuarios, el Gobierno aprobará un Proyecto de Ley de modificación de la normativa concursal, para introducir un procedimiento específico aplicable a las personas que tengan la condición de consumidoras y usuarias, que tendrá el carácter de preferente, y al que podrán acogerse en caso de que no puedan cumplir con sus obligaciones.

Además, se abordarán las modificaciones necesarias en las disposiciones de aplicación general de la normativa concursal vigente para adaptar los concursos de acreedores en los casos de especial impacto entre las personas consumidoras y usuarias.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 10

ENMIENDA NÚM. 3

FIRMANTE:

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Mixto)

La enmienda núm. 3 del Grupo Parlamentario Mixto (Sr. Baldoví Roda) fue retirada por escrito del Grupo con fecha de 17 de enero de 2013.

A la Mesa de la Comisión de Economía y Competitividad

El Grupo Parlamentario Mixto, a iniciativa de don Joan Baldoví Roda, Diputado de Compromís-Equo, al amparo de lo dispuesto en el Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al articulado del Proyecto de ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios (procedente del Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre).

Palacio del Congreso de los Diputados, 28 de diciembre de 2012.—**Joan Baldoví Roda**, Diputado.—
El Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto.

ENMIENDA NÚM. 4

FIRMANTE:

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 1, punto 2

De adición [introducción de un subapartado h)].

Texto que se propone:

«h) Entidades sin ánimo de lucro del tercer sector de la discapacidad titular de viviendas o alojamientos colectivos de tales personas. En este supuesto no serán de aplicación los apartados 3 y 4 de este artículo.»

JUSTIFICACIÓN

Su objeto es extender el ámbito subjetivo de aplicación a los casos de viviendas o alojamientos colectivos de personas con discapacidad, tales como pisos de apoyo o para la vivienda independiente, de los que son titulares organizaciones sin ánimo de lucro del tercer sector de la discapacidad. Además, en estos supuestos, por la finalidad social prioritaria que concurre, no resulta apropiado que se le apliquen los supuestos de especial vulnerabilidad y las circunstancias económicas recogidas en los apartados 3 y 4 del artículo 1.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 11

ENMIENDA NÚM. 5

FIRMANTE:

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 1, punto 2

De adición (al final del punto).

Texto que se propone:

«En todo caso, se considerarán que presentan una discapacidad en grado igual o superior al 33 por 100 los pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez, y a los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.»

JUSTIFICACIÓN

Su finalidad es asimilar a discapacidad la situación de los pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez, y a los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad. Ello conforme al criterio del artículo 1.2, tercer párrafo, de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

ENMIENDA NÚM. 6

FIRMANTE:

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 1, punto 3.a)

De modificación.

Texto que se propone:

«3. Para que sea de aplicación lo previsto en el apartado 1 deberán concurrir, además de los supuestos de especial vulnerabilidad previstos en el apartado anterior, las circunstancias económicas siguientes:

a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. **Dicho límite será de cuatro veces el IPREM en los supuestos previstos en las letras d) y f) del apartado anterior de este artículo, y de cinco veces el IPREM, en el supuesto en el caso de persona con discapacidad con parálisis cerebral, persona con enfermedad mental o persona con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100 o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100. No se tendrá en cuenta la renta cuando la persona con discapacidad resida en una vivienda o alojamiento colectivo del que sea deudor titular una entidad sin ánimo de lucro del tercer sector de la discapacidad.»**

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 12

JUSTIFICACIÓN

El mayor gasto que supone la discapacidad de algún miembro de una familia se une al hecho de que los hogares en los que viven personas con discapacidad tienen menores ingresos que los hogares en los que no viven personas con discapacidad. A partir de los datos de la EDAD 2008 puede estimarse que el ingreso anual medio de los hogares en los que residen personas con discapacidad es, aproximadamente, un 25 por 100 inferior al de los hogares en los que no residen personas con discapacidad. Hay que insistir que, como en el caso de los gastos, los ingresos disminuyen a medida que aumenta la severidad y tipo de discapacidad.

En definitiva, las personas con discapacidad y las familias que las tengan en su seno, no solo tienen mayores dificultades a la hora de afrontar el abono de las cuotas hipotecarias de su vivienda, debido a los mayores gastos que deben acometer por causa de la discapacidad y a los menores ingresos medios que obtienen y a su mayor probabilidad de estar sin trabajo, sino que, además, una persona con discapacidad con movilidad reducida, ciega, sorda, sordociega o con discapacidad intelectual, tiene muchas más dificultades adicionales a la hora de reconstruir su vida tras ser desalojada de su vivienda.

ENMIENDA NÚM. 7

FIRMANTE:

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 1, punto 3.c)

De modificación.

Texto que se propone:

«c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por 100 de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. **Dicho porcentaje será del 40 por 100, cuando alguno de dichos miembros sea persona con discapacidad y del 30 por 100 en el supuesto en que alguno de aquellos sea persona con discapacidad con parálisis cerebral, persona con enfermedad mental o persona con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.»**

JUSTIFICACIÓN

El mayor gasto que supone la discapacidad de algún miembro de una familia se une al hecho de que los hogares en los que viven personas con discapacidad tienen menores ingresos que los hogares en los que no viven personas con discapacidad. A partir de los datos de la EDAD 2008 puede estimarse que el ingreso anual medio de los hogares en los que residen personas con discapacidad es, aproximadamente, un 25 por 100 inferior al de los hogares en los que no residen personas con discapacidad. Hay que insistir que, como en el caso de los gastos, los ingresos disminuyen a medida que aumenta la severidad y tipo de discapacidad.

En definitiva, las personas con discapacidad y las familias que las tengan en su seno, no solo tienen mayores dificultades a la hora de afrontar el abono de las cuotas hipotecarias de su vivienda, debido a los mayores gastos que deben acometer por causa de la discapacidad y a los menores ingresos medios que obtienen y a su mayor probabilidad de estar sin trabajo, sino que, además, una persona con discapacidad con movilidad reducida, ciega, sorda, sordociega o con discapacidad intelectual, tiene muchas más dificultades adicionales a la hora de reconstruir su vida tras ser desalojada de su vivienda.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 13

ENMIENDA NÚM. 8

FIRMANTE:

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 2, punto único

De adición [introducción de un subapartado e)].

Texto que se propone:

«e) Discapacidad.

1.º Certificado que acredite el grado de discapacidad o la invalidez reconocida por el Organismo competente.»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica de carácter instrumental.

ENMIENDA NÚM. 9

FIRMANTE:

Joan Baldoví Roda
(Grupo Parlamentario Mixto)

A la disposición adicional única, punto único

De modificación.

Texto que se propone:

«Disposición adicional única. Fondo social de viviendas.

Se encomienda al Gobierno que promueva con el sector financiero la constitución de un fondo social de viviendas propiedad de las entidades de crédito, destinadas a ofrecer cobertura a aquellas personas que hayan sido desalojadas de su vivienda habitual por el impago de un préstamo hipotecario, cuando concurren en ellas las circunstancias previstas en el artículo 1 del presente real decreto-ley. Este fondo social de viviendas tendrá por objetivo facilitar el acceso a estas personas a contratos de arrendamiento con rentas asumibles en función de los ingresos que perciban **o la discapacidad de alguno de los miembros de la unidad familiar.**»

JUSTIFICACIÓN

Se propone recoger como criterio para conceder el arrendamiento de viviendas propiedad de las entidades de crédito no solo los ingresos sino también la situación de discapacidad.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 14

ENMIENDA NÚM. 10

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

A la Mesa de la Comisión de Economía y Competitividad

En nombre del Grupo Parlamentario Socialista, me dirijo a esa Mesa para, al amparo de lo establecido en el artículo 110 y siguientes del vigente Reglamento del Congreso de los Diputados, presentar la siguiente enmienda de totalidad de texto alternativo al Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios (procedente del Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre).

Palacio del Congreso de los Diputados, 28 de diciembre de 2012.—**María Soraya Rodríguez Ramos**, Portavoz del Grupo Parlamentario Socialista.

De totalidad con texto alternativo

Exposición de motivos

La enmienda de totalidad con texto alternativo que presenta el Grupo Parlamentario Socialista al Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios (procedente del Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre) tiene por objeto dar respuesta a una de las más graves consecuencias de la crisis económica, la situación de las familias que no pueden hacer frente a los pagos de sus hipotecas viéndose privadas del derecho a la vivienda y, en muchos casos, asumiendo las cargas de un bien que ha reducido considerablemente su valor, por lo que incluso tras la ejecución de la hipoteca no consiguen saldar su deuda.

Este gobierno ha rehusado adoptar medidas suficientes para abordar en su integridad la situación de los deudores hipotecarios y el desequilibrio con la posición del acreedor. En el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, definió muy restrictivamente el umbral de exclusión en el que deben encontrarse los deudores para poder acogerse a las medidas previstas en el Código de Buenas Prácticas, lo que hace que el colectivo beneficiado sea muy reducido, casi testimonial, y que la mayor parte de afectados con escasos recursos no puedan beneficiarse de dichas medidas.

Tampoco el Real Decreto-ley 27/2012, del que trae causa el presente proyecto, resuelve la situación que se ha descrito, fundamentalmente por tres razones: la primera, el establecimiento, de nuevo, de un ámbito subjetivo muy restrictivo que exige, además de la concurrencia de una determinada situación económica, encontrarse en situaciones de especial vulnerabilidad, descritas éstas con criterios muy estrictos, a lo que se une la exclusión de otras situaciones que hubieran exigido la misma protección; la segunda, un objetivo principal muy limitado pues solo afecta a la paralización del lanzamiento, esto es la paralización del desahucio en su fase final cuando ya la vivienda ha sido adjudicada y por tanto el deudor ha perdido su propiedad; y la tercera, el Decreto-ley solo retrasa en el tiempo, e incluso agrava, como consecuencia de la no paralización del devengo de intereses, el problema que pretende solucionar.

Las medidas recogidas en este texto alternativo pretenden remediar el problema de los desahucios que ha afectado y sigue afectando a miles de familias, al tiempo que se adoptan medidas para evitar el sobreendeudamiento futuro, corrigiendo los abusos normativos que se han venido poniendo de manifiesto. El presente texto alternativo trata, por tanto, de resolver los problemas derivados de la insolvencia sobrevenida no dolosa, así como tomar medidas para evitar el sobreendeudamiento en el futuro. Para ello, se prevén diversas medidas distribuidas en cinco títulos.

En el Título I se declara la suspensión durante tres años de las ejecuciones y lanzamientos sobre viviendas habituales y locales de negocio de colectivos en situaciones económicas especialmente adversas, como son aquellas unidades familiares cuyos ingresos no superan el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, han sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas y la cuota hipotecaria sobre su única vivienda o local de negocio supera el cincuenta por ciento de sus ingresos netos.

El Título II prevé medidas para equilibrar la posición del deudor con la del acreedor hipotecario respecto a la existencia de cláusulas abusivas, las tasaciones de vivienda, los abusos en los procedimientos de subastas y los intereses de demora.

Tiene especial importancia la previsión de que en los procedimientos de ejecución de títulos no judiciales, y en especial en las ejecuciones hipotecarias, si el tribunal entendiese que existen cláusulas abusivas dictará de oficio auto denegando el despacho de ejecución cuando el contenido de dichas cláusulas comprometa la fuerza ejecutiva del título. Así mismo, se establece como causa de oposición al procedimiento ejecutivo la existencia de dichas cláusulas abusivas. Con ello, se prevén instrumentos para que, de oficio o a instancia de parte, puedan quedar sin efecto una de las principales lacras que se han venido denunciando en estos procedimientos.

Además, para evitar que el procedimiento de ejecución hipotecaria sobre la vivienda habitual o el local de negocio en el que el trabajador autónomo ejerza su actividad pueda llevarse a cabo sin la presencia del deudor y de los fiadores, se establece la comunicación al Ministerio Fiscal para pueda comparecer en defensa de los derechos colectivos afectados.

En relación con las tasaciones, se corrigen las situaciones abusivas que se han producido al haberse permitido una tasación para la concesión del préstamo y otra correspondiente al momento de la ejecución hipotecaria. Con esta norma, el valor de tasación del bien a efectos de la ejecución de la garantía por incumplimiento de pago, no podrá ser inferior al valor de tasación que sirvió para la concesión del préstamo. Además, se exige una mayor independencia de las sociedades de tasación respecto a las entidades financieras acreedoras.

Se prevé también un procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria, estableciendo la subasta única para la venta extrajudicial, equiparándola en este aspecto a la ejecución hipotecaria judicial.

Se modifican las normas reguladoras del procedimiento de las subastas de manera que cuando existan postores, se elevan, para la adjudicación del bien, los porcentajes sobre el valor de tasación de los bienes, con el fin de evitar su malbaratamiento. Además, en caso de quedar desierta la subasta, se impide la adjudicación del bien por una cantidad excesivamente baja, previéndose la dación en pago si se trata de subasta judicial de vivienda habitual. Se imposibilita también la cesión de la adjudicación a un tercero, excepto en el caso del ejecutante y, en este caso, se establece el derecho del deudor a percibir parte de la diferencia de precio si dicha cesión se realizara por cantidad superior a aquella por la que se remató la subasta.

Se corrigen las prácticas abusivas estableciendo límites a los excesivos intereses de demora que no podrán ser superados por pacto entre acreedor y deudor. Con ello, se trata también de evitar el rapidísimo efecto multiplicador que generan sobre el importe total de la deuda. Se paraliza el devengo de intereses de demora durante la sustanciación del procedimiento si se trata de la ejecución de vivienda habitual.

En este título se abordan también medidas preventivas del sobreendeudamiento, como la obligación de que la información que las entidades de crédito proporcionen a sus clientes antes de la suscripción del préstamo hipotecario incluya la determinación del esfuerzo financiero, la inclusión de mayores exigencias en la formalización de los contratos entre entidades de crédito y clientes, la prohibición de que la hipoteca sobre vivienda habitual garantice un crédito o préstamo cuyo plazo de amortización exceda de 30 años o cuyo principal supere el 80 por 100 del valor de tasación de la vivienda y el establecimiento de un límite a la variabilidad del tipo de interés en caso de hipoteca sobre vivienda habitual.

El Título III establece un procedimiento extrajudicial previo al concursal para dar solución al sobreendeudamiento sobrevenido no doloso de las personas, a través de un Convenio de Acreedores con Intervención Notarial, y dispone la imposibilidad de iniciar la ejecución hipotecaria sobre la vivienda del deudor durante la sustanciación, tanto del procedimiento extrajudicial como del judicial, extendiendo el sistema de protección de deudas profesionales a las que no tienen tal carácter, incluyendo las ya contraídas. Se trata de una previsión que reviste gran importancia, ya que una vez admitida la solicitud de convenio, se suspenden imperativamente los procedimientos de ejecución del patrimonio.

Se establece además una presunción legal de sobreendeudamiento, que afecta a aquellas personas que hayan perdido su vivienda como consecuencia de una ejecución hipotecaria, disponiendo que puedan acudir directamente a un procedimiento judicial para obtener la remisión o cancelación total o parcial de la deuda pendiente.

Se trata de una ley que en otros países de nuestro entorno recibe el nombre de segunda oportunidad. El deudor ha de recibir, focalizándolo en su patrimonio personal, el amparo constitucional de su derecho a una vivienda digna, que es el principio que inspira esta reforma legislativa. Esta ley contempla

expresamente como contenido del convenio las siguientes medidas: el fraccionamiento de los pagos de la deuda principal, intereses y gastos; la reducción, en su caso, del tipo de interés convencional al tipo de interés legal; la suspensión de los efectos de las garantías reales; la remisión o condonación, total o parcial, de las deudas, de los intereses moratorios, de las indemnizaciones y de los gastos; la prórroga del plazo del reembolso de los contratos de crédito. También podrán acordar, en caso de inexistencia de bienes y derechos suficientes para satisfacer a los acreedores, la limitación temporal de los efectos de la responsabilidad universal prevista en el Código Civil y la posibilidad de continuar el deudor en el uso de su vivienda familiar.

El Título IV amplía las garantías contenidas en el código de buenas prácticas regulado por Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, haciendo obligatoria la adhesión de todas las entidades de crédito al código, que tendrá carácter permanente, y contempla medidas para la reestructuración de la deuda, la quita en el capital pendiente de amortización, la dación en pago y el arrendamiento de la vivienda objeto de dación.

Se amplía también el «umbral de exclusión», esto es, los sujetos que pueden beneficiarse del Código de Buenas Prácticas, a aquellas familias que perciben rentas derivadas del trabajo o de actividades económicas que no superen en tres veces el IPREM. Se elevan los límites de los precios de adquisición de viviendas hipotecadas a efectos de la aplicación del Código de Buenas Prácticas y se rebaja al 50 por 100 el porcentaje que debe suponer la cuota hipotecaria sobre los ingresos netos familiares. Y se limita al dos por ciento el incremento de los intereses de demora sobre el capital pendiente del préstamo para estos deudores.

Se reduce además la renta anual del arrendamiento que ha de satisfacer el deudor cuya vivienda ha sido objeto de dación en pago y que permanece como inquilino. Y se reduce igualmente al interés legal del dinero el interés de demora que debe satisfacerse en caso de impago de la renta del arrendamiento de la vivienda que haya sido objeto de dación en pago.

El Título V contiene normas para la creación de un parque público de alquiler social y para garantizar el derecho a la vivienda, a un precio acorde a sus circunstancias económicas y familiares, a las personas que hayan perdido su vivienda como consecuencia de una situación de insolvencia sobrevenida en un procedimiento de desahucio. Así mismo, se prevé la habilitación de una línea de crédito, a través del Instituto de Crédito Oficial, que facilite el aplazamiento temporal y parcial en la obligación de pago del cincuenta por ciento del importe de las cuotas hipotecarias de personas en situaciones de especial vulnerabilidad, como desempleados, autónomos que hayan cesado su actividad económica o acrediten ingresos íntegros inferiores a tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples y pensionistas de viudedad por fallecimiento ocurrido una vez concertado el préstamo hipotecario.

Por último, en la parte final del texto alternativo se recogen otras medidas de protección adicional de los deudores hipotecarios, entre las que cabe destacar la exención de tasas judiciales para todas las personas físicas, deudoras o garantes, en todos los procesos a que hace referencia esta Ley, la reducción a la mitad de los honorarios notariales derivados de la autorización del convenio regulado en el Título III, o la nulidad de las cláusulas suelo —o límite a la variación a la baja del tipo de interés contratado— en los contratos de préstamo o crédito hipotecario en los que la garantía sea la vivienda habitual o el local de negocio en el que el trabajador autónomo ejerza su actividad, siempre que no exista límite al alza, si la diferencia entre ambos es mayor de 4 puntos porcentuales o si el límite a la baja no es inferior al tipo de interés inicial.

Se trata, por tanto, de un texto alternativo que afectando y modificando directamente no sólo el Real Decreto-ley 27/2012, sino también otras normas con rango de ley, pretende abordar de manera integral soluciones que los poderes públicos deben ofrecer al grave problema de los deudores hipotecarios que no pueden hacer frente a sus deudas por causas sobrevenidas, pero también prevenir situaciones de endeudamiento y favorecer, en todo caso, el acceso de los ciudadanos y su permanencia en una vivienda digna.

TÍTULO I

Artículo 1. Objeto de la ley.

Esta ley tiene por objeto establecer medidas que equilibren la posición del deudor hipotecario en los procedimientos de ejecución hipotecaria; establecer medidas conducentes a procurar la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen graves dificultades para atender su pago, así como regular

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 17

un procedimiento extrajudicial previo al concursal, para dar solución convencional a la situación de sobreendeudamiento no doloso en que se encuentre el consumidor por causas sobrevenidas.

Así mismo esta Ley regula la suspensión durante un periodo de tres años de los procedimientos ejecutivos que afecten a la vivienda habitual o local de negocio del ejecutado cuando concurren circunstancias económicas adversas.

Artículo 2. Suspensión de las ejecuciones sobre viviendas habituales y locales de negocio.

1. Durante tres años desde la entrada en vigor de esta ley no se iniciarán o se suspenderán en el estado en que se hallen los procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria contra la vivienda habitual, o local de negocio donde se ejerza la actividad que constituya el medio de vida, de personas que se encuentren en las circunstancias económicas previstas en este artículo.

A tal efecto el juez, secretario o notario darán parte al deudor y demás personas interesadas a fin de que se manifiesten sobre la concurrencia de los requisitos que suspenden el procedimiento.

En la comparecencia se les informará de la posibilidad de personarse en el procedimiento asistidos de letrado y representados por procurador, o de solicitar asistencia jurídica gratuita. En este segundo caso se les indicará la forma de tramitar dicha solicitud, remitiéndoles al servicio competente.

En el supuesto de que ejecutado o garante formularan solicitud de asistencia jurídica gratuita, el juez resolverá sobre la suspensión del curso del procedimiento hasta que haya recaído resolución sobre reconocimiento del derecho.

En caso de falta de comparecencia del deudor ejecutado y de los garantes, se comunicará la existencia del procedimiento al Ministerio Fiscal para que comparezca en defensa de los derechos colectivos de personas consumidoras y adherentes.

Acordada la suspensión de la ejecución y mientras continúe, las cantidades reclamadas no devengarán intereses de demora desde el momento de la solicitud.

2. Para que sea de aplicación lo previsto en el apartado 1 deberán concurrir las circunstancias económicas siguientes:

a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

b) Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda.

c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por 100 de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

d) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad, o local de negocio donde se ejerza la actividad que constituya el medio de vida, del deudor o garante.

3. A los efectos de lo previsto en este artículo se entenderá por unidad familiar la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar.

Artículo 3. Acreditación.

La concurrencia de las circunstancias a que se refiere esta ley se acreditará por el deudor o garante en cualquier momento del procedimiento de ejecución hipotecaria y antes de la ejecución del lanzamiento, ante el juez o el notario encargado del procedimiento, mediante la presentación de los siguientes documentos:

a) Percepción de ingresos por los miembros de la unidad familiar:

1.º Certificado de rentas, y en su caso, certificado relativo a la presentación del Impuesto de Patrimonio, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria con relación a los últimos cuatro ejercicios tributarios.

2.º Últimas tres nóminas percibidas.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 18

3.º Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.

4.º Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social concedidas por las Comunidades Autónomas y las entidades locales.

5.º En caso de trabajador por cuenta propia, se aportará el certificado expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o, si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.

b) Titularidad de los bienes:

1.º Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad o por el Catastro en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar.

2.º Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere.

TÍTULO II

Artículo 4. Modificación de los artículos 114, 115, 147 y 149 de la Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946.

Uno. Se modifica el artículo 114, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 114.

Salvo pacto en contrario, la hipoteca constituida a favor de un crédito que devengue interés no asegurará, con perjuicio de tercero, además del capital, sino los intereses de los dos últimos años transcurridos y la parte vencida de la anualidad corriente.

En ningún caso podrá pactarse que la hipoteca asegure intereses por plazo superior a tres años.

Los intereses de demora de hipotecas constituidas sobre la vivienda habitual no podrán ser superiores en más de 2 puntos al interés remuneratorio; en cualquier otro caso no podrán superar en más de 4 puntos el interés remuneratorio.»

Dos. Se modifica el artículo 115, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 115.

Para asegurar los intereses vencidos y no satisfechos que no estuvieren garantizados conforme al artículo anterior el acreedor no podrá, en ningún caso, exigir del deudor ampliación de la hipoteca sobre los mismos bienes hipotecados.»

Tres. Se modifica el artículo 147, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 147.

La parte de intereses que el acreedor no pueda exigir por la acción real hipotecaria podrá reclamarla del obligado por la personal, con el límite fijado en el artículo 114 y sin que pueda exceder la cuantía de los de demora que se devenguen del límite fijado en dicho precepto, siendo considerado respecto a ella, en caso de concurso, como acreedor escriturario y salvo lo dispuesto en el artículo 140.»

Cuatro. Se modifica el artículo 149, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 149.

El crédito o préstamo garantizado con hipoteca podrá cederse en todo o en parte de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.526 del Código Civil. La cesión de la titularidad de la hipoteca que garantice un crédito o préstamo deberá hacerse en escritura pública e inscribirse en el registro de

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 19

la propiedad. En todo caso habrá de notificarse fehacientemente al deudor para que la cesión tenga efectos subrogatorios.

El deudor no quedará obligado por dicho contrato a más que lo estuviere por el suyo. El cesionario se subrogará en todos los derechos del cedente.»

Artículo 5. Modificación del artículo 129 de la Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 129.

1. La acción hipotecaria podrá ejercitarse:

— Directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV, del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su Capítulo V.

— O mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1.858 del Código Civil, que podrá pactarse en la escritura de constitución de hipoteca para el caso de falta de cumplimiento de la obligación garantizada.

2. La venta extrajudicial se realizará por medio de notario y se ajustará al procedimiento que reglamentariamente se determine que se acomodará a los requisitos y a las formalidades siguientes:

a) El valor en que los interesados tasen la finca para que sirva de tipo en la subasta será el mismo para ambos procedimientos, judicial y extrajudicial. Dicho valor no podrá en ningún caso ser inferior al valor de tasación realizado conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

b) La estipulación en virtud de la cual los otorgantes pacten la sujeción al procedimiento de ejecución extrajudicial de la hipoteca deberá constar separadamente de las restantes estipulaciones de la escritura y deberá señalar expresamente el carácter, habitual o no, de la vivienda que, en su caso, se hipoteque.

c) La ejecución extrajudicial sólo podrá aplicarse a las hipotecas constituidas en garantía de obligaciones cuya cuantía aparezca inicialmente determinada, de sus intereses ordinarios y de demora liquidados de conformidad con lo previsto en el Título y con las limitaciones señaladas en el artículo 114.

d) Al objeto de que puedan, si les conviene, intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y costas, el notario notificará la iniciación de las actuaciones a todas las personas a cuyo favor resulte del registro algún derecho. Igual notificación practicará al fiador o fiadores según el Título.

e) El procedimiento deberá establecer que sólo la adjudicación a favor del ejecutante o el remate a favor del mismo o de un acreedor posterior podrá hacerse a calidad de ceder a un tercero. El rematante que ejercitare esta facultad habrá de verificar dicha cesión mediante comparecencia ante el notario ante el que se celebró la subasta, con asistencia del cesionario, quien deberá aceptarla, y todo ello previa o simultáneamente al pago del resto del precio del remate. Si dicha cesión fuese realizada por un precio superior a la cantidad por la que fue rematada la finca, el dueño de la finca tendrá derecho a percibir el 30 por 100 de la diferencia.

Así mismo se determinará que el adjudicatario tendrá por ese solo título derecho a tomar posesión de los bienes adquiridos previa comunicación al juez de primera instancia del lugar donde radiquen, quien ordenará de inmediato, en el plazo de tres días, el desalojo.

3. Así mismo la subasta notarial habrá de someterse a las siguientes reglas:

a) La realización del valor del bien se llevará a cabo a través de una única subasta para la que servirá de tipo el pactado en la escritura de constitución de hipoteca. No obstante, si se presentaran posturas por un importe igual o superior al 90 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta, si se tratara de la vivienda habitual del deudor, o del 75 por 100 de dicho valor en cualquier otro caso, se entenderá adjudicada la finca a quien presente la mejor postura.

b) Cuando la mejor postura presentada fuera inferior a los porcentajes antes señalados podrá el deudor presentar en el plazo de quince días, tercero que mejore la postura, ofreciendo cantidad igual a dichos porcentajes sobre el valor de tasación o inferior a dicho importe siempre que resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante. Tratándose de vivienda habitual no podrán ser objeto de reclamación aquellos intereses de demora que pudieran en otro caso devengarse durante la sustanciación del procedimiento.

c) Transcurrido el expresado plazo sin que el deudor realice lo expresado en la letra b), el acreedor podrá pedir dentro del término de cinco días la adjudicación de la finca o fincas por importe igual o superior al 80 por 100 si es vivienda habitual, o al 65 por 100 en otro caso, del valor de tasación.

d) Si el acreedor no hiciese uso de la mencionada facultad se entenderá adjudicada la finca a quien haya presentado la mejor postura, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 75 por 100 si se trata de vivienda habitual, o del 60 por 100 en cualquier otro caso, del valor de tasación, o siendo inferior, cubra al menos la cantidad reclamada por todos los conceptos.

e) Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de veinte días, pedir la adjudicación por importe igual al 75 por 100 del valor de tasación si se trata de vivienda habitual, o del 60 por 100 en otro caso.

f) Si el acreedor no hiciere uso de la facultad a que se refiere el párrafo anterior el notario dará por terminada la ejecución y cerrará y protocolizará el acta, quedando expedita la vía judicial que corresponda.»

Artículo 6. Modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000.

Uno. Se añade un apartado 5 al artículo 11 con la siguiente redacción:

«En los procedimientos ejecutivos sobre la vivienda habitual o el local de negocio en el que el trabajador por cuenta propia ejerza la actividad que le sirva de medio principal de vida, incluso en la ejecución hipotecaria, el secretario judicial en caso de falta de comparecencia del deudor ejecutado y de los fiadores se comunicará la existencia del procedimiento al Ministerio Fiscal para que valore si, en atención al interés social, procede comparecer en defensa de los derechos colectivos de las personas y adherentes.»

Dos. Se añade un apartado 4 al artículo 140 con la siguiente redacción:

«En los procedimientos ejecutivos sobre la vivienda habitual o el local de negocio en el que el trabajador por cuenta propia ejerza la actividad que le sirva de medio principal de vida, incluso en la ejecución hipotecaria, el secretario judicial informará a las personas consumidoras sobre los derechos que como tales consumidores les asisten, en especial de la posibilidad de denunciar la existencia de cláusulas abusivas en el título ejecutivo.»

Tres. Se añade un apartado 3 del artículo 539 con la siguiente redacción:

«En la ejecución sobre la vivienda habitual o el local de negocio en el que el trabajador por cuenta propia ejerza la actividad que le sirva de medio principal de vida, incluso en la hipotecaria, el secretario judicial informará al ejecutado de la posibilidad de solicitar asistencia jurídica gratuita y la forma de tramitar dicha solicitud, remitiéndole al servicio competente.

En el supuesto de que ejecutado o fiador formularan solicitud de asistencia jurídica gratuita el juez resolverá sobre la suspensión del curso del procedimiento hasta que haya recaído resolución sobre reconocimiento del derecho.»

Cuatro. Se modifica el artículo 552, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 552. Denegación del despacho de la ejecución. Recursos.

1. Si el tribunal entendiese que no concurren los presupuestos y requisitos legalmente exigidos para el despacho de la ejecución, dictará auto denegando el despacho de la ejecución.

En los procedimientos de ejecución de títulos no judiciales que se interpusieran contra consumidores si el tribunal entendiese que entre los documentos que permiten la ejecución existen

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 21

cláusulas abusivas dictará de oficio auto denegando el despacho de ejecución cuando el contenido de dichas cláusulas comprometa la fuerza ejecutiva del título.

2. El auto que deniegue el despacho de la ejecución será directamente apelable, sustanciándose la apelación sólo con el acreedor. También podrá el acreedor, intentar recurso de reposición previo al de apelación.

3. Una vez firme el auto que deniegue el despacho de la ejecución, el acreedor sólo podrá hacer valer sus derechos en el proceso ordinario correspondiente, si no obsta a éste la cosa juzgada de la sentencia o resolución firme en que se hubiese fundado la demanda de ejecución.»

Cinco. Se modifica el artículo 575, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 575. Determinación de la cantidad y despacho de la ejecución.

La ejecución se despachará por la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva en concepto de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos, incrementada por la que se prevea para hacer frente a los intereses que, en su caso, puedan devengarse durante la ejecución y a las costas de ésta. La cantidad prevista para estos dos conceptos, que se fijará provisionalmente, no podrá superar el 30 por 100 de la que de la que se reclame en la demanda ejecutiva, sin perjuicio de la posterior liquidación.

Excepcionalmente, si el ejecutante justifica que, atendiendo a la previsible duración de la ejecución y al tipo de interés aplicable, los intereses que puedan devengarse durante la ejecución más las costas de ésta superaran el límite fijado en el párrafo anterior el cómputo se hará aplicando el cambio que, a la vista de las alegaciones y documentos que aporte el ejecutante en la demanda, el tribunal considere adecuado, sin perjuicio de la ulterior liquidación de la condena, que se efectuará conforme a lo dispuesto en los artículos 714 a 716 de esta Ley.

En los procedimientos de ejecución hipotecaria que recaigan sobre la vivienda habitual o familiar, la cantidad reclamada no podrá ser incrementada más que por las costas a que dé lugar la ejecución sin que puedan ser éstas superiores a las fijadas en la escritura de constitución de la hipoteca ni en ningún caso al 2 por 100 de la que se reclame en la demanda ejecutiva.»

Seis. Se modifica el artículo 576, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 576.

1. Desde que fuere dictada en primera instancia, toda sentencia o resolución que condene al pago de una cantidad de dinero líquida determinará, en favor del acreedor, el devengo de un interés anual igual al del interés legal del dinero incrementado en dos puntos o el que corresponda por pacto de las partes o por disposición especial de la ley.

2. En los casos de revocación parcial, el tribunal resolverá sobre los intereses de demora procesal conforme a su prudente arbitrio, razonándolo al efecto.

3. Lo establecido en los anteriores apartados será de aplicación a todo tipo de resoluciones judiciales de cualquier orden jurisdiccional, los laudos arbitrales y los acuerdos de mediación que impongan el pago de cantidad líquida, salvo las especialidades legalmente previstas para las haciendas públicas.

4. En los procedimientos de ejecución hipotecaria que recaigan sobre la vivienda habitual o familiar del deudor o ejecutado no se devengarán, ni por tanto se podrán reclamar, intereses de demora durante la sustanciación de tal procedimiento. En cualquier caso los intereses moratorios que fuesen exigidos conforme al artículo 1.108 del Código Civil se ajustarán a lo previsto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria.»

Siete. Se modifica el artículo 579, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 579. Ejecución dineraria en casos de bienes especialmente hipotecados.

Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el Capítulo V de este Título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el despacho de la ejecución por la cantidad que falte, y contra

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 22

quienes proceda, y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución.

En caso de tratarse de vivienda habitual se estará a lo dispuesto en los artículos 671 y 685.

En cualquier estado de procedimiento ejecutivo o de la ejecución directa el ejecutado podrá denunciar ante el juez o Tribunal mediante un simple escrito las cláusulas abusivas del título ejecutivo.

El juez oyendo al predisponente ordenará lo que proceda, debiendo declarar de oficio, en su caso, el carácter abusivo de las estipulaciones, aclarando el efecto que tal declaración tenga en la ejecución, que no podrá continuar sin que el predisponente retire de la escritura pública y de su inscripción en el Registro de la Propiedad las cláusulas declaradas nulas.

Contra la decisión del juez de declarar la nulidad por abusiva de una o varias cláusulas, el predisponente sólo podrá sostener su validez en juicio declarativo contra el ejecutado que deberá archivarse si el primero retira la cláusula abusiva del contrato.»

Ocho. Se modifica el artículo 647, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 647. Requisitos para pujar. Ejecutante licitador.

1. Para tomar parte en la subasta los licitadores deberán cumplir los siguientes requisitos:

1.º Identificarse de forma suficiente.

2.º Declarar que conocen las condiciones generales y particulares de la subasta.

3.º Presentar resguardo de que han depositado en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones o de que han prestado aval bancario por el 10 por 100 del valor de tasación de los bienes. Cuando el licitador realice depósito con cantidades recibidas en todo o en parte de un tercero, se hará constar así en el resguardo a los efectos de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 652.

2. El ejecutante sólo podrá tomar parte en la subasta cuando existan licitadores, pudiendo mejorar las posturas que se hicieren, sin necesidad de consignar cantidad alguna.

3. Sólo el ejecutante podrá hacer postura reservándose la facultad de ceder el remate a un tercero. La cesión se verificará mediante comparecencia ante el Secretario judicial responsable de la ejecución, con asistencia del cesionario, quien deberá aceptarla, y todo ello previa o simultáneamente al pago del precio del remate, que deberá hacerse constar documentalmente. La misma facultad tendrá el ejecutante en los casos en que se solicite la adjudicación de los bienes embargados con arreglo a lo previsto en esta Ley.»

Nueve. Se modifica el artículo 657, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 657. Información de cargas extinguidas o aminoradas.

1. El Secretario judicial responsable de la ejecución se dirigirá de oficio a los titulares de los créditos anteriores que sean preferentes al que sirvió para el despacho de la ejecución y al ejecutado para que informen sobre la subsistencia actual del crédito garantizado y su actual cuantía. Aquéllos a quienes se reclame esta información deberán indicar con la mayor precisión si el crédito subsiste o se ha extinguido por cualquier causa y, en caso de subsistir, qué cantidad resta pendiente de pago, la fecha de vencimiento y, en su caso, los plazos y condiciones en que el pago deba efectuarse. Si el crédito estuviera vencido y no pagado, se informará también de los intereses moratorios vencidos y de la cantidad a la que asciendan los intereses que se devenguen por cada día de retraso, con las limitaciones establecidas en esta ley y en las leyes hipotecarias. Cuando la preferencia resulte de una anotación de embargo anterior, se expresarán la cantidad pendiente de pago por principal e intereses vencidos a la fecha en que se produzca la información, así como la cantidad a que asciendan los intereses moratorios que se devenguen por cada día que transcurra sin que se efectúe el pago al acreedor y la previsión de costas.

Los oficios que se expidan en virtud de lo dispuesto en el párrafo anterior se entregarán al procurador del ejecutante para que se encargue de su cumplimiento.

2. A la vista de lo que el ejecutado y los acreedores a que se refiere el apartado anterior declaren sobre la subsistencia y cuantía actual de los créditos, si hubiera conformidad sobre ello,

el secretario judicial encargado de la ejecución, a instancia del ejecutante, expedirá los mandamientos que procedan a los efectos previstos en el artículo 144 de la Ley Hipotecaria. De existir disconformidad les convocará a una vista ante el Tribunal, que deberá celebrarse dentro de los tres días siguientes, resolviéndose mediante auto, no susceptible de recurso, en los cinco días siguientes.

3. Transcurridos veinte días desde el requerimiento al ejecutado y a los acreedores sin que ninguno de ellos haya contestado, se entenderá que la carga, a los solos efectos de la ejecución, se encuentra actualizada al momento del requerimiento en los términos fijados en el título preferente.»

Diez. Se modifica el artículo 661, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 661.

1. Cuando, por la manifestación de bienes del ejecutado, por indicación del ejecutante o de cualquier otro modo, conste en el procedimiento la existencia e identidad de personas, distintas del ejecutado, que ocupen el inmueble embargado, se les notificará la existencia de la ejecución, para que, en el plazo de diez días, presenten ante el Tribunal los títulos que justifiquen su situación.

En el anuncio de la subasta se expresará, con el posible detalle, la situación posesoria del inmueble o que, por el contrario, se encuentra desocupado, si se acreditase cumplidamente esta circunstancia al Secretario judicial responsable de la ejecución.

2. El ejecutante podrá pedir que, antes de anunciarse la subasta, el tribunal declare que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en el inmueble, una vez que éste se haya enajenado en la ejecución. La petición se tramitará con arreglo a lo establecido en el apartado 3 del artículo 675 y el tribunal accederá a ella y hará, por medio de auto no recurrible, la declaración solicitada, cuando el ocupante u ocupantes puedan considerarse de mero hecho sin título suficiente o con título de fecha posterior a la constitución de la garantía que da lugar a la ejecución. En otro caso, declarará, también sin ulterior recurso, que el ocupante u ocupantes tienen derecho a permanecer en el inmueble, dejando a salvo las acciones que pudieran corresponder al futuro adquirente para desalojar a aquéllos.

Las declaraciones a que se refiere el párrafo anterior se harán constar en el anuncio de la subasta.»

Once. Se modifica el artículo 667, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 667.

La subasta se anunciará con veinte días de antelación, cuando menos, al señalado para su celebración.

El señalamiento del lugar, día y hora para la subasta se notificará al ejecutado, con la misma antelación, en el domicilio que conste en el título ejecutivo. En dicho plazo resolverá el tribunal, en su caso, si con arreglo a lo previsto en el apartado 2 del artículo 661, el ocupante u ocupantes del inmueble a subastar tienen o no derecho a permanecer en él.»

Doce. Se modifica el artículo 670, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 670.

1. Si la mejor postura fuera igual o superior al 90 por 100 del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, si se tratara de la vivienda habitual del deudor o hipotecante, o del 75 por 100 en otro caso, el Secretario judicial responsable de la ejecución, mediante decreto, el mismo día o el día siguiente, aprobará el remate en favor del mejor postor. En el plazo de veinte días, el rematante habrá de consignar en la cuenta de depósitos y consignaciones la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate.

2. Si fuera el ejecutante quien hiciese la mejor postura igual o superior al 90 por 100 del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, aprobado el remate, se procederá por el Secretario judicial a la liquidación de lo que se deba por principal, intereses y costas y, notificada esta liquidación, el ejecutante consignará la diferencia, si la hubiere.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 24

3. Si sólo se hicieren posturas superiores al 90 por 100, si se tratara de vivienda habitual, o 75 por 100, en otro caso, del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, pero ofreciendo pagar a plazos con garantías suficientes, bancarias o hipotecarias, del precio aplazado, se harán saber al ejecutante quien, en los veinte días siguientes, podrá pedir la adjudicación del inmueble por el 90 o 75 por 100, según se trate de vivienda habitual o no, del valor de salida. Si el ejecutante no hiciere uso de este derecho, se aprobará el remate en favor de la mejor de aquellas posturas, con las condiciones de pago y garantías ofrecidas en la misma.

4. Cuando la mejor postura ofrecida en la subasta sea inferior al 90 o, en su caso, al 75 por 100 del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, podrá el ejecutado, en el plazo de veinte días, presentar tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad igual a ese 90 o 75 por 100 del valor de tasación o que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.

Tratándose de vivienda habitual no podrán ser objeto de reclamación aquellos intereses de demora que pudieran, en otro caso devengarse, durante la sustanciación del procedimiento.

Transcurrido el indicado plazo sin que el ejecutado realice lo previsto en el párrafo anterior, el ejecutante podrá, en el plazo de cinco días, pedir la adjudicación del inmueble por importe igual o superior al 80 por 100 del valor de tasación si es vivienda habitual o al 65 por 100 en otro caso o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, quedando saldada la deuda en ambos casos.

Cuando el ejecutante no haga uso de esta facultad, se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere, en cada caso, el 75 o 60 por 100 del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el secretario judicial responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. En este último caso, contra el decreto que apruebe el remate cabe recurso directo de revisión ante el tribunal que dictó la orden general de ejecución. Cuando el secretario judicial deniegue la aprobación del remate, se procederá con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente.

5. Quien resulte adjudicatario del bien inmueble conforme a lo previsto en los apartados anteriores habrá de aceptar la subsistencia de las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere y subrogarse en la responsabilidad derivada de ellos.

6. Cuando se le reclame para constituir la hipoteca a que se refiere el número 12.º del artículo 107 de la Ley Hipotecaria, el Secretario judicial expedirá inmediatamente testimonio del decreto de aprobación del remate, aun antes de haberse pagado el precio, haciendo constar la finalidad para la que se expide. La solicitud suspenderá el plazo para pagar el precio del remate, que se reanudará una vez entregado el testimonio al solicitante.

7. En cualquier momento anterior a la aprobación del remate o de la adjudicación al acreedor, podrá el deudor liberar sus bienes pagando íntegramente lo que se deba al ejecutante por principal, intereses y costas.

8. Aprobado el remate y consignado, cuando proceda, en la cuenta de depósitos y consignaciones, la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate, se dictará decreto de adjudicación en el que se exprese, en su caso, que se ha consignado el precio, así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria.»

Trece. Se modifica el artículo 671, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 671.

1. Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes y la finca quedará adjudicada al acreedor en pago de la total deuda reclamada, sin que pueda reclamar más cantidad por ningún otro concepto siempre y para el solo caso de que se trate de la vivienda habitual del deudor o ejecutado.

Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciere uso de esa facultad, el Secretario judicial procederá al alzamiento del embargo, a instancia del ejecutado.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 25

2. Tanto en este supuesto como en los del artículo anterior si correspondiera pagar los gastos y costas procesales al ejecutado, serán imperativamente moderados por el juez conforme al procedimiento fijado por los artículos 241 y siguientes de esta ley, sin que en ningún caso pueda ser incluida la tasa por el ejercicio de la potestad jurisdiccional cuando ésta fuera preceptiva.

No tratándose de vivienda habitual si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por cantidad igual o superior al 60 por 100 del valor de tasación.

Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciere uso de esa facultad, el Secretario judicial procederá al alzamiento del embargo, a instancia del ejecutado.»

Catorce. Se modifica el artículo 675, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 675.

1. Si el adquirente lo solicitara, se le pondrá en posesión del inmueble que no se hallare ocupado.

2. Si el inmueble estuviera ocupado, el Secretario judicial acordará de inmediato el lanzamiento cuando el Tribunal haya resuelto, con arreglo a lo previsto en el apartado 2 del artículo 661, que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en él. Los ocupantes desalojados podrán ejercitar los derechos que crean asistírles en el juicio que corresponda. Cuando, estando el inmueble ocupado, no se hubiera procedido previamente con arreglo a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 661, el adquirente podrá pedir al tribunal de la ejecución el lanzamiento de quienes, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 661, puedan considerarse ocupantes de mero hecho o sin título suficiente o posterior a la fecha de constitución de la garantía. La petición deberá efectuarse en el plazo de un año desde la adquisición del inmueble por el rematante o adjudicatario, transcurrido el cual la pretensión de desalojo sólo podrá hacerse valer en el juicio que corresponda.

3. La petición de lanzamiento a que se refiere el apartado anterior se notificará a los ocupantes indicados por el adquirente, con citación a una vista que señalará el secretario judicial dentro del plazo de diez días, en la que podrán alegar y probar lo que consideren oportuno respecto de su situación. El Tribunal, por medio de auto, sin ulterior recurso, resolverá sobre el lanzamiento, que decretará en todo caso si el ocupante u ocupantes citados no comparecieren sin justa causa.

4. El auto que resolviera sobre el lanzamiento de los ocupantes de un inmueble dejará a salvo, cualquiera que fuere su contenido, los derechos de los interesados, que podrán ejercitarse en el juicio que corresponda.»

Quince. Se modifica el artículo 681, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 681.

1. La acción para exigir el pago de deudas garantizadas por prenda o hipoteca podrá ejercitarse directamente contra los bienes pignorados o hipotecados, sujetando su ejercicio a lo dispuesto en este título, con las especialidades que se establecen en el presente capítulo. Sólo podrá ejercitarse esta acción por el saldo que constituya la liquidación realizada conforme a los pactos de las partes que efectivamente se hayan inscrito en el Registro de la Propiedad.

2. Cuando se reclame el pago de deudas garantizadas por hipoteca naval, lo dispuesto en el apartado anterior sólo será aplicable en los dos primeros casos del artículo 39 de la Ley de Hipoteca Naval.»

Dieciséis. Se modifica el artículo 682, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 682.

1. Las normas del presente capítulo sólo serán aplicables cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes pignorados o hipotecados en garantía de la deuda por la que se proceda.

2. Cuando se persigan bienes hipotecados, las disposiciones del presente capítulo se aplicarán siempre que, además de lo dispuesto en el apartado anterior, se cumplan los requisitos siguientes:

1.º Que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

2.º Que, en la misma escritura, conste un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones.

En la hipoteca sobre establecimientos mercantiles se tendrá necesariamente por domicilio el local en que estuviere instalado el establecimiento que se hipoteca.

3.º Que en la misma escritura no se contenga alguna cláusula abusiva que afecte a la perfección y ejecución del contrato de préstamo.

3. El registrador hará constar en la inscripción de la hipoteca las circunstancias a que se refiere el apartado anterior.»

Diecisiete. Se modifica el artículo 683, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 683.

1. El deudor y el hipotecante no deudor podrán cambiar el domicilio que hubieren designado para la práctica de requerimientos y notificaciones, sujetándose a las reglas siguientes:

1.º Cuando los bienes hipotecados sean inmuebles no será necesario el consentimiento del acreedor, siempre que el cambio tenga lugar dentro de la misma población que se hubiere designado en la escritura, o de cualquier otra que esté enclavada en el término en que radiquen las fincas y que sirva para determinar la competencia del juzgado.

Para cambiar ese domicilio a punto diferente de los expresados será necesaria la notificación fehaciente al acreedor notificándole tal cambio que habrá de ser debidamente acreditado.

2.º Cuando se trate de hipoteca mobiliaria, el domicilio no podrá ser cambiado sin consentimiento del acreedor.

3.º En caso de hipoteca naval, bastará con poner en conocimiento del acreedor el cambio de domicilio.

2. Los cambios de domicilio a que hace referencia el apartado anterior se harán constar en acta notarial y, en el registro correspondiente, por nota al margen de la inscripción de la hipoteca.

3. A efectos de requerimientos y notificaciones, el domicilio de los terceros adquirentes de bienes hipotecados será el que aparezca designado en la inscripción de su adquisición. En cualquier momento podrá el tercer adquirente cambiar dicho domicilio en la forma prevista en el número anterior.»

Dieciocho. Se modifica el artículo 685, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 685.

1. La demanda ejecutiva deberá dirigirse frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes.

2. A la demanda se acompañarán el título o títulos de crédito, revestidos de los requisitos que esta Ley exige para el despacho de la ejecución, así como los demás documentos a que se refieren el artículo 550 y, en sus respectivos casos, los artículos 573 y 574 de la presente Ley. En caso de ejecución sobre bienes hipotecados o sobre bienes en régimen de prenda si desplazamiento, si no pudiese presentarse el título inscrito, deberá acompañarse con el que se presente certificación del registro que acredite la inscripción y subsistencia de la hipoteca.

3. A los efectos del procedimiento regulado en el presente capítulo se considerará título suficiente para despachar ejecución el documento privado de constitución de la hipoteca naval inscrito en el Registro conforme a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley de Hipoteca Naval.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 27

4. Para la ejecución de las hipotecas sobre bienes inmuebles constituidas a favor de una Entidad de las que legalmente pueden llegar a emitir cédulas hipotecarias o que, al iniciarse el procedimiento, garanticen créditos y préstamos afectos a una emisión de bonos hipotecarios bastará la presentación de una certificación del Registro de la Propiedad que acredite la inscripción y subsistencia de la hipoteca. Dicha certificación se completará con cualquier copia autorizada de la escritura de hipoteca, que podrá ser parcial comprendiendo tan sólo la finca o fincas objeto de la ejecución.

5. A los efectos previstos en el artículo 579, será necesario, para que pueda solicitarse en el momento procesal oportuno el despacho de la ejecución por la cantidad que falte, y contra quienes proceda, que se les notifique la demanda ejecutiva.

La cantidad reclamada en esta será la que servirá de base para la continuación del procedimiento ejecutivo contra los avalistas o fiadores que no fueran inicialmente demandados y sin que pueda ser aumentada por razón de intereses de demora.»

Diecinueve. Se modifica el artículo 686, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 686.

1. En el auto por el que se autorice y despache la ejecución se mandará requerir de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro.

2. Sin perjuicio de la notificación al deudor del despacho de la ejecución, no será necesario practicar el requerimiento a que se refiere el apartado anterior cuando se acredite haberse efectuado extrajudicialmente el requerimiento o requerimientos, conforme a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 581.

A estos efectos, el requerimiento extrajudicial deberá haberse practicado en el domicilio que resulte vigente en el registro, bien personalmente si se encontrare en él el deudor, el hipotecante no deudor o el tercer poseedor que haya de ser requerido, o bien al pariente más próximo, familiar o dependiente mayores de catorce años que se hallaren en la habitación del que hubiere de ser requerido y si no se encontrare a nadie en ella, al portero o al vecino más próximo que fuere habido, al presidente de la comunidad de propietarios o a uno de los vecinos más próximos.

3. Intentado sin efecto el requerimiento en el domicilio que resulte del Registro, no pudiendo ser realizado el mismo con las personas a las que se refiere el apartado anterior, se procederá a ordenar la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164 de esta Ley.»

Veinte. Se modifica el artículo 689, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 689.

1. Si de la certificación registral apareciere que la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio no ha sido requerido de pago en ninguna de las formas notarial o judicial, previstas en los artículos anteriores, se notificará la existencia del procedimiento a aquella persona, en el domicilio que conste en el Registro, para que pueda, si le conviene, intervenir en la ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 662, o satisfacer antes del remate el importe del crédito y los intereses y costas en la parte que esté asegurada con la hipoteca de su finca.

Idéntica notificación habrá de practicarse a los fiadores.

2. Cuando existan cargas o derechos reales constituidos con posterioridad a la hipoteca que garantiza el crédito del actor, se aplicará lo dispuesto en el artículo 659.

3. La notificación fehaciente a los fiadores se practicará en todo caso, y se diligenciará en el domicilio indicado en la escritura de constitución de esa garantía.»

Veintiuno. Se modifica el artículo 693, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 693.

1. Lo dispuesto en este capítulo será aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes, si vencieren tres plazos sucesivos sin cumplir el deudor su obligación. Así se hará constar por el notario en la escritura

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 28

de constitución. Si para el pago de alguno de los plazos del capital o de los intereses fuere necesario enajenar el bien hipotecado, y aun quedaren por vencer otros plazos de la obligación, se verificará la venta y se transferirá la finca al comprador con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecha, quedando obligado el acreedor a aceptar la subrogación.

2. Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses si se hubiese convenido el vencimiento total en caso de falta de pago de tres o más plazos sucesivos y este convenio constase en la escritura de constitución.

3. En el caso a que se refiere el apartado anterior, el acreedor podrá solicitar que, sin perjuicio de que la ejecución se despache por la totalidad de la deuda, se comunique al deudor que, hasta el día señalado para la celebración de la subasta, podrá liberar el bien mediante la consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviere vencida en la fecha de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de demora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados en todo o en parte, con la limitación establecida en el artículo 114 de la ley hipotecaria. A estos efectos, el acreedor podrá solicitar que se proceda conforme a lo previsto en el apartado 2 del artículo 578.

Si el bien hipotecado fuese destinado a vivienda aun cuando no fuese habitual, el deudor podrá, aun sin el consentimiento del acreedor, liberar el bien mediante la consignación de las cantidades expresadas en el párrafo anterior.

Liberado un bien por primera vez, podrá liberarse en segunda o ulteriores ocasiones siempre que, al menos, medien dos años entre la fecha de la liberación y la del requerimiento de pago judicial o extrajudicial efectuada por el acreedor.

Si el deudor efectuase el pago en las condiciones previstas en los apartados anteriores, se tasarán las costas, que se calcularán sobre la cuantía de las cuotas atrasadas abonadas e intereses vencidos con exclusión de cualquier otro gasto o concepto, y, una vez satisfechas estas, el secretario judicial dictará decreto liberando el bien y declarando terminado el procedimiento. Lo mismo se acordará cuando el pago lo realice un tercero con el consentimiento del ejecutante.»

Veintidós. Se modifica el artículo 695, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 695. Oposición a la ejecución.

1. En los procedimientos a que se refiere este capítulo sólo se admitirá la oposición del ejecutado cuando se funde en las siguientes causas:

1.^a Extinción de la garantía o de la obligación garantizada, siempre que se presente certificación del Registro expresiva de la cancelación de la hipoteca o, en su caso, de la prenda sin desplazamiento, o escritura pública de carta de pago o de cancelación de la garantía.

2.^a Error en la determinación de la cantidad exigible, cuando la deuda garantizada sea el saldo que arroje el cierre de una cuenta entre ejecutante y ejecutado. El ejecutado deberá acompañar su ejemplar de la libreta en la que consten los asientos de la cuenta y sólo se admitirá la oposición cuando el saldo que arroje dicha libreta sea distinto del que resulte de la presentada por el ejecutante.

No será necesario acompañar libreta cuando el procedimiento se refiera al saldo resultante del cierre de cuentas corrientes u operaciones similares derivadas de contratos mercantiles otorgados por entidades de crédito, ahorro o financiación en los que se hubiere convenido que la cantidad exigible en caso de ejecución será la especificada en certificación expedida por la entidad acreedora, pero el ejecutado deberá expresar con la debida precisión los puntos en que discrepe de la liquidación efectuada por la entidad.

3.^a En caso de ejecución de bienes muebles hipotecados o sobre los que se haya constituido prenda sin desplazamiento, la sujeción de dichos bienes a otra prenda, hipoteca mobiliaria o inmobiliaria o embargo inscritos con anterioridad al gravamen que motive el procedimiento, lo que habrá de acreditarse mediante la correspondiente certificación registral.

4.^a La existencia de cláusulas abusivas que afecten a la perfección y ejecución del contrato de préstamo.

2. Formulada la oposición a la que se refiere el apartado anterior, el Secretario judicial suspenderá la ejecución y convocará a las partes a una comparecencia ante el Tribunal que hubiera dictado la orden general de ejecución, debiendo mediar cuatro días desde la citación, comparecencia

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 29

en la que el Tribunal oirá a las partes, admitirá los documentos que se presenten y acordará en forma de auto lo que estime procedente dentro del segundo día.

3. El auto que estime la oposición basada en las causas 1.^a, 3.^a y 4.^a del apartado 1 de este artículo mandará sobreseer la ejecución; el que estime la oposición basada en la causa 24 fijará la cantidad por la que haya de seguirse la ejecución.

4. Contra el auto que ordene el sobreseimiento de la ejecución podrá interponerse recurso de apelación. Fuera de este caso, los autos que decidan la oposición a que se refiere este artículo no serán susceptibles de recurso alguno.»

Artículo 5. Modificación de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario:

Uno. Se modifica el artículo 3, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 3.

1. Las sociedades de tasación y los servicios de tasación de las entidades de crédito estarán sometidas a los requisitos de homologación previa, independencia y secreto que se establezcan reglamentariamente.

2. Las sociedades de tasación que presten sus servicios a entidades de crédito de su mismo grupo, así como las sociedades de tasación cuyos ingresos totales deriven, en el período temporal que reglamentariamente se establezca, al menos en un 1 por 100 de su relación de negocio con una entidad de crédito o con el conjunto de entidades de crédito de un mismo grupo, deberán, siempre que alguna de esas entidades de crédito haya emitido y tenga en circulación títulos hipotecarios, disponer de mecanismos adecuados para favorecer la independencia de la actividad de tasación y evitar conflictos de interés, especialmente con los directivos o las unidades de la entidad de crédito que, sin competencias específicas en el análisis o la gestión de riesgos, estén relacionados con la concesión o comercialización de créditos o préstamos hipotecarios.

Esos mecanismos consistirán al menos en un reglamento interno de conducta que establezca las incompatibilidades de sus directivos y administradores y los demás extremos que la entidad, atendiendo a su tamaño, tipo de negocio y demás características resulten más adecuados; y de una declaración jurada de aquellos, de la que clara y específicamente resulte el cumplimiento estricto de tal incompatibilidad. Esta misma declaración jurada deberá efectuarse al cesar en el cargo. El Banco de España verificará dichos mecanismos y podrá establecer los requisitos mínimos que deban cumplir con carácter general y requerir a las entidades, de manera razonada, para que adopte las medidas adicionales que resulten necesarias para preservar su independencia profesional.

La obligación de disponer de esos mecanismos afectará también a los propios servicios de tasación de las entidades de crédito, y a aquellas sociedades de tasación controladas por o en las que ejerzan una influencia notable en su gestión, accionistas con intereses específicos en la promoción o comercialización de inmuebles, o en actividades que, a juicio del Banco de España, sean de análoga naturaleza.

3. Las entidades de crédito que hayan emitido y tengan en circulación títulos hipotecarios y cuenten con servicios propios de tasación o encarguen tasaciones a una sociedad de tasación de su mismo grupo, deberán constituir una comisión técnica que verificará el cumplimiento de los requisitos de independencia contenidos en los mecanismos mencionados en el apartado anterior. Dicha comisión elaborará un informe anual, que deberá remitir al consejo de administración u órgano equivalente de la entidad, sobre el grado de cumplimiento de las citadas exigencias. El referido informe anual deberá ser remitido igualmente al banco de España.»

Dos. Se modifica el apartado 2.a) 1.^a del artículo 3 bis, que tendrá la siguiente redacción:

«2. Las infracciones se califican como muy graves, graves y leves.

a) Se considerarán infracciones muy graves:

1.^a El incumplimiento, durante un período superior a tres meses, del requisito del capital social mínimo exigible para ejercer la actividad de tasación en la legislación del mercado hipotecario, así

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 30

como, durante igual período, la ausencia, o la cobertura por importe inferior al exigible, del aseguramiento de la responsabilidad civil establecido en esa misma normativa.»

Tres. Se modifica el apartado 4 del artículo 3 bis, que tendrá la siguiente reacción:

«4. El procedimiento sancionador aplicable será regulado en el Real Decreto 2119/1993, de 3 de diciembre, sobre el procedimiento sancionador aplicable a los sujetos que actúan en los mercados financieros.

En cuanto a las competencias sancionadoras, se estará a lo previsto en el artículo 18 de la Ley 26/1988, de 29 de julio, de Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, con las siguientes modificaciones:

a) El Banco de España incoará obligatoriamente un procedimiento sancionador cuando exista una comunicación razonada de otro organismo, autoridad administrativa, entidad financiera o Consejo de Consumidores y Usuarios en la que se ponga de manifiesto que la prestación irregular de los servicios de tasación ha tenido repercusiones en su campo de actuación administrativa.

b) En el supuesto señalado en la letra anterior, antes de imponerse la sanción, informará el organismo o autoridad administrativa competente.»

Cuatro. Se modifica el artículo 3 bis i), que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 3 bis i).

Las entidades de crédito, incluso aquellas que dispongan de servicios propios de tasación, estarán obligadas aceptar cualquier tasación de un bien aportada por el cliente, siempre que sea certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en la presente Ley y no esté caducada según lo dispuesto legalmente, y ello, sin perjuicio de que la entidad de crédito pueda realizar las comprobaciones que estime pertinentes, de las que en ningún caso podrá repercutir su coste al cliente que aporte la certificación. El incumplimiento de esta obligación se entenderá en todo caso como infracción grave.»

Cinco. Se modifican los apartados 1 y 2 del artículo 3 ter, que tendrán la siguiente redacción:

«Artículo 3 ter.

1. Toda persona física o jurídica que pretenda adquirir, directa o indirectamente, una participación significativa en una sociedad de tasación deberá informar previamente de ello al Banco de España. Así mismo, se deberá comunicar al Banco de España, en cuanto tengan conocimiento de ello, las adquisiciones o cesiones de participaciones en su capital que traspasen el nivel señalado en el apartado 2 de este artículo. Queda prohibida la adquisición, de forma directa o indirecta, de una participación significativa a las entidades financieras o de crédito.

2. A los efectos de esta Ley, se entenderá por participación significativa en una sociedad de tasación aquella que alcance, de forma directa o indirecta, al menos el 1 por 100 del capital o de los derechos de voto de la sociedad.

También tendrá la consideración de participación significativa aquella que, sin llegar al porcentaje señalado, permita ejercer una influencia notable en la sociedad.»

Seis. Se modifica el artículo 4, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 4.

La finalidad de las operaciones de préstamo a que se refiere esta Ley será la de financiar, con garantía de hipoteca inmobiliaria ordinaria o de máximo, la construcción, rehabilitación y adquisición de viviendas, obras de urbanización y equipamiento social, construcción de edificios agrarios, turísticos, industriales y comerciales y cualquier otra obra o actividad, así como cualesquiera otros préstamos concedidos por las entidades mencionadas en el artículo 2 y garantizados por hipoteca inmobiliaria en las condiciones que se establezcan en esta Ley, sea cual sea su finalidad.

Las disposiciones de los préstamos cuya hipoteca recaiga sobre inmuebles en construcción o rehabilitación podrán atenerse a un calendario pactado con la entidad prestamista en función de la

ejecución de las obras o la inversión y de la evolución de las ventas o adjudicaciones de las viviendas.

La garantía hipotecaria prestada con ocasión de la financiación de la adquisición de la vivienda habitual no podrá garantizar un crédito o préstamo cuyo plazo de amortización exceda de treinta años o cuyo principal garantizado supere el ochenta por ciento del valor de tasación de aquella.»

Siete. Se modifica el artículo 5, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 5.

Los préstamos y créditos a que se refiere esta Ley habrán de estar garantizados, en todo caso, por hipoteca inmobiliaria constituida con rango de primera sobre el pleno dominio de la totalidad de la finca. Si sobre el mismo inmueble gravasen otras hipotecas o estuviere afecto a prohibiciones de disponer, condición resolutoria o cualquier otra limitación del dominio, habrá de procederse a la cancelación de unas y otras o a su posposición a la hipoteca que se constituye previamente a la emisión de los títulos.

El préstamo o crédito garantizado con esta hipoteca, sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior con relación a la vivienda habitual, no podrá exceder del 60 por 100 del valor de tasación del bien hipotecado. Cuando se financie la construcción, rehabilitación o adquisición de viviendas, el préstamo o crédito podrá alcanzar el 80 por 100 del valor de tasación, sin perjuicio de las excepciones que prevé esta Ley.

Así mismo, si el tipo de interés garantizado fuese variable y la hipoteca se constituyera sobre la vivienda habitual del prestatario o de uno de ellos, la limitación de variabilidad del tipo de interés tendrá siempre efectos reales, sin que pueda pactarse a efectos obligacionales límites distintos a los señalados a efectos de responsabilidad hipotecaria. La diferencia entre los límites fijados para los llamados tipo de interés mínimo y tipo de interés máximo no podrá superar cinco puntos, debiendo guardar, en todo caso, la necesaria proporcionalidad.

Dentro de los préstamos y créditos a que se refiere este artículo podrán incluirse aquellos otros que estén garantizados por inmuebles situados dentro de la Unión Europea mediante garantías de naturaleza equivalente a las que se definen en esta Ley.

Reglamentariamente se determinarán:

1. Los bienes que no podrán ser admitidos en garantía, debido a que por su naturaleza no representen un valor suficientemente estable y duradero. En ningún caso podrán ser excluidos como bienes hipotecables las viviendas de carácter social que gocen de protección pública.

2. Los supuestos en que pueda exceder la relación del 60 por 100 entre el préstamo o crédito garantizado y el valor del bien hipotecado, con el límite máximo del 80 por 100, así como aquellos en que la Administración, en función de las características de los bienes hipotecados, pueda establecer porcentajes inferiores al 60 por 100. En todo caso se aplicará el límite máximo del 80 por 100 a los préstamos y créditos garantizados con hipoteca sobre viviendas sujetas a un régimen de protección pública.

3. Las condiciones de la emisión de los títulos que se emitan con garantía hipotecaria sobre inmuebles en construcción.

4. Las condiciones en las que se podría superar la relación del 80 por 100 entre el préstamo o crédito garantizado y el valor de la vivienda hipotecada, sin exceder del 95 por 100 de dicho valor, mediante garantías adicionales prestadas por entidades aseguradoras o entidades de crédito.

5. La forma en que se apreciará la equivalencia de las garantías reales que graven inmuebles situados en otros Estados miembros de la Unión Europea y las condiciones de la emisión de títulos que se emitan tomándolos como garantía.»

Ocho. Se modifica el artículo 7, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 7.

Uno. Para que un crédito hipotecario pueda ser movilizado mediante la emisión de los títulos regulados en esta Ley los bienes hipotecados deberán haber sido tasados con arreglo al llamado

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 32

valor hipotecario, por los servicios de tasación de las entidades a que se refiere el artículo 2, o bien por otros servicios de tasación que cumplan los requisitos que reglamentariamente se establecerán.

Así mismo, y tratándose de créditos hipotecarios sobre la vivienda habitual, deberán, para poder ser movilizados mediante la emisión de los referidos títulos, cumplir las condiciones señaladas en el párrafo tercero del artículo 4 de la presente ley.

Dos. El Ministerio de Economía y Hacienda, previo informe del Instituto de Crédito Oficial, regulará:

a) Las normas generales sobre la tasación de los bienes hipotecables, a que habrán de atenerse tanto los servicios de las entidades prestamistas como las entidades especializadas que para este objeto puedan crearse.

b) La forma en que deba constar la tasación efectuada.

c) El régimen de inspección del cumplimiento de tales normas.»

Nueve. Se modifica el artículo 8, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 8.

Los bienes hipotecados habrán de estar asegurados contra daños por el valor de tasación en las condiciones que reglamentariamente se determinen. No podrá exigirse otro tipo de seguro. El incumplimiento de esta prohibición constituirá sanción muy grave.»

Artículo 6. Aplicación de la Ley 2/1994, sobre Subrogación y Modificación de los Préstamos Hipotecarios, a los créditos hipotecarios.

La Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, será aplicable a los créditos hipotecarios en los mismos términos que la ley establece respecto a los préstamos hipotecarios.

Artículo 7. Modificación de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito.

Uno. Se modifica la letra a) del apartado 2 del artículo 48, que tendrá la siguiente redacción:

«Se faculta al Ministro de Economía y Hacienda para que, con el fin de proteger los legítimos intereses de la clientela activa y pasiva de las entidades de crédito y sin perjuicio de la libertad de contratación que, en sus aspectos sustantivos y con las limitaciones que pudieran emanar de otras disposiciones legales, deba presidir las relaciones entre las entidades de crédito y su clientela, pueda:

a) Establecer que los correspondientes contratos se formalicen por escrito y dictar las normas precisas para asegurar que los mismos reflejen de forma explícita y con la necesaria claridad los compromisos contraídos por las partes y los derechos de las mismas ante las eventualidades propias de cada clase de operación, en especial, las cuestiones referidas a la transparencia de las condiciones financieras de los créditos o préstamos hipotecarios. A tal efecto, determinará las cuestiones o eventualidades que los contratos referentes a operaciones financieras típicas con su clientela habrán de tratar o prever de forma expresa, exigirá el establecimiento por las entidades de modelos para ellos e impondrá alguna modalidad de control administrativo sobre dichos modelos. La información relativa a la transparencia de los créditos o préstamos hipotecarios, siempre que la hipoteca recaiga sobre una vivienda, se suministrará con independencia de la cuantía de los mismos.»

Dos. Se modifica la letra h) del apartado 2 del artículo 48, que tendrá la siguiente redacción:

«h) Determinar la información mínima que las entidades de crédito deberán facilitar a sus clientes con antelación razonable a que estos asuman cualquier obligación contractual con la entidad o acepten cualquier contrato u oferta de contrato, así como las operaciones o contratos bancarios en que tal información precontractual será exigible. Dicha información tendrá por objeto

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 33

permitir al cliente conocer las características esenciales de los productos propuestos y evaluar si estos se ajustan a sus necesidades y, cuando pueda verse afectada, a su situación financiera, determinando así mismo el esfuerzo de acceso a la vivienda cuando se trate de su financiación hipotecaria; en tal caso esa información deberá haber obtenido la conformidad del colegio notarial correspondiente según el territorio.»

TÍTULO III

CAPÍTULO PRIMERO

Artículo 8. Objeto.

El presente Título tiene por objeto el establecimiento de medidas de protección a la persona física, sea consumidor o trabajador por cuenta propia, así como la regulación de un procedimiento extrajudicial previo al concursal para dar solución convencional a la situación de sobreendeudamiento no doloso en que se encuentre por causas sobrevenidas.

Así mismo, establece especialidades en el procedimiento concursal si se entablare con posterioridad al intento de convenio notarial o respecto de los acreedores que no hubieren suscrito el mismo o por estimarse la acción de impugnación.

Artículo 9. Definiciones.

1. Se entiende por sobreendeudamiento la situación de insolvencia actual o inminente en la que de buena fe se encuentra una persona física respecto de sus deudas por causas sobrevenidas de carácter objetivo. Así mismo, se entiende por sobreendeudamiento la situación en que se encuentra una persona física que por causas sobrevenidas de carácter objetivo tenga que destinar al pago de sus deudas más del 50 por 100 de los ingresos netos que perciban conjuntamente los miembros de la unidad familiar, así como la situación de aquella persona física que haya perdido la titularidad de su vivienda como consecuencia de un procedimiento ejecutivo y siga siendo deudora del titular del crédito hipotecario.

2. Son, entre otras, causas objetivas que pueden crear una situación de sobreendeudamiento:

- a) El desempleo.
- b) La temporalidad o la precariedad en el empleo.
- c) La incapacidad temporal o la permanente.
- d) La separación, el divorcio o el fallecimiento del cónyuge.

Artículo 10. Ámbito de aplicación.

1. El procedimiento extrajudicial previsto en la presente ley será aplicable a todas las personas físicas residentes en España por deudas contraídas en el territorio español, así como a los españoles domiciliados en el extranjero que han contraído deudas ante acreedores establecidos en España.

2. Del procedimiento extrajudicial previsto en la presente ley quedan excluidas todas aquellas deudas originadas por la aplicación de procedimientos sancionadores de cualquier índole, así como las deudas fiscales, que se rigen por lo dispuesto en la legislación tributaria.

CAPÍTULO SEGUNDO

Sección 1.^a Procedimiento extrajudicial

Artículo 11. Promoción del convenio y asesoramiento previo.

El deudor, previo asesoramiento, si así lo considerara, de una asociación de consumidores debidamente registrada, podrá promover ante notario un convenio con sus acreedores sobre la base de los bienes y derechos de que aquel sea titular.

Será notario competente el designado por el deudor.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 34

Artículo 12. Solicitud.

El deudor presentará una solicitud de convenio que comprenda una relación que indique, de forma clara y precisa, los ingresos, el patrimonio, los gastos mensuales personales y de la familia y todos los créditos y demás información necesaria para una correcta apreciación de la situación económico-financiera, así como los documentos justificativos de la información presentada. Deberá, igualmente, presentar una relación de todos los acreedores con indicación de los importes de los créditos pendientes.

Para su válido inicio será necesaria su comunicación, que hará el deudor o el notario en su nombre, al juzgado competente para la declaración de concurso.

Artículo 13. Procedimiento.

1. Una vez recibida la solicitud de convenio, el notario procederá a su examen y, en caso necesario, solicitará al deudor los datos o documentos adicionales que considere necesarios.

2. El notario se dirigirá, mediante escrito o cualquier otro medio electrónico, informático o telemático fehaciente, a los acreedores notificándoles la solicitud de convenio. Estos confirmarán y, en su caso, completarán los datos relativos a sus respectivos créditos en el plazo de diez días naturales. Si no contestan, serán considerados, a efectos de este procedimiento, como veraces y probados los valores indicados por el deudor.

3. El notario examinará la documentación y se pronunciará sobre la existencia de sobreendeudamiento y la concurrencia de causas sobrevenidas de carácter objetivo, decidiendo la continuación del procedimiento o archivando las actuaciones. En el primer caso, comunicará al Banco de España dicho procedimiento con el fin de que este proceda a su registro en la central de riesgo de créditos. En el segundo lo pondrá en conocimiento del juzgado a los efectos oportunos.

Artículo 14. Efectos del procedimiento.

1. Iniciado el procedimiento se suspenderá cualquier procedimiento judicial o extrajudicial existente o posterior a la iniciación del procedimiento que pueda afectar al patrimonio del deudor o de sus garantes hasta la fecha del acuerdo de convenio.

El notario comunicará mediante oficio el inicio del procedimiento y de sus efectos suspensivos a los registros de la propiedad correspondientes para que mediante nota marginal en la inscripción de la finca se haga constar a los efectos legales previstos. Esta suspensión producirá los mismos efectos que la decisión judicial de admisión de la demanda determinados en el artículo 20 durante el período de tres meses para la autorización notarial del convenio y, una vez autorizado, durante el periodo fijado en dicho convenio.

2. Desde la solicitud de convenio el deudor no podrá contraer nuevos créditos ni imponer cualquier tipo de carga a su patrimonio sin autorización del notario, una vez oídos los acreedores. La autorización solo procederá cuando sea necesaria para la estricta satisfacción de las necesidades vitales del deudor.

Si el deudor incumple lo previsto en el párrafo anterior el notario archivará las actuaciones y lo pondrá en conocimiento del juzgado competente para la declaración de concurso.

Artículo 15. Plan de saneamiento.

1. A la vista del expediente, el notario, con la colaboración técnica de aquellos expertos o profesionales que precise o del letrado designado al efecto por el deudor, así como, en su caso, de la asociación de consumidores designada por el deudor, elaborará un plan de saneamiento económico, que será presentado al deudor, y si este no se opusiere, se comunicará a los acreedores. El plan de saneamiento, que incluirá propuestas de pago a los acreedores, tendrá dos objetivos principales: la reconducción y recuperación de la economía sobreendeudada, y evitar una situación de exclusión social. Así mismo, dicho plan deberá garantizar, con carácter prioritario, la prestación de los servicios de uso o consumo común, ordinario y generalizado, tal y como establece el decreto legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

2. En el plazo de quince días naturales los acreedores manifestarán por escrito, o por cualquier otro medio electrónico, informático o telemático fehaciente, al notario su disposición a iniciar las negociaciones con el deudor con el fin de obtener un convenio de pago.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 35

3. A la vista de las manifestaciones de los acreedores, el notario ponderará la viabilidad y la oportunidad de la prosecución del procedimiento y decidirá en consecuencia.

4. A partir de este momento no podrán transcurrir más de tres meses para la autorización notarial del convenio.

Artículo 16. Carácter del convenio.

1. El convenio será vinculante para todos los acreedores a los que se les haya notificado fehacientemente el inicio del procedimiento notarial, siempre que se adhieran al mismo acreedores cuyos créditos en conjunto representen más de un 50 por 100 del valor total de las deudas sobre cuya existencia e importe exista conformidad con el deudor. En dicho cómputo deberán incluirse necesariamente los acreedores con garantía hipotecaria o pignoraticia.

2. Dicho convenio podrá establecer condonaciones y esperas, moderación de intereses tanto ordinarios como de demora, así como cualquier otra medida de las señaladas en el artículo 21 de esta ley.

3. El convenio, debidamente testimoniado, constituirá título ejecutivo, cuando reúna los requisitos siguientes:

a) Que conste en documento público, suscrito por el deudor, por los acreedores adheridos, autorizado por el notario, y lo haya sido dentro del plazo anteriormente señalado.

b) Que figuren estipulados los montantes iniciales de las deudas, así como los plazos y todas las medidas accesorias en que consista el acuerdo.

Artículo 17. Posibilidad de novación.

1. El deudor cuando conozca la imposibilidad de cumplir el convenio de pago podrá pedir al notario, por una sola vez, la modificación de dicho acuerdo.

2. Siempre que considere pertinente y justificada la petición, el notario promoverá nuevos contactos con los acreedores con el fin de modificar el convenio de pago, siguiendo, de nuevo, el procedimiento establecido en el presente capítulo.

Sección 2.^a Procedimiento judicial

Artículo 18. Procedimiento judicial.

1. Una vez fracasado el intento de convenio, o impugnado este por haberse alcanzado en fraude de acreedores o con omisión intencionada o negligente de algún bien, derecho o deuda, quedará expedita la vía judicial para solucionar el sobreendeudamiento sobrevenido del consumidor, de acuerdo con las normas previstas para el concurso de acreedores, sin perjuicio de la aplicación de las excepciones establecidas en la presente sección.

Las personas físicas que hubieran perdido la titularidad de su vivienda como consecuencia de un procedimiento ejecutivo y sigan siendo deudoras del titular del crédito hipotecario podrán acudir directamente al procedimiento judicial regulado en esta sección.

2. La estimación de dicha impugnación determinará el deber del deudor de solicitar la declaración judicial de concurso de acreedores.

Los pagos realizados por razón del convenio hasta tal momento serán reintegrados a la masa del concurso.

3. El acreedor omitido en la relación incorporada en el procedimiento notarial no quedará vinculado por el convenio, quedando libre su derecho a ejercitar individualmente su acción ante los tribunales de justicia para la satisfacción de su crédito, pero no dispondrá de acción de impugnación de dicho convenio.

Artículo 19. Decisión judicial para el pago de las deudas.

1. Si no existiere convenio o hubiese sido admitida su impugnación, el órgano jurisdiccional podrá tener en cuenta en su decisión judicial la solución para el pago de las deudas del plan de saneamiento económico elaborado por el notario en el procedimiento extrajudicial, con la finalidad de restablecer la situación financiera del deudor y su familia permitiéndole, especialmente y en la medida de lo posible, pagar sus deudas y garantizándole, además, las condiciones suficientes para reconducir y recuperar la economía doméstica sobreendeudada, así como para evitar una situación de exclusión social.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 36

2. La solicitud de convenio notarial será obligatoriamente incluida por el deudor en la demanda con los requisitos previstos para las mismas en el concurso de acreedores. En todo caso, deberá contener en los hechos una relación detallada y estimada de los elementos activos y pasivos del patrimonio del requirente y, en su caso, del régimen matrimonial.

Artículo 20. Efectos de la admisión de la demanda.

La admisión de la demanda hace nacer una situación de concurso entre los acreedores y tendrá por consecuencia la suspensión del curso de los intereses legales y moratorios y la indisponibilidad del patrimonio del deudor solicitante.

Los acreedores con garantía real sobre bienes del concursado no podrán iniciar la ejecución o realización forzosa de la garantía hasta que se apruebe un convenio cuyo contenido no afecte al ejercicio de este derecho o transcurra un año desde la declaración de concurso sin que se hubiera producido la apertura de la liquidación. Así mismo, serán aplicables las demás previsiones establecidas en el artículo 56 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.

También tendrá lugar respecto de aquellos préstamos o créditos con garantía real la suspensión del devengo de intereses que el artículo 59 de dicha Ley prevé con relación a bienes afectos a la actividad empresarial.

Idénticos efectos de suspensión a los señalados en este artículo tendrán lugar con respecto a los fiadores o avalistas del deudor concursado, pero únicamente con relación a la vivienda habitual de la que estos sean propietarios, sin que quede paralizada la acción ejecutiva por su garantía con relación al resto de sus bienes.

Artículo 21. Propuesta judicial de pagos.

El órgano jurisdiccional podrá imponer una propuesta judicial de pagos, con la finalidad de restablecer la situación financiera del deudor y su familia y reconducir y recuperar la economía doméstica sobreendeudada, que comporte las medidas siguientes:

- a) El fraccionamiento de los pagos de la deuda principal, intereses y gastos;
- b) La reducción, en su caso, del tipo de interés convencional al tipo de interés legal;
- c) La suspensión durante la duración de la propuesta judicial de pagos de los efectos de las garantías reales;
- d) La remisión o condonación, total o parcial, de las deudas, de los intereses moratorios, de las indemnizaciones y de los gastos;
- e) La prórroga del plazo del reembolso de los contratos de crédito.
- f) También podrá acordar, en caso de inexistencia de bienes y derechos suficientes para satisfacer a los acreedores, la limitación temporal de los efectos del artículo 1911 del Código Civil, de manera que transcurrido un plazo que no podrá ser inferior a tres años ni superior a cinco, a contar desde la publicación del auto de conclusión del procedimiento concursal, quede exonerado el deudor de la obligación de pagar el pasivo concursal que permanezca insatisfecho.

Esta exoneración podrá ser revocada en el plazo de tres años a contar desde que se acuerde, a instancias de cualquier acreedor que justifique que el comportamiento negligente o doloso del deudor ha frustrado la posibilidad de cobro de su crédito. Tal acción tendrá carácter individual en cuanto a los efectos que logre sin que pueda dar lugar a la apertura de un nuevo procedimiento de concurso, que solo podrá iniciarse frente al mismo deudor una vez transcurrido aquel plazo fijado judicialmente.

TÍTULO IV

Modificación del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de Medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos

Artículo 22. Modificación del artículo 3. Definición del umbral de exclusión.

Se modifican las letras a), b) d) y e) del apartado 1 del artículo 3, que tendrán la siguiente redacción:

- «a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. A estos efectos, se entenderá por

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 37

unidad familiar la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda.

b) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por 100 de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

d) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor.

e) Que se trate de un crédito o préstamo que carezca de otras garantías reales o personales o, en el caso de existir estas últimas, que en todos los garantes concurren las circunstancias expresadas en las letras b) y c) o que el garante haya renunciado a cualquiera de los beneficios previstos en los artículos 1.830 y siguientes del Código Civil.»

Artículo 23. Adición de un nuevo artículo 3 bis.

Se añade un nuevo artículo 3 bis, con la siguiente redacción.

«Artículo 3 bis. Fiadores e hipotecantes no deudores.

Los fiadores e hipotecantes no deudores que se encuentren en el umbral de exclusión podrán exigir que la entidad agote el patrimonio del deudor principal, sin perjuicio de la aplicación a este, en su caso, de las medidas previstas en el Código de Buenas Prácticas, antes de reclamarles la deuda garantizada, aun cuando en el contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de exclusión.»

Artículo 24. Modificación del artículo 4. Moderación de los intereses moratorios.

Se modifica el apartado 1 del artículo 4, que tendrá la siguiente redacción.

«En todos los contratos de crédito o préstamo garantizados con hipoteca inmobiliaria en los que el deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión, el interés moratorio aplicable desde el momento en que el deudor acredite ante la entidad que se encuentra en dicha circunstancia, será, como máximo, el resultante de sumar a los intereses remuneratorios pactados en el préstamo un 2 por 100 sobre el capital pendiente del préstamo.»

Artículo 25. Modificación del artículo 5. Sujeción al Código de Buenas Prácticas.

Uno. Se modifica el apartado 1 del artículo 5, que tendrá la siguiente redacción:

«1. El Código de Buenas Prácticas incluido en el anexo será de adhesión obligatoria por parte de las entidades de crédito o de cualquier otra entidad que, de manera profesional realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.»

Dos. Se modifica el apartado 2 del artículo 5, que tendrá la siguiente redacción:

«2. La aplicación del Código de Buenas Prácticas se extenderá a las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos concedidos para la compraventa de viviendas cuyo precio de adquisición no hubiese excedido de los siguientes valores:

a) Para municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 250.000 euros para viviendas habitadas por una o dos personas, ampliándose dicho valor en 50.000 euros adicionales por cada persona a cargo, con un límite máximo de 400.000;

b) Para municipios de entre 500.001 y 1.000.000 de habitantes o los integrados en áreas metropolitanas de municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 225.000 euros para viviendas habitadas por una o dos personas, ampliándose dicho valor en 45.000 euros adicionales por cada persona a cargo, con un límite máximo de 360.000 euros;

c) Para municipios de entre 100.001 y 500.000 habitantes: 187.500 euros para viviendas habitadas por una o dos personas, ampliándose dicho valor en 37.500 euros adicionales por cada persona a cargo, con un límite máximo de 300.000 euros;

d) Para municipios de hasta 100.000 habitantes: 150 euros para viviendas habitadas por una o dos personas, ampliándose dicho valor en 30.000 euros adicionales por cada persona a cargo, con un límite máximo de 240.000 euros.

A efectos de lo anterior, se tendrán en cuenta las últimas cifras de población resultantes de la revisión del Padrón Municipal. Así mismo, se entenderá por persona a cargo la que lo sea conforme a la normativa propia del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas.»

Tres. Se suprime el apartado 3 del artículo 5.

Cuatro. Se modifica el apartado 4, que tendrá la siguiente redacción:

«Desde la entrada en vigor de esta ley, y una vez que se produzca la acreditación por parte del deudor de que se encuentra situado dentro del umbral de exclusión, serán de obligada aplicación las previsiones del Código de Buenas Prácticas. Sin perjuicio de lo anterior, cualquiera de las partes podrá compeler a la otra a la formalización en escritura pública de la novación del contrato resultante de la aplicación de las previsiones contenidas en el Código de Buenas Prácticas.»

Cinco. Se suprime el apartado 6.

Seis. Se adicionan dos nuevos apartados, 9 y 10, en el artículo 5, con la siguiente redacción:

«9. Las entidades adheridas al Código de Buenas Prácticas habrán de aportar a sus clientes información adecuada sobre la posibilidad de acogerse a lo dispuesto en el Código. En particular, las entidades adheridas deberán comunicar por escrito la existencia de este Código y la posibilidad de acogerse a él para aquellos clientes que hayan incumplido el pago de alguna cuota hipotecaria o manifiesten, de cualquier manera, dificultades en el pago de la deuda hipotecaria.

10. Lo previsto en este real decreto-ley tendrá la condición de normativa de ordenación y disciplina, conforme a lo previsto en la Ley 27/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, y su incumplimiento se considerará infracción grave, que se sancionará de acuerdo con lo previsto por dicha ley.»

Artículo 26. Modificación del artículo 6. Seguimiento del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas.

Se modifica el artículo 6, que tendrá la siguiente redacción.

«1. El cumplimiento del Código de Buenas Prácticas por parte de las entidades será supervisado por una comisión de control constituida al efecto.

2. La comisión de control estará integrada por diez miembros:

- a) Uno, designado del Consejo de Consumidores y Usuarios.
- b) Dos, designados por las asociaciones no gubernamentales que determinará el Ministerio de Sanidad Servicios Sociales e Igualdad, a propuesta del Consejo Estatal de Organizaciones no Gubernamentales de Acción Social.
- c) Uno, designado de la Asociación Hipotecaria Española.
- d) Uno, designado por el Banco de España, que actuará como Secretario.
- e) Uno, designado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- f) Uno, designado por el Instituto Nacional de Estadística.
- g) Un juez, designado por el Consejo General del Poder Judicial.
- h) Un notario, designado por el Consejo General del Notariado.
- i) Uno nombrado por el Secretario de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, con rango de Director General, que presidirá la comisión y tendrá voto de calidad.

La comisión de control determinará sus normas de funcionamiento y se reunirá cada vez que sea convocada por su Presidente, por propia iniciativa o a instancia de cuatro de sus miembros. Estará, así mismo, facultada para establecer su propio régimen de convocatorias.

3. Para la válida constitución de la comisión, a efectos de la celebración de sesiones, deliberaciones y adopción de decisiones, será necesaria la asistencia de al menos cinco de sus miembros, siempre que entre ellos figure el Presidente. Sus acuerdos se adoptarán por mayoría de sus miembros.

4. La comisión de control recibirá y evaluará la información que, en relación con los apartados 5 y 6, le traslade el Banco de España y publicará trimestralmente un informe en el que evalúe el grado de cumplimiento del Código de Buenas Prácticas. Este informe deberá remitirse a la Comisión de Economía del Congreso de los Diputados.

Así mismo, corresponderá a esta comisión la elaboración del modelo normalizado de declaración responsable a que se refiere la letra g) del artículo 3.2.

5. Las entidades adheridas remitirán al Banco de España, con carácter mensual, la información que les requiera la comisión de control. Esta información incluirá, en todo caso:

a) El número, volumen y características de las operaciones solicitadas, ejecutadas y denegadas en aplicación del Código de Buenas Prácticas, con el desglose que se considere adecuado para valorar el funcionamiento del Código.

b) Información relativa a los procedimientos de ejecución hipotecaria sobre viviendas de personas físicas.

c) Información relativa a las prácticas que lleven a cabo las entidades en relación con el tratamiento de la deuda hipotecaria vinculada a la vivienda de las personas físicas.

d) Las reclamaciones tramitadas conforme a lo previsto en el apartado siguiente.

La Comisión de Control podrá igualmente requerir a las entidades adheridas cualquier otra información que considere apropiada en relación con la protección de deudores hipotecarios sin recursos.

6. Podrán formularse ante el Banco de España las reclamaciones derivadas del presunto incumplimiento por las entidades de crédito del Código de Buenas Prácticas, las cuales recibirán el mismo tratamiento que las demás reclamaciones cuya tramitación y resolución corresponde al citado Banco de España.

7. Al objeto del mejor cumplimiento de las funciones que tiene asignadas, la Comisión podrá analizar y elevar al Gobierno propuestas relativas a la protección de los deudores hipotecarios.»

Artículo 27. Modificación del anexo.

Uno. Se modifica el segundo párrafo de la letra a) del apartado 2, que tendrá la siguiente redacción:

«A estos efectos se entenderá por plan de reestructuración inviable aquel que establezca una cuota hipotecaria mensual superior al 50 por 100 de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros de la unidad familiar.»

Dos. Se modifica la letra c) del apartado 3, que tendrá la siguiente redacción:

«a) El deudor, si así lo solicitara en el momento de pedir la dación en pago, podrá permanecer durante un plazo de dos años en la vivienda en concepto de arrendatario satisfaciendo una renta anual del 2 por 100 del importe total de la deuda en el momento de la dación y con el límite máximo del tercio de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros de la unidad familiar. Durante dicho plazo el impago de la renta devengará un interés de demora equivalente al interés legal del dinero.»

TÍTULO V

Vivienda y parque público de alquiler social

Artículo 28. Garantía del derecho a la vivienda en los procesos de desahucio.

1. Las personas que hayan perdido su vivienda como consecuencia de una situación de insolvencia sobrevenida en un procedimiento de desahucio tendrán derecho a que se les facilite una vivienda en régimen de alquiler a un precio acorde a sus circunstancias económicas y familiares.

2. Con este fin, el Gobierno, en las actuaciones prioritarias del Plan Estatal de Vivienda, contemplará programas de alquiler social destinados, entre otros, a aquellas familias que hayan perdido su vivienda.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 40

3. Asimismo, el Estado potenciará la creación de un parque de gestión pública de viviendas de alquiler social y se impulsará la incorporación al mercado de vivienda de alquiler las viviendas procedentes del *stock* de vivienda nueva sin vender o desocupada y de la rehabilitación de inmuebles desocupados.

4. Las viviendas que, como consecuencia de procesos de ejecución hipotecaria con posterior desahucio, hayan pasado a titularidad de las entidades de crédito que estén participadas por el Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria y no hayan sido posteriormente enajenadas se pondrán, en todo caso, a disposición de este parque de alquiler social.

Las viviendas adquiridas por la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, Sareb, podrán integrarse dentro de dicho parque de viviendas de alquiler social.

5. El importe de la renta mensual del arrendamiento en este tipo de inmuebles no podrá ser superior al 30 por 100 de los ingresos mensuales del arrendatario.

Artículo 29. Excepciones.

No podrá acogerse a la garantía del derecho a la vivienda establecida en la presente ley la persona que se encuentre en alguna de las siguientes situaciones:

a) Haber actuado de mala fe en la contratación del crédito hipotecario o en el contrato de arrendamiento cuyo incumplimiento origine el procedimiento de desahucio y el lanzamiento de la vivienda.

b) Ser titular de un derecho real de dominio o de uso y disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional, salvo que haya sido privada de su uso por causas no imputables a la misma.

Artículo 30. Procedimiento.

1. Iniciado el procedimiento de desahucio por impago de rentas o por impago de las cuotas hipotecarias, la persona interesada podrá solicitar el reconocimiento del derecho constitucional de acceso a una vivienda digna y adecuada ante el órgano competente de su comunidad autónoma designado al efecto.

2. La resolución y notificación de la solicitud en ningún caso podrá rebasar el plazo estimado para dictar resolución judicial en el procedimiento de desahucio. Transcurrido el mismo sin que se haya notificado resolución expresa, se entenderá estimada dicha solicitud.

3. Reglamentariamente se determinará el procedimiento de concesión y gestión de la garantía de acceso a la vivienda prevista en esta Ley.

Artículo 31. Medidas preventivas.

1. Con el objeto de prevenir posibles situaciones de insolvencia sobrevenida que originen una pérdida de la vivienda familiar, el Gobierno habilitará, a través del Instituto de Crédito Oficial, una línea de crédito que facilite el aplazamiento temporal y parcial en la obligación de pago del 50 por 100 del importe de determinadas cuotas hipotecarias con un máximo de 500 euros mensuales.

2. Para acogerse a esta línea bastará que el beneficiario acredite que reúne una de las siguientes condiciones:

a) Ser trabajador por cuenta ajena en situación legal de desempleo y encontrarse en esta situación, al menos, durante los tres meses inmediatamente anteriores a la solicitud, así como tener derecho a prestaciones por desempleo, contributivas o no contributivas.

b) Ser trabajador por cuenta propia que se haya visto obligado a cesar en su actividad económica, manteniéndose en esa situación de cese durante un periodo mínimo de tres meses.

c) Ser trabajador por cuenta propia que acredite ingresos íntegros inferiores a tres veces el importe mensual del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), durante al menos, tres mensualidades.

d) Ser pensionista de viudedad por fallecimiento ocurrido una vez concertado el préstamo hipotecario.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 41

Disposición adicional primera.

Las personas físicas, deudoras o garantes, quedan exentas del pago de tasas judiciales en todos los procesos a que hace referencia la presente Ley.

Disposición adicional segunda. Adhesión obligatoria de las entidades de crédito participadas por el FROB al convenio notarial.

Las entidades de crédito participadas por el Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB) estarán obligadas a iniciar las negociaciones con el deudor a que se refiere el artículo 19 de esta ley, así como adherirse al convenio notarial previsto en el artículo 16.

Disposición adicional tercera. Honorarios notariales y registrales.

Los honorarios notariales derivados de la autorización del convenio tendrán una reducción del 50 por 100. Los derivados de los actos previos se considerarán como documentos sin cuantía.

Los derivados de la inscripción de dicho convenio en el registro de la propiedad, en cuanto suponga novación de las garantías reales a las que afecte, se considerarán a todos los efectos como sin cuantía y no podrán devengar ningún otro concepto arancelario.

Disposición adicional cuarta. Publicación por el Banco de España de la Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario.

En el plazo de dos meses el Banco de España publicará la «Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario» a la que se refiere el artículo 20 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

Disposición final primera. Modificación del Real Decreto Legislativo 1/2007, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

Se añade un nuevo apartado 7 al artículo 87, con la siguiente redacción:

«7. En los contratos de préstamo o crédito hipotecario en los que la garantía sea la vivienda habitual o el local de negocio en el que el trabajador por cuenta propia ejerza la actividad que le sirva de medio principal de vida, aquellas estipulaciones que fijen un límite a la variación a la baja del tipo de interés contratado, siempre que no exista límite al alza, si la diferencia entre ambos es mayor de cuatro puntos porcentuales o si el límite a la baja no es inferior al tipo de interés inicial.»

Disposición final segunda. Modificación del texto refundido de la Ley de Regulación de los Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2002, de 29 de octubre.

Se añade una disposición adicional séptima al Real Decreto Legislativo 1/2002, de 29 de octubre, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional séptima. Disponibilidad de los planes de pensiones en caso de procedimiento de ejecución sobre la vivienda habitual.

1. Los partícipes de los planes de pensiones podrán hacer efectivos sus derechos consolidados en el supuesto de procedimiento de ejecución sobre la vivienda habitual del partícipe. Reglamentariamente podrán regularse las condiciones y términos en que podrán hacerse efectivos los derechos consolidados en dicho supuesto, debiendo concurrir al menos los siguientes requisitos:

a) Que el partícipe se halle incurso en un procedimiento de ejecución forzosa judicial, administrativa o por notario para el cumplimiento de obligaciones en el que se haya acordado proceder a la enajenación de su vivienda habitual.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 42

b) Que el partícipe no disponga de otros bienes, derechos o rentas en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda objeto de la ejecución y evitar la enajenación de la vivienda.

c) Que el importe de sus derechos consolidados en el plan o planes de pensiones sea suficiente para evitar la enajenación de la vivienda.

2. El reembolso de derechos consolidados se hará efectivo en un pago único en la cuantía necesaria para evitar la enajenación de la vivienda, sujetándose al régimen fiscal establecido para las prestaciones de los planes de pensiones. El reembolso deberá efectuarse dentro del plazo máximo de siete hábiles desde que el partícipe presente la documentación acreditativa correspondiente.

3. El Gobierno, a propuesta del Ministro de Economía y Competitividad, podrá ampliar el plazo previsto en esta disposición para solicitar el cobro de los planes de pensiones en caso de procedimiento de ejecución sobre la vivienda habitual o establecer nuevos periodos a tal efecto, teniendo en cuenta las necesidades de renta disponible ante la situación de endeudamiento derivada de las circunstancias de la economía.

4. Lo dispuesto en esta disposición será igualmente aplicable a los asegurados de los planes de previsión asegurados, planes de previsión social empresarial y mutualidades de previsión social a que se refiere el artículo 51 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y en general a los seguros colectivos que instrumentan compromisos por pensiones en los que se haya transmitido a los asegurados la titularidad de los derechos derivados de las primas pagadas por la empresa, así como respecto a los derechos correspondientes a primas pagadas por aquellos.»

Disposición final tercera. Habilitación al Gobierno.

El Gobierno, en el plazo de tres meses, dictará las disposiciones necesarias para el desarrollo y aplicación de esta ley.

Disposición final cuarta. Títulos competenciales.

Esta ley se dicta al amparo de lo dispuesto en las reglas 6.^a, 8.^a, 11.^a, 13.^a y 14.^a del artículo 149.1 de la Constitución española, que atribuyen al Estado la competencia exclusiva sobre legislación mercantil y procesal, legislación civil, bases de la ordenación del crédito, banca y seguros, bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica y hacienda general y Deuda del Estado, respectivamente.

Disposición final quinta. Entrada en vigor.

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Disposición derogatoria única.

Queda derogado el Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, así como las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo establecido en la presente Ley.

A la Mesa del Congreso de los Diputados

El Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV), al amparo de lo establecido en el artículo 109 y siguientes del vigente Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al articulado del Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios (procedente del Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre).

Palacio del Congreso de los Diputados, 8 de febrero de 2013.—**Aitor Esteban Bravo**, Portavoz del Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV).

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 43

ENMIENDA NÚM. 11

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 1

De modificación.

Enmienda de modificación del artículo 1. Se propone la modificación del apartado 1, del Proyecto de Ley de Medidas Urgentes para Reforzar la Protección a los Deudores Hipotecarios, mediante la adición de un nuevo segundo párrafo que quedará redactada como sigue:

«Hasta transcurridos tres años... (resto igual).»

JUSTIFICACIÓN

Dar respuesta a una patente demanda social y política de nuestra sociedad.

ENMIENDA NÚM. 12

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 1

De modificación.

Enmienda de modificación del artículo 1. Se propone la modificación del apartado 1, del Proyecto de Ley de Medidas Urgentes para Reforzar la Protección a los Deudores Hipotecarios, mediante la adición de un nuevo segundo párrafo que quedará redactada como sigue:

«Las medidas previstas en esta Ley se aplicarán igualmente a los avalistas hipotecarios respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario.»

JUSTIFICACIÓN

Dar respuesta a una patente demanda social y política de nuestra sociedad.

ENMIENDA NÚM. 13

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 1

De modificación.

Enmienda de modificación del artículo 1. Se propone la modificación del apartado 2.c), del Proyecto de Ley de Medidas Urgentes para Reforzar la Protección a los Deudores Hipotecarios, que quedará redactada como sigue:

«c) Unidad familiar... un menor.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 44

JUSTIFICACIÓN

Responde más ajustadamente a la función protectora del proyecto el que no se limite la edad del menor a los tres años.

ENMIENDA NÚM. 14

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 1

De modificación.

Enmienda de modificación del artículo 1. Se propone la modificación del apartado 2.e), del Proyecto de Ley de Medidas Urgentes para Reforzar la Protección a los Deudores Hipotecarios, que quedará redactada como sigue:

«e) Unidad familiar... en situación de desempleo.»

JUSTIFICACIÓN

Responde más ajustadamente a la función protectora del proyecto que se suprima la expresión «y haya agotado las prestaciones de desempleo», máxime cuando éstas tienen una duración limitada y su cuantía es moderada.

ENMIENDA NÚM. 15

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Al artículo 1

De modificación.

Enmienda de modificación del artículo 1. Se propone la modificación del apartado 3.a), del Proyecto de Ley de Medidas Urgentes para Reforzar la Protección a los Deudores Hipotecarios, que quedará redactada como sigue:

«a) Que el conjunto de los ingresos... cuatro veces el (IPREM).»

JUSTIFICACIÓN

Responde más ajustadamente a la función protectora del proyecto que el límite del IPREM se suba a cuatro veces.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 45

ENMIENDA NÚM. 16

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

A la disposición adicional única

De modificación.

Enmienda de modificación de la disposición adicional única, del Proyecto de Ley de Medidas Urgentes para Reforzar la Protección a los Deudores Hipotecarios, que quedará redactada como sigue:

«Disposición adicional primera. Fondo social de viviendas.

Se encomienda al Gobierno que promueva, en el plazo de dieciocho meses desde la entrada en vigor de la presente Ley, con el sector financiero... (resto igual).»

JUSTIFICACIÓN

Antes de que finalice la moratoria para la realización de los lanzamientos debe estar creado el citado Fondo social de viviendas.

ENMIENDA NÚM. 17

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Disposición adicional tercera nueva

De adición.

Enmienda de adición de una nueva disposición adicional tercera, al Proyecto de Ley de Medidas Urgentes para Reforzar la Protección a los Deudores Hipotecarios que quedará redactada como sigue:

«Disposición adicional tercera. Cláusulas abusivas de los contratos de crédito o préstamo, para la adquisición de vivienda habitual, garantizados con hipoteca inmobiliaria.

Se encomienda al Gobierno para que en el plazo de 3 meses desde la entrada en vigor de la presente Ley, presente un proyecto de Ley por el que en los procesos de ejecución hipotecaria, y como primer trámite, se examine el posible carácter abusivo de las cláusulas del contrato de crédito o préstamo.»

JUSTIFICACIÓN

Dar respuesta a una patente demanda social y política de nuestra sociedad.

Se ha puesto en duda la compatibilidad de la normativa procesal española sobre desahucios y la normas europeas de protección de los consumidores (por la abogada general del Tribunal Europeo de Justicia J. Kokott en sus Conclusiones de 8 de noviembre de 2012, Asunto C-415-11, párrafos 52-53) cuando señala:

«No constituye una protección efectiva contra las cláusulas abusivas del contrato el hecho de que el consumidor, a raíz de dichas cláusulas, deba soportar indefenso la ejecución de la hipoteca con la consiguiente subasta forzosa de su vivienda y la pérdida de la propiedad y el desalojo subsiguientes, y que sólo con posterioridad esté legitimado para ejercitar la acción de daños y perjuicios. (La normativa europea) exige, antes bien, que el consumidor disponga de un recurso legal eficaz para que se compruebe

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 46

el carácter abusivo de las cláusulas de su contrato de préstamo, y que mediante dicho recurso pueda, en su caso, detenerse la ejecución forzosa.»

ENMIENDA NÚM. 18

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Disposición adicional cuarta nueva

De adición.

Enmienda de adición de una nueva disposición adicional cuarta, al Proyecto de Ley de Medidas Urgentes para Reforzar la Protección a los Deudores Hipotecarios que quedará redactada como sigue:

«Disposición adicional cuarta. Intereses moratorios.

En todos los contratos de crédito o préstamo para la adquisición de vivienda habitual garantizados con hipoteca inmobiliaria, el interés moratorio aplicable será, como máximo, el resultante de sumar a los intereses remuneratorios pactados en el préstamo un 3 por 100.»

JUSTIFICACIÓN

Dar respuesta a una patente demanda social y política de nuestra sociedad.

ENMIENDA NÚM. 19

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Disposición adicional quinta nueva

De adición.

Enmienda de adición de una nueva disposición adicional quinta, al Proyecto de Ley de Medidas Urgentes para Reforzar la Protección a los Deudores Hipotecarios que quedará redactada como sigue:

«Disposición adicional quinta. Importe de la adjudicación del bien dado en garantía.

En todos los contratos de crédito o préstamo para la adquisición de vivienda habitual garantizados con hipoteca inmobiliaria, el importe de adjudicación del bien dado en garantía, cuando el adjudicatario sea el ejecutante o persona que actúe por su cuenta, se cuantificará en, al menos, el 80% de su valor escriturado.»

JUSTIFICACIÓN

Dar respuesta a una patente demanda social y política de nuestra sociedad. Dando también cumplimiento a la Recomendación efectuada por el Ararteko y resto de defensorías ciudadanas.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 47

ENMIENDA NÚM. 20

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Disposición adicional sexta nueva

De adición.

Enmienda de adición de una nueva disposición adicional sexta, al Proyecto de Ley de Medidas Urgentes para Reforzar la Protección a los Deudores Hipotecarios que quedará redactada como sigue:

«Disposición adicional sexta. Medidas fiscales en las transmisiones de la vivienda habitual cuando en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria hayan sido adjudicadas al acreedor o persona que actúe por su cuenta.

En todas las transmisiones de la vivienda habitual sea esta de un deudor hipotecario o de un avalista hipotecario, cuando en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria hayan sido adjudicadas al acreedor o persona que actúe por su cuenta, serán de aplicación los artículos 9, 10 y 11 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.»

JUSTIFICACIÓN

Dar respuesta a una patente demanda social y política de nuestra sociedad.

ENMIENDA NÚM. 21

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Disposición final primera nueva

De adición.

Enmienda de adición de una nueva disposición final primera, al Proyecto de Ley de Medidas Urgentes para Reforzar la Protección a los Deudores Hipotecarios, que quedará redactada como sigue:

«Disposición final primera. Modificación del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

Se modifica el apartado 1 artículo 5 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, que quedará redactado como sigue:

“1. El Código de Buenas Prácticas incluido en el Anexo será de cumplimiento obligatorio por parte de las entidades de crédito o de cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.”»

(Las actuales disposiciones finales pasan, correlativamente y con el mismo texto, a tener nueva numeración.)

JUSTIFICACIÓN

Dar respuesta a una patente demanda social y política de nuestra sociedad.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 48

ENMIENDA NÚM. 22

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Disposición final segunda nueva

De adición.

Enmienda de adición de una nueva disposición final segunda, al Proyecto de Ley de Medidas Urgentes para Reforzar la Protección a los Deudores Hipotecarios, (pasando las actuales disposiciones finales, correlativamente y con el mismo texto, a tener nueva numeración), que quedará redactada como sigue:

«Disposición final segunda. Modificación del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

Se modifica el artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, al que se le añade un segundo párrafo que quedará redactado como sigue:

“Las medidas previstas en este Real Decreto-ley se aplicarán igualmente al avalista hipotecario respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario.”»

(Las actuales disposiciones finales pasan, correlativamente y con el mismo texto, a tener nueva numeración).

JUSTIFICACIÓN

Dar respuesta a una patente demanda social y política de nuestra sociedad.

ENMIENDA NÚM. 23

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Vasco (EAJ-PNV)

Disposición final tercera nueva

De adición.

Enmienda de adición de una nueva disposición final tercera, al Proyecto de Ley de Medidas Urgentes para Reforzar la Protección a los Deudores Hipotecarios (pasando las actuales disposiciones finales, correlativamente y con el mismo texto, a tener nueva numeración), que quedará redactada como sigue:

«Disposición final tercera. Modificación de la Ley 11/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil.

Uno. Se modifica el artículo 579 de la Ley 11/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que quedará redactado como sigue:

“Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el capítulo V de este Título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el embargo por la cantidad que falte y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución. No obstante, en caso que el bien ejecutado sea la vivienda habitual del deudor, no se podrá iniciar la ejecución dineraria.”

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 49

Dos. Se modifica el artículo 693 de la Ley 11/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, al que se le añade un nuevo apartado 4, que quedará redactado como sigue:

“4. Si el bien ejecutado fuese la vivienda habitual, el deudor podrá comparecer con anterioridad a la celebración de la subasta solicitando la entrega del bien hipotecado en pago de la deuda garantizada. En este caso, el Tribunal dictará resolución autorizando la entrega y acordando la adjudicación del inmueble al ejecutante en pago del total de la deuda garantizada, extinguiéndose la misma junto con los intereses y costas.”»

JUSTIFICACIÓN

Dar respuesta a una patente demanda social y política de nuestra sociedad.

A la Mesa de la Comisión de Economía y Competitividad

El Grupo Parlamentario Mixto, a instancia de la Diputada Olaia Fernández Davila (BNG), al amparo de lo establecido en el artículo 110 del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al articulado al Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios (procedente del Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre).

Palacio del Congreso de los Diputados, 8 de febrero de 2013.—**M.^a Olaia Fernández Davila**, Diputada.—**Pedro Quevedo Iturbe**, Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto.

ENMIENDA NÚM. 24

FIRMANTE:

M.^a Olaia Fernández Davila
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 1

De modificación.

Texto que se propone:

En el título del artículo, se sustituye la expresión «lanzamientos» por «procedimientos de ejecución hipotecaria».

JUSTIFICACIÓN

Ampliar la moratoria prevista en este Real Decreto-ley a todo el proceso de ejecución hipotecaria.

ENMIENDA NÚM. 25

FIRMANTE:

M.^a Olaia Fernández Davila
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 1.1

De modificación.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 50

Texto que se propone:

El apartado 1 del artículo 1 queda redactado en los siguientes términos:

«1. A partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley se podrá solicitar la suspensión de cualquier procedimiento de ejecución hipotecaria judicial o extrajudicial antes del lanzamiento, incluso antes de que se inicie por aquellas personas que se encuentren en una situación de buena fe e idoneidad objetiva, a la vista de las circunstancias económicas previstas en este artículo ya sean avalistas o deudores principales de la obligación hipotecaria. La duración de la suspensión se otorgará por el plazo en que se mantengan las circunstancias económicas que determinan la situación de idoneidad objetiva.»

JUSTIFICACIÓN

Extender tanto de forma indefinida la suspensión de la ejecuciones hipotecarias como el ámbito a todo el proceso de ejecución (no solo a la fase de lanzamiento), dado que la crisis económica se agudiza y con ello muchas de las personas y familias ahora afectadas por ejecuciones hipotecarias no podrán mejorar su situación económica para afrontar las deudas en un plazo de dos años.

ENMIENDA NÚM. 26

FIRMANTE:

M.^a Olaia Fernández Davila
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 1.2

De modificación.

Texto que se propone:

Se sustituye la expresión «especial vulnerabilidad» por «idoneidad objetiva».

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con la enmienda anterior.

ENMIENDA NÚM. 27

FIRMANTE:

M.^a Olaia Fernández Davila
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 1.2,c)

De modificación.

Texto que se propone:

Se sustituye la expresión «tres años» por «dieciocho años».

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 51

JUSTIFICACIÓN

Ampliar la protección de este Real Decreto-ley, dado el carácter amplio y generalizado de las ejecuciones hipotecarias.

ENMIENDA NÚM. 28

FIRMANTE:

M.^a Olaia Fernández Davila
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 1.3,b)

De modificación.

Texto que se propone:

Se sustituye la expresión «50 por ciento» por «30 por ciento».

JUSTIFICACIÓN

Ampliar la protección de este Real Decreto-ley, dado el carácter amplio y generalizado de las ejecuciones hipotecarias.

ENMIENDA NÚM. 29

FIRMANTE:

M.^a Olaia Fernández Davila
(Grupo Parlamentario Mixto)

Al artículo 3

De adición.

Texto que se propone:

Se añade un nuevo artículo 3, con el siguiente contenido:

«Artículo 3. Solicitud por el deudor principal-avalista y efectos de la misma sobre el préstamo y los obligados.

1. En el caso de que el deudor principal se hubiera acogido al derecho, reconocido en este Real Decreto-ley, no se podrá dirigir reclamación de pago contra los avalistas. Así mismo, la solicitud de acogerse a la moratoria de embargos o desahucios por el deudor principal suspende temporalmente el derecho del acreedor a dirigir reclamación del pago frente al avalista o avalistas que existieran, en tanto no se resuelva sobre aquella solicitud.

2. Si el deudor principal incumpliera la obligación de pago pero no se acogiera al derecho a la moratoria que establece esta Ley, el avalista contra el que se dirija la entidad acreedora podrá solicitarlo en su condición de avalista. En tales casos el avalista debe cumplir los requisitos de buena fe e idoneidad objetivas exigidos en esta Ley.

3. Formalizada la solicitud de moratoria, en la que el Juez o la propia entidad financiera, si no se hubiera iniciado el procedimiento ejecutivo, aprecie el cumplimiento de los requisitos establecidos para su admisión, se decretará la inmediata suspensión de la ejecución, sin que el acreedor pueda oponerse. Admitida dicha suspensión, y durante su vigencia, no se devengarán intereses de

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 52

demora, ni será exigible la continuación de la ejecución contra otros bienes, rentas o avales de los deudores o sus avalistas por la deuda pendiente, ni por las costas e intereses.»

JUSTIFICACIÓN

Extender las medidas de suspensión previstas en el Real Decreto-ley también a avalistas de buena fe, que tienen el mismo riesgo de asumir una deuda de por vida e incluso perder su vivienda u otros bienes.

ENMIENDA NÚM. 30

FIRMANTE:

M.^a Olaia Fernández Davila
(Grupo Parlamentario Mixto)

Disposición adicional (nueva)

De adición.

Texto que se propone:

Se añade una nueva disposición adicional, con el siguiente contenido:

«Disposición adicional. Regulación concursal específica para personal físicas. En el plazo máximo de tres meses desde la aprobación de esta Ley, el Gobierno aprobará y remitirá a las Cortes Generales un proyecto de Ley de reforma de la normativa concursal que incorpore una regulación específica para personas físicas.»

JUSTIFICACIÓN

El sobreendeudamiento familiar se ha convertido en una cuestión transcendental que demanda una solución urgente. Desde el punto de vista judicial y procedimental deben arbitrarse medidas para que personas que han asumido en su ámbito doméstico (no profesional) un elevado nivel de deudas puedan acudir a un procedimiento específico que les permita abordar una salida a su situación, teniendo en cuenta que la actual normativa concursal, aunque en teoría lo permite, en la práctica está diseñada para afrontar la liquidación del patrimonio personal.

ENMIENDA NÚM. 31

FIRMANTE:

M.^a Olaia Fernández Davila
(Grupo Parlamentario Mixto)

Disposición adicional (nueva)

De adición.

Texto que se propone:

Se añade una nueva disposición adicional:

«Disposición adicional. Modificaciones en la Ley 1/2000, de 7 enero, de Enjuiciamiento Civil.

Se modifican los siguientes artículos en la Ley 1/2000, de 7 enero:

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 53

Uno. El artículo 579 queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 579. Ejecución dineraria en casos de bienes especialmente hipotecados o pignorados.

Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el Capítulo V de este Título.

El Juez podrá ordenar proseguir la ejecución, a instancias del ejecutante, para cubrir las cantidades pendientes en caso de que hubiera obtenido un producto insuficiente de la subasta de los bienes los bienes hipotecados o pignorados, con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución, excepto en los casos en que sea admisible la dación del bien en pago de la deuda o exista resolución judicial derivada de la oposición del ejecutado conforme a lo dispuesto en la presente Ley.”

Dos. El apartado 1 del artículo 581 queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 581. Casos en que procede el requerimiento de pago.

1. Cuando la ejecución para la entrega de cantidades determinadas de dinero no se funde en resoluciones judiciales o arbitrales, despachada la ejecución, se requerirá de pago al ejecutado por la cantidad reclamada en concepto de principal e intereses devengados, en su caso, hasta la fecha de la demanda y si no pagase en el acto, formulase oposición fundamentada en las causas previstas en esta Ley, o en el caso de bienes hipotecados no entregase el bien inmueble cuando sea admisible la dación en pago, el tribunal procederá al embargo de sus bienes en la medida suficiente para responder de la cantidad por la que se haya despachado ejecución y las costas de ésta.”

Tres. El apartado 4 del artículo 670 queda redactado:

“4. Cuando la mejor postura ofrecida en la subasta sea inferior al 80 por 100 del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, podrá el ejecutado, en el plazo de diez días, presentar tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad superior al 80 por 100 del valor de tasación o que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.

Transcurrido el indicado plazo sin que el ejecutado realice lo previsto en el párrafo anterior, el ejecutante podrá, en el plazo de cinco días, pedir la adjudicación del inmueble por el 80 por 100 de dicho valor o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior a la mejor postura.

Así mismo, durante el mismo plazo, el ejecutante podrá formular propuesta de dación en pago del total de la deuda por el valor alcanzado en la subasta, siempre que la situación deudor se considere que ha sido de buena fe por haber sido provocada por causas ajenas a su voluntad y el valor de tasación de la vivienda admitido por el acreedor ejecutante en la concesión del préstamo hipotecario sea superior a la deuda pendiente.

Cuando el ejecutante no haga uso de las facultades reguladas en los párrafos precedentes, se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 80 por 100 del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el Secretario judicial responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. En este último caso, contra el decreto que apruebe el remate cabe recurso directo de revisión ante el Tribunal que dictó la orden general de ejecución. Cuando el Secretario judicial deniegue la aprobación del remate, se procederá con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente.”

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 54

Cuatro. El apartado 8 del artículo 670 queda redactado en los siguientes términos:

“8. Aprobado el remate y consignado, cuando proceda, en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones, la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate, o entregado el inmueble en pago de la deuda en los casos que proceda, se dictará decreto de adjudicación en el que se exprese, en su caso, que se ha consignado el precio o entregado el bien, así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria.”

Cinco. El artículo 671 queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 671. Subasta sin ningún postor.

Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por cantidad igual o superior al 80 por 100 de su valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos.

En caso de que el acreedor manifieste su voluntad de acogerse a la opción prevista en este artículo, deberá darse traslado al deudor para que, en el plazo de cinco días, formule propuesta de dación en pago del total de la deuda por el valor alcanzado en la subasta, siempre que la situación deudor se considere que ha sido de buena fe por haber sido provocada por causas ajenas a su voluntad y el valor de tasación de la vivienda admitido por el acreedor ejecutante en la concesión del préstamo hipotecario sea superior a la deuda pendiente.

Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciere uso de esa facultad, el Secretario judicial procederá al alzamiento del embargo, a instancia del ejecutado.”

Seis. El artículo 695 queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 695. Oposición a la ejecución.

1. En los procedimientos a que se refiere este capítulo sólo se admitirá la oposición del ejecutado cuando se funde en las siguientes causas:

1.^a) Extinción de la garantía o de la obligación garantizada, siempre que se presente certificación del Registro expresiva de la cancelación de la hipoteca o, en su caso, de la prenda sin desplazamiento, o escritura pública de carta de pago o de cancelación de la garantía.

2.^a) Error en la determinación de la cantidad exigible, cuando la deuda garantizada sea el saldo que arroje el cierre de una cuenta entre ejecutante y ejecutado. El ejecutado deberá acompañar su ejemplar de la libreta en la que consten los asientos de la cuenta y sólo se admitirá la oposición cuando el saldo que arroje dicha libreta sea distinto del que resulte de la presentada por el ejecutante.

No será necesario acompañar libreta cuando el procedimiento se refiera al saldo resultante del cierre de cuentas corrientes u operaciones similares derivadas de contratos mercantiles otorgados por entidades de crédito, ahorro o financiación en los que se hubiere convenido que la cantidad exigible en caso de ejecución será la especificada en certificación expedida por la entidad acreedora, pero el ejecutado deberá expresar con la debida precisión los puntos en que discrepe de la liquidación efectuada por la entidad.

3.^a) En caso de ejecución de bienes muebles hipotecados o sobre los que se haya constituido prenda sin desplazamiento, la sujeción de dichos bienes a otra prenda, hipoteca mobiliaria o inmobiliaria o embargo inscritos con anterioridad al gravamen que motive el procedimiento, lo que habrá de acreditarse mediante la correspondiente certificación registral.

4.^a) Cuando la ejecución se dirija contra bienes inmuebles hipotecados cuyo destino sea la vivienda habitual del deudor que haya actuado de buena fe, y que al mismo tiempo, tenga un nivel de rentas inferior a las obtenidas en el momento de formalización del crédito con garantía hipotecaria, y acredite imposibilidad de acceder a una vivienda digna en función de sus actuales circunstancias durante el plazo de duración estimada del proceso ejecutivo.

2. Formulada la oposición a la que se refiere el apartado anterior, el Secretario judicial suspenderá la ejecución y convocará a las partes a una comparecencia ante el Tribunal que hubiera

dictado la orden general de ejecución, debiendo mediar cuatro días desde la citación, comparecencia en la que el Tribunal oirá a las partes, admitirá los documentos que se presenten y acordará en forma de auto lo que estime procedente dentro del segundo día, pudiendo prorrogar dicho plazo en caso de que se haya formulado oposición basada la causa 4.a del apartado anterior hasta un máximo de un mes.

3. El auto que estime la oposición basada en las causas 1.^a y 3.^a del apartado 1 de este artículo mandará sobreseer la ejecución.

En caso de que se estime la oposición basada en la causa 2.^a fijará la cantidad por la que haya de seguirse la ejecución.

En el supuesto de que la oposición se fundará en la causa 4.^a podrá, bien desestimarla al no haberse acreditado mediante las pruebas presentadas y admitidas los presupuestos fácticos descritos dicho apartado, ordenado continuar la ejecución; o bien estimarla, pudiendo acordar una modificación o moratoria en el pago de los plazos pactados acomodándolos a la situación económica del deudor, la transformación en un contrato de arrendamiento con opción a compra o a la condonación parcial de la deuda siempre que con ello se alcance una compensación equilibrada entre la satisfacción de los intereses del acreedor y el derecho al acceso a una vivienda por parte del deudor.

4. Contra el auto que ordene el sobreseimiento de la ejecución o estimación o desestimación basadas en la causa 4.^a del apartado 1 podrá interponerse recurso de apelación. Fuera de este caso, los autos que decidan la oposición a que se refiere este artículo no serán susceptibles de recurso alguno.”

Siete. La ejecución de los préstamos con garantía hipotecaria que hayan sido contratados con anterioridad al inicio de la vigencia de la presente disposición adicional se adecuará, en todo caso, a lo dispuesto en la misma, con independencia de las estipulaciones contenidas en sus cláusulas obligacionales, que deberán ser aplicadas conforme a esta Ley.

Ocho. Las modificaciones legislativas de la presente disposición adicional serán de aplicación a los procedimientos de ejecución hipotecaria que se encuentren en tramitación en el momento de entrada en vigor de la presente Ley, excepto en los casos en que se haya dictado resolución de aprobación definitiva de remate y adjudicación del bien embargado.

A estos efectos, los procedimientos en tramitación retrotraerán sus actuaciones al momento de la admisión de la demanda y continuarán su tramitación de acuerdo con lo dispuesto en esta Ley.»

JUSTIFICACIÓN

Este Real Decreto-ley propone una solución temporal y paliativa a un problema estructural, como se está demostrando por la persistencia de la crisis, que es el sobreendeudamiento, y la posición privilegiada que ostentan entidades financieras sobre las personas que firmaron hipotecas para la compra de su vivienda habitual, pues ni siquiera la formulación del derecho constitucional a una vivienda digna está amparando a evitar la pérdida de esa vivienda, y negando por tanto el acceso a ese derecho, por deudas contraídas. Además, con el agravante de que en esta situación, las deudas han sido asumidas inducidas por las entidades financieras que alimentaron una burbuja inmobiliaria insostenible.

Por ello, se propone que, además de las medias temporales, se afronte una reforma a fondo de la legislación procesal que permita ponderar adecuadamente los intereses en conflicto en caso de una ejecución hipotecaria, cuando el deudor ha actuado de buena fe y el inmueble sobre el que se ha constituido la garantía hipotecaria constituye la vivienda habitual, de forma que existan causas legales de oposición que puedan ser valoradas por los Juzgados y Tribunales en función de la situación económica y social del deudor, no solo en relación a la posición de privilegio del acreedor, para evitar con ello que, a la profunda falta de ingresos de muchas economías domésticas que les impide llevar un nivel de vida digno, se una la pérdida de la vivienda habitual.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 56

A la Mesa del Congreso de los Diputados

Al amparo de lo establecido en el Reglamento de la Cámara, el Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural presenta las siguientes enmiendas parciales al Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios (procedente del Real-Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre).

Palacio del Congreso de los Diputados, 8 de febrero de 2013.—**Joan Coscubiela Conesa y José Luis Centella Gómez**, Portavoces Adjuntos del Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural.

ENMIENDA NÚM. 32

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Al artículo 1 y 2

De sustitución.

Se sustituye el actual redactado del artículo 1 y 2 por el siguiente:

«Artículo 1. Suspensión de los procedimientos de ejecución hipotecaria que afecte a vivienda habitual.

1. En los procedimientos de ejecución hipotecaria que afecten a vivienda que constituya el domicilio habitual del deudor, o de sus familiares directos en caso de separación, divorcio o rotura de pareja de hecho, una vez admitido a trámite la demanda de ejecución hipotecaria, se suspenderá el mismo, en todos los supuestos en que concurran las circunstancias previstas en los apartados siguientes.

2. Procederá la suspensión cuando el deudor se encuentre en situación de insolvencia sobrevenida que le imposibilite hacer frente al pago de la deuda hipotecaria y no disponga de otra vivienda con la que pueda satisfacer su derecho.

3. La suspensión se acordará por el Juez del procedimiento, a petición del deudor afectado, de los familiares referidos en el apartado primero, hayan o no sido parte en el procedimiento hasta el momento, en cuya petición deberá hacerse constar declaración responsable de la concurrencia de las circunstancias previstas en los dos apartados anteriores que justifiquen la suspensión.

4. También podrán formular dicha petición las administraciones públicas competentes en materia de servicios sociales.

5. La petición de suspensión podrá presentarse en cualquier momento del procedimiento de ejecución hipotecaria, en tanto no se haya llevado a cabo de forma efectiva el lanzamiento, incluidos los supuestos de suspensión o aplazamiento del mismo.

6. Presentada la petición de suspensión el Juez la acordará de inmediato, con carácter provisional, dando traslado de la misma al acreedor ejecutante, por término de quince días hábiles, para que en su caso, pueda instar incidente de oposición a la suspensión, en base a la no concurrencia de las circunstancias previstas en este artículo. Dicho incidente se sustanciará por los trámites previstos en la ley de enjuiciamiento civil para los incidentes en ejecución de Sentencia, correspondiendo la carga de la prueba al acreedor ejecutante. Serán parte en este incidente tanto los afectados por el lanzamiento, en los términos del apartado primero, como el Ministerio fiscal, en el caso que la petición de suspensión se haya formulado por autoridad administrativa competente en materia de servicios sociales.

7. Transcurrido el término del traslado al deudor ejecutante sin que el mismo haya instado el incidente de oposición a la suspensión, o sustanciado el incidente, el Juez dictará Auto por el que acordará mantener la suspensión, en los términos previstos en el artículo siguiente, o levantará la suspensión de la ejecución por no concurrir los supuestos previstos en los dos primeros apartados de este artículo.

Artículo 2. Término por el que se mantendrá la suspensión del procedimiento hipotecario.

La suspensión del lanzamiento de vivienda habitual por ejecuciones hipotecarias previsto en el artículo anterior se mantendrá vigente hasta en tanto no se dé alguno de los supuestos siguientes:

1. Que las partes en el procedimiento de ejecución hipotecaria, presenten al Juez un convenio, por el que se acuerde la dación en pago de la vivienda objeto de ejecución, con cancelación total de la deuda pendiente en el procedimiento hipotecario, o cualquier otra forma de quita o refinanciación de la deuda en condiciones económicas ajustadas a las posibilidades del deudor, así como justificación documental de que el deudor, o los familiares referidos en el apartado 1 del artículo anterior, podrán disponer de la misma o distinta vivienda en debidas condiciones de habitabilidad, mediante título que garantice la estabilidad residencial por un periodo mínimo de cinco años. La justificación de disposición de vivienda adecuada podrá ser aportada también por autoridad administrativa competente en materia de vivienda o de servicios sociales, así como por entidades sociales del ámbito asistencial sin ánimo de lucro.

2. Que se presente convenio firme de liquidación ordenada de las deudas del afectado, aprobado en procedimiento judicial o extrajudicial, que incluya tanto la liquidación o cancelación de la deuda hipotecaria como la garantía del derecho a la vivienda, en cualquiera de los términos previstos en el apartado anterior.

3. En todo caso el convenio o acuerdo que se presenté deberá aprobado por el Juez, una vez oídas todas las partes intervinientes y afectadas, a fin de comprobar la concurrencia de las circunstancias previstas en el apartado 1.

Artículo 3. Suspensión de devengo de intereses.

Quedará en suspenso el devengo de intereses por los importes adeudados que sean objeto de la ejecución hipotecaria, tanto ordinarios como moratorios, desde el momento en que se solicite la suspensión del procedimiento hipotecario, por las causas y con los objetivos definidos en el artículo primero, en tanto se mantenga la suspensión en los términos previstos en el artículo segundo, o bien gane firmeza el Auto por el que no se haya dado lugar a la suspensión, por no concurrir los supuestos previstos en los dos primeros apartados del artículo primero.»

MOTIVACIÓN

Se establece una moratoria universal e indefinida de los procedimientos hipotecarios, a petición del deudor, en cualquier fase en que se encuentre su tramitación, siempre que se cumplan las condiciones de domicilio habitual, insolvencia sobrevenida y no disponibilidad de otra vivienda con las que satisfacer el derecho. Dicha paralización, que incluye también la suspensión en el devengo de intereses, se mantendrá mientras no se acuerde la dación en pago, o se incluya en un procedimiento de liquidación ordenada de las deudas de la persona afectada, conocido como «de segunda oportunidad» que también puede incluir la quita de la deuda o una refinanciación de la misma, siempre en condiciones ajustadas a las posibilidades económicas del deudor, y en cuyo procedimiento se garantice en todo caso el derecho a disponer de una vivienda digna, adecuada a sus posibilidades, ya sea en la misma u otra que se le ponga a disposición del Fondo Social de Vivienda.

ENMIENDA NÚM. 33

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Disposición adicional nueva

De adición.

Se añade un nuevo artículo, 675 bis, a la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil:

- «1. No se podrá acordar el lanzamiento del inmueble en el seno de la ejecución hipotecaria cuando se trate de la vivienda habitual del ejecutado y cuando el impago del préstamo hipotecario sea debido a motivos ajenos a su voluntad.
2. El ejecutado tendrá derecho a seguir residiendo en la vivienda a título de arrendamiento por un periodo de cinco años desde la fecha de la adjudicación.
3. El importe de la renta mensual del arrendamiento no podrá ser superior al 30% de los ingresos mensuales del arrendatario.»

MOTIVACIÓN

Se regula la paralización de los lanzamientos derivados de ejecuciones hipotecarias, proponiéndose la conversión de la vivienda adjudicada por la entidad financiera en un alquiler social a favor del ocupante, con unos importes de renta situados en el 30 por 100 de la renta del arrendatario.

ENMIENDA NÚM. 34

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

A la disposición adicional única. Fondo Social de Viviendas.

De sustitución.

Se sustituye el actual de redactado de la disposición adicional única por el siguiente:

«Artículo 4. Fondo Social de Viviendas.

1. Se constituye un fondo social de viviendas que se nutrirá a partir de:

- a) Las viviendas transferidas al SAREB de entidades nacionalizadas en virtud del artículo 48.1 del Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos, que reúnan condiciones de habitabilidad.

- b) Las viviendas en propiedad de las entidades participadas por el FROB no incluidas en el artículo 48.1 del Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos, que reúnan condiciones de habitabilidad.

- c) Las viviendas desocupadas de que sean titulares las administraciones públicas y sus empresas, tanto estatal, como autonómicas y locales, que reúnan condiciones de habitabilidad y no estén en proceso de adjudicación.

2. Los activos que integren el Fondo Social de Viviendas se destinarán a vivienda pública en alquiler por un periodo mínimo de cinco años a precio protegido.

3. El importe de la renta mensual del arrendamiento no podrá ser superior al 30% de los ingresos mensuales del arrendatario.

4. El Estado establecerá la normativa básica para determinar el derecho de acceso al Fondo Social de Viviendas y las condiciones de transferencia a las Comunidades Autónomas de aquellas viviendas procedentes de los supuestos contemplados en los apartados a) y b) del epígrafe 1 de este artículo, que en colaboración con los Ayuntamientos y organizaciones sin ánimo de lucro serán las competentes para la gestión y administración de las viviendas adscritas al Fondo.

5. Las entidades titulares de viviendas referidas en el epígrafe 1 del presente artículo, tanto públicas como privadas, deberán dotarse de un plan de inversión anual para dotar de las debidas condiciones de habitabilidad aquellas viviendas que, formando parte de su patrimonio o habiéndolas

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 59

sido transferidas, no reúnan dichas condiciones, a los efectos de incorporarlas cuanto antes al Fondo Social de Viviendas.»

MOTIVACIÓN

Se amplía el Fondo Social de Viviendas con aquellos inmuebles de entidades financieras nacionalizadas, viviendas de entidades financieras participadas por el FROB y viviendas desocupadas de titularidad pública. Además se especifica que dichos activos se destinarán a vivienda pública de alquiler por un periodo de cinco años a precio protegido y que la gestión del Fondo correrá a cargo de las Comunidades Autónomas que las gestionarán en colaboración con ayuntamientos y organizaciones sin ánimo de lucro.

ENMIENDA NÚM. 35

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Disposición adicional nueva

De adición.

Se añade el artículo:

«Artículo 5. Modificación del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

El Gobierno en el plazo de dos meses procederá a la modificación del Anexo del Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual en los siguientes términos:

- a) Establecer el carácter obligatorio de la mediación y arbitraje judicial como paso previo a cualquier procedimiento de ejecución hipotecaria. Durante este periodo de mediación quedarán en suspenso tanto el procedimiento de ejecución hipotecaria como la generación de intereses ordinarios o de demora.
- b) Introducir la libre elección del deudor en relación a las alternativas de protección de deudores hipotecarios que se plantean: reestructuración de la deuda, quita de la deuda y dación en pago, en función de las circunstancias personales de los afectados.
- c) Suprimir los condicionantes y limitaciones de carácter personal o familiar que se figuran en el actual Real Decreto-ley 6/2012 de 9 de marzo, a fin de adecuarlos a los mismos condicionantes previstos en el artículo 1 de la presente Ley.»

MOTIVACIÓN

Mediante esta enmienda se plantea una reforma en profundidad del Código de Buenas Prácticas Bancarias para obligar a las entidades bancarias a su sometimiento, para que sean las familias y las personas afectadas quienes decidan la solución a aplicar y por último, se elimina la casuística personal, social o económica para su acceso, exigiendo como condiciones: insolvencia sobrevenida, domicilio habitual y no estar en posesión de otros bienes muebles.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 60

ENMIENDA NÚM. 36

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Disposición adicional nueva

De adición.

Se añade el siguiente artículo:

«Artículo 6. Paralización de los lanzamientos por impago de rentas de alquiler.

1. La moratoria establecida en la presente Ley se aplicará a los procedimientos de lanzamiento por impago de rentas de alquiler siempre y cuando se reúnan las condiciones establecidas en el artículo 1, a petición del arrendatario o de la autoridad administrativa competente en materia de servicios sociales o vivienda.

2. En estos supuestos, la suspensión del lanzamiento se mantendrá hasta en tanto la administración competente en materia de servicios sociales o vivienda no realoje a la persona o unidad de convivencia afectada.

3. Si el realojamiento se demora por más de tres meses, a contar de la petición de suspensión, el arrendatario tendrá derecho a ser resarcido del importe de los alquileres que se acrediten a partir de dicho término, por la administración competente en materia de servicios sociales o vivienda.

4. En todo lo no previsto en los apartados anteriores, será de aplicación a la suspensión de los lanzamientos por impago de alquiler lo previsto en los artículos primero y segundo de esta ley.»

MOTIVACIÓN

El proyecto de Ley presentado por el Gobierno excluye de la moratoria a los desahucios de vivienda en régimen de alquiler. Por ello, esta enmienda incorpora esta casuística con las debidas adaptaciones por la singularidad de la situación de este tipo de contratos, de forma que se aceleren los términos de realojamiento y, caso de tratarse de arrendadores no profesionales, no se vean afectados sus intereses legítimos, garantizando un fondo de pago de rentas.

ENMIENDA NÚM. 37

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Disposición adicional nueva

De adición.

Se añade un nuevo apartado 4 al artículo 693 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con el siguiente redactado:

«4. Si el bien ejecutado fuese la vivienda habitual, el deudor podrá comparecer con anterioridad a la celebración de la subasta solicitando la entrega del bien hipotecado en pago de la deuda garantizada. En este caso, el Tribunal dictará resolución autorizando la entrega y acordando la adjudicación del inmueble al ejecutante en pago del total de la deuda garantizada, extinguiéndose la misma junto con los intereses y costas.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 61

MOTIVACIÓN

Se plantea la dación en pago en la ejecución hipotecaria como solución que libere a las familias hipotecadas de los efectos perversos de la concesión excesiva de crédito por parte de las entidades financieras. En el caso de que el bien ejecutado sea la vivienda habitual, su adjudicación por parte de la entidad financiera supondrá el pago de la deuda, extinguiéndose totalmente la misma junto con los intereses y costas. La extinción de la deuda comportará por efecto de la ley la extinción de cualquier tipo de fianza o aval.

ENMIENDA NÚM. 38

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Disposición adicional nueva

De adición.

Se da nueva redacción al artículo 579 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil:

«Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el capítulo V de este Título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el embargo por la cantidad que falte y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución. No obstante, en caso que el bien ejecutado sea la vivienda habitual del deudor, no se podrá iniciar la ejecución dinerada.»

MOTIVACIÓN

Se plantea la dación en pago en la ejecución hipotecaria como solución que libere a las familias hipotecadas de los efectos perversos de la concesión excesiva de crédito por parte de las entidades financieras. En el caso de que el bien ejecutado sea la vivienda habitual, su adjudicación por parte de la entidad financiera supondrá el pago de la deuda, extinguiéndose totalmente la misma junto con los intereses y costas. La extinción de la deuda comportará por efecto de la ley la extinción de cualquier tipo de fianza o aval.

ENMIENDA NÚM. 39

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Disposición adicional nueva

De adición.

Se añade una nueva disposición adicional séptima a la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil con el siguiente redactado.

«Disposición adicional séptima. Aplicación retroactiva.

A los procesos de ejecución hipotecaria tramitados de acuerdo con lo establecido en el Capítulo V del Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil en los que el bien hipotecado

sea la vivienda habitual del deudor, si no se ha celebrado la subasta en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, les será de aplicación lo establecido en los artículos 693.4 y 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En los procesos de ejecución hipotecaria de la vivienda habitual en los que se haya celebrado subasta en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, el ejecutante no podrá pedir que se despache la ejecución dineraria. En caso de que ya se hubiese iniciado la ejecución dineraria en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, el Secretario judicial dictará decreto dando por terminada la ejecución, quedando extinguida la deuda principal, junto con los intereses y costas.»

MOTIVACIÓN

Se introduce la aplicación retroactiva de la dación en pago en la ejecución hipotecaria.

ENMIENDA NÚM. 40

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Disposición adicional nueva

De adición.

Se añade una nueva disposición adicional, con el siguiente redactado:

«Mecanismos de liquidación ordenada de las deudas personales en caso de riesgo de pérdida de la vivienda habitual.

1. Procedimiento extrajudicial de liquidación ordenada de las deudas.

1. Las personas físicas que, de acuerdo con la legislación concursal, se hallen o puedan hallarse de forma inminente en una situación de insolvencia y puedan perder la vivienda habitual a consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones exigibles y las personas físicas contra las que se haya iniciado un procedimiento de ejecución de una deuda que haya implicado o pueda implicar la pérdida de la vivienda habitual, pueden optar por iniciar la liquidación ordenada de las deudas por la vía extrajudicial que se regula en el siguiente apartado.

2. A efectos de lo establecido en el apartado 1, se entiende por vivienda habitual la vivienda que es ocupada como residencia efectiva y permanente por el deudor, a título de propiedad, o, en caso de que tanto la propiedad de la vivienda como las obligaciones derivadas del préstamo garantizado con la hipoteca sean comunes a varias personas físicas, la vivienda que es ocupada como residencia efectiva y permanente por cualquiera de estas personas.

3. La apertura de un procedimiento de liquidación ordenada de las deudas conlleva la suspensión del procedimiento de ejecución hipotecaria de la vivienda habitual. La suspensión será declarada por el juez que tramita el procedimiento de ejecución hipotecaria cuando se le aporte la resolución de inicio del procedimiento extrajudicial de liquidación ordenada de las deudas.

4. Si al abrirse un procedimiento extrajudicial de liquidación ordenada de las deudas no se ha iniciado ningún procedimiento de ejecución hipotecaria contra la vivienda habitual, los derechos de los acreedores hipotecarios deben ejercerse dentro del mencionado procedimiento extrajudicial.

5. La apertura de un procedimiento extrajudicial de liquidación ordenada de las deudas interrumpe el devengo de intereses moratorios de estas deudas, incluidos los correspondientes a los préstamos hipotecarios.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 63

2. Tramitación del procedimiento extrajudicial de liquidación ordenada de las deudas.

1. El deudor debe instar el inicio del procedimiento extrajudicial de liquidación ordenada de las deudas mediante solicitud dirigida a la sección territorial de la comisión de sobreendeudamiento correspondiente. La solicitud debe presentarse en un formulario normalizado facilitado por la comisión y, junto con los correspondientes documentos acreditativos, debe incluir:

a) La relación de los bienes, de los derechos y de cualquier otro elemento evaluable económicamente de los que sea titular, con una estimación del valor que tienen en ese momento.

b) La relación de los acreedores, especificando su identidad, domicilio y dirección electrónica, así como la cuantía y el vencimiento de las deudas.

c) Una propuesta de plan de liquidación ordenada de las deudas, en la que debe concretar los compromisos que puede asumir para afrontar las deudas. El plan puede incluir quitas y esperas en el pago de las deudas, la condonación parcial o total de las deudas o la liquidación de bienes para el pago de las deudas, así como la posibilidad de liberación de la deuda no satisfecha en el período máximo de cinco años. El plan puede contener así mismo una disposición específica sobre la liquidación del préstamo con garantía hipotecaria que afecte a la vivienda habitual, así como las alternativas de permanencia en la vivienda en caso de que el deudor quiera acogerse a la dación en pago, y debe determinar los recursos económicos que puede reservarse el deudor para satisfacer las necesidades familiares propias durante la vigencia del plan.

2. La comisión de sobreendeudamiento, tras verificar que la solicitud de inicio de un procedimiento extrajudicial de liquidación ordenada de las deudas cumple los requisitos establecidos en el apartado 1, levanta acta del inicio del procedimiento y, en el plazo de cinco días, lo comunica a todos los acreedores y a los registros públicos en los que estén inscritos los bienes o derechos del deudor. Cualquier embargo, hipoteca, carga o gravamen posteriores a la nota marginal de inicio del procedimiento quedan cancelados al aprobarse el plan de liquidación ordenada de las deudas.

3. La comisión de sobreendeudamiento, en el plazo de cinco días desde la apertura del procedimiento extrajudicial de liquidación ordenada de las deudas, debe comunicarlo al juez que tramita el procedimiento de ejecución hipotecaria de la vivienda habitual del deudor para que suspenda el procedimiento judicial.

4. La comisión de sobreendeudamiento, en el plazo de un mes desde el inicio de un procedimiento extrajudicial de liquidación ordenada de las deudas, debe elaborar un informe en el que se determinen la lista definitiva de acreedores, el inventario de bienes y derechos del deudor, los motivos del sobreendeudamiento y la propuesta de plan de liquidación ordenada de las deudas. Puede también adoptar medidas de limitación de las facultades de disposición del deudor durante la tramitación del procedimiento.

5. Desde la aprobación del informe al que se refiere el apartado 4, el deudor y los acreedores disponen de un mes para negociar de buena fe un acuerdo sobre el plan de liquidación ordenada de las deudas. Durante la negociación del plan, la comisión de sobreendeudamiento puede requerir la intervención de los servicios de la administración pública competentes en materia de derecho a la vivienda, de consumo o de servicios sociales para que presten su asesoramiento a las partes y les faciliten información sobre los recursos públicos disponibles. Las partes pueden así mismo acogerse al procedimiento de mediación aplicable de acuerdo con la legislación de mediación civil; en ese caso, el periodo de negociación puede tener una duración de tres meses.

6. En caso de que, al finalizar el plazo de negociación del plan de liquidación ordenada de las deudas, las partes no hayan llegado a un acuerdo, la comisión de sobreendeudamiento puede aprobar el plan de liquidación ordenada de las deudas que considere que se ajusta a las necesidades de las partes. La resolución de aprobación del plan puede determinar la liberación de la deuda no cubierta al finalizar la liquidación.

7. El plan de liquidación ordenada de las deudas podrá acordar la liquidación del préstamo con garantía hipotecaria que afecte a la vivienda habitual, así como las alternativas de permanencia en la vivienda en caso de que el deudor quiera acogerse a la dación en pago. En caso de que el acuerdo conlleve el abandono de la vivienda habitual, la comisión de sobreendeudamiento, a petición de la persona afectada, puede requerir la intervención en el procedimiento de las administraciones con competencias en materia de servicios sociales y de vivienda para que adopten

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 64

las medidas necesarias para garantizar al deudor un alojamiento temporal mientras carezca de vivienda y para que le faciliten la orientación, ayudas y avales que puedan corresponderle de acuerdo con los programas de ayuda a la vivienda.

8. El plan de liquidación ordenada de las deudas debe determinar los recursos económicos que el deudor puede reservarse para satisfacer las necesidades familiares propias durante la vigencia del plan, y puede acordar la limitación de las facultades de disposición del deudor durante la misma. La resolución de aprobación del plan de liquidación ordenada de las deudas se publicará en el correspondiente boletín oficial.

9. La liberación de la deuda no cubierta por la liquidación sólo puede acordarse una vez agotado el plazo establecido en el plan. Durante el período de vigencia del plan, la comisión de sobreendeudamiento debe comprobar el cumplimiento del plan de pagos, la liquidación de los bienes, si procede, y la situación patrimonial del deudor.

10. En el plazo de quince días desde la publicación de la aprobación por parte de la comisión de sobreendeudamiento del plan de liquidación ordenada de las deudas, los acreedores que se hayan manifestado en contra del plan pueden impugnarlo, siempre que sus créditos representen como mínimo el 20% del pasivo del deudor. La impugnación, que se sustanciará por los trámites de un incidente concursal, debe formalizarse ante el juez de lo mercantil competente para conocer del procedimiento concursal. La estimación de la impugnación del plan de liquidación ordenada de las deudas aprobado por la comisión de sobreendeudamiento conlleva la obligación del deudor de solicitar la declaración de concurso, que se tramitará con las especialidades del procedimiento abreviado regulado en el artículo 191 quáter de la Ley concursal; en ese supuesto, los pagos ya liquidados en virtud del plan son reintegrables al patrimonio del deudor.

11. El plan de liquidación ordenada de las deudas aprobado por la comisión de sobreendeudamiento deviene firme si no es impugnado en el plazo establecido en el apartado 10 o si la impugnación, en su caso, se desestima. La certificación del plan, emitida por el secretario de la comisión de sobreendeudamiento competente, tiene la consideración de título ejecutivo, a efectos de lo establecido en el artículo 517 de la Ley de enjuiciamiento civil.

12. El acreedor que haya sido omitido en la relación de acreedores incluida en el plan de liquidación ordenada de las deudas aprobado por la comisión de sobreendeudamiento no queda vinculado por el plan, y podrá ejercer individualmente sus derechos como acreedor ante los tribunales, pero no podrá impugnar el plan.

13. En caso de que, al finalizar el plazo de negociación del plan de liquidación ordenada de las deudas, las partes no lleguen a un acuerdo, la comisión de sobreendeudamiento, si no aprueba un plan, debe dictar una resolución que concluya el procedimiento, incluyendo un informe final sobre el procedimiento seguido, las propuestas realizadas por las partes, los principales puntos de acuerdo y desacuerdo entre el deudor y los acreedores y, en su caso, los informes del mediador y los representantes de las administraciones que hayan intervenido.

14. En caso de que se ponga fin al procedimiento extrajudicial de liquidación ordenada de las deudas por incumplimiento por parte del deudor del plan de liquidación ordenada de las deudas o por falta de aprobación de un plan por parte de la comisión de sobreendeudamiento, el deudor, en el plazo de dos meses desde la resolución que concluya el procedimiento, debe solicitar la declaración de concurso.

15. El deudor, para la tramitación de un procedimiento extrajudicial de liquidación de las deudas, puede ejercer el derecho de asistencia jurídica gratuita, en los términos del artículo 6.1 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de asistencia jurídica gratuita.

3. Comisiones de sobreendeudamiento.

1. Las comisiones de sobreendeudamiento tienen ámbito territorial autonómico.

2. Las comisiones de sobreendeudamiento están formadas por un mínimo de cinco miembros, entre los cuales debe haber personas de reconocido prestigio o de experiencia contrastada en los ámbitos jurídico, de la mediación y de la administración concursal y personas en representación de las organizaciones de consumidores y usuarios y de las entidades financieras que participan en el mercado hipotecario en el ámbito territorial de la comisión. La comisión es presidida por uno de sus miembros, ejerciendo otro de los miembros, que debe ser funcionario con el título de licenciatura o grado en derecho, las funciones de secretaría, incluida la fe pública de los acuerdos de la comisión.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 65

3. Sin perjuicio de la aplicación a las comisiones de sobreendeudamiento de las normas de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, en lo que corresponda, el desarrollo normativo de las comisiones compete a las comunidades autónomas, a través de un reglamento que debe regular, como mínimo, su composición, en el marco establecido por la presente ley, su estructura territorial, ajustada al mercado hipotecario de la respectiva comunidad autónoma, y las especialidades de sus normas de funcionamiento y de su organización administrativa que sean necesarias para el ejercicio de las funciones que les atribuye la presente ley.»

MOTIVACIÓN

Se articula un procedimiento extrajudicial de carácter administrativo que evita que, en caso de una insolvencia que sea causada principalmente pero no únicamente por el sobreendeudamiento hipotecario, deba recurrirse directamente a un procedimiento concursal, con la conveniente desjudicialización de determinados procedimientos y la garantía de la tutela de los tribunales mediante mecanismos de impugnación. Este procedimiento extrajudicial conlleva un plan de liquidación ordenada de las deudas.

En función de la situación del deudor, el procedimiento puede incluir medidas inmediatas, como la dación en pago, u otras que garanticen la permanencia en la vivienda, como forma de hacer efectivo el derecho a la vivienda, o puede posibilitar, en cualquier caso, la participación en el procedimiento de las autoridades competentes en materia de servicios sociales y de vivienda, para que le sean ofrecidas al deudor todas las posibilidades de ayudas para garantizarle este derecho.

En el procedimiento extrajudicial de liquidación de las deudas también puede acordarse la exoneración del pasivo pendiente, exoneración que no tiene carácter automático, sino que tendrá plenos efectos una vez finalizado el periodo de seguimiento del plan, de una duración máxima de cinco años. En caso de que el plan de liquidación sea impugnado, o en caso de que el deudor lo incumpla, puede iniciarse un procedimiento concursal, abreviado y muy simplificado, ante el juzgado mercantil competente.

ENMIENDA NÚM. 41

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Disposición adicional nueva

De adición.

Modificación de la Ley concursal.

El artículo 191 quáter de la Ley 22/2003, de 9 de julio, concursal, que fue añadido a dicha Ley Concursal por la Ley 38/2011, de 10 de octubre, pasa a ser artículo 191 quinquies, y se añade a la ley un nuevo artículo 191 quáter, con el siguiente texto:

«Artículo 191 quáter. Especialidades del procedimiento abreviado en caso de concurso de persona física que afecte a la vivienda habitual.

1. El deudor persona física podrá instar la declaración de concurso cuando el procedimiento extrajudicial de liquidación ordenada hubiera concluido sin la aprobación de un plan de liquidación ordenada de las deudas, o bien si la comisión de sobreendeudamiento hubiera declarado la finalización del procedimiento por incumplimiento del plan de liquidación. También se declarará el concurso en caso de estimar el juez la impugnación del plan de liquidación ordenada de las deudas aprobado en el procedimiento extrajudicial.

2. El deudor deberá instar el concurso a través de una solicitud que tendrá carácter confesorio y que se presentará en un formulario normalizado, acompañada de los documentos del artículo 6.2,

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 66

la resolución de la comisión conforme ha finalizado el procedimiento extrajudicial y una propuesta de plan de liquidación.

3. El auto de declaración de concurso abrirá también la fase de liquidación. El secretario judicial dará traslado del plan de liquidación para que sea informado en el plazo de diez días por el administrador concursal y para que los acreedores puedan formular alegaciones al mismo.

4. La declaración del concurso suspenderá el procedimiento de ejecución hipotecaria de la vivienda habitual, que quedará sometido a lo establecido en el plan de liquidación.

5. No podrán impugnar la lista de acreedores aquellos que, figurando en la lista de acreedores presentada en el procedimiento extrajudicial previo, no la hubieran impugnado, ni aquellos que, habiéndola impugnado, no hubieran obtenido pronunciamiento judicial favorable.

6. El plan de liquidación ordenada de las deudas que se apruebe deberá tener en cuenta los siguientes aspectos:

a) El plan deberá respetar los supuestos de inembargabilidad establecidos en los artículos 605, 606 y 607 de la Ley de enjuiciamiento civil. La cantidad inembargable establecida en el artículo 607.1 de la Ley de enjuiciamiento civil se incrementará en un 50%, y se incrementará además con un 30% del salario mínimo interprofesional por cada miembro del núcleo familiar que no disponga de ingresos propios regulares, de salario o de pensión. A tales efectos, se entenderá que integran el núcleo familiar del deudor su cónyuge o pareja de hecho y los ascendientes y descendientes de primer grado que convivan con el mismo.

b) El plan de liquidación ordenada de las deudas deberá determinar expresamente la forma en que se garantizará el derecho a una vivienda adecuada a las necesidades familiares del deudor, incluyendo el arrendamiento o cesión de uso temporal de la vivienda por parte del titular del préstamo con garantía hipotecaria constituida sobre la vivienda habitual del deudor. El juez podrá requerir a las administraciones públicas competentes en materia de servicios sociales y de vivienda para que adopten las medidas necesarias para garantizar al deudor un alojamiento temporal mientras carezca de vivienda y para que le faciliten la orientación, ayudas y avales que puedan corresponderle de acuerdo con los programas de ayuda a la vivienda.

c) Si el deudor es titular de un único inmueble y este constituye su vivienda habitual, el plan podrá acordar la entrega del bien hipotecado como pago liberatorio de la deuda reclamada y podrá acordar que este pago dé por satisfechas cuantas cantidades pueda deber en concepto de capital, de intereses y de costas.

7. En caso de que en la tramitación de un procedimiento de liquidación ordenada de las deudas se verifique que el deudor no es titular de bienes y derechos suficientes para satisfacer los créditos, el juez podrá acordar de forma provisional la exoneración de las deudas pendientes, que tendrá efecto una vez finalizado el período de seguimiento del plan, de una duración máxima de cinco años. El auto que acuerde de forma provisional la exoneración de las deudas pendientes deberá publicarse en el Registro Público Concursal. El juez deberá fijar, a propuesta de la administración concursal, el procedimiento para el seguimiento del plan de liquidación, que especificará las obligaciones que deberá cumplir el deudor durante el período de seguimiento. Cada seis meses, la administración concursal deberá presentar al juez que tramite el concurso un informe sobre el estado de cumplimiento del plan, que quedará de manifiesto en la oficina judicial.

8. La exoneración del pasivo pendiente a que se refiere el apartado 7 tendrá efectos respecto a todos los créditos concursales, excepto los surgidos de la responsabilidad civil derivada de delito.

9. Para acordar la exoneración de las deudas pendientes, en virtud de lo establecido en el apartado 7, será preciso que concurren acumulativamente las siguientes condiciones:

a) Que la insolvencia haya sido calificada de fortuita.

b) Que el origen de la situación de insolvencia haya sido la deuda derivada de la adquisición de la vivienda habitual.

c) Que el deudor haya cumplido el deber de colaboración con el juez, en los términos del artículo 42 de la Ley concursal.

d) Que el deudor no haya sido condenado por sentencia firme por delito de insolvencia punible, ni esté sometido a ninguno de los supuestos establecidos en el artículo 105 de la Ley concursal.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 67

e) Que el deudor no haya sido objeto de exoneración de otras deudas en el período de los diez años anteriores a la resolución judicial.

f) Que el deudor no haya presentado, con dolo o culpa grave, declaraciones incorrectas o incompletas sobre su activo o sobre sus acreedores.

10. Una vez finalizado el período de seguimiento, la administración concursal deberá presentar al juez del concurso un informe sobre el cumplimiento del plan. Las demás partes personadas se pronunciarán sobre el informe, y el juez, si procede, dictará auto de aprobación del informe y de exoneración definitiva al deudor de las deudas pendientes. El auto será recurrible por parte de los acreedores que se hubieran opuesto a la exoneración.»

MOTIVACIÓN

Se introduce una especialidad del procedimiento de concurso para los casos de insolvencia de una persona física causados por la anterior adquisición de una vivienda. Este procedimiento concursal tiene como finalidad analizar la situación de insolvencia del deudor y permitir que, si se dan los supuestos establecidos, el juez pueda otorgarle una segunda oportunidad y pueda exonerarle de las deudas que no hayan podido satisfacerse en el concurso, a través del correspondiente plan de liquidación de las deudas. Tampoco ésta exoneración tiene carácter automático, sino que tendrá plenos efectos una vez finalizado el período de seguimiento del plan, de una duración máxima de cinco años.

ENMIENDA NÚM. 42

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Disposición adicional nueva

De adición.

Se insta al gobierno a presentar en el plazo de dos meses un proyecto de ley de modificación de la legislación reguladora de las haciendas locales, para incluir una bonificación del 99% en la determinación del impuesto del incremento del valor de los terrenos generado en operaciones de dación en pago de la vivienda habitual.

MOTIVACIÓN

Se hace referencia a la problemática fiscal detectada cuando se producen daciones en pago, para que el deudor no deba hacer frente a impuestos injustos en el IRPF, de transmisiones o de incremento sobre el valor de los terrenos.

ENMIENDA NÚM. 43

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Disposición adicional nueva

De adición.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 68

Se insta al gobierno a presentar en el plazo de dos meses un proyecto de ley de modificación de la legislación del IRPF para evitar que las operaciones de dación en pago puedan interpretarse como ganancias patrimoniales sujetos a pago por parte del deudor, en la parte que exceda del valor del bien otorgado a la vivienda habitual.

MOTIVACIÓN

Se hace referencia a la problemática fiscal detectada cuando se producen daciones en pago, para que el deudor no deba hacer frente a impuestos injustos en el IRPF, de transmisiones o de incremento sobre el valor de los terrenos.

ENMIENDA NÚM. 44

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Disposición adicional nueva

De adición.

Se crea un nuevo artículo 28 en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, con el siguiente tenor literal:

«Artículo 28. Características de los préstamos hipotecarios otorgables para la adquisición de viviendas.

1. Las entidades habilitadas para la concesión de créditos con garantía hipotecaria por la legislación sectorial vigente sólo podrán otorgar préstamos para la adquisición de viviendas si se cumplen las condiciones siguientes:

b. Que el pago mensual conjunto de los intereses y amortización del capital no supere el 30% de los ingresos personales o familiares de los obligados en las operaciones de crédito hipotecario.

c. Que el plazo de amortización del crédito hipotecario no sea superior a los 30 años.

d. Que el importe del crédito hipotecario no supere el 80% del valor de tasación de la vivienda hipotecada y en caso alguno exceda del 100% del precio escriturado. En los casos de viviendas sujetas a un régimen de protección pública, podrá llegarse al 100%, siempre que el valor corresponda con los módulos o precios determinados en la correspondiente normativa protectora.

2. Reglamentariamente se establecerán los criterios de fijación de los porcentajes y plazos establecidos para evitar el sobreendeudamiento personal y familiar.

3. Los intereses moratorios de los préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda no podrán en caso alguno superar el interés de demora legal fijado cada año en las Leyes Generales de Presupuestos del Estado y en ningún caso podrán superar el doble del interés legal del dinero.»

MOTIVACIÓN

Se construye un sistema de límites temporales y cuantitativos en el otorgamiento de los créditos hipotecarios para la adquisición de una vivienda. Estos límites, homologables a los existentes en otros estados de la Unión Europea, supondrán una contención y un freno a un futuro sobreendeudamiento hipotecario y a la vez contribuirán a una mejor relación entre la capacidad mediana de compra de la ciudadanía y los precios de la vivienda. Por otra parte, se fija una limitación a los intereses moratorios de los préstamos hipotecarios, atendida la constatación del exceso que se ha venido produciendo, y que está generando situaciones que la sociedad aprecia como claramente injustas.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 69

ENMIENDA NÚM. 45

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Disposición adicional nueva

De adición.

Se añade la siguiente disposición adicional nueva:

«Cláusulas abusivas en los contratos de crédito hipotecario para la adquisición de la vivienda habitual.

En un procedimiento de ejecución hipotecaria se admitirá la oposición del ejecutado si se fundamenta en la existencia de cláusulas abusivas en el contrato de préstamo hipotecario. En tal caso, si el deudor se opone a la ejecución y, en el plazo de veinte días desde la notificación del despacho de ejecución, interpone una demanda de juicio declarativo, el juez que tramita el procedimiento de ejecución hipotecaria, si aprecia que la demanda resulta fundada, puede suspender la ejecución hasta que se dicte la resolución del procedimiento declarativo.

El deudor también podrá, en este procedimiento, oponerse a los intereses moratorios que se reclamen, invocando su carácter abusivo, instando su anulación o, en todo caso, la moderación judicial de los intereses moratorios conforme al artículo 1.154 del Código Civil.»

MOTIVACIÓN

Es necesario que se pueda suspender la ejecución hipotecaria cuando exista un procedimiento declarativo en el que se trata sobre cláusulas abusivas del contrato.

En la regulación procesal de los intereses de demora hay un claro desequilibrio. En el antiguo procedimiento judicial-sumario de ejecución hipotecaria, regulado por el antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria, el acreedor no podía reclamar los intereses de demora. Para ello, debía instar otro procedimiento. La Ley de Enjuiciamiento Civil, en 2001, derogó dicho procedimiento y lo sustituyó por el vigente de ejecución especial sobre los bienes hipotecados, en el que los jueces admiten que el acreedor incluya la reclamación por intereses de demora. Sin embargo —y ahí está el desequilibrio— no hay trámite en dicho procedimiento para que el deudor pueda pedir la moderación judicial de los intereses moratorios conforme al artículo 1.154 Cc. Sin duda, debe modificarse la Ley de Enjuiciamiento Civil para incluir dicho trámite.

ENMIENDA NÚM. 46

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Disposición adicional nueva

De adición.

Se da nueva redacción al artículo 607 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil:

«Artículo 607. Ingresos inembargables.

1. Es inembargable el salario, el sueldo, el subsidio, la retribución o su equivalente que no excedan de la cuantía señalada para el salario mínimo interprofesional. Si la persona en proceso

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 70

de ejecución se beneficiara de más de una percepción, deben de acumularse todas para deducir una sola vez la parte inembargable.

2. Cuando la persona embargada conviva con otras en el mismo núcleo familiar o unión estable, tampoco será embargable el importe que, excediendo del salario mínimo interprofesional, no supere la mitad del nuevo salario mínimo para cada miembro que no disponga de los ingresos propios regulares. En estos casos, los salarios, sueldos, jornales, retribuciones o pensiones superiores al importe inembargable deben ser embargados de acuerdo con la siguiente escala:

- a) Para la primera cuantía adicional, hasta la que suponga el importe del doble del mínimo inembargable, el 30%.
- b) Para la cuantía adicional hasta el importe que suponga el triple del mínimo inembargable, el 50%.
- c) Para la cuantía adicional hasta el importe que suponga el cuádruple del mínimo inembargable, el 60%.
- d) Para la cuantía adicional hasta el importe que suponga el quíntuple del mínimo inembargable, el 75%.
- e) Para cualquier cantidad que exceda la cuantía adicional anterior, el 90%.

3. En consideración a las cargas familiares de la persona en proceso de ejecución, se puede aplicar una reducción de entre un 10 y un 25% en los porcentajes que establecen los supuestos a), b), c, y d) del apartado 2.

4. Los apartados anteriores del presente artículo serán también de aplicación a los ingresos procedentes de actividades profesionales y mercantiles autónomas.»

MOTIVACIÓN

Se introduce una mejora en los ingresos inembargables de medio salario mínimo para cada nuevo miembro.

ENMIENDA NÚM. 47

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Disposición adicional nueva

De adición.

«Supuestos de subasta del bien hipotecado cuando se trate de vivienda con protección oficial.

Ejecuciones hipotecarias de viviendas de protección pública.

1. Las ejecuciones hipotecarias de viviendas sometidas a cualquier régimen de protección pública están sujetas a las siguientes limitaciones:

- a) El precio máximo de la enajenación no puede ser superior al que corresponda a la vivienda en su condición de vivienda de protección pública.
- b) El adjudicatario de la vivienda objeto de ejecución debe cumplir todos los requisitos que establezca la legislación aplicable a las viviendas con protección oficial.
- c) La entidad responsable de la ejecución debe comunicar a la administración pública competente la celebración de la subasta, la identificación completa del bien, el resultado de la subasta y, en su caso, la identidad de la persona adjudicataria y el precio obtenido.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 71

2. En las ejecuciones hipotecarias de viviendas sometidas a cualquier régimen de protección pública, la administración pública competente por razón de la ubicación de la vivienda ejecutada debe verificar, de conformidad con el procedimiento legalmente establecido, el cumplimiento de los requisitos a que se refiere el apartado 1, relativos a la persona adjudicataria y a la idoneidad del precio de la enajenación.»

MOTIVACIÓN

Se incluye una específica mención a las ejecuciones hipotecarias de las viviendas de protección pública.

ENMIENDA NÚM. 48

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Disposición adicional nueva

De adición.

«Modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

1. Se modifica el artículo 670.4 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil, al final del cual se añade un nuevo párrafo, con el siguiente texto:

"No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, en el caso de que la ejecución afectase a la vivienda habitual, las posturas mínimas admisibles deberán ser de al menos el 80% del valor de tasación en el momento de constitución de la hipoteca."

2. Se modifica el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado de la siguiente forma:

"Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por una cantidad igual o superior al 60% de su valor de tasación.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, en caso de que la ejecución afectare a la vivienda habitual, el ejecutante solo podrá pedir la adjudicación por el 80% del valor de tasación en el momento de constitución de la hipoteca o por la cantidad que se le debiera por todos los conceptos, si esta fuere superior al 80% mencionado.

Cuando el acreedor, en el plazo de 20 días, no hiciere uso de esa facultad, el Secretario judicial procederá al alzamiento del embargo, a instancia del ejecutado."»

MOTIVACIÓN

Se eleva el porcentaje de adjudicación de la vivienda embargada para adecuarlo a los límites de sobreendeudamiento establecidos para créditos hipotecarios y como mecanismo para equilibrar los derechos de los consumidores.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 72

ENMIENDA NÚM. 49

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Disposición adicional nueva

De adición.

Se añade la siguiente disposición adicional:

«Se insta al gobierno a presentar, en el plazo de dos meses, las iniciativas legislativas necesarias y las modificaciones reglamentarias, para garantizar la total independencia e imparcialidad de las sociedades de tasación que actúan en el mercado hipotecario, en especial a las de las entidades de crédito de cualquier clase y de las entidades promotoras y comercializadoras de vivienda y, en su caso, a aprobar en el mismo plazo las modificaciones reglamentarias necesarias al mismo efecto.»

MOTIVACIÓN

Es necesario avanzar hacia un sistema que garantice la independencia e imparcialidad de las sociedades de tasación.

ENMIENDA NÚM. 50

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Disposición adicional nueva

De adición.

Se propone la adición de una nueva disposición adicional con la siguiente redacción:

«Disposición adicional. Mejora y ampliación de la normativa que regula la protección del consumidor frente a cláusulas abusivas en préstamos y créditos hipotecarios.

Se modifica el Real Decreto Legislativo 1/2007, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios en los siguientes términos:

Uno. Añadir un nuevo apartado 7 al Art. 87 del siguiente tenor:

“7 (nuevo). Aquellas estipulaciones que en contratos de préstamo o crédito de garantía Hipotecaria en los que el bien hipotecado sea la vivienda familiar, fijen un límite a la variación a la baja del tipo de interés contratado, siempre que no exista límite al alza o si la diferencia entre ambos es mayor de 4 puntos porcentuales.”

Dos. Se añade un apartado 8 al art. 87 redactado como sigue:

“8 (nuevo) Aquellas estipulaciones que en cualquier tipo de contrato con los consumidores, financiero o no, prevean el vencimiento anticipado del mismo por causas objetivamente desproporcionadas y en particular las siguientes:

— Por fallecimiento del titular si existe un seguro de vida o herederos que quieran suceder al causante en su posición jurídica deudora.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 73

- Por incumplimiento de contratación de determinados seguros u otros productos vinculados accesorios al contrato principal o por la posterior cancelación de alguno de los mismos.
- Por incumplimiento de realización de prestaciones accesorias tales como obras en el inmueble, etc.
- Por pérdida del valor del bien por causa no imputable al consumidor.”»

MOTIVACIÓN

Esta enmienda va dirigida a considerar abusivas las cláusulas suelo y otras similares que, sin duda alguna, suponen un perjuicio grave al consumidor. El artículo 87 del Real Decreto 1/2007 es el precepto que cataloga determinadas cláusulas como abusivas por falta de reciprocidad entre los derechos, obligaciones o intereses de las partes. Las cláusulas suelo o techo se caracterizan, además de por haber sido predispuestas e impuestas por las entidades sin que el usuario haya recibido la oportuna información debida, por provocar un desequilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes. Un desequilibrio, no olvidemos, que se prolonga además durante decenas de años debido a la larga duración de este tipo de contratos.

La enmienda que se propone, encaja las denominadas cláusulas suelo y techo (sin usar esta denominación para evitar las mismas conductas bajo otras terminologías en el futuro) en el artículo 87 por falta de reciprocidad. Ello no supone que la apreciación de esta falta de reciprocidad sea discrecional por los operadores jurídicos y no jurídicos sino que la redacción que se propone delimita perfectamente los supuestos en los que se concretaría la abusividad por falta de reciprocidad.

ENMIENDA NÚM. 51

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Disposición adicional nueva

De adición.

«Disposición adicional. Modificación de la normativa hipotecaria y de transparencia en orden a mejorar la información y posición del consumidor en la contratación de préstamos y créditos.

Uno. Se modifica la letra h), del apartado 2 del artículo 48.2 de la Ley 1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las entidades de crédito, que tendrá el siguiente tenor literal:

“2. Determinar la información mínima que las entidades de crédito deberán facilitar a sus clientes con antelación razonable de al menos 15 días a que estos asuman cualquier obligación contractual con la entidad o acepten cualquier contrato u oferta de contrato, así como las operaciones o contratos bancarios en que tal Información pre-contractual será exigible. Dicha información tendrá por objeto permitir al cliente, y en especial a los consumidores y usuarios, conocer las características esenciales y riesgos de los productos propuestos, evaluar si éstos se ajustan a sus necesidades y, cuando pueda verse afectada, su situación financiera.”

Dos. Modificación del artículo 29.1 del Real Decreto 685/1982 de regulación del mercado hipotecario, mediante la adición de un último párrafo con la siguiente redacción:

“El presente artículo 29.1 no será de aplicación en ningún caso en aquellos casos en que el deudor hipotecante ostente la condición de consumidor.”

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 74

Tres. Se añade un último párrafo al artículo 1.266 del Código Civil, según la siguiente redacción:

“Se entenderá que existe error en los supuestos de productos de préstamo o crédito, con garantía hipotecaria o no, en los que los garantes o fiadores sean titulares en otro préstamo y viceversa, es decir los denominados avales cruzados. En estos casos estas garantías de avales cruzados se entenderán por no puestas en todos los contratos implicados.”

Cuatro. Añadir un nuevo párrafo artículo 6 de Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios con el siguiente redactado:

“La entidad de crédito, en todo caso, tendrá la obligación de presentar al consumidor un folleto informativo en el que aparezcan resumidos todos los elementos que debe conocer referentes al préstamo solicitado. La entidad tiene el deber de actualizar el folleto en todo momento de acuerdo a la realidad, de manera que, si se plasmaran otras condiciones distintas en el contrato hipotecario, el consumidor podrá exigir que se le apliquen las más beneficiosas. El folleto informativo estará contenido en un documento con el membrete oficial de la entidad, firmado por persona suficientemente acreditada por la entidad, indicando la fecha de su expedición, y se redactará con un lenguaje claro y accesible al consumidor. En él se contendrán todos los elementos económicos del préstamo (capital, plazo, interés, sistema de amortización, cláusulas de limitación a las subidas o bajadas de los tipos y aquellas cláusulas que impongan obligaciones al consumidor así como los riesgos en caso de impago para el consumidor.”

Cinco. Modificación del apartado 2 del artículo 48 de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, añadiendo al mismo una nueva letra i) con la siguiente redacción:

“i) Modificar el punto tercero del artículo 1.1 de la Orden Ministerial de 5 de mayo sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios para sustituir la cuantificación económica añadiendo ‘Con independencia de la cuantía de préstamo solicitada’.”

Seis. Modificación del Artículo 2 de la Ley 2/1994, 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, mediante la adición del siguiente texto al final del párrafo cuarto:

“Se notificará al consumidor quien en tres días podrá decidir si permanece con la entidad acreedora o mantiene subrogarse a la nueva entidad.”

Siete. Modificación del apartado 2 del artículo 48 de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, añadiendo al mismo una nueva letra j) con la siguiente redacción.

“j) Añadir un nuevo artículo 25 bis a Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios redactado como sigue:

‘6 bis. En ningún caso resultará obligatoria para el consumidor la contratación de ningún producto, ni de inversión de aseguramiento ni de otro tipo, de forma vinculada o conexas al préstamo-crédito hipotecario. En el caso de que se contraten otros productos o seguros vinculados al préstamo o crédito hipotecario, éstos deberán ser mencionados en la escritura pública y, en todo caso, conllevar una contraprestación, bonificación o rebaja en las condiciones económicas de la hipoteca. En caso contrario, se garantizará que el consumidor pueda elegir la entidad comercializadora. La entidad no puede obligar ni condicionar en ningún momento la concesión del préstamo o crédito solicitado a la contratación de productos ajenos al objeto inicial del contrato’.”

MOTIVACIÓN

En 2010 la Comisaria de Consumo de la UE Magiena Kuneva presentaba el estudio «On the follow up in retail financial services to the consumer markets scoreboard». En él se evidenció los abusivos precios

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 75

y la falta de transparencia de las comisiones por servicios financieros que aplica la banca española. Las entidades bancarias españolas violan diversas leyes europeas de protección de los consumidores.

Esta disposición adicional pretende garantizar que el consumidor dispone de toda la información y condiciones necesarias para poder realizar un crédito hipotecario.

ENMIENDA NÚM. 52

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Disposición adicional nueva

De adición.

Se suprime el 2.º párrafo del artículo 4 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

MOTIVACIÓN

El párrafo segundo del artículo 4 del Real Decreto-ley 6/2012, induce a confusión, pues establece lo siguiente: «Esta moderación de intereses no será aplicable a deudores o contratos distintos de los regulados en el presente real decreto-ley».

Se trata de una afirmación, en el mejor de los casos, perturbadora, pues está claro que, según el párrafo primero dicha moderación es exigible únicamente por los deudores situados en el umbral de exclusión. Ahora bien, ello no quiere decir que los deudores situados fuera del umbral de exclusión no puedan solicitar de los tribunales una moderación del interés de demora pactado, conforme al artículo 1.154 Cc, posibilidad que, sin embargo, podría quedar vedada por el párrafo segundo del art. 4 citado, con lo que los demás deudores, tras el citado real decreto-ley podrían ser de peor condición que antes de su entrada en vigor y, probablemente, no ha sido esa la intención del regulador. El párrafo segundo debería, por tanto, ser derogado.

ENMIENDA NÚM. 53

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Disposición adicional nueva

De adición.

Se añade la siguiente disposición adicional relativa a la modificación del Código Civil y a la legislación hipotecaria y de enjuiciamiento civil para la aplicación de la figura de la anticresis:

«El gobierno, en el plazo de seis meses, presentará un Proyecto de ley de modificación puntual de los artículos 1.881 a 1.886 del Código civil, así como las disposiciones concordantes de la legislación hipotecaria y de enjuiciamiento civil, a fin de regular y facilitar la aplicación de la figura de la anticresis a los créditos y préstamos de amortización mixta y periódica, en el sentido de que, a petición de cualquiera de las partes, el acreedor del préstamo con garantía hipotecaria pueda convertirse en administrador de la finca hipotecada, sin cambiar la titularidad del deudor y manteniendo éste su uso y disfrute, aplicando los rendimientos del pago por alquilar a la amortización

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 76

del crédito; así como para establecer una norma clara sobre la preferencia del derecho, para regular claramente su inscripción, y establecer reglas claras de ejecución, en su caso, así como las medidas legales y financieras necesarias para que el Banco de España acepte que, en caso de que el acreedor haga uso de éste derecho, la entidad de crédito no deba provisionar esta novación.»

MOTIVACIÓN

Esta figura apenas ha recibido una escasa atención doctrinal y puede afirmarse que apenas se recurre a ella en el tráfico jurídico. Su recuperación puede prestar un gran servicio en momentos de crisis como los que estamos viviendo. Una adecuada regulación de esta figura contribuiría a un alivio sustancial de deudores y de acreedores.

En efecto, bajo la práctica actual, en caso de impago, el acreedor ejecuta y, ante la falta de postores, acaba adjudicándose la finca. Para el deudor, la principal consecuencia negativa consiste en que debe desalojar la vivienda, lo que es un drama si es el domicilio familiar; en su lugar, debe buscar otra y pagar un alquiler, y, además debe hacer frente al resto de la deuda no satisfecho por la adjudicación, con el límite del mínimo inembargable. El acreedor, por su parte, si es una entidad financiera, debe provisionar el impago, así como cantidades crecientes por las fincas que se haya adjudicado mientras no consiga deshacerse de ellas. Normalmente, no consigue venderlas y, si lo consigue, con minusvalías importantes, por lo que el alquiler es una salida razonable. Por el alquiler, sin embargo, percibirá, normalmente, una cantidad inferior a la que venía percibiendo por la amortización de la hipoteca. El escenario resultante de una ejecución, por lo tanto, no es satisfactorio para acreedores ni para deudores. Una buena regulación de la anticresis podría permitir un cambio radical de escenario.

ENMIENDA NÚM. 54

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Disposición adicional nueva

De adición.

Se suprime el apartado 3.º de la disposición transitoria única de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.

Texto que se suprime:

«3. La ampliación de capital, sin alteración o pérdida de rango de la hipoteca inscrita, en los términos previstos en el artículo 13, apartado 2, de la presente Ley, por el que se da nueva redacción al artículo 4 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, sólo será aplicable a las hipotecas constituidas a partir de la entrada en vigor de la presente Ley.»

MOTIVACIÓN

Con esta restricción, se dificultan extraordinariamente las operaciones de reestructuración de deudas, quedando excluidos los préstamos y créditos hipotecarios concertados, precisamente, durante algunos de los años en los que la burbuja inmobiliaria alcanzó sus mayores cotas y, por tanto, exigían un mayor esfuerzo a los adquirentes. Con la finalidad de facilitar las operaciones de reestructuración y disminuir de este modo el número de ejecuciones hipotecarias, debe suprimirse esta restricción, de todo punto injustificada.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 77

ENMIENDA NÚM. 55

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA:
La Izquierda Plural**

Disposición adicional nueva

De adición.

Se añade un nuevo apartado 4 al artículo 693 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil con el siguiente redactado:

«Artículo 693. Reclamación limitada a parte del capital o de los intereses cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes. Vencimiento anticipado de deudas a plazos.

Apartado 4. (Nuevo):

En la liquidación de los préstamos con garantía hipotecaria la base sobre la que se calculen los intereses de demora estará integrada sólo por las cantidades efectivamente impagadas, y su devengo se interrumpirá en el momento en que se interponga la demanda judicial ejecutiva o declarativa.»

MOTIVACIÓN

El artículo 693.3 LEC permite al deudor liberar el bien de la ejecución hipotecaria, tratándose de vivienda habitual, pagando las cuotas vencidas en el momento de presentación de la demanda y, por tanto, limitando los intereses de demora al importe de esas cuotas. Nada impidiéndola establecer que los intereses de demora se calcularan sólo sobre las cuotas vencidas y no satisfechas.

A la Mesa del Congreso de los Diputados

El Grupo Mixto, a instancia de la diputada Teresa Jordà i Roura de Esquerra Republicana-Catalunya-Si (ERC-RCat-CatSi) al amparo de lo establecido en el artículo 110 del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al articulado al Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios (procedente del Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre).

Palacio del Congreso de los Diputados, 8 de febrero de 2013.—**Teresa Jordà i Roura**, Diputada.—**Pedro Quevedo Iturbe**, Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto.

ENMIENDA NÚM. 56

FIRMANTE:

**Teresa Jordà i Roura
Grupo Parlamentario Mixto**

Al artículo 1

De modificación.

Se modifica el artículo 1 por el siguiente redactado:

«Artículo 1. Derecho a la vivienda.

1. Todo ciudadano o ciudadana tiene derecho a una vivienda digna y adecuada. Así podrán exigirlo a los poderes públicos.
2. Los poderes públicos están obligados a garantizar este derecho.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 78

3. Se prohíbe desahuciar a una persona o familia que no tenga una vivienda digna, adecuada y definitiva donde alojarse.»

JUSTIFICACIÓN

Cumplimiento del artículo 47 de la Constitución Española y de las medidas a que obliga el Tribunal Europeo de los Derechos Humanos.

ENMIENDA NÚM. 57

FIRMANTE:

Teresa Jordà i Roura
Grupo Parlamentario Mixto

Al artículo 2

De modificación.

Se modifica el artículo 2 por el siguiente redactado:

«Artículo 2. Paralización de los desahucios y alquiler social.

Se añade un nuevo artículo 675 bis a la Ley de Enjuiciamiento Civil:

“1. No se podrá acordar el lanzamiento del inmueble en el seno de la ejecución hipotecaria cuando se trate de la vivienda habitual del ejecutado y cuando el impago del préstamo hipotecario sea debido a motivos ajenos a su voluntad.

2. El ejecutado tendrá derecho a seguir residiendo en la vivienda a título de arrendamiento por un periodo de cinco años desde la fecha de la adjudicación.

3. El importe de la renta mensual del arrendamiento no podrá ser superior al 30 % de los ingresos mensuales del arrendatario.”»

JUSTIFICACIÓN

Esta enmienda es el redactado del artículo 2 de la Iniciativa Legislativa Popular de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social, que es una fórmula para garantizar el artículo 47 de la Constitución Española. Ante el previsible rechazo de la toma en consideración de la ILP, se considera oportuno que el Congreso de los Diputados vote, una por una, cada una de las propuestas que realizan.

ENMIENDA NÚM. 58

FIRMANTE:

Teresa Jordà i Roura
Grupo Parlamentario Mixto

A la disposición adicional única

De modificación.

Se modifica la disposición adicional única por el siguiente redactado:

«Disposición adicional única. Dación en pago en la ejecución hipotecaria.

1. Se añade un nuevo párrafo, con el número 4, al artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil:

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 79

“4. Si el bien ejecutado fuese la vivienda habitual, el deudor podrá comparecer con anterioridad a la celebración de la subasta solicitando la entrega del bien hipotecado en pago de la deuda garantizada. En este caso, el Tribunal dictará resolución autorizando la entrega y acordando la adjudicación del inmueble al ejecutante en pago del total de la deuda garantizada, extinguiéndose la misma junto con los intereses y costas.”

2. Se da nueva redacción al artículo 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil:

“Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el capítulo V de este título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el embargo por la cantidad que falte y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución. No obstante, en caso que el bien ejecutado sea la vivienda habitual del deudor, no se podrá iniciar la ejecución dineraria.”»

JUSTIFICACIÓN

Esta enmienda es el redactado del artículo 1 de la Iniciativa Legislativa Popular de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social, que es una fórmula para garantizar el artículo 47 de la Constitución Española. Ante el previsible rechazo de la toma en consideración de la ILP, se considera oportuno que el Congreso de los Diputados vote, una por una, cada una de las propuestas que realizan.

ENMIENDA NÚM. 59

FIRMANTE:

Teresa Jordà i Roura
Grupo Parlamentario Mixto

A la disposición transitoria

De modificación.

Se modifica la disposición transitoria por el siguiente redactado:

«Disposición transitoria. Aplicación retroactiva.

A los procesos de ejecución hipotecaria tramitados de acuerdo con lo establecido en el Capítulo V del título IV del libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil en los que el bien hipotecado sea la vivienda habitual del deudor, si no se ha celebrado la subasta en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, les será de aplicación lo establecido en los artículos 693.4 y 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En los procesos de ejecución hipotecaria de la vivienda habitual en los que se haya celebrado subasta en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, el ejecutante no podrá pedir que se despache la ejecución dineraria. En caso de que ya se hubiese iniciado la ejecución dineraria en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, el Secretario judicial dictará decreto dando por terminada la ejecución, quedando extinguida la deuda principal, junto con los intereses y costas.»

JUSTIFICACIÓN

Esta enmienda es el redactado del artículo 3 de la Iniciativa Legislativa Popular de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social, que es una fórmula para garantizar el artículo 47 de la Constitución Española. Ante el previsible rechazo de la toma en consideración de la ILP, se considera oportuno que el Congreso de los Diputados vote, una por una, cada una de las propuestas que realizan.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 80

A la Mesa de la Comisión de Economía y Competitividad

El Grupo Parlamentario de Unión, Progreso y Democracia, a instancia de la Diputada doña Rosa Díez González, al amparo de lo dispuesto en el artículo 194 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios (procedente del Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre).

Palacio del Congreso de los Diputados, 8 de febrero de 2013.—**Rosa María Díez González**, Portavoz del Grupo Parlamentario de Unión, Progreso y Democracia.

ENMIENDA NÚM. 60

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de Unión Progreso
y Democracia**

Artículo 3 (nuevo)

De adición.

Texto que se propone:

«Se modifica la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, introduciendo un nuevo artículo 5.ter con la siguiente redacción:

“El deber de solicitar la declaración de concurso no será exigible al deudor persona natural que haya iniciado el procedimiento notarial legalmente previsto para promover un convenio con sus acreedores y lo ponga en conocimiento del Juzgado competente para su declaración de concurso. Transcurridos tres meses desde la comunicación al Juzgado, el deudor que no haya alcanzado un pacto con los acreedores, deberá solicitar la declaración de concurso dentro del mes siguiente, si subsiste la insolvencia. A efectos de lo previsto en el párrafo anterior, y dentro del procedimiento notarial legalmente previsto el deudor persona natural podrá promover ante notario un convenio con sus acreedores, sobre la base de los bienes y derechos de que aquél sea titular. El convenio podrá establecer condonaciones y esperas y será vinculante para todos los acreedores a los que el deudor haya notificado fehacientemente el inicio del procedimiento notarial, siempre que se adhieran al mismo acreedores cuyos créditos en conjunto representen más de un 50 % del valor total de las deudas sobre cuya existencia e importe exista conformidad con el deudor. A efectos del cómputo se incluirán los acreedores con garantía hipotecaria o pignoratícia.

Cualquier persona natural o jurídica con interés legítimo podrá impugnar ante los juzgados de lo mercantil del domicilio del deudor la validez del convenio notarial a que se refiere el párrafo anterior, si se hubiera alcanzado en fraude de acreedores o con preterición negligente de algún bien o derecho o de alguna deuda. La estimación de dicha impugnación determinará el deber del deudor de solicitar la declaración de concurso de acreedores. Los pagos realizados en virtud del convenio serán reintegrables a la masa de concurso.

El acreedor que haya sido omitido en la relación de acreedores incorporada en el procedimiento notarial no quedará vinculado por el convenio que, en su caso, se alcance y podrá ejercitar individualizadamente sus derechos ante los tribunales de justicia para la satisfacción de sus créditos, pero no podrá impugnar dicho convenio.”»

JUSTIFICACIÓN

Entre todas las posibles soluciones al terrible problema actual generado con las ejecuciones hipotecarias, se ha considerado que la más equilibrada es la que afronta el problema desde la perspectiva concursal. Por un lado se intenta no dañar la seguridad jurídica, que resultaría amenazada si se pretendiese imponer una solución radical con efectos retroactivos. Por otro, se evita condenar a los deudores insolventes a vivir en el ostracismo, sin posibilidad de acceso al crédito y a la economía productiva si su

deseo es volver a emprender; condena, además, que no atribuye especial ventaja para el acreedor, que ve muy limitadas sus posibilidades reales de cobro. Es por ello por lo que esta solución puede contribuir eficazmente a combatir la economía sumergida.

A tal fin se regula un procedimiento preconcursal facultativo de mediación notarial que facilite la adopción de una salida convencional de la insolvencia del deudor.

ENMIENDA NÚM. 61**FIRMANTE:**

**Grupo Parlamentario de Unión Progreso
y Democracia**

Artículo 4 (nuevo)

De adición.

Texto que se propone:

«Se modifica la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, de tal forma que el actual artículo 56 pasaría a tener la siguiente redacción:

“1. Los acreedores con garantía real sobre bienes del concursado, no podrán iniciar la ejecución o realización forzosa de la garantía hasta que se apruebe un convenio cuyo contenido no afecte al ejercicio de este derecho o transcurra un año desde la declaración de concurso sin que se hubiera producido la apertura de la liquidación.

Tampoco podrán ejercitarse durante ese tiempo, cuando se refieran a los bienes indicados en el párrafo anterior, las acciones tendentes a recuperar los bienes vendidos en virtud de contratos inscritos en el Registro de bienes muebles o los cedidos en arrendamientos financieros formalizados en documento que lleve aparejada ejecución o haya sido inscrito en el referido registro, ni las resolutorias de ventas de inmuebles por falta de pago del precio aplazado, aunque deriven de condiciones explícitas inscritas en el Registro de la Propiedad.

2. Las actuaciones ya iniciadas en ejercicio de las acciones a que se refiere el apartado anterior se suspenderán desde que la declaración de concurso, sea o no firme, conste en el correspondiente procedimiento, aunque ya estuvieran publicados los anuncios.

3. Durante la paralización de las acciones o la suspensión de las actuaciones y cualquiera que sea el estado de tramitación del concurso, la administración concursal/ podrá ejercitar la opción prevista en el apartado 2 del artículo 155.

4. La declaración de concurso no afectará a la ejecución de la garantía cuando el concursado tenga la condición de tercer poseedor del bien objeto de ésta.”»

JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 62**FIRMANTE:**

**Grupo Parlamentario de Unión Progreso
y Democracia**

Artículo 5 (nuevo)

De adición.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 82

Texto que se propone:

«Se modifica la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal: el actual artículo 178 pasaría a tener la siguiente redacción:

“En los casos de conclusión del concurso por liquidación o insuficiencia de masa activa, el deudor quedará responsable del pago de los créditos restantes, salvo que el deudor pueda beneficiarse de la exoneración del pasivo pendiente contemplada en el artículo 178 bis.”»

JUSTIFICACIÓN

La solución concursal pasa por incorporar a la regulación del concurso de persona física el efecto jurídico de que una vez ejecutado todo el patrimonio embargable del deudor, el pasivo restante quede exonerado por decisión judicial sin consentimiento del acreedor una vez transcurrido determinado plazo, derogando expresamente la previsión contenida en el artículo 178.2. de la Ley Concursal que establece que en los casos de conclusión del concurso por inexistencia de bienes y derechos, el deudor quedará responsable del pago de los créditos restantes.

ENMIENDA NÚM. 63

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de Unión Progreso
y Democracia**

Artículo 6 (nuevo)

De adición.

Texto que se propone:

«Se modifica la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal. Se introduce un nuevo artículo 178 Bis con la siguiente redacción:

“Exoneración del pasivo pendiente.

1. Previa solicitud del deudor persona natural, la resolución judicial que declare el concurso fortuito podrá acordar, motivadamente, en el caso de que de la liquidación resulte la inexistencia de bienes y derechos suficientes para satisfacer a los acreedores, que la obligación de responder de las deudas subsistentes con los bienes y derechos que obtenga en el futuro prevista en el artículo 1.911 del Código Civil sea limitada temporalmente en consideración a las circunstancias personales del deudor y de su familia. En tal caso, la resolución judicial determinará que, transcurrido un plazo que no podrá ser inferior a tres años ni superior a cinco, computado desde la fecha de la firmeza del auto de conclusión del procedimiento concursal, el deudor quedará exonerado de la obligación de pagar el pasivo concursal que permanezca insatisfecho.

No podrá acordarse la exoneración si el deudor se hubiera beneficiado de tal mecanismo en el período de ocho años anteriores a la resolución judicial. Esta exoneración podrá ser revocada en el plazo de un año desde que se acuerde, a instancias de cualquier acreedor que justifique que, tras la conclusión del concurso, el comportamiento del deudor haya frustrado negligente o dolosamente las posibilidades de cobro de sus acreedores.

2. En el supuesto previsto en el apartado anterior, no será posible la reapertura del concurso y tendrán carácter individual las acciones que, en su caso, se interpongan hasta la fecha en que sea efectiva la exoneración de deudas. Una vez sea eficaz la exoneración de deudas, serán archivadas las acciones individuales en trámite que no hayan sido conducentes y únicamente cabrá la solicitud de un nuevo concurso de acreedores frente al mismo deudor si se cumplen los presupuestos establecidos en esta Ley en relación con deudas nacidas tras la conclusión del primer procedimiento concursal.”»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 83

JUSTIFICACIÓN

Como cautela a la exoneración del pasivo pendiente, se establecen una serie de medidas tendentes a evitar conductas abusivas por parte del deudor, exigiendo determinados requisitos para que quepa solicitar y acordar esta exoneración del pasivo pendiente. Con todo ello se pretende, además, incentivar el convenio con los acreedores con el objetivo de acordar un plan de pagos o una quita, en su caso, pues dada la regulación actual en la que la exoneración judicial es imposible, éstos no tienen especial interés en facilitar la salida convencional del concurso.

ENMIENDA NÚM. 64

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de Unión Progreso
y Democracia**

Artículo 7 (nuevo)

De adición.

Texto que se propone:

«Se modifica la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal. Se introduce un nuevo artículo 178.ter con la siguiente redacción:

“Requisitos para la exoneración del pasivo pendiente:

1. Para que el Juez pueda declarar la exoneración del pasivo pendiente con arreglo a lo dispuesto en el artículo 178 bis, es preciso que la misma sea solicitada por el deudor antes de la aprobación judicial del informe realizado por la administración concursal.

2. No podrá ser decretada la exoneración del pasivo pendiente cuando el concurso haya sido declarado culpable o, que el deudor haya sido condenado por delitos contra el patrimonio contemplados en el título XIII del Código Penal en los 10 años anteriores a la declaración de concurso.

3. Tampoco podrá decretarse la exoneración del pasivo pendiente cuando la situación de insolvencia se haya producido por circunstancias previsibles y evitables.”»

JUSTIFICACIÓN

En línea con lo anterior se establecen requisitos para la exoneración, por decisión judicial, de la deuda restante en el seno del concurso de acreedores.

ENMIENDA NÚM. 65

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de Unión Progreso
y Democracia**

Artículo 8 (nuevo)

De adición.

Texto que se propone:

«Se modifica la Ley 1/2000, de 7 de enero de, de Enjuiciamiento Civil: el actual artículo 671 pasaría a tener la siguiente redacción:

“Subasta sin ningún postor.

Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por cantidad igual o superior al 70 % de su valor de tasación.

Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciere uso de esa facultad, el Secretario judicial procederá al alzamiento del embargo, a instancia del ejecutado.

Se exceptúa de lo anterior el caso de que el ejecutado solicite nueva tasación a su costa, que se tramitará conforme a lo dispuesto en el artículo 638 de esta Ley. En dicho supuesto el acreedor que solicite la adjudicación de los bienes lo hará por cantidad igual a esta última tasación.”»

JUSTIFICACIÓN

Al margen la establecer una segunda oportunidad a los deudores hipotecarios, aplicable con carácter general a la mayor parte de las deudas, se ha considerado conveniente introducir otras reformas destinadas a facilitar por otras vías la liberación de los deudores hipotecarios. En este sentido, como medida tendente a evitar los riesgos de apropiación por el acreedor de la finca hipotecada por un precio inferior al de mercado, se incrementa al 70 % del porcentaje de tasación, respecto de la incorporada a la escritura de constitución, el valor por el que el acreedor se puede adjudicar la finca en defecto de postores. Y ello con independencia de conferir al deudor, al iniciarse el procedimiento judicial de ejecución, la facultad de entregar la vivienda en pago parcial al acreedor a cambio de quedar liberado de la deuda hasta donde alcance el valor de una tasación realizada en el ámbito judicial a su requerimiento y a su costa, quedando responsable personalmente por la diferencia.

ENMIENDA NÚM. 66

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de Unión Progreso
y Democracia**

Artículo 9 (nuevo)

De adición.

Texto que se propone:

«Se modifica la Ley 1/2000, de 7 de enero de, de Enjuiciamiento Civil: el actual artículo 691.2 pasaría a tener la siguiente redacción:

“2. La subasta se anunciará al menos con veinte días de antelación. El señalamiento del lugar, día y hora para el remate se notificará al deudor, con la misma antelación, en el domicilio que conste en el Registro o, en su caso, en la forma en que se haya practicado el requerimiento conforme a lo previsto en el artículo 686 de esta Ley. Durante dicho plazo cualquier interesado en la subasta podrá solicitar del tribunal inspeccionar el inmueble o inmuebles hipotecados, quién lo comunicará a su vez a quien estuviere en la posesión.”»

JUSTIFICACIÓN

Con la finalidad de mejorar la publicidad y transparencia de las subastas se permite que, contando con el consentimiento del hipotecante, que lógicamente debería estar interesado en ello, pueda visitarse la finca por potenciales postores.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 85

ENMIENDA NÚM. 67

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de Unión Progreso
y Democracia**

Artículo 10 (nuevo)

De adición.

Texto que se propone:

«Se modifica la Ley 1/2000, de 7 de enero de, de Enjuiciamiento Civil: el actual artículo 690.1 que pasaría a tener la siguiente redacción:

“1. Transcurrido el término de diez días desde el requerimiento de pago o, cuando éste se hubiera efectuado extrajudicialmente, desde el despacho de la ejecución, el acreedor podrá pedir que se le confiera la administración o posesión interina de la finca o bien hipotecado. El acreedor percibirá en dicho caso las rentas vencidas y no satisfechas, si así se hubiese estipulado, y los frutos, rentas y productos posteriores, cubriendo con ello los gastos de conservación y explotación de los bienes y después su propio crédito.

A los efectos anteriormente previstos, la administración interina se notificará al ocupante del inmueble, con la indicación de que queda obligado a efectuar al administrador los pagos que debieran hacer al propietario.

Tratándose de inmuebles desocupados, el administrador será puesto, con carácter provisional, en la posesión material de aquellos.

En el caso de que el ocupante del inmueble fuese el deudor ejecutado y consintiese ceder la administración y posesión interina de la finca hipotecada al acreedor, dejarán de percibirse intereses de demora y se reducirá su deuda en un importe equivalente a un 2 % del valor de la tasación contenida en la escritura de constitución.”»

JUSTIFICACIÓN

En este ámbito resulta imprescindible incentivar el abandono de la posesión por el deudor ejecutado, pues la dificultad para el desahucio es uno de los principales problemas del procedimiento, lo que hace que en la práctica se reduzca drásticamente el valor de la vivienda en subasta. Por ello se prevé que la puesta a disposición voluntaria de la posesión a favor del acreedor suponga la interrupción del devengo de intereses de demora y una quita automática de un porcentaje de la deuda equivalente al 2 % del valor de tasación.

ENMIENDA NÚM. 68

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de Unión Progreso
y Democracia**

Artículo 11 (nuevo)

De adición.

Texto que se propone:

«Se modifica la Ley Hipotecaria, texto refundido según decreto de 8 de febrero de 1946, modificada por las leyes 7/1998, 1/2000, 24/2001, 53/2002, 7/2003, 22/2003, 62/2003 y por Ley orgánica 15/2003. Se introduce un nuevo artículo 115 bis con la siguiente redacción:

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 86

“No podrán garantizarse con hipoteca préstamos que prevean intereses por mora superiores en seis puntos porcentuales al tipo remuneratorio convenido, fijo o de referencia, aplicable en la fecha de inicio de la mora.”»

JUSTIFICACIÓN

Por lo que se refiere a algunas de las medidas tendentes a limitar en el futuro los riesgos que han conducido a esta situación en el ámbito hipotecario, y sin perjuicio de que sean completadas en su momento en otras normas sectoriales, se procede a fijar un límite máximo para intereses moratorios en préstamos hipotecarios en seis puntos superior al tipo fijo o de referencia convenido, pues la existencia de la garantía y el tiempo medio de su ejecución no justifican tipos más elevados.

ENMIENDA NÚM. 69

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de Unión Progreso
y Democracia**

Artículo 12 (nuevo)

De adición.

Texto que se propone:

«Se modifica la Ley Hipotecaria, texto refundido según decreto de 8 de febrero de 1946, modificada por las leyes 7/1998, 1/2000, 24/2001, 53/2002, 7/2003, 22/2003, 62/2003 y por Ley orgánica 15/2003. Se modifica el artículo 105 que pasaría a tener la siguiente redacción:

“La hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones y, en el caso de que así se pacte expresamente, no alterará la responsabilidad personal ilimitada del deudor que establece el artículo 1.911 del Código Civil.

En defecto de pacto expreso, la responsabilidad del deudor y la acción del acreedor, por virtud del préstamo hipotecario, quedarán limitadas al importe de los bienes hipotecados, y no alcanzarán a los demás bienes del patrimonio del deudor.

Cuando la hipoteca afectase a dos o más fincas y el valor de alguna de ellas no cubriese la parte de crédito de que responda, podrá el acreedor repetir por la diferencia exclusivamente contra las demás fincas hipotecadas, en la forma y con las limitaciones establecidas en el artículo 121.”»

JUSTIFICACIÓN

Se considera oportuno invertir la presunción de extensión ilimitada de la responsabilidad derivada del préstamo hipotecario al patrimonio personal del deudor en defecto de pacto en contrario. A partir de la entrada en vigor de la ley, a falta de estipulación expresa en contrario contenida en la escritura de constitución, la responsabilidad derivada del préstamo hipotecario se entenderá limitada al valor de la finca o fincas hipotecadas. Así mismo, se obliga a que las entidades de crédito ofrezcan entre sus productos comercializados hipotecas de responsabilidad limitada.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 87

ENMIENDA NÚM. 70

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de Unión Progreso
y Democracia**

Artículo 13 (nuevo)

De adición.

Texto que se propone:

«Se modifica la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio. Se introduce un nuevo apartado al párrafo 3 del artículo 33 con la siguiente redacción:

“f) Con ocasión de las daciones en pago de vivienda habitual cuando el sujeto pasivo tenga unos ingresos ordinarios por renta inferiores a doce mil euros al año.”»

JUSTIFICACIÓN

Se ha considerado conveniente facilitar las operaciones de dación en pago de la finca gravada a la entidad acreedora a cambio de la completa extinción de la deuda, exonerando al transmitente de su obligación del tributar por el incremento patrimonial en el IRPF, pero sólo en determinados casos fijados en función de su renta. Es necesario llamar la atención sobre lo artificioso e injusto que resulta gravar unas hipotéticas ganancias, en realidad inexistentes, obtenidas por aquel que se ve obligado a entregar su vivienda al acreedor por imposibilidad de hacer frente a los pagos y, en muchas ocasiones, por un importe muy alto resultante de la aplicación de intereses de demora elevados.

ENMIENDA NÚM. 71

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de Unión Progreso
y Democracia**

Al título del artículo 1

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 1. Suspensión de **las ejecuciones hipotecarias** sobre viviendas habituales y **locales de negocio.**»

En sustitución de:

«Suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables.»

JUSTIFICACIÓN

Consideramos necesario que la moratoria establecida en el presente proyecto de ley afecte a las ejecuciones hipotecarias, ya que la paralización del lanzamiento, supone únicamente la paralización del desahucio en su fase final cuando ya la vivienda ha sido adjudicada y por tanto el deudor ha perdido su

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 88

propiedad. Además la moratoria en el lanzamiento sólo retrasa en el tiempo, e incluso agrava, como consecuencia de la no paralización del devengo de intereses, el problema que se pretende solucionar.

Por otra parte nos parece también necesario incluir en esta moratoria los procesos de ejecución de locales de negocio en los que se ejerce la actividad que constituye el medio principal de vida de sus titulares.

ENMIENDA NÚM. 72

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de Unión Progreso
y Democracia**

Al artículo 1, apartado 1

De modificación.

Texto que se propone:

«1. Desde la entrada en vigor de esta Ley, y durante un período de dos años, no se iniciarán nuevos procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria (suspendiéndose al tiempo durante el citado plazo los procesos en curso) contra la vivienda habitual, o local de negocio en el que se ejerza la actividad que constituya el medio principal de vida, de personas que se encuentren en las circunstancias económicas previstas en este artículo.

Una vez acreditada la concurrencia de los requisitos que suspenden el procedimiento y acordada la suspensión de la ejecución, las cantidades reclamadas no devengarán intereses de demora desde el momento de la solicitud.»

En sustitución de:

«1. Hasta transcurridos dos años desde la entrada en vigor de este real decreto-ley, no procederá el lanzamiento cuando en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria se hubiera adjudicado al acreedor, o a persona que actúe por su cuenta, la vivienda habitual de personas que se encuentren en los supuestos de especial vulnerabilidad y en las circunstancias económicas previstas en este artículo.»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con la enmienda anterior.

ENMIENDA NÚM. 73

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de Unión Progreso
y Democracia**

Del artículo 1, apartado 2

De supresión.

Texto que se suprime:

«2. Los supuestos de especial vulnerabilidad a los que se refiere el apartado anterior son:

- a) Familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.
- b) Unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 89

- c) Unidad familiar de la que forme parte un menor de tres años.
- d) Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- e) Unidad familiar en la que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones por desempleo.
- f) Unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.
- g) Unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género, conforme a lo establecido en la legislación vigente, en el caso de que la vivienda objeto de lanzamiento constituyan su domicilio habitual.»

JUSTIFICACIÓN

Los supuestos contenidos en este apartado bajo la consideración de «especial vulnerabilidad» resultan arbitrarios y discriminatorios, provocando al tiempo la exclusión del grueso de las personas y familias afectadas. Todas las personas y familias que por causas económicas ajenas a su voluntad no pueden pagar la hipoteca de su única vivienda en propiedad se encuentran en situación de «especial vulnerabilidad», porque perder la vivienda es una de las situaciones más traumáticas por las que puede pasar una persona.

Estos supuestos suponen situaciones reales tan discriminatorias e injustas como permitir que una familia con un hijo menor de tres años pueda acceder a la moratoria, mientras que una familia con dos hijos de cuatro años queda excluida.

Por ello consideramos que sólo ha de tenerse en cuenta que la vivienda referida sea la única y habitual o local de negocio en el que se ejerza una actividad que constituya el medio principal de vida del titular, así como la concurrencia de una determinada situación económica.

ENMIENDA NÚM. 74

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de Unión Progreso
y Democracia**

Al artículo 1, apartado 3

De modificación.

Texto que se propone:

«2. Para que sea de aplicación lo previsto en el apartado 1 deberán concurrir las circunstancias económicas siguientes:»

En sustitución de:

«3. Para que sea de aplicación lo previsto en el apartado 1 deberán concurrir, además de los supuestos de especial vulnerabilidad previstos en el apartado anterior, las circunstancias económicas siguientes:»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con la enmienda anterior.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 90

ENMIENDA NÚM. 75

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario de Unión Progreso
y Democracia

Al artículo 1, apartado 3, letra a)

De modificación.

Texto que se propone:

«a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. **Dicho límite será de cuatro veces el IPREM cuando alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33% o situación de dependencia y de cinco veces el IPREM, en el caso de persona con discapacidad con parálisis cerebral, persona con enfermedad mental o persona con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33% o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65% así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.»**

En sustitución de:

«a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.»

JUSTIFICACIÓN

Según el «estudio sobre el agravio comparativo económico que origina la discapacidad» (Jiménez Lara y Huete García, Ministerio de Sanidad, Política Social e Igualdad-Universidad Carlos III de Madrid, 2011), las personas con discapacidad y sus familias deben hacer frente a un gasto extraordinario como consecuencia de la misma. Este gasto por motivo de discapacidad es más alto a medida que aumenta la severidad de la discapacidad y en determinados tipos de esta (discapacidad intelectual, parálisis cerebral, enfermedad mental o discapacidad psicosocial, discapacidad física o sensorial en grado igual o superior al 65%).

Este gasto tiene entre sus principales conceptos los relacionados con la autonomía personal y la adquisición y adecuación de la vivienda por lo que la pérdida de la vivienda habitual o del local de negocio en el caso de estas personas supone dificultades adicionales a la hora de reconstruir su vida tras ser desalojadas de su vivienda.

El mayor gasto que supone la discapacidad de algún miembro de una familia se une al hecho de que los hogares en los que viven personas con discapacidad tienen menores ingresos que los hogares en los que no viven personas con discapacidad. A partir de los datos de la encuesta EDAD 2008 puede estimarse que el ingreso anual medio de los hogares en los que residen personas con discapacidad es aproximadamente un 25% inferior al de los hogares en los que no residen personas con discapacidad.

En definitiva, las personas con discapacidad y las familias que las tengan en su seno, no solo tienen mayores dificultades a la hora de afrontar el abono de las cuotas hipotecarias de su vivienda, debido a los mayores gastos que deben acometer por causa de la discapacidad y a los menores ingresos medios que obtienen y a su mayor probabilidad de estar sin trabajo, sino que, además, una persona con discapacidad con movilidad reducida, ciega, sorda, sordociega o con discapacidad intelectual, tiene muchas más dificultades adicionales a la hora de reconstruir su vida tras ser desalojada de su vivienda.

Por ello entendemos que cualquier modificación del régimen legal de los desahucios, ha de tomar en consideración la singular situación de las personas con discapacidad o de las familias

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 91

en las que estas se integran, para ofrecerles en todo caso una especial protección frente a los efectos adversos de los procesos de desahucio de viviendas y locales de negocio.

ENMIENDA NÚM. 76

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de Unión Progreso
y Democracia**

Al artículo 1, punto 3, letra c)

De modificación.

Texto que se propone:

«c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. **Dicho porcentaje será del 40% cuando alguno de dichos miembros sea persona con discapacidad y del 30% en el supuesto en que alguno de aquellos sea persona con discapacidad con parálisis cerebral, persona con enfermedad mental o persona con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33% o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65% así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.»**

En sustitución de:

«c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con la enmienda anterior.

ENMIENDA NÚM. 77

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de Unión Progreso
y Democracia**

Al artículo 1, punto 3, letra d)

De modificación.

Texto que se propone:

«d) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad, **o local de negocio donde se ejerza la actividad que constituya el medio de vida, del deudor o garante.»**

En sustitución de:

«d) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 92

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con las anteriores enmiendas.

ENMIENDA NÚM. 78

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de Unión Progreso
y Democracia**

Al artículo 1, apartado 4

De modificación.

Texto que se propone:

«3. A los efectos de lo previsto en este artículo se entenderá por unidad familiar la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar.»

En sustitución de:

«4. A los efectos de lo previsto en este artículo se entenderá:

a) Que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5.

b) Por unidad familiar la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar.»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con las anteriores enmiendas.

ENMIENDA NÚM. 79

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de Unión Progreso
y Democracia**

Al artículo 2

De modificación.

Texto que se propone:

«Artículo 2. Acreditación.

La concurrencia de las circunstancias a que se refiere este real decreto-ley se acreditará por el deudor, **por sí mismo, y sin necesidad de requisito formal alguno**, en cualquier momento del procedimiento de ejecución hipotecaria y antes de la ejecución del lanzamiento, ante el juez, o el notario encargado del procedimiento, mediante la presentación de los siguientes documentos.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 93

Texto que se modifica:

«Artículo 2. Acreditación.

La concurrencia de las circunstancias a que se refiere este real decreto-ley se acreditará por el deudor en cualquier momento del procedimiento de ejecución hipotecaria y antes de la ejecución del lanzamiento, ante el juez y el notario encargado del procedimiento, mediante la presentación de los siguientes documentos:»

JUSTIFICACIÓN

Es necesario que quede de manifiesto que el escrito donde se solicite la paralización del lanzamiento, en caso de ejecución judicial, no es preciso que venga suscrito por abogado ni por procurador habilitado a tal efecto, dada la restricción del acceso a la justicia gratuita de los afectados por ejecución hipotecaria, a los que se les limita la oportunidad de designar abogado y procurador de oficio, si ha transcurrido el plazo de diez días de la oposición a la ejecución.

ENMIENDA NÚM. 80

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de Unión Progreso
y Democracia**

Al artículo 2, apartado b)

De modificación.

Texto que se propone:

«b) Acreditación de situación de discapacidad, dependencia o enfermedad de alguno de los miembros de la unidad familiar:

1.º Certificado que acredite el grado de discapacidad o la invalidez reconocida por el Organismo competente.

2.º Valoración del nivel y grado de dependencia reconocida por el organismo competente.

3.º Informe médico que acredite que alguno de los miembros de la unidad familiar padece una grave enfermedad que le incapacite a él o a su cuidador, de forma transitoria o permanente, para realizar una actividad laboral.

4.º En todos los casos contenidos en este apartado será necesario acreditar la convivencia de la persona con discapacidad, dependencia o con grave enfermedad en la vivienda, a través del Certificado de empadronamiento con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los doce meses anteriores.»

En sustitución de:

«b) Número de personas que habitan la vivienda:

1.º Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.

2.º Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con las anteriores enmiendas. El requisito del Certificado de Empadronamiento en estos casos es una cautela para evitar que en algún caso se saque a la persona con discapacidad o dependencia de una residencia para cumplir con los requisitos establecidos en la Ley.

ENMIENDA NÚM. 81

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de Unión Progreso
y Democracia**

Nueva disposición adicional

De adición.

Texto que se propone:

«Disposición adicional primera. Medidas y reformas legales necesarias para proteger a las familias en situación de sobreendeudamiento.

En el plazo de seis meses y buscando el concierto del resto de fuerzas políticas y agentes implicados, el Gobierno, regulará la creación de una Comisión Nacional de Sobreendeudamiento, dependiente del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas y bajo la coordinación y apoyo técnico del Banco de España, que será la encargada de coordinar todos los procesos de mediación hipotecaria y dar formación y apoyo técnico a los profesionales que en las diferentes administraciones lleven a cabo esta labor.»

JUSTIFICACIÓN

Consideramos necesaria la creación de una Comisión Nacional de Sobreendeudamiento, en la línea de la experiencia de Francia en el tratamiento de esta cuestión. Un país que ha ido adaptando y mejorando su normativa y los mecanismos específicos de mediación, con el objetivo de dar soluciones diversas, eficaces e individualizadas a las situaciones de sobreendeudamiento de los particulares.

Esta Comisión Nacional sería la encargada de coordinar todos los procesos de mediación hipotecaria y dar formación y apoyo técnico a los profesionales que en las diferentes administraciones lleven a cabo esta labor. Ya que resulta imprescindible la puesta en marcha en las diferentes Administraciones y muy especialmente en los municipios, de mecanismos que den respuesta a este drama que crece día a día.

ENMIENDA NÚM. 82

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de Unión Progreso
y Democracia**

Nueva disposición adicional

De adición.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 95

Texto que se propone:

«Disposición adicional primera. Modificación del Real Decreto ley 612012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

Se procederá a la modificación del Real Decreto ley 612012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, en el sentido de:

- Declarar obligatoria la adhesión al Código de Buenas Prácticas, al menos a las entidades de crédito que hayan recibido dinero público.
- Ampliar el umbral de exclusión en el que deben encontrarse los deudores para poder acogerse a las medidas previstas en el Código de Buenas Prácticas.
- Contemplar medidas para la reestructuración de la deuda, la quita en el capital pendiente de amortización, la dación en pago y el arrendamiento de la vivienda objeto de dación.»

JUSTIFICACIÓN

El tiempo transcurrido desde la entrada en vigor del citado RD ha demostrado que el Código de Buenas Prácticas tal y como se reguló es una medida excesivamente restrictiva en cuanto al umbral de exclusión y fallida por su carácter de voluntariedad. Es por tanto necesario derogar dicha regulación o abordar las modificaciones necesarias para convertir el Código de Buenas Prácticas en un instrumento duradero y eficaz para la protección de las familias sobreendeudadas.

ENMIENDA NÚM. 83

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario de Unión Progreso
y Democracia**

Nueva disposición adicional

De adición.

Texto que se propone:

«Disposición adicional primera. Durante el plazo de paralización de la orden de lanzamiento, los intereses moratorios se reducirán en todo caso a un 6% anual.»

JUSTIFICACIÓN

Dado que la paralización del lanzamiento de la vivienda, no conlleva la paralización de los intereses moratorios, lo cierto es que, a un tipo medio de interés del 18%, supone un incremento excesivo de la deuda contraída con la entidad bancaria, siendo necesaria la moderación de dicho interés, paliando en parte el problema del incremento desmesurado de las deudas de las familias, que si no se modifica la Ley Concursal (a la par que el artículo 1911 del Código Civil), hace que los afectados se vean perseguidos de por vida por una deuda que se multiplica exponencialmente.

A la Mesa de la Comisión de Economía y Competitividad

El Grupo Parlamentario Mixto, a iniciativa del diputado don Carlos Salvador Armendáriz de Unión del Pueblo Navarro (UPN), al amparo de lo dispuesto en el artículo 110 del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al Proyecto de Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes

para reforzar la protección a los deudores hipotecarios (procedente del Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre).

Palacio del Congreso de los Diputados, 8 de febrero de 2013.—**Carlos Casimiro Salvador Armendáriz**, Diputado.—**Pedro Quevedo Iturbe**, Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto.

ENMIENDA NÚM. 84

FIRMANTE:

Carlos Casimiro Salvador Armendáriz
(Grupo Parlamentario Mixto)

Artículo nuevo

De adición.

Texto que se propone:

«Artículo N. Elaboración de planes personalizados de liquidación de deuda.

1. Los deudores que, por concurrir en ellos las circunstancias exigidas en la presente ley, se hayan acogido a la misma o que, durante el proceso de ejecución hipotecaria, puedan acogerse, podrán acudir a un procedimiento extrajudicial de mediación dirigido a obtener el acuerdo entre acreedor y deudor que resulte más satisfactorio para ambas partes.

2. El deudor podrá instar la apertura del procedimiento de mediación extrajudicial bien ante notario, bien ante la oficina de mediación que habilitará el Sistema Arbitral de Consumo incardinado en cada Comunidad Autónoma que será responsable de dirimir los conflictos surgidos por falta de pago de las cuotas hipotecarias.

3. Los acuerdos a los que se refieren los apartados 1 y 2 tendrán carácter ejecutivo.»

JUSTIFICACIÓN

Junto a la medida extraordinaria o «de choque» contemplada en el presente texto legal, se concibe necesario este procedimiento extrajudicial que estará dirigido a garantizar las necesidades básicas del deudor y a activar la búsqueda de acuerdo, incluso suspendido el lanzamiento.

La estrategia de la mediación tenderá a la liquidación del préstamo con garantía hipotecaria y se intentará el acuerdo previo como requisito de procedibilidad en las ejecuciones hipotecarias. La mediación valorará las alternativas para la permanencia en la vivienda, ayudas, alojamientos temporales, etc.

ENMIENDA NÚM. 85

FIRMANTE:

Carlos Casimiro Salvador Armendáriz
(Grupo Parlamentario Mixto)

Disposición final nueva

De adición.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 97

Texto que se propone:

«Disposición final nueva. Habilitación para el desarrollo reglamentario.

Se habilita al Ministro de Política Social, Sanidad y Consumo para desarrollar, en el plazo de tres meses, para dictar las disposiciones reglamentarias necesarias dirigidas a habilitar a las Juntas Arbitrales de las Comunidades Autónomas para mediar en los supuestos recogidos en artículo N.»

JUSTIFICACIÓN

De conformidad con lo dispuesto en la anterior enmienda número 1 que incorpora el artículo nuevo.

ENMIENDA NÚM. 86

FIRMANTE:

Carlos Casimiro Salvador Armendáriz
(Grupo Parlamentario Mixto)

Disposición transitoria nueva

De adición.

Texto que se propone:

«Disposición transitoria nueva. Modificación del artículo 1.166 del Código Civil de vigencia acotada al ámbito de aplicación establecido en el artículo 1 de la presente Ley.

Durante el tiempo de vigencia de la presente Ley contemplado en su artículo 1, se modifica el artículo 1.166 del Código Civil en los siguientes términos:

El deudor de una cosa no puede obligar a su acreedor a que reciba otra diferente, aun cuando fuere de igual o mayor valor que la debida. **Excepcionalmente, el acreedor de cantidad de dinero tendrá que aceptar un objeto distinto si el Juez estima justa la sustitución por haber sobrevenido circunstancias que hagan extraordinariamente onerosa la prestación debida.**

Tampoco en las obligaciones de hacer podrá ser sustituido un hecho por otro contra la voluntad del acreedor.»

JUSTIFICACIÓN

Esta enmienda postula la incorporación de la dación en pago necesaria («datio in solutum necessaria») al Derecho sustantivo y cuya vigencia estaría sometida al mismo ámbito temporal limitado que establecía el real decreto-ley en su artículo 1. Esta figura jurídica de tradición romana y desconocida por Código Civil de 1889, pero presente en el tráfico jurídico español anterior, se ha mantenido en algunas Comunidades Autónomas con Derecho civil foral o especial. Así, en la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra o Fuero Nuevo la encontramos regulada en el párrafo segundo in fine de la Ley 493.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 98

ENMIENDA NÚM. 87

FIRMANTE:

Carlos Casimiro Salvador Armendáriz
(Grupo Parlamentario Mixto)

A la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Artículo 695. Apartado 1. Epígrafe nuevo

De adición.

Texto que se propone:

«Artículo N. Se modifica la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil en su artículo 695, apartado 1, que quedará redactado en los siguientes términos:

“Artículo 695. Oposición a la ejecución.

1. En los procedimientos a que se refiere este capítulo sólo se admitirá la oposición del ejecutado cuando se funde en las siguientes causas:

...

4. Ante reclamación de intereses de demora por el acreedor y el ejecutado invoque la aplicación del artículo 1154 del Código Civil.”»

JUSTIFICACIÓN

El epígrafe nuevo 4 pretende adaptar la Ley de Enjuiciamiento Civil para el caso de que el deudor aduzca la aplicación del artículo 1154 del Código Civil: «El Juez modificará equitativamente la pena cuando la obligación principal hubiera sido parte o irregularmente cumplida por el deudor.»

ENMIENDA NÚM. 88

FIRMANTE:

Carlos Casimiro Salvador Armendáriz
(Grupo Parlamentario Mixto)

A la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Artículo 695. Apartado 1. Epígrafe nuevo

De adición.

Texto que se propone:

«Artículo N. Se modifica la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil en su artículo 695 apartado 1 que quedará redactado en los siguientes términos:

“Artículo 695. Oposición a la ejecución.

1. En los procedimientos a que se refiere este capítulo sólo se admitirá la oposición del ejecutado cuando se funde en las siguientes causas:

...

5. Alegue la aplicación del artículo 1166 del Código Civil en los términos contenidos en la Disposición Transitoria Nueva contenida en la presente ley así como de las disposiciones que regulan el cumplimiento y la extinción de las obligaciones en las Comunidades Autónomas que tengan Derecho civil propio.”»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 99

JUSTIFICACIÓN

El nuevo epígrafe 5 incorpora como causas de oposición del deudor, a la demanda de ejecución, si éste alega la aplicación del artículo 1.166 del Código Civil en los términos de la anterior enmienda número 3 (dación en pago necesaria) o alega la aplicación de aquellas disposiciones que regulan el cumplimiento y extinción de las obligaciones de las Comunidades Autónomas que tengan derecho civil propio.

En este sentido, el párrafo segundo in fine de la Ley 493 del Fuero Nuevo o Compilación de Derecho Civil Foral de Navarra contiene la denominada dación en pago necesaria, mecanismo históricamente utilizado para facilitar el cumplimiento de la obligación del deudor cuando por circunstancias sobrevenidas ésta le resulta extraordinariamente gravosa. Habitualmente empleado para obligaciones pecuniarias, existen ya algunas voces doctrinales que apelan al potencial de esta figura y a su aplicación para resolver concretas situaciones en las que el desahucio del deudor se ofrece como la única posibilidad sin que, además, el acreedor satisfaga su interés.

ENMIENDA NÚM. 89

FIRMANTE:

Carlos Casimiro Salvador Armendáriz
(Grupo Parlamentario Mixto)

A la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Artículo 695. Apartado 3.

De adición.

Texto que se propone:

«Artículo N. Se modifica la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil en su artículo 695, apartado 3, que quedará redactado en los siguientes términos:

“Artículo 695. Oposición a la ejecución.

...

3. El auto que estime la oposición basada en las causas 1, 3 y 5 del apartado 1 de este artículo mandará sobreseer la ejecución; el que estime la oposición basada en **las causas 2 y 4** fijará la cantidad por la que haya de seguirse la ejecución.”»

JUSTIFICACIÓN

En congruencia con las dos enmiendas inmediatamente anteriores (4 y 5), que proponen la incorporación al apartado 1 del artículo 695 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil de dos epígrafes que contienen nuevas causas de oposición del deudor a la ejecución.

ENMIENDA NÚM. 90

FIRMANTE:

Carlos Casimiro Salvador Armendáriz
(Grupo Parlamentario Mixto)

Disposición final nueva

De adición.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 100

Texto que se propone:

«Disposición final nueva. Mandato de presentación de proyecto normativo.

El Gobierno deberá, en el plazo de dos meses desde la aprobación de la presente Ley, remitir a las Cortes Generales un proyecto de ley de modificación del Código Civil, de la legislación procesal y de la legislación complementaria para optimizar los mecanismos vigentes e incorporar las mejoras posibles que permitan aliviar la situación de los deudores hipotecarios incluidos en el ámbito de aplicación de esta Ley.»

JUSTIFICACIÓN

La excepcionalidad de la coyuntura socioeconómica que España atraviesa y el extraordinario número de procesos extrajudiciales o judiciales de ejecución contra personas, deudores de buena fe, que en la actualidad tienen dificultades para hacer frente al pago de las cuotas del préstamo hipotecario destinado a la compra de su vivienda habitual, justifican la puesta en marcha de un estudio profundo, más reposado que el vigente Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de la normativa aplicable con objeto de dar cobertura a los problemas a los que la sociedad española de hoy se enfrenta.

A la Mesa de la Comisión de Economía y Competitividad

En nombre del Grupo Parlamentario Socialista me dirijo a esa Mesa para, al amparo de lo establecido en el artículo 110 Y siguientes del vigente reglamento del Congreso de los Diputados, presentar las siguientes enmiendas al articulado al Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios (procedente del Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre).

Palacio del Congreso de los Diputados, 8 de febrero de 2013.—**Eduardo Madina Muñoz**, Portavoz del Grupo Parlamentario Socialista.

ENMIENDA NÚM. 91

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al artículo 1

De modificación.

Se propone la modificación del artículo 1, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 1. Suspensión de las ejecuciones sobre viviendas habituales y locales de negocio.

1. Durante tres años desde la entrada en vigor de esta ley no se iniciarán o se suspenderán en el estado en que se hallen los procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria contra la vivienda habitual, o local de negocio donde se ejerza la actividad que constituya el medio de vida, de personas que se encuentren en las circunstancias económicas previstas en este artículo.

A tal efecto el juez, secretario o notario darán parte al deudor y demás personas interesadas a fin de que se manifiesten sobre la concurrencia de los requisitos que suspenden el procedimiento. En la comparecencia se les informará de la posibilidad de personarse en el procedimiento asistidos de letrado y representados por procurador, o de solicitar asistencia jurídica gratuita. En este segundo caso se les indicará la forma de tramitar dicha solicitud, remitiéndoles al servicio competente.

En el supuesto de que ejecutado o garante formularan solicitud de asistencia jurídica gratuita el juez resolverá sobre la suspensión del curso del procedimiento hasta que haya recaído resolución sobre reconocimiento del derecho.

En caso de falta de comparecencia del deudor ejecutado y de los garantes se comunicará la existencia del procedimiento al Ministerio Fiscal para que comparezca en defensa de los derechos colectivos de personas consumidoras y adherentes. Acordada la suspensión de la ejecución y mientras continúe, las cantidades reclamadas no devengarán intereses de demora desde el momento de la solicitud.

2. Para que sea de aplicación lo previsto en el apartado 1 deberán concurrir las circunstancias económicas siguientes:

a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

b) Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda.

c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

d) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad, o local de negocio donde se ejerza la actividad que constituya el medio de vida, del deudor o garante.

3. A los efectos de lo previsto en este artículo se entenderá por unidad familiar la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar.»

MOTIVACIÓN

La enmienda regula una «moratoria» de tres años que afecte a todo el procedimiento ejecutivo y no sólo al lanzamiento; así mismo se amplía el ámbito de los beneficiados por la «moratoria», eliminando requisitos relativos a circunstancias de especial vulnerabilidad de tal manera que sean únicamente las circunstancias económicas las que determinen los sujetos beneficiados de esta medida, que también se amplía a los garantes. Por otra parte, se propone que la suspensión afecte a desahucios no sólo de vivienda habitual sino también de local de negocio cuando en éste se efectúe una actividad que suponga el medio de vida del deudor o garante. Por último se prevé la suspensión del devengo de intereses de demora durante la suspensión.

ENMIENDA NÚM. 92

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Al artículo 2

De modificación.

Se propone la modificación del artículo 2, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 2. Acreditación.

La concurrencia de las circunstancias a que se refiere esta ley se acreditará por el deudor o garante en cualquier momento del procedimiento de ejecución hipotecaria y antes de la ejecución del lanzamiento, ante el juez o el notario encargado del procedimiento, mediante la presentación de los siguientes documentos:

a) Percepción de ingresos por los miembros de la unidad familiar:

1.º Certificado de rentas, y en su caso, certificado relativo a la presentación del Impuesto de Patrimonio, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria con relación a los últimos cuatro ejercicios tributarios.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 102

- 2.º Últimas tres nóminas percibidas.
 - 3.º Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.
 - 4.º Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social concedidas por las Comunidades Autónomas y las entidades locales.
 - 5.º En caso de trabajador por cuenta propia, se aportará el certificado expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o, si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.
- b) Titularidad de los bienes:
- 1.º Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad o por el Catastro en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar.
 - 2.º Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere.»

MOTIVACIÓN

En coherencia con la enmienda anterior, al no exigirse la concurrencia de requisitos de especial vulnerabilidad, se elimina la exigencia de determinados documentos acreditativos.

ENMIENDA NÚM. 93

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Artículo 3 (nuevo)

De adición.

Se propone la adición de un nuevo artículo 3, que tendrá la siguiente redacción:

«CAPÍTULO SEGUNDO

Artículo 3.

El presente capítulo tiene por objeto el establecimiento de medidas de protección a la persona física, sea consumidor o trabajador por cuenta propia, así como la regulación de un procedimiento extrajudicial previo al concursal para dar solución convencional a la situación de sobreendeudamiento no doloso en que se encuentre por causas sobrevenidas.

Asimismo establece especialidades en el procedimiento concursal si se entablare con posterioridad al intento de convenio notarial o respecto de los acreedores que no hubieren suscrito el mismo o por estimarse la acción de impugnación.»

MOTIVACIÓN

Se propone la inclusión de un capítulo nuevo que regule un procedimiento extrajudicial previo al concursal cuyo objeto es dar solución al sobreendeudamiento no doloso de las personas a través de un convenio con intervención notarial, y contempla especialidades en el procedimiento judicial (concursal).

Se trata de extender el sistema de protección de deuda de profesionales a aquellas que no tienen tal carácter.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 103

ENMIENDA NÚM. 94

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Artículo 4 (nuevo)

De adición.

Se propone la adición de un nuevo artículo 4, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 4. Definiciones.

1. Se entiende por sobreendeudamiento la situación de insolvencia actual o inminente en la que de buena fe se encuentra una persona física respecto de sus deudas por causas sobrevenidas de carácter objetivo. Así mismo se entiende por sobreendeudamiento la situación en que se encuentra una persona física que por causas sobrevenidas de carácter objetivo tenga que destinar al pago de sus deudas más del 50% de los ingresos netos que perciban conjuntamente los miembros de la unidad familiar así como la situación de aquella persona física que haya perdido la titularidad de su vivienda como consecuencia de un procedimiento ejecutivo y siga siendo deudora del titular del crédito hipotecario.

2. Son, entre otras, causas objetivas que pueden crear una situación de sobreendeudamiento:

- a) El desempleo
- b) La temporalidad o la precariedad en el empleo
- c) La incapacidad temporal o la permanente
- d) La separación, el divorcio o el fallecimiento del cónyuge.»

MOTIVACIÓN

Se define la situación de sobreendeudamiento estableciéndose además una presunción legal de sobreendeudamiento respecto a personas que deben destinar al pago de sus deudas más del 50 % de los ingresos familiares, así como la situación de las personas que hayan perdido la titularidad de su vivienda como consecuencia de una ejecución hipotecaria y siguen teniendo deuda pendiente.

ENMIENDA NÚM. 95

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Artículo 5 (nuevo)

De adición.

Se propone la adición de un nuevo artículo 5, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 5. Ámbito de aplicación.

1. El procedimiento extrajudicial previsto en la presente ley será aplicable a todas las personas físicas residentes en España por deudas contraídas en el territorio español, así como a los españoles domiciliados en el extranjero que han contraído deudas ante acreedores establecidos en España.

2. Del procedimiento extrajudicial previsto en la presente ley quedan excluidas todas aquellas deudas originadas por la aplicación de procedimientos sancionadores de cualquier índole así como las deudas fiscales, que se rigen por lo dispuesto en la legislación tributaria.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 104

MOTIVACIÓN

Determina el ámbito de aplicación.

ENMIENDA NÚM. 96

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Artículo 6 (nuevo)

De adición.

Se propone la adición de un nuevo artículo 6, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 6. Promoción del convenio y asesoramiento previo.

El deudor, previo asesoramiento, si así lo considerara, de una asociación de consumidores debidamente registrada, podrá promover ante notario un convenio con sus acreedores sobre la base de los bienes y derechos de que aquél sea titular. Será notario competente el designado por el deudor.»

MOTIVACIÓN

Regula la promoción del procedimiento.

ENMIENDA NÚM. 97

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Artículo 7 (nuevo)

De adición.

Se propone la adición de un nuevo artículo 7, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 7. Solicitud.

El deudor presentará una solicitud de convenio que comprenda una relación que indique, de forma clara y precisa, los ingresos, el patrimonio, los gastos mensuales personales y de la familia y todos los créditos y demás información necesaria para una correcta apreciación de la situación económico-financiera, así como los documentos justificativos de la información presentada. Deberá, igualmente, presentar una relación de todos los acreedores con indicación de los importes de los créditos pendientes. Para su válido inicio será necesaria su comunicación, que hará el deudor o el notario en su nombre, al juzgado competente para la declaración de concurso.»

MOTIVACIÓN

Determina el contenido de la solicitud del convenio.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 105

ENMIENDA NÚM. 98

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Artículo 8 (nuevo)

De adición.

Se propone la adición de un nuevo artículo 8, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 8. Procedimiento.

1. Una vez recibida la solicitud de convenio, el notario procederá a su examen y, en caso necesario, solicitará al deudor los datos o documentos adicionales que considere necesarios.

2. El notario se dirigirá, mediante escrito o cualquier otro medio electrónico, informático o telemático fehaciente, a los acreedores notificándoles la solicitud de convenio. Estos confirmarán y, en su caso, completarán los datos relativos a sus respectivos créditos en el plazo de diez días naturales. Si no contestan, serán considerados, a efectos de este procedimiento, como veraces y probados los valores indicados por el deudor.

3. El notario examinará la documentación y se pronunciará sobre la existencia de sobreendeudamiento y la concurrencia de causas sobrevenidas de carácter objetivo, decidiendo la continuación del procedimiento o archivando las actuaciones. En el primer caso, comunicará al Banco de España dicho procedimiento con el fin de que éste proceda a su registro en la central de riesgo de créditos. En el segundo lo pondrá en conocimiento del juzgado a los efectos oportunos.»

MOTIVACIÓN

Regula determinados trámites del procedimiento.

ENMIENDA NÚM. 99

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Artículo 9 (nuevo)

De adición.

Se propone la adición de un nuevo artículo 9, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 9. Efectos del procedimiento.

1. Iniciado el procedimiento se suspenderá cualquier procedimiento judicial o extrajudicial existente o posterior a la iniciación del procedimiento que pueda afectar al patrimonio del deudor o de sus garantes hasta la fecha del acuerdo de convenio.

El notario comunicará mediante oficio el inicio del procedimiento y de sus efectos suspensivos a los registros de la propiedad correspondientes para que mediante nota marginal en la inscripción de la finca se haga constar a los efectos legales previstos.

Esta suspensión producirá los mismos efectos que la decisión judicial de admisión de la demanda determinados en el artículo 15 durante el período de tres meses para la autorización notarial del convenio y, una vez autorizado, durante el periodo fijado en dicho convenio.

2. Desde la solicitud de convenio el deudor no podrá contraer nuevos créditos ni imponer cualquier tipo de carga a su patrimonio sin autorización del notario, una vez oídos los acreedores.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 106

La autorización sólo procederá cuando sea necesaria para la estricta satisfacción de las necesidades vitales del deudor.

Si el deudor incumple lo previsto en el párrafo anterior el notario archivará las actuaciones y lo pondrá en conocimiento del juzgado competente para la declaración de concurso.»

MOTIVACIÓN

Se establece uno de los efectos esenciales del procedimiento: la suspensión de cualquier procedimiento judicial o extrajudicial sobre el patrimonio del deudor.

ENMIENDA NÚM. 100

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Artículo 10 (nuevo)

De adición.

Se propone la adición de un nuevo artículo 10, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 10. Plan de saneamiento.

1. A la vista del expediente, el notario, con la colaboración técnica de aquellos expertos o profesionales que precise o del letrado designado al efecto por el deudor así como, en su caso, de la asociación de consumidores designada por el deudor, elaborará un plan de saneamiento económico, que será presentado al deudor, y si éste no se opusiere, se comunicará a los acreedores. El plan de saneamiento, que incluirá propuestas de pago a los acreedores, tendrá dos objetivos principales: la reconducción y recuperación de la economía sobreendeudada, y evitar una situación de exclusión social. Así mismo, dicho plan deberá garantizar, con carácter prioritario, la prestación de los servicios de uso o consumo común, ordinario y generalizado, tal y como establece el decreto legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

2. En el plazo de quince días naturales los acreedores manifestarán por escrito, o por cualquier otro medio electrónico, informático o telemático fehaciente, al notario su disposición a iniciar las negociaciones con el deudor con el fin de obtener un convenio de pago.

3. A la vista de las manifestaciones de los acreedores, el notario ponderará la viabilidad y la oportunidad de la prosecución del procedimiento y decidirá en consecuencia.

4. A partir de este momento no podrán transcurrir más de tres meses para la autorización notarial del convenio.»

MOTIVACIÓN

Regula el contenido del Plan de Saneamiento.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 107

ENMIENDA NÚM. 101

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Artículo 11 (nuevo)

De adición.

Se propone la adición de un nuevo artículo 11, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 11. Carácter del convenio.

1. El convenio será vinculante para todos los acreedores a los que se les haya notificado fehacientemente el inicio del procedimiento notarial, siempre que se adhieran al mismo acreedores cuyos créditos en conjunto representen más de un cincuenta por ciento del valor total de las deudas sobre cuya existencia e importe exista conformidad con el deudor. En dicho cómputo deberán incluirse necesariamente los acreedores con garantía hipotecaria o pignoratícia.

2. Dicho convenio podrá establecer condonaciones y esperas, moderación de intereses tanto ordinarios como de demora así como cualquier otra medida de las señaladas en el artículo 16 de esta ley.

3. El convenio, debidamente testimoniado, constituirá título ejecutivo, cuando reúna los requisitos siguientes:

a) Que conste en documento público, suscrito por el deudor, por los acreedores adheridos, autorizado por el notario, y lo haya sido dentro del plazo anteriormente señalado.

b) Que figuren estipulados los montantes iniciales de las deudas, así como los plazos y todas las medidas accesorias en que consista el acuerdo.»

MOTIVACIÓN

Se regula el contenido del convenio que puede establecer condonaciones, esperas o cualquier medida de las previstas en el propuesto artículo 16.

ENMIENDA NÚM. 102

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Artículo 12 (nuevo)

De adición.

Se propone la adición de un nuevo artículo 12, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 12. Posibilidad de novación.

1. El deudor cuando conozca la imposibilidad de cumplir el convenio de pago podrá pedir al notario, por una sola vez, la modificación de dicho acuerdo.

2. Siempre que considere pertinente y justificada la petición el notario promoverá nuevos contactos con los acreedores con el fin de modificar el convenio de pago siguiendo, de nuevo, el procedimiento establecido en el presente capítulo.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 108

MOTIVACIÓN

Inclusión de la posibilidad de novación.

ENMIENDA NÚM. 103

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Artículo 13 (nuevo)

De adición.

Se propone la adición de un nuevo artículo 13, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 13. Procedimiento judicial.

1. Una vez fracasado el intento de convenio, o impugnado éste por haberse alcanzado en fraude de acreedores o con omisión intencionada o negligente de algún bien, derecho o deuda, quedará expedita la vía judicial para solucionar el sobreendeudamiento sobrevenido del consumidor, de acuerdo con las normas previstas para el concurso de acreedores, sin perjuicio de la aplicación de las excepciones establecidas en la presente sección.

Las personas físicas que hubieran perdido la titularidad de su vivienda como consecuencia de un procedimiento ejecutivo y sigan siendo deudoras del titular del crédito hipotecario podrán acudir directamente al procedimiento judicial regulado en esta sección.

2. La estimación de dicha impugnación determinará el deber del deudor de solicitar la declaración judicial de concurso de acreedores.

Los pagos realizados por razón del convenio hasta tal momento serán reintegrados a la masa del concurso.

3. El acreedor omitido en la relación incorporada en el procedimiento notarial no quedará vinculado por el convenio, quedando libre su derecho a ejercitar individualmente su acción ante los tribunales de justicia para la satisfacción de su crédito, pero no dispondrá de acción de impugnación de dicho convenio.»

MOTIVACIÓN

Regulación del acceso a la vía judicial.

ENMIENDA NÚM. 104

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Artículo 14 (nuevo)

De adición.

Se propone la adición de un nuevo artículo 14, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 14. Decisión judicial para el pago de las deudas.

1. Si no existiere convenio o hubiese sido admitida su impugnación, el órgano jurisdiccional podrá tener en cuenta en su decisión judicial la solución para el pago de las deudas del plan de saneamiento económico elaborado por el notario en el procedimiento extrajudicial, con la finalidad

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 109

de restablecer la situación financiera del deudor y su familia permitiéndole, especialmente y en la medida de lo posible, pagar sus deudas y garantizándole, además, las condiciones suficientes para reconducir y recuperar la economía doméstica sobreendeudada, así como para evitar una situación de exclusión social.

2. La solicitud de convenio notarial será obligatoriamente incluida por el deudor en la demanda con los requisitos previstos para las mismas en el concurso de acreedores. En todo caso, deberá contener en los hechos una relación detallada y estimada de los elementos activos y pasivos del patrimonio del requirente y, en su caso del régimen matrimonial.»

MOTIVACIÓN

Regulación de determinados requisitos.

ENMIENDA NÚM. 105

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Artículo 15 (nuevo)

De adición.

Se propone la adición de un nuevo artículo 15, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 15. Efectos de la admisión de la demanda.

La admisión de la demanda hace nacer una situación de concurso entre los acreedores y tendrá por consecuencia la suspensión del curso de los intereses legales y moratorios y la indisponibilidad del patrimonio del deudor solicitante.

Los acreedores con garantía real sobre bienes del concursado no podrán iniciar la ejecución o realización forzosa de la garantía hasta que se apruebe un convenio cuyo contenido no afecte al ejercicio de este derecho o transcurra un año desde la declaración de concurso sin que se hubiera producido la apertura de la liquidación. Así mismo serán aplicables las demás previsiones establecidas en el artículo 56 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.

También tendrá lugar respecto de aquellos préstamos o créditos con garantía real la suspensión del devengo de intereses que el artículo 59 de dicha Ley prevé con relación a bienes afectos a la actividad empresarial.

Idénticos efectos de suspensión a los señalados en este artículo tendrán lugar con respecto a los fiadores o avalistas del deudor concursado, pero únicamente con relación a la vivienda habitual de la que éstos sean propietarios, sin que quede paralizada la acción ejecutiva por su garantía con relación al resto de sus bienes.»

MOTIVACIÓN

Se determinan los efectos de la admisión de la demanda, en especial la aplicación de lo previsto en el artículo 56 de la Ley Concursal. Se permite pues la suspensión de los procedimientos de ejecución del patrimonio, actualmente vedado en el caso de deudas no profesionales.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 110

ENMIENDA NÚM. 106

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Artículo 16 (nuevo)

De adición.

Se propone la adición de un nuevo artículo 16, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 16. Propuesta judicial de pagos.

El órgano jurisdiccional podrá imponer una propuesta judicial de pagos, con la finalidad de restablecer la situación financiera del deudor y su familia y reconducir y recuperar la economía doméstica sobreendeudada, que comporte las medidas siguientes:

- a) El fraccionamiento de los pagos de la deuda principal, intereses y gastos;
- b) La reducción, en su caso, del tipo de interés convencional al tipo de interés legal;
- c) La suspensión durante la duración de la propuesta judicial de pagos de los efectos de las garantías reales;
- d) La remisión o condonación, total o parcial, de las deudas, de los intereses moratorios, de las indemnizaciones y de los gastos;
- e) La prórroga del plazo del reembolso de los contratos de crédito;
- f) También podrá acordar, en caso de inexistencia de bienes y derechos suficientes para satisfacer a los acreedores, la limitación temporal de los efectos del artículo 1.911 del Código Civil, de manera que transcurrido un plazo que no podrá ser inferior a tres años ni superior a cinco, a contar desde la publicación del auto de conclusión del procedimiento concursal, quede exonerado el deudor de la obligación de pagar el pasivo concursal que permanezca insatisfecho.

Esta exoneración podrá ser revocada en el plazo de tres años a contar desde que se acuerde, a instancias de cualquier acreedor que justifique que el comportamiento negligente o doloso del deudor ha frustrado la posibilidad de cobro de su crédito. Tal acción tendrá carácter individual en cuanto a los efectos que logre sin que pueda dar lugar a la apertura de un nuevo procedimiento de concurso, que solo podrá iniciarse frente al mismo deudor una vez transcurrido aquel plazo fijado judicialmente.»

MOTIVACIÓN

Regulación de las medidas que pueden contener el convenio, con la inclusión de una de gran trascendencia, la limitación de la responsabilidad universal del deudor (artículo 1.911 del Código Civil), transcurrido un periodo de tiempo y siempre que el comportamiento del deudor sea diligente en el cumplimiento del convenio.

ENMIENDA NÚM. 107

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Artículo 17 (nuevo)

De adición.

Se propone la adición de un nuevo artículo 17, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 17. Garantía del derecho de a la vivienda en los procesos de desahucio.

1. Las personas que hayan perdido su vivienda como consecuencia de una situación de insolvencia sobrevenida en un procedimiento de desahucio tendrán derecho a que se les facilite una vivienda en régimen de alquiler a un precio acorde a sus circunstancias económicas y familiares.

2. Con este fin, el Gobierno, en las actuaciones prioritarias del Plan Estatal de Vivienda contemplará programas de alquiler social destinados, entre otros, a aquellas familias que hayan perdido su vivienda.

3. Asimismo, el Estado potenciará la creación de un parque de gestión pública de viviendas de alquiler social y se impulsará la incorporación al mercado de vivienda de alquiler las viviendas procedentes del stock de vivienda nueva sin vender o desocupada y de la rehabilitación de inmuebles desocupados.

4. Las viviendas que, como consecuencia de procesos de ejecución hipotecaria con posterior desahucio, hayan pasado a titularidad de las entidades de crédito que estén participadas por el Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria y no hayan sido posteriormente enajenadas se pondrán, en todo caso, a disposición de este parque de alquiler social.

Las viviendas adquiridas por la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, Sareb, podrán integrarse dentro de dicho parque de viviendas de alquiler social.

5. El importe de la renta mensual del arrendamiento en este tipo de inmuebles no podrá ser superior al 30 % de los ingresos mensuales del arrendatario.»

MOTIVACIÓN

Establecimiento de medidas sociales en favor de las personas desahuciadas.

ENMIENDA NÚM. 108

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Artículo 18 (nuevo)

De adición.

Se propone la adición de un nuevo artículo 18, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 18. Excepciones.

No podrá acogerse a la garantía del derecho a la vivienda establecida en la presente ley la persona que se encuentre en alguna de las siguientes situaciones:

a) Haber actuado de mala fe en la contratación del crédito hipotecario o en el contrato de arrendamiento cuyo incumplimiento origine el procedimiento de desahucio y el lanzamiento de la vivienda.

b) Ser titular de un derecho real de dominio o de uso y disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional, salvo que haya sido privada de su uso por causas no imputables a la misma.»

MOTIVACIÓN

En coherencia con la enmienda anterior.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 112

ENMIENDA NÚM. 109

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Artículo 19 (nuevo)

De adición.

Se propone la adición de un nuevo artículo 19, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 19. Procedimiento.

1. Iniciado el procedimiento de desahucio por impago de rentas o por impago de las cuotas hipotecarias, la persona interesada podrá solicitar el reconocimiento del derecho constitucional de acceso a una vivienda digna y adecuada ante el órgano competente de su comunidad autónoma designado al efecto.

2. La resolución y notificación de la solicitud en ningún caso podrá rebasar el plazo estimado para dictar resolución judicial en el procedimiento de desahucio. Transcurrido el mismo sin que se haya notificado resolución expresa, se entenderá estimada dicha solicitud.

3. Reglamentariamente se determinará el procedimiento de concesión y gestión de la garantía de acceso a la vivienda prevista en esta Ley.»

MOTIVACIÓN

Establecimiento de medidas sociales de garantía del derecho a una vivienda en caso de desahucio.

ENMIENDA NÚM. 110

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Artículo 20 (nuevo)

De adición.

Se propone la adición de un nuevo artículo 20, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 20. Medidas preventivas.

1. Con el objeto de prevenir posibles situaciones de insolvencia sobrevenida que originen una pérdida de la vivienda familiar, el gobierno habilitará, a través del Instituto de Crédito Oficial una línea de crédito que facilite el aplazamiento temporal y parcial en la obligación de pago del 50% del importe de determinadas cuotas hipotecarias con un máximo de 500 euros mensuales.

2. Para acogerse a esta línea bastará que el beneficiario acredite que reúne una de las siguientes condiciones:

a) Ser trabajador por cuenta ajena en situación legal de desempleo y encontrarse en esta situación, al menos, durante los tres meses inmediatamente anteriores a la solicitud, así como tener derecho a prestaciones por desempleo, contributivas o no contributivas.

b) Ser trabajador por cuenta propia que se haya visto obligado a cesar en su actividad económica, manteniéndose en esa situación de cese durante un periodo mínimo de tres meses.

c) Ser trabajador por cuenta propia que acredite ingresos íntegros inferiores a tres veces el importe mensual del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), durante al menos, tres mensualidades.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 113

d) Ser pensionista de viudedad por fallecimiento ocurrido una vez concertado el préstamo hipotecario.»

MOTIVACIÓN

Establecimiento de una línea de crédito a través del ICO que facilite el pago de las cuotas hipotecarias.

ENMIENDA NÚM. 111

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final nueva.

Se modifica el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946, que tendrá la siguiente redacción:

“Artículo 114.

Salvo pacto en contrario, la hipoteca constituida a favor de un crédito que devengue interés no asegurará, con perjuicio de tercero, además del capital, sino los intereses de los dos últimos años transcurridos y la parte vencida de la anualidad corriente. En ningún caso podrá pactarse que la hipoteca asegure intereses por plazo superior a tres años.

Los intereses de demora de hipotecas constituidas sobre la vivienda habitual no podrán ser superiores en más de 2 puntos al interés remuneratorio; en cualquier otro caso no podrán superar en más de 4 puntos el interés remuneratorio.”»

MOTIVACIÓN

Se incluye un párrafo que limita los intereses de demora de la hipoteca con el fin de evitar el rapidísimo efecto multiplicador del importe total de la deuda generado por los intereses de demora, efecto que no ha podido ser evitado por la posibilidad judicial de declarar abusivos determinados intereses de demora.

Además se impide que las partes pacten que la hipoteca asegure intereses por plazo superior a tres años (actualmente el plazo permitido es hasta cinco años).

ENMIENDA NÚM. 112

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 114

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final nueva.

Se modifica el artículo 115 de la Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946, que tendrá la siguiente redacción:

“Artículo 115.

Para asegurar los intereses vencidos y no satisfechos que no estuvieren garantizados conforme al artículo anterior el acreedor no podrá, en ningún caso, exigir del deudor ampliación de la hipoteca sobre los mismos bienes hipotecados.”»

MOTIVACIÓN

Impedir la posibilidad de exigencia del acreedor de ampliación de la hipoteca para asegurar intereses vencidos y no garantizados.

ENMIENDA NÚM. 113

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final nueva.

Se modifica el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 129.

1. La acción hipotecaria podrá ejercitarse:

— Directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro 111 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su Capítulo V.

— O mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1.858 del Código Civil, que podrá pactarse en la escritura de constitución de hipoteca para el caso de falta de cumplimiento de la obligación garantizada.

2. La venta extrajudicial se realizará por medio de notario y se ajustará al procedimiento que reglamentariamente se determine que se acomodará a los requisitos y a las formalidades siguientes:

a) El valor en que los interesados tasen la finca para que sirva de tipo en la subasta será el mismo para ambos procedimientos, judicial y extrajudicial. Dicho valor no podrá en ningún caso ser inferior al valor de tasación realizado conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

b) La estipulación en virtud de la cual los otorgantes pacten la sujeción al procedimiento de ejecución extrajudicial de la hipoteca deberá constar separadamente de las restantes estipulaciones de la escritura y deberá señalar expresamente el carácter, habitual o no, de la vivienda que, en su caso, se hipoteque.

c) La ejecución extrajudicial sólo podrá aplicarse a las hipotecas constituidas en garantía de obligaciones cuya cuantía aparezca inicialmente determinada, de sus intereses ordinarios y de demora liquidados de conformidad con lo previsto en el Título y con las limitaciones señaladas en el artículo 114.

d) Al objeto de que puedan, si les conviene, intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y costas, el notario notificará la iniciación de las actuaciones a todas las personas a cuyo favor resulte del registro algún derecho. Igual notificación practicará al fiador o fiadores según el Título.

e) El procedimiento deberá establecer que sólo la adjudicación a favor del ejecutante o el remate a favor del mismo o de un acreedor posterior podrá hacerse a calidad de ceder a un tercero. El rematante que ejercitare esta facultad habrá de verificar dicha cesión mediante comparecencia ante el notario ante el que se celebró la subasta, con asistencia del cesionario, quien deberá aceptarla, y todo ello previa o simultáneamente al pago del resto del precio del remate. Si dicha cesión fuese realizada por un precio superior a la cantidad por la que fue rematada la finca, el dueño de la finca tendrá derecho a percibir el 30% de la diferencia.

Así mismo se determinará que el adjudicatario tendrá por ese solo título derecho a tomar posesión de los bienes adquiridos previa comunicación al juez de primera instancia del lugar donde radiquen, quien ordenará de inmediato, en el plazo de tres días, el desalojo.

3. Así mismo, la subasta notarial habrá de someterse a las siguientes reglas:

a) La realización del valor del bien se llevará a cabo a través de una única subasta para la que servirá de tipo el pactado en la escritura de constitución de hipoteca. No obstante, si se presentaran posturas por un importe igualo superior al 90 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta, si se tratara de la vivienda habitual del deudor, o del 75 por cien de dicho valor en cualquier otro caso, se entenderá adjudicada la finca a quien presente la mejor postura.

b) Cuando la mejor postura presentada fuera inferior a los porcentajes antes señalados, podrá el deudor presentar en el plazo de quince días, tercero que mejore la postura, ofreciendo cantidad igual a dichos porcentajes sobre el valor de tasación o inferior a dicho importe siempre que resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.

Tratándose de vivienda habitual no podrán ser objeto de reclamación aquellos intereses de demora que pudieran en otro caso devengarse durante la sustanciación del procedimiento.

c) Transcurrido el expresado plazo sin que el deudor realice lo expresado en la letra b), el acreedor podrá pedir dentro del término de cinco días la adjudicación de la finca o fincas por importe igualo superior al 80 por cien si es vivienda habitual, o al 65 por cien en otro caso, del valor de tasación.

d) Si el acreedor no hiciese uso de la mencionada facultad se entenderá adjudicada la finca a quien haya presentado la mejor postura, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 75 por cien si se trata de vivienda habitual, o del 60 por cien en cualquier otro caso, del valor de tasación, o siendo inferior, cubra al menos la cantidad reclamada por todos los conceptos.

e) Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de veinte días, pedir la adjudicación por importe igual al 75 por cien del valor de tasación si se trata de vivienda habitual, o del 60 por cien en otro caso.

f) Si el acreedor no hiciere uso de la facultad a que se refiere el párrafo anterior el notario dará por terminada la ejecución y cerrará y protocolizará el acta, quedando expedita la vía judicial que corresponda.»»

MOTIVACIÓN

Potenciación del procedimiento de venta extrajudicial (notarial), que puede ser más rápido, eficaz y económico que el judicial; además, se modifica este procedimiento estableciendo también una única subasta —se ha revelado que las tres subastas no han cumplido la función tuitiva del deudor que inspiró su instauración— y características similares a las previstas en la LEC para el procedimiento de ejecución judicial.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 116

ENMIENDA NÚM. 114

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final nueva.

Se modifica el artículo 147 de la Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946, que tendrá la siguiente redacción:

“Artículo 147.

La parte de intereses que el acreedor no pueda exigir por la acción real hipotecaria podrá reclamarla del obligado por la personal, con el límite fijado en el artículo 114 y sin que pueda exceder la cuantía de los de demora que se devenguen del límite fijado en dicho precepto, siendo considerado respecto a ella, en caso de concurso, como acreedor escriturario y salvo lo dispuesto en el artículo 140.”»

MOTIVACIÓN

Extender las limitaciones propuestas en el artículo 114 al supuesto previsto en este artículo, en especial las limitaciones respecto de los intereses de demora.

ENMIENDA NÚM. 115

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final nueva.

Se modifica el artículo 149 de la Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946, que tendrá la siguiente redacción:

“Artículo 149.

El crédito o préstamo garantizado con hipoteca podrá cederse en todo o en parte de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.526 del Código Civil. La cesión de la titularidad de la hipoteca que garantice un crédito o préstamo deberá hacerse en escritura pública e inscribirse en el registro de la propiedad. En todo caso habrá de notificarse fehacientemente al deudor para que la cesión tenga efectos subrogatorios.

El deudor no quedará obligado por dicho contrato a más que lo estuviere por el suyo. El cesionario se subrogará en todos los derechos del cedente.”»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 117

MOTIVACIÓN

Exigencia de notificación al deudor de la cesión de la titularidad de la hipoteca.

ENMIENDA NÚM. 116

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final nueva.

Se modifica el apartado 5 al artículo 11 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 11.5

En los procedimientos ejecutivos sobre la vivienda habitual o el local de negocio en el que el trabajador por cuenta propia ejerza la actividad que le sirva de medio principal de vida, incluso en la ejecución hipotecaria, el secretario judicial en caso de falta de comparecencia del deudor ejecutado y de los fiadores comunicará la existencia del procedimiento al Ministerio Fiscal para que valore si, en atención al interés social, procede comparecer en defensa de los derechos colectivos de las personas y adherentes.”»

MOTIVACIÓN

Reforzar las garantías de los deudores en el procedimiento de ejecución hipotecaria.

ENMIENDA NÚM. 117

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final nueva.

Se modifica el apartado 4 al artículo 140 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 140.4

En los procedimientos ejecutivos sobre la vivienda habitual o el local de negocio en el que el trabajador por cuenta propia ejerza la actividad que le sirva de medio principal de vida, incluso en la ejecución hipotecaria, el secretario judicial informará a las personas consumidoras sobre los

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 118

derechos que como tales consumidores les asisten, en especial de la posibilidad de denunciar la existencia de cláusulas abusivas en el título ejecutivo.”»

MOTIVACIÓN

Reforzar las garantías de los deudores en el procedimiento de ejecución hipotecaria.

ENMIENDA NÚM. 118

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final nueva.

Se modifica el apartado 3 al artículo 539 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 539.3

En la ejecución sobre la vivienda habitual o el local de negocio en el que el trabajador por cuenta propia ejerza la actividad que le sirva de medio principal de vida, incluso en la hipotecaria, el secretario judicial informará al ejecutado de la posibilidad de solicitar asistencia jurídica gratuita y la forma de tramitar dicha solicitud, remitiéndole al servicio competente.

En el supuesto de que ejecutado o fiador formularan solicitud de asistencia jurídica gratuita el juez resolverá sobre la suspensión del curso del procedimiento hasta que haya recaído resolución sobre reconocimiento del derecho.”»

MOTIVACIÓN

Reforzar las garantías de los deudores en el procedimiento de ejecución hipotecaria.

ENMIENDA NÚM. 119

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final nueva.

Se modifica el artículo 552 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 119

“Artículo 552. Denegación del despacho de la ejecución. Recursos.

1. Si el tribunal entendiese que no concurren los presupuestos y requisitos legalmente exigidos para el despacho de la ejecución, dictará auto denegando el despacho de la ejecución.

En los procedimientos de ejecución de títulos no judiciales que se interpusieran contra consumidores si el tribunal entendiese que entre los documentos que permiten la ejecución existen cláusulas abusivas dictará de oficio auto denegando el despacho de ejecución cuando el contenido de dichas cláusulas comprometa la fuerza ejecutiva del título.

2. El auto que deniegue el despacho de la ejecución será directamente apelable, sustanciándose la apelación sólo con el acreedor. También podrá el acreedor, intentar recurso de reposición previo al de apelación.

3. Una vez firme el auto que deniegue el despacho de la ejecución, el acreedor sólo podrá hacer valer sus derechos en el proceso ordinario correspondiente, si no obsta a éste la cosa juzgada de la sentencia o resolución firme en que se hubiese fundado la demanda de ejecución.”»

MOTIVACIÓN

Atribuir al juez instrumentos legales para que pueda, a través de un control de oficio, apreciar la existencia de cláusulas abusivas; en este caso en el supuesto de que el juez considerara la existencia de dichas cláusulas el ordenamiento le permite denegar despacho de ejecución. Con ello se ajustaría nuestro ordenamiento jurídico a la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, que ha subrayado que la situación de desequilibrio entre el consumidor (deudor) y el profesional (entidad financiera) sólo puede compensarse mediante una intervención positiva, ajena a las partes del contrato. Así mismo, conforme al informe de la Abogada General del Tribunal de Justicia de la UE, nuestro ordenamiento debe disponer de la posibilidad de suspender (de forma provisional) el procedimiento ejecutivo, con objeto de detener la ejecución forzosa, hasta que se haya comprobado el carácter abusivo de una cláusula contractual, de modo que se impida que el procedimiento ejecutivo cree una situación perjudicial para el consumidor que posteriormente sea de muy difícil o imposible reparación.

ENMIENDA NÚM. 120

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una disposición final nueva, que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final nueva.

Se modifica el artículo 575 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 575. Determinación de la cantidad y despacho de la ejecución.

La ejecución se despachará por la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva en concepto de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos, incrementada por la que se prevea para hacer frente a los intereses que, en su caso, puedan devengarse durante la ejecución y a las costas de ésta. La cantidad prevista para estos dos conceptos, que se fijará provisionalmente, no podrá superar el 30 por 100 de la que de la que se reclame en la demanda ejecutiva, sin perjuicio de la posterior liquidación.

Excepcionalmente, si el ejecutante justifica que, atendiendo a la previsible duración de la ejecución y al tipo de interés aplicable, los intereses que puedan devengarse durante la ejecución

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 120

más las costas de ésta superaran el límite fijado en el párrafo anterior el cómputo se hará aplicando el cambio que, a la vista de las alegaciones y documentos que aporte el ejecutante en la demanda, el tribunal considere adecuado, sin perjuicio de la ulterior liquidación de la condena, que se efectuará conforme a lo dispuesto en los artículos 714 a 716 de esta Ley.

En los procedimientos de ejecución hipotecaria que recaigan sobre la vivienda habitual la cantidad reclamada no podrá ser incrementada más que por las costas a que de lugar la ejecución sin que puedan ser éstas superiores a las fijadas en la escritura de constitución de la hipoteca ni en ningún caso al 2 por 100 de la que se reclame en la demanda ejecutiva.”»

MOTIVACIÓN

Mediante la adición de un último párrafo al artículo 575 se pretende evitar el incremento desproporcionado de la cantidad reclamada, limitando en este caso las costas a que dé lugar la ejecución.

ENMIENDA NÚM. 121

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una disposición final nueva que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final nueva.

Se modifica el artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 576. Intereses de la mora procesal.

1. Desde que fuere dictada en primera instancia, toda sentencia o resolución que condene al pago de una cantidad de dinero líquida determinará, en favor del acreedor, el devengo de un interés anual igual al del interés legal del dinero incrementado en dos puntos o el que corresponda por pacto de las partes o por disposición especial de la ley.

2. En los casos de revocación parcial, el tribunal resolverá sobre los intereses de demora procesal conforme a su prudente arbitrio, razonándolo al efecto.

3. Lo establecido en los anteriores apartados será de aplicación a todo tipo de resoluciones judiciales de cualquier orden jurisdiccional, los laudos arbitrales y los acuerdos de mediación que impongan el pago de cantidad líquida, salvo las especialidades legalmente previstas para las haciendas públicas.

4. En los procedimientos de ejecución hipotecaria que recaigan sobre la vivienda habitual del deudor o ejecutado no se devengarán, ni por tanto se podrán reclamar, intereses de demora durante la sustanciación de tal procedimiento. En cualquier caso los intereses moratorios que fuesen exigidos conforme al artículo 1108 del Código Civil se ajustarán a lo previsto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria.”»

MOTIVACIÓN

La adición de un apartado cuatro al artículo 576 pretende la paralización del devengo de intereses durante la sustanciación del procedimiento de ejecución sobre vivienda habitual; en otro caso los intereses moratorios deben ser los previstos en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria (reformado según la enmienda propuesta).

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 121

ENMIENDA NÚM. 122

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final nueva.

Se modifica el artículo 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 579. Ejecución dineraria en casos de bienes especialmente hipotecados o pignorados.

Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el Capítulo V de este Título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el despacho de la ejecución por la cantidad que falte, y contra quienes proceda, y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución.

En caso de tratarse de vivienda habitual se estará a lo dispuesto en los artículos 671 y 685.

En cualquier estado de procedimiento ejecutivo o de la ejecución directa el ejecutado podrá denunciar ante el juez o Tribunal mediante un simple escrito las cláusulas abusivas del título ejecutivo.

El juez oyendo al predisponente ordenará lo que proceda, debiendo declarar de oficio, en su caso, el carácter abusivo de las estipulaciones, aclarando el efecto que tal declaración tenga en la ejecución, que no podrá continuar sin que el predisponente retire de la escritura pública y de su inscripción en el Registro de la Propiedad las cláusulas declaradas nulas.

Contra la decisión del juez de declarar la nulidad por abusiva de una o varias cláusulas el predisponente sólo podrá sostener su validez en juicio declarativo contra el ejecutado que deberá archivarse si el primero retira la cláusula abusiva del contrato.”»

MOTIVACIÓN

La enmienda remite a lo previsto en los artículos 671 y 685 que serán aplicables en caso de ejecución de vivienda habitual hipotecada. Por otra parte, se establece, en coherencia con otras enmiendas de modificación de los artículos 552 y 695 de la LEC, la facultad del juez de controlar en el procedimiento ejecutivo las cláusulas abusivas del título ejecutivo.

ENMIENDA NÚM. 123

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 122

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final nueva.

Se modifica el artículo 647 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 647. Requisitos para pujar. Ejecutante licitador.

1. Para tomar parte en la subasta los licitadores deberán cumplir los siguientes requisitos:

1.º Identificarse de forma suficiente.

2.º Declarar que conocen las condiciones generales y particulares de la subasta.

3.º Presentar resguardo de que han depositado en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones o de que han prestado aval bancario por el 5 por 100 del valor de tasación de los bienes. Cuando el licitador realice depósito con cantidades recibidas en todo o en parte de un tercero, se hará constar así en el resguardo a los efectos de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 652.

2. El ejecutante sólo podrá tomar parte en la subasta cuando existan licitadores, pudiendo mejorar las posturas que se hicieren, sin necesidad de consignar cantidad alguna.

3. Sólo el ejecutante podrá hacer postura reservándose la facultad de ceder el remate a un tercero. La cesión se verificará mediante comparecencia ante el Secretario judicial responsable de la ejecución, con asistencia del cesionario, quien deberá aceptarla, y todo ello previa o simultáneamente al pago del precio del remate, que deberá hacerse constar documentalmente.

La misma facultad tendrá el ejecutante en los casos en que se solicite la adjudicación de los bienes embargados con arreglo a lo previsto en esta Ley.”»

MOTIVACIÓN

Fomentar la concurrencia mediante la rebaja de la cantidad exigida para pujar.

ENMIENDA NÚM. 124

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final nueva.

Se modifica el artículo 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 657. Información de cargas extinguidas o aminoradas.

1. El Secretario judicial responsable de la ejecución se dirigirá de oficio a los titulares de los créditos anteriores que sean preferentes al que sirvió para el despacho de la ejecución y al ejecutado para que informen sobre la subsistencia actual del crédito garantizado y su actual cuantía. Aquéllos a quienes se reclame esta información deberán indicar con la mayor precisión si el crédito subsiste o se ha extinguido por cualquier causa y, en caso de subsistir, qué cantidad resta pendiente de pago, la fecha de vencimiento y, en su caso, los plazos y condiciones en que el pago deba efectuarse. Si el crédito estuviera vencido y no pagado, se informará también de los intereses moratorios vencidos y de la cantidad a la que asciendan los intereses que se devenguen por cada día de

retraso, con las limitaciones establecidas en esta ley y en las leyes hipotecarias. Cuando la preferencia resulte de una anotación de embargo anterior, se expresarán la cantidad pendiente de pago por principal e intereses vencidos a la fecha en que se produzca la información, así como la cantidad a que asciendan los intereses moratorios que se devenguen por cada día que transcurra sin que se efectúe el pago al acreedor y la previsión de costas.

Los oficios que se expidan en virtud de lo dispuesto en el párrafo anterior se entregarán al procurador del ejecutante para que se encargue de su cumplimiento.

2. A la vista de lo que el ejecutado y los acreedores a que se refiere el apartado anterior declaren sobre la subsistencia y cuantía actual de los créditos, si hubiera conformidad sobre ello, el secretario judicial encargado de la ejecución, a instancia del ejecutante, expedirá los mandamientos que procedan a los efectos previstos en el artículo 144 de la Ley Hipotecaria. De existir disconformidad les convocará a una vista ante el Tribunal, que deberá celebrarse dentro de los tres días siguientes, resolviéndose mediante auto, no susceptible de recurso, en los cinco días siguientes.

3. Transcurridos veinte días desde el requerimiento al ejecutado ya los acreedores sin que ninguno de ellos haya contestado, se entenderá que la carga, a los solos efectos de la ejecución, se encuentra actualizada al momento del requerimiento en los términos fijados en el título preferente.”»

MOTIVACIÓN

Mejora técnica. Se hace una referencia en el apartado 1 a las limitaciones en el devengo de intereses.

ENMIENDA NÚM. 125

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final nueva.

Se modifica el artículo 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 670.

1. Si la mejor postura fuera igualo superior al 90% del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, si se tratara de la vivienda habitual del deudor o hipotecante, o del 75% en otro caso, el Secretario judicial responsable de la ejecución, mediante decreto, el mismo día o el día siguiente, aprobará el remate en favor del mejor postor. En el plazo de veinte días, el rematante habrá de consignar en la cuenta de depósitos y consignaciones la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate.

2. Si fuera el ejecutante quien hiciese la mejor postura igualo superior al 90% del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, aprobado el remate, se procederá por el Secretario judicial a la liquidación de lo que se deba por principal, intereses y costas y, notificada esta liquidación, el ejecutante consignará la diferencia, si la hubiere.

3. Si sólo se hicieren posturas superiores al 90 %,si se tratara de vivienda habitual, o 75%, en otro caso, del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, pero ofreciendo pagar a plazos con garantías suficientes, bancarias o hipotecarias, del precio aplazado, se harán saber al ejecutante quien, en los veinte días siguientes, podrá pedir la adjudicación del inmueble por el 90 o 75%, según se trate de vivienda habitual o no, del valor de salida. Si el ejecutante no hiciere uso de este derecho, se aprobará el remate en favor de la mejor de aquellas posturas, con las condiciones de pago y garantías ofrecidas en la misma.

4. Cuando la mejor postura ofrecida en la subasta sea inferior al 90 o, en su caso, al 75% del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, podrá el ejecutado, en el plazo de veinte días, presentar tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad igual a ese 90 o 75% del valor de tasación o que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.

Tratándose de vivienda habitual no podrán ser objeto de reclamación aquellos intereses de demora que pudieran, en otro caso devengarse, durante la sustanciación del procedimiento.

Transcurrido el indicado plazo sin que el ejecutado realice lo previsto en el párrafo anterior, el ejecutante podrá, en el plazo de cinco días, pedir la adjudicación del inmueble por importe igual o superior al 80% del valor de tasación si es vivienda habitual o al 65% en otro caso o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, quedando saldada la deuda en ambos casos.

Cuando el ejecutante no haga uso de esta facultad, se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere, en cada caso, el 75 ó 60% del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el secretario judicial responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. En este último caso, contra el decreto que apruebe el remate cabe recurso directo de revisión ante el tribunal que dictó la orden general de ejecución. Cuando el secretario judicial deniegue la aprobación del remate, se procederá con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente.

5. Quien resulte adjudicatario del bien inmueble conforme a lo previsto en los apartados anteriores habrá de aceptar la subsistencia de las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere y subrogarse en la responsabilidad derivada de ellos.

6. Cuando se le reclame para constituir la hipoteca a que se refiere el número 12.º del artículo 107 de la Ley Hipotecaria, el Secretario judicial expedirá inmediatamente testimonio del decreto de aprobación del remate, aun antes de haberse pagado el precio, haciendo constar la finalidad para la que se expide. La solicitud suspenderá el plazo para pagar el precio del remate, que se reanudará una vez entregado el testimonio al solicitante.

7. En cualquier momento anterior a la aprobación del remate o de la adjudicación al acreedor, podrá el deudor liberar sus bienes pagando íntegramente lo que se deba al ejecutante por principal, intereses y costas.

8. Aprobado el remate y consignado, cuando proceda, en la cuenta de depósitos y consignaciones, la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate, se dictará decreto de adjudicación en el que se exprese, en su caso, que se ha consignado el precio, así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria.”»

MOTIVACIÓN

Elevación de los porcentajes sobre el valor del bien hipotecado —distinguiendo entre vivienda habitual o no— a efectos de determinar el valor de adjudicación, con el fin de evitar el malbaratamiento de bienes afectados.

ENMIENDA NÚM. 126

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 125

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final nueva.

Se modifica el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 671.

1. Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes y la finca quedará adjudicada al acreedor en pago de la total deuda reclamada, sin que pueda reclamar más cantidad por ningún otro concepto siempre y para el solo caso de que se trate de la vivienda habitual del deudor o ejecutado.

Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciere uso de esa facultad, el Secretario judicial procederá al alzamiento del embargo, a instancia del ejecutado.

2. Tanto en este supuesto como en los del artículo anterior si correspondiera pagar los gastos y costas procesales al ejecutado, serán imperativamente moderados por el juez conforme al procedimiento fijado por los artículos 241 y siguientes de esta ley, sin que en ningún caso pueda ser incluida la tasa por el ejercicio de la potestad jurisdiccional cuando ésta fuera preceptiva.

No tratándose de vivienda habitual si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por cantidad igual o superior al 60% del valor de tasación.

Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciere uso de esa facultad, el Secretario judicial procederá al alzamiento del embargo, a instancia del ejecutado.”»

MOTIVACIÓN

En caso de no concurrencia de postores en la subasta, la enmienda pretende impedir la adjudicación de la vivienda por una cantidad excesivamente baja; además si se trata de vivienda habitual la enmienda permite la adjudicación de la vivienda quedando saldada la deuda.

Por otra parte, se incluye la moderación por el juez de los gastos y costas procesales, impidiendo además la exacción de tasas procesales.

ENMIENDA NÚM. 127

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final nueva.

Se modifica el artículo 681 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 681.

1. La acción para exigir el pago de deudas garantizadas por prenda o hipoteca podrá ejercitarse directamente contra los bienes pignoralos o hipotecados, sujetando su ejercicio a lo dispuesto en este título, con las especialidades que se establecen en el presente capítulo. Sólo podrá ejercitarse esta acción por el saldo que constituya la liquidación realizada conforme a los pactos de las partes que efectivamente se hayan inscrito en el Registro de la Propiedad.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 126

2. Cuando se reclame el pago de deudas garantizadas por hipoteca naval, lo dispuesto en el apartado anterior sólo será aplicable en los dos primeros casos del artículo 39 de la Ley de Hipoteca Naval.”»

MOTIVACIÓN

Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 128

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final nueva.

Se modifica el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 682.

1. Las normas del presente capítulo sólo serán aplicables cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes pignoralados o hipotecados en garantía de la deuda por la que se proceda.

2. Cuando se persigan bienes hipotecados, las disposiciones del presente capítulo se aplicarán siempre que, además de lo dispuesto en el apartado anterior, se cumplan los requisitos siguientes:

1.º Que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

2.º Que, en la misma escritura, conste un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones.

En la hipoteca sobre establecimientos mercantiles se tendrá necesariamente por domicilio el local en que estuviere instalado el establecimiento que se hipoteca.

3.º Que en la misma escritura no se contenga alguna cláusula abusiva que afecte a la perfección y ejecución del contrato de préstamo.

3. El registrador hará constar en la inscripción de la hipoteca las circunstancias a que se refiere el apartado anterior.”»

MOTIVACIÓN

Por una parte, la enmienda tiene por finalidad solucionar una de las disfunciones más graves que se producen en este ámbito: la posibilidad de considerar dos valores, el de tasación a efectos de concesión de préstamos y el de tasación a efectos procesales de ejecución. Se propone que este último no pueda ser inferior a aquel.

Por otra parte, se añade un 3.º requisito en el apartado 2, con la exigencia de que para poder aplicar el procedimiento especial de ejecución sobre bienes hipotecados la escritura no debe contener ninguna cláusula abusiva.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 127

ENMIENDA NÚM. 129

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final nueva.

Se modifica el artículo 683 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 683.

1. El deudor y el hipotecante no deudor podrán cambiar el domicilio que hubieren designado para la práctica de requerimientos y notificaciones, sujetándose a las reglas siguientes:

1.º Cuando los bienes hipotecados sean inmuebles, no será necesario el consentimiento del acreedor, siempre que el cambio tenga lugar dentro de la misma población que se hubiere designado en la escritura, o de cualquier otra que esté enclavada en el término en que radiquen las fincas y que sirva para determinar la competencia del juzgado.

Para cambiar ese domicilio a punto diferente de los expresados será necesaria la notificación fehaciente al acreedor notificándole tal cambio que habrá de ser debidamente acreditado.

2.º Cuando se trate de hipoteca mobiliaria, el domicilio no podrá ser cambiado sin consentimiento del acreedor.

3.º En caso de hipoteca naval, bastará con poner en conocimiento del acreedor el cambio de domicilio.

2. Los cambios de domicilio a que hace referencia el apartado anterior se harán constar en acta notarial y, en el registro correspondiente, por nota al margen de la inscripción de la hipoteca.

3. A efectos de requerimientos y notificaciones, el domicilio de los terceros adquirentes de bienes hipotecados será el que aparezca designado en la inscripción de su adquisición. En cualquier momento podrá el tercer adquirente cambiar dicho domicilio en la forma prevista en el número anterior.”»

MOTIVACIÓN

Mejora técnica. Sustituir el consentimiento del acreedor por la notificación para cambio de domicilio del deudor fuera del término judicial.

ENMIENDA NÚM. 130

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 128

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final nueva.

Se modifica el artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 685.

1. La demanda ejecutiva deberá dirigirse frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes.

2. A la demanda se acompañarán el título o títulos de crédito, revestidos de los requisitos que esta Ley exige para el despacho de la ejecución, así como los demás documentos a que se refieren el artículo 550 y, en sus respectivos casos, los artículos 573 y 574 de la presente Ley.

En caso de ejecución sobre bienes hipotecados o sobre bienes en régimen de prenda sin desplazamiento, sí no pudiese presentarse el título inscrito, deberá acompañarse con el que se presente certificación del registro que acredite la inscripción y subsistencia de la hipoteca.

3. A los efectos del procedimiento regulado en el presente capítulo se considerará título suficiente para despachar ejecución el documento privado de constitución de la hipoteca naval inscrito en el Registro conforme a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley de Hipoteca Naval.

4. Para la ejecución de las hipotecas sobre bienes inmuebles constituidas a favor de una Entidad de las que legalmente pueden llegar a emitir cédulas hipotecarias o que, al iniciarse el procedimiento, garanticen créditos y préstamos afectos a una emisión de bonos hipotecarios, bastará la presentación de una certificación del Registro de la Propiedad que acredite la inscripción y subsistencia de la hipoteca. Dicha certificación se completará con cualquier copia autorizada de la escritura de hipoteca, que podrá ser parcial comprendiendo tan sólo la finca o fincas objeto de la ejecución.

5. A los efectos previstos en el artículo 579, será necesario, para que pueda solicitarse en el momento procesal oportuno el despacho de la ejecución por la cantidad que falte, y contra quienes proceda, que se les notifique la demanda ejecutiva.

La cantidad reclamada en ésta será la que servirá de base para la continuación del procedimiento ejecutivo contra los avalistas o fiadores que no fueran inicialmente demandados y sin que pueda ser aumentada por razón de intereses de demora.”»

MOTIVACIÓN

Se añade un apartado 5 que garantiza que los avalistas o fiadores conozcan la existencia de una demanda ejecutiva frente al deudor.

ENMIENDA NÚM. 131

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final nueva.

Se modifica el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 689.

1. Si de la certificación registral apareciere que la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio no ha sido requerido de pago en ninguna de las formas notarial o judicial, previstas en los artículos anteriores, se notificará la existencia del procedimiento a aquella persona, en el domicilio que conste en el Registro, para que pueda, si le conviene, intervenir en la ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 662, o satisfacer antes del remate el importe del crédito y los intereses y costas en la parte que esté asegurada con la hipoteca de su finca.

Idéntica notificación habrá de practicarse a los fiadores.

2. Cuando existan cargas o derechos reales constituidos con posterioridad a la hipoteca que garantiza el crédito del actor, se aplicará lo dispuesto en el artículo 659.

3. La notificación fehaciente a los fiadores se practicará en todo caso, y se diligenciará en el domicilio indicado en la escritura de constitución de esa garantía.”»

MOTIVACIÓN

Se añade que la notificación ha de realizarse también a los fiadores, como medida de protección de estos.

ENMIENDA NÚM. 132

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final nueva.

Se modifica el artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 693.

1. Lo dispuesto en este capítulo será aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes, si vencieren tres plazos sucesivos sin cumplir el deudor su obligación. Así se hará constar por el notario en la escritura de constitución. Si para el pago de alguno de los plazos del capital o de los intereses fuere necesario enajenar el bien hipotecado, y aun quedaren por vencer otros plazos de la obligación, se verificará la venta y se transferirá la finca al comprador con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecha, quedando obligado el acreedor a aceptar la subrogación.

2. Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses si se hubiese convenido el vencimiento total en caso de falta de pago de tres o más plazos sucesivos y este convenio constase en la escritura de constitución.

3. En el caso a que se refiere el apartado anterior, el acreedor podrá solicitar que, sin perjuicio de que la ejecución se despache por la totalidad de la deuda, se comunique al deudor que, hasta el día señalado para la celebración de la subasta, podrá liberar el bien mediante la consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviere vencida en la fecha de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de demora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados en todo o en parte, con la limitación establecida en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria. A estos efectos, el acreedor podrá solicitar que se proceda conforme a lo previsto en el apartado 2 del artículo 578.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 130

Si el bien hipotecado fuese destinado a vivienda aun cuando no fuese habitual, el deudor podrá, aun sin el consentimiento del acreedor, liberar el bien mediante la consignación de las cantidades expresadas en el párrafo anterior.

Liberado un bien por primera vez, podrá liberarse en segunda o ulteriores ocasiones siempre que, al menos, medien dos años entre la fecha de la liberación y la del requerimiento de pago judicial o extrajudicial efectuada por el acreedor.

Si el deudor efectuase el pago en las condiciones previstas en los apartados anteriores, se tasarán las costas, que se calcularán sobre la cuantía de las cuotas atrasadas abonadas e intereses vencidos con exclusión de cualquier otro gasto o concepto, y, una vez satisfechas éstas, el secretario judicial dictará decreto liberando el bien y declarando terminado el procedimiento. Lo mismo se acordará cuando el pago lo realice un tercero con el consentimiento del ejecutante.”»

MOTIVACIÓN

La enmienda pretende que el inicio del procedimiento de ejecución solo pueda tener lugar si el incumplimiento se extiende a tres plazos (cuotas); actualmente basta con el incumplimiento de un plazo.

ENMIENDA NÚM. 133

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final nueva.

Se modifica el artículo 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 695. Oposición a la ejecución.

En los procedimientos a que se refiere este Capítulo sólo se admitirá la oposición del ejecutado cuando se funde en las siguientes causas:

1.^a Extinción de la garantía o de la obligación garantizada, siempre que se presente certificación del Registro expresiva de la cancelación de la hipoteca o, en su caso, de la prenda sin desplazamiento, o escritura pública de carta de pago o de cancelación de la garantía.

2.^a Error en la determinación de la cantidad exigible, cuando la deuda garantizada sea el saldo que arroje el cierre de una cuenta entre ejecutante y ejecutado. El ejecutado deberá acompañar su ejemplar de la libreta en la que consten los asientos de la cuenta y sólo se admitirá la oposición cuando el saldo que arroje dicha libreta sea distinto del que resulte de la presentada por el ejecutante.

No será necesario acompañar libreta cuando el procedimiento se refiera al saldo resultante del cierre de cuentas corrientes u operaciones similares derivadas de contratos mercantiles otorgados por entidades de crédito, ahorro o financiación en los que se hubiere convenido que la cantidad exigible en caso de ejecución será la especificada en certificación expedida por la entidad acreedora, pero el ejecutado deberá expresar con la debida precisión los puntos en que discrepe de la liquidación efectuada por la entidad.

3.^a En caso de ejecución de bienes muebles hipotecados o sobre los que se haya constituido prenda sin desplazamiento, la sujeción de dichos bienes a otra prenda, hipoteca mobiliaria o inmobiliaria o embargo inscritos con anterioridad al gravamen que motive el procedimiento, lo que habrá de acreditarse mediante la correspondiente certificación registral.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 131

4.^a La existencia de cláusulas abusivas que afecten a la perfección y ejecución del contrato de préstamo.

1. Formulada la oposición a la que se refiere el apartado anterior, el Secretario judicial suspenderá la ejecución y convocará a las partes a una comparecencia ante el Tribunal que hubiera dictado la orden general de ejecución, debiendo mediar cuatro días desde la citación, comparecencia en la que el Tribunal oirá a las partes, admitirá los documentos que se presenten y acordará en forma de auto lo que estime procedente dentro del segundo día.

2. El auto que estime la oposición basada en las causas 1.^a, 3.^a y 4.^a del apartado 1 de este artículo mandará sobreseer la ejecución; el que estime la oposición basada en la causa 2.^a fijará la cantidad por la que haya de seguirse la ejecución.

3. Contra el auto que ordene el sobreseimiento de la ejecución podrá interponerse recurso de apelación. Fuera de este caso, los autos que decidan la oposición a que se refiere este artículo no serán susceptibles de recurso alguno.”»

MOTIVACIÓN

Se incluye entre las causas de oposición en el procedimiento de ejecución la existencia de cláusulas abusivas. Junto con otras enmiendas que establecen el control de oficio de las cláusulas abusivas, esta enmienda refuerza el control de dichas cláusulas a instancia del ejecutado cuando no ha tenido lugar el control de oficio.

ENMIENDA NÚM. 134

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final nueva.

Se modifica el artículo 3 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 3.

1. Las sociedades de tasación y los servicios de tasación de las entidades de crédito estarán sometidas a los requisitos de homologación previa, independencia y secreto que se establezcan reglamentariamente.

2. Las sociedades de tasación que presten sus servicios a entidades de crédito de su mismo grupo, así como las sociedades de tasación cuyos ingresos totales deriven, en el período temporal que reglamentariamente se establezca, al menos en un 1 % de su relación de negocio con una entidad de crédito o con el conjunto de entidades de crédito de un mismo grupo, deberán, siempre que alguna de esas entidades de crédito haya emitido y tenga en circulación títulos hipotecarios, disponer de mecanismos adecuados para favorecer la independencia de la actividad de tasación y evitar conflictos de interés, especialmente con los directivos o las unidades de la entidad de crédito que, sin competencias específicas en el análisis o la gestión de riesgos, estén relacionados con la concesión o comercialización de créditos o préstamos hipotecarios. Esos mecanismos consistirán al menos en un reglamento interno de conducta que establezca las incompatibilidades de sus directivos y administradores y los demás extremos que la entidad, atendiendo a su tamaño, tipo de negocio, y demás características, resulten más adecuados; y de una declaración jurada de aquellos,

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 132

de la que clara y específicamente resulte el cumplimiento estricto de tal incompatibilidad. Esta misma declaración jurada deberá efectuarse al cesar en el cargo. El Banco de España verificará dichos mecanismos y podrá establecer los requisitos mínimos que deban cumplir con carácter general y requerir a las entidades, de manera razonada, para que adopte las medidas adicionales que resulten necesarias para preservar su independencia profesional.

La obligación de disponer de esos mecanismos afectará también a los propios servicios de tasación de las entidades de crédito, y a aquellas sociedades de tasación controladas por o en las que ejerzan una influencia notable en su gestión, accionistas con intereses específicos en la promoción o comercialización de inmuebles, o en actividades que, a juicio del Banco de España, sean de análoga naturaleza.

3. Las entidades de crédito que hayan emitido y tengan en circulación títulos hipotecarios y cuenten con servicios propios de tasación o encarguen tasaciones a una sociedad de tasación de su mismo grupo, deberán constituir una comisión técnica que verificará el cumplimiento de los requisitos de independencia contenidos en los mecanismos mencionados en el apartado anterior. Dicha comisión elaborará un informe anual, que deberá remitir al consejo de administración u órgano equivalente de la entidad, sobre el grado de cumplimiento de las citadas exigencias. El referido informe anual deberá ser remitido igualmente al Banco de España.»

MOTIVACIÓN

Fortalecer los instrumentos de fomento de la independencia de las sociedades de tasación e imparcialidad su actividad.

ENMIENDA NÚM. 135

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final (nueva).

Se modifica el apartado 2.a).1.ª del artículo 3 bis de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario, que queda redactado en los siguientes términos:

“2. Las infracciones se califican como muy graves, graves y leves.

a) Se considerarán infracciones muy graves:

1.ª El incumplimiento, durante un período superior a tres meses, del requisito del capital social mínimo exigible para ejercer la actividad de tasación en la legislación del mercado hipotecario, así como, durante igual período, la ausencia, o la cobertura por importe inferior al exigible, del aseguramiento de la responsabilidad civil establecido en esa misma normativa.”»

MOTIVACIÓN

Tipificar como infracción muy grave el incumplimiento por un periodo superior a tres meses del requisito de capital social mínimo. Actualmente el incumplimiento ha de ser superior a seis meses para calificarlo como muy grave.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 133

ENMIENDA NÚM. 136

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final (nueva).

Se modifica el apartado 4 del artículo 3 bis de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario, que queda redactado en los siguientes términos:

“4. El procedimiento sancionador aplicable será regulado en el Real Decreto 2119/1993, de 3 de diciembre, sobre el procedimiento sancionador aplicable a los sujetos que actúan en los mercados financieros.

En cuanto a las competencias sancionadoras, se estará a lo previsto en el artículo 18 de la Ley 26/1988, de 29 de julio, de Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, con las siguientes modificaciones:

a) El Banco de España incoará obligatoriamente un procedimiento sancionador cuando exista una comunicación razonada de otro organismo, autoridad administrativa, entidad financiera o Consejo de Consumidores y Usuarios en la que se ponga de manifiesto que la prestación irregular de los servicios de tasación ha tenido repercusiones en su campo de actuación administrativa.

b) En el supuesto señalado en la letra anterior, antes de imponerse la sanción, informará el organismo o autoridad administrativa competente.”»

MOTIVACIÓN

Inclusión específica del Consejo de Consumidores y Usuarios en letra a) del artículo 3 bis.4.

ENMIENDA NÚM. 137

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final (nueva).

Se modifica el artículo 3 bis.i) de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 3 bis.i).

Las entidades de crédito, incluso aquellas que dispongan de servicios propios de tasación, estarán obligadas aceptar cualquier tasación de un bien aportada por el cliente, siempre que sea certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en la presente Ley y no esté caducada según lo dispuesto legalmente, y ello sin perjuicio de que la entidad de crédito pueda

realizar las comprobaciones que estime pertinentes, de las que en ningún caso podrá repercutir su coste al cliente que aporte la certificación. El incumplimiento de esta obligación se entenderá en todo caso como infracción grave.”»

MOTIVACIÓN

Reforzar el régimen sancionador considerando el incumplimiento de lo previsto en este artículo como infracción grave.

ENMIENDA NÚM. 138

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final (nueva).

Se modifican los apartados 1 y 2 del artículo 3 ter de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 3 ter.

1. Toda persona física o jurídica que pretenda adquirir, directa o indirectamente, una participación significativa en una sociedad de tasación deberá informar previamente de ello al Banco de España. Así mismo, se deberá comunicar al Banco de España, en cuanto tengan conocimiento de ello, las adquisiciones o cesiones de participaciones en su capital que traspasen el nivel señalado en el apartado 2 de este artículo. Queda prohibida a las entidades financieras o de crédito la adquisición, de forma directa o indirecta, de una participación significativa.

2. A los efectos de esta Ley se entenderá por participación significativa en una sociedad de tasación aquella que alcance, de forma directa o indirecta, al menos el 1 % del capital o de los derechos de voto de la sociedad.

También tendrá la consideración de participación significativa aquella que, sin llegar al porcentaje señalado, permita ejercer una influencia notable en la sociedad.”»

MOTIVACIÓN

Reforzar las garantías de independencia e imparcialidad de las sociedades de tasación respecto de las entidades de crédito.

ENMIENDA NÚM. 139

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 135

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final (nueva).

Se modifica el artículo 4 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 4.

La finalidad de las operaciones de préstamo a que se refiere esta Ley será la de financiar, con garantía de hipoteca inmobiliaria ordinaria o de máximo, la construcción, rehabilitación y adquisición de viviendas, obras de urbanización y equipamiento social, construcción de edificios agrarios, turísticos, industriales y comerciales y cualquier otra obra o actividad, así como cualesquiera otros préstamos concedidos por las entidades mencionadas en el artículo 2 y garantizados por hipoteca inmobiliaria en las condiciones que se establezcan en esta Ley, sea cual sea su finalidad.

Las disposiciones de los préstamos cuya hipoteca recaiga sobre inmuebles en construcción o rehabilitación podrán atenerse a un calendario pactado con la entidad prestamista en función de la ejecución de las obras o la inversión y de la evolución de las ventas o adjudicaciones de las viviendas.

La garantía hipotecaria prestada con ocasión de la financiación de la adquisición de la vivienda habitual no podrá garantizar un crédito o préstamo cuyo plazo de amortización exceda de treinta años o cuyo principal garantizado supere el ochenta por ciento del valor de tasación de aquella.”»

MOTIVACIÓN

Establecer medidas preventivas del sobreendeudamiento.

ENMIENDA NÚM. 140

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final (nueva).

Se modifica el artículo 5 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 5.

Los préstamos y créditos a que se refiere esta Ley habrán de estar garantizados, en todo caso, por hipoteca inmobiliaria constituida con rango de primera sobre el pleno dominio de la totalidad de la finca. Si sobre el mismo inmueble gravasen otras hipotecas o estuviere afecto a prohibiciones de disponer, condición resolutoria o cualquier otra limitación del dominio, habrá de procederse a la cancelación de unas y otras o a su posposición a la hipoteca que se constituye previamente a la emisión de los títulos.

El préstamo o crédito garantizado con esta hipoteca, sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior con relación a la vivienda habitual, no podrá exceder del 60% del valor de tasación del bien hipotecado. Cuando se financie la construcción, rehabilitación o adquisición de viviendas, el préstamo o crédito podrá alcanzar el 80% del valor de tasación, sin perjuicio de las excepciones que prevé esta Ley.

Así mismo, si el tipo de interés garantizado fuese variable y la hipoteca se constituyera sobre la vivienda habitual del prestatario o de uno de ellos, la limitación de variabilidad del tipo de interés tendrá siempre efectos reales, sin que pueda pactarse a efectos obligacionales límites distintos a los señalados a efectos de responsabilidad hipotecaria. La diferencia entre los límites fijados para los llamados tipo de interés mínimo y tipo de interés máximo no podrá superar cinco puntos, debiendo guardar, en todo caso, la necesaria proporcionalidad.

Dentro de los préstamos y créditos a que se refiere este artículo podrán incluirse aquellos otros que estén garantizados por inmuebles situados dentro de la Unión Europea mediante garantías de naturaleza equivalente a las que se definen en esta Ley.

Reglamentariamente se determinarán:

1. Los bienes que no podrán ser admitidos en garantía, debido a que por su naturaleza no representen un valor suficientemente estable y duradero. En ningún caso podrán ser excluidos como bienes hipotecables las viviendas de carácter social que gocen de protección pública.

2. Los supuestos en que pueda exceder la relación del 60% entre el préstamo o crédito garantizado y el valor del bien hipotecado, con el límite máximo del 80%, así como aquellos en que la Administración, en función de las características de los bienes hipotecados, pueda establecer porcentajes inferiores al 60%. En todo caso se aplicará el límite máximo del 80% a los préstamos y créditos garantizados con hipoteca sobre viviendas sujetas a un régimen de protección pública.

3. Las condiciones de la emisión de los títulos que se emitan con garantía hipotecaria sobre inmuebles en construcción.

4. Las condiciones en las que se podría superar la relación del 80% entre el préstamo o crédito garantizado y el valor de la vivienda hipotecada, sin exceder del 95% de dicho valor, mediante garantías adicionales prestadas por entidades aseguradoras o entidades de crédito.

5. La forma en que se apreciará la equivalencia de las garantías reales que graven inmuebles situados en otros Estados miembros de la Unión Europea y las condiciones de la emisión de títulos que se emitan tomándolos como garantía.”»

MOTIVACIÓN

Se incluye en el apartado 1 un párrafo que establece límites en la variabilidad de los tipos de interés incorporando criterios de proporcionalidad cuando el interés sea variable.

ENMIENDA NÚM. 141

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final (nueva).

Se modifica el artículo 7 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 7.

Uno. Para que un crédito hipotecario pueda ser movilizado mediante la emisión de los títulos regulados en esta Ley los bienes hipotecados deberán haber sido tasados con arreglo al llamado valor hipotecario, por los servicios de tasación de las entidades a que se refiere el artículo 2, o bien por otros servicios de tasación que cumplan los requisitos que reglamentariamente se establecerán.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 137

Así mismo y tratándose de créditos hipotecarios sobre la vivienda habitual deberán, para poder ser movilizadas mediante la emisión de los referidos títulos, cumplir las condiciones señaladas en el párrafo tercero del artículo 4 de la presente ley.

Dos. El Ministerio de Economía y Hacienda, previo informe del Instituto de Crédito Oficial, regulará:

a) Las normas generales sobre la tasación de los bienes hipotecables, a que habrán de atenerse tanto los servicios de las entidades prestamistas como las entidades especializadas que para este objeto puedan crearse.

b) La forma en que deba constar la tasación efectuada.

c) El régimen de inspección del cumplimiento de tales normas.”»

MOTIVACIÓN

En coherencia con la enmienda al artículo 4 de la Ley del Mercado Hipotecario.

ENMIENDA NÚM. 142

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final (nueva).

Se modifica el artículo 8 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 8.

Los bienes hipotecados habrán de estar asegurados contra daños por el valor de tasación, en las condiciones que reglamentariamente se determinen. No podrá exigirse otro tipo de seguro. El incumplimiento de esta prohibición constituirá sanción muy grave.”»

MOTIVACIÓN

Impedir prácticas abusivas en la concesión de los créditos o préstamos hipotecarios.

ENMIENDA NÚM. 143

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 138

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final (nueva).

Se modifica la aplicación de la Ley 2/1994, sobre Subrogación y Modificación de los Préstamos Hipotecarios a los créditos hipotecarios, que queda redactado en los siguientes términos:

“La Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, será aplicable a los créditos hipotecarios en los mismos términos que la ley establece respecto a los préstamos hipotecarios.”»

MOTIVACIÓN

Mejora técnica, para evitar interpretaciones restrictivas sobre la aplicación de la Ley 2/1994 a los créditos hipotecarios.

ENMIENDA NÚM. 144

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final (nueva).

Se modifica el artículo 48, apartado 2, letra a), de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, que queda redactado en los siguientes términos:

“Se faculta al Ministro de Economía y Hacienda para que, con el fin de proteger los legítimos intereses de la clientela activa y pasiva de las entidades de crédito y sin perjuicio de la libertad de contratación que, en sus aspectos sustantivos y con las limitaciones que pudieran emanar de otras disposiciones legales, deba presidir las relaciones entre las entidades de crédito y su clientela, pueda:

a) Establecer que los correspondientes contratos se formalicen por escrito y dictar las normas precisas para asegurar que los mismos reflejen de forma explícita y con la necesaria claridad los compromisos contraídos por las partes y los derechos de las mismas ante las eventualidades propias de cada clase de operación, en especial, las cuestiones referidas a la transparencia de las condiciones financieras de los créditos o préstamos hipotecarios. A tal efecto, determinará las cuestiones o eventualidades que los contratos referentes a operaciones financieras típicas con su clientela habrán de tratar o prever de forma expresa, exigirá el establecimiento por las entidades de modelos para ellos e impondrá alguna modalidad de control administrativo sobre dichos modelos. La información relativa a la transparencia de los créditos o préstamos hipotecarios, siempre que la hipoteca recaiga sobre una vivienda, se suministrará con independencia de la cuantía de los mismos.”»

MOTIVACIÓN

Establecer normativamente garantías de transparencia en la concesión de créditos y préstamos hipotecarios.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 139

ENMIENDA NÚM. 145

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final (nueva)

Se modifica el artículo 48, apartado 2, letra h), de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, que queda redactado en los siguientes términos:

“h) Determinar la información mínima que las entidades de crédito deberán facilitar a sus clientes con antelación razonable a que estos asuman cualquier obligación contractual con la entidad o acepten cualquier contrato u oferta de contrato, así como las operaciones o contratos bancarios en que tal información precontractual será exigible. Dicha información tendrá por objeto permitir al cliente conocer las características esenciales de los productos propuestos y evaluar si estos se ajustan a sus necesidades y, cuando pueda verse afectada, a su situación financiera, determinando así mismo el esfuerzo de acceso a la vivienda cuando se trate de su financiación hipotecaria, en tal caso esa información deberá haber obtenido la conformidad del Colegio notarial correspondiente según el territorio.”»

MOTIVACIÓN

Establecer garantías para asegurar una información amplia y precisa de los productos financieros ofrecidos a los consumidores. Se exige además, en el caso de financiación hipotecaria, la expresa información personalizada del esfuerzo de acceso a la vivienda.

ENMIENDA NÚM. 146

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final (nueva).

Se modifican las letras a), b), d) y e) del apartado 1 del artículo 3 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, que queda redactado en los siguientes términos:

“a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. A estos efectos, se entenderá por unidad familiar la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda.

b) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por ciento de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 140

d) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor.

e) Que se trate de un crédito o préstamo que carezca de otras garantías reales o personales o, en el caso de existir estas últimas, que en todos los garantes concurren las circunstancias expresadas en las letras b) y c), o que el garante haya renunciado a cualquiera de los beneficios previstos en los artículos 1830 y siguientes del Código Civil.”»

MOTIVACIÓN

Ampliación del ámbito subjetivo de aplicación del Código de Buenas Prácticas, mediante la modificación del llamado umbral de exclusión.

ENMIENDA NÚM. 147

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final (nueva).

Se modifica el artículo 3 bis del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 3 bis. Fiadores e hipotecantes no deudores.

Los fiadores e hipotecantes no deudores que se encuentren en el umbral de exclusión podrán exigir que la entidad agote el patrimonio del deudor principal, sin perjuicio de la aplicación a este, en su caso, de las medidas previstas en el Código de Buenas Prácticas, antes de reclamarles la deuda garantizada, aun cuando en el contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de excusión.”»

MOTIVACIÓN

Aplicación del Código de Buenas Prácticas a los garantes. Mejora técnica determinando la prioridad de las acciones por parte del acreedor frente al patrimonio del deudor y del garante.

ENMIENDA NÚM. 148

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 141

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final (nueva).

Se modifica el apartado 1 del artículo 4 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, que queda redactado en los siguientes términos:

“En todos los contratos de crédito o préstamo garantizados con hipoteca inmobiliaria en los que el deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión, el interés moratorio aplicable desde el momento en que el deudor acredite ante la entidad que se encuentra en dicha circunstancia será, como máximo, el resultante de sumar a los intereses remuneratorios pactados en el préstamo un 2 por ciento sobre el capital pendiente del préstamo.”»

MOTIVACIÓN

Limitación de intereses de demora.

ENMIENDA NÚM. 149

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final (nueva).

Se modifica el apartado 1 del artículo 5 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, que queda redactado en los siguientes términos:

“1. El Código de Buenas Prácticas incluido en el Anexo será de adhesión obligatoria por parte de las entidades de crédito o de cualquier otra entidad que, de manera profesional realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.”»

MOTIVACIÓN

La enmienda propone la adhesión obligatoria de las entidades financieras al Código de Buenas Prácticas.

ENMIENDA NÚM. 150

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 142

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción

«Disposición final (nueva).

Se modifica el apartado 2 del artículo 5 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, que queda redactado en los siguientes términos:

“2. La aplicación del Código de Buenas Prácticas se extenderá a las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos concedidos para la compraventa de viviendas cuyo precio de adquisición no hubiese excedido de los siguientes valores:

a) Para municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 250.000 euros para viviendas habitadas por una o dos personas, ampliándose dicho valor en 50.000 euros adicionales por cada persona a cargo, con un límite máximo de 400.000.

b) Para municipios de entre 500.001 y 1.000.000 de habitantes o los integrados en áreas metropolitanas de municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 225.000 euros para viviendas habitadas por una o dos personas, ampliándose dicho valor en 45.000 euros adicionales por cada persona a cargo, con un límite máximo de 360.000 euros;

c) Para municipios de entre 100.001 y 500.000 habitantes: 187.500 euros para viviendas habitadas por una o dos personas, ampliándose dicho valor en 37.500 euros adicionales por cada persona a cargo, con un límite máximo de 300.000 euros;

d) Para municipios de hasta 100.000 habitantes: 150 euros para viviendas habitadas por una o dos personas, ampliándose dicho valor en 30.000 euros adicionales por cada persona a cargo, con un límite máximo de 240.000 euros.

A efectos de lo anterior se tendrán en cuenta las últimas cifras de población resultantes de la revisión del Padrón Municipal. Así mismo, se entenderá por persona a cargo la que lo sea conforme a la normativa propia del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas.”»

MOTIVACIÓN

Elevación del valor de las viviendas a efectos de aplicación del Código de Buenas Prácticas.

ENMIENDA NÚM. 151

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final (nueva).

Se suprime el apartado 3 del artículo 5 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.»

MOTIVACIÓN

En coherencia con la enmienda anterior.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 143

ENMIENDA NÚM. 152

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final (nueva).

Se modifica el apartado 4 del artículo 5 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, que queda redactado en los siguientes términos:

“Desde la entrada en vigor de esta ley, y una vez que se produzca la acreditación por parte del deudor de que se encuentra situado dentro del umbral de exclusión, serán de obligada aplicación las previsiones del Código de Buenas Prácticas. Sin perjuicio de lo anterior, cualquiera de las partes podrá compeler a la otra a la formalización en escritura pública de la novación del contrato resultante de la aplicación de las previsiones contenidas en el Código de Buenas Prácticas.”»

MOTIVACIÓN

En coherencia con el carácter obligatorio de la adhesión.

ENMIENDA NÚM. 153

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final (nueva).

Se suprime el apartado 6 del artículo 5 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.»

MOTIVACIÓN

Suprimir el carácter temporal de la aplicación del Código de Buenas Prácticas.

ENMIENDA NÚM. 154

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 144

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final (nueva).

Se añaden los apartados 9 y 10 al artículo 5 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, que queda redactado en los siguientes términos:

“9. Las entidades adheridas al Código de Buenas Prácticas habrán de aportar a sus clientes información adecuada sobre la posibilidad de acogerse a lo dispuesto en el Código. En particular, las entidades adheridas deberán comunicar por escrito la existencia de este Código y la posibilidad de acogerse a él para aquellos clientes que hayan incumplido e pago de alguna cuota hipotecaria o manifiesten, de cualquier manera, dificultades en el pago de la deuda hipotecaria.

10. Lo previsto en este real decreto-ley tendrá la condición de normativa de ordenación y disciplina, conforme a lo previsto en la Ley 27/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, y su incumplimiento se considerará infracción grave, que se sancionará de acuerdo con lo previsto por dicha ley.”»

MOTIVACIÓN

Fomentar el conocimiento del Código de Buenas Prácticas, a efectos de su aplicación.

ENMIENDA NÚM. 155

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final (nueva).

Se modifica artículo 6 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, que queda redactado en los siguientes términos:

“1. El cumplimiento del Código de Buenas Prácticas por parte de las entidades será supervisado por una Comisión de Control constituida al efecto.

2. La Comisión de Control estará integrada por diez miembros:

- a) Uno designado del Consejo de Consumidores y Usuarios.
- b) Dos designados por las asociaciones no gubernamentales que determinará el Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad, a propuesta del Consejo Estatal de Organizaciones no Gubernamentales de Acción Social.
- c) Uno designado de la Asociación Hipotecaria Española.
- d) Uno designado por el Banco de España, que actuará como Secretario.
- e) Uno designado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- f) Uno designado por el Instituto Nacional de Estadística.
- g) Un juez designado por el Consejo General del Poder Judicial.
- h) Un notario designado por el Consejo General del Notariado.
- i) Uno nombrado por el Secretario de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, con rango de Director General, que presidirá la comisión y tendrá voto de calidad.

La Comisión de Control determinará sus normas de funcionamiento y se reunirá cada vez que sea convocada por su Presidente, por propia iniciativa o a instancia de cuatro de sus miembros. Estará, así mismo, facultada para establecer su propio régimen de convocatorias.

3. Para la válida constitución de la comisión a efectos de la celebración de sesiones, deliberaciones y adopción de decisiones, será necesaria la asistencia de al menos cinco de sus miembros, siempre que entre ellos figure el Presidente. Sus acuerdos se adoptarán por mayoría de sus miembros.

4. La Comisión de Control recibirá y evaluará la información que, en relación con los apartados 5 y 6, le traslade el Banco de España y publicará trimestralmente un informe en el que evalúe el grado de cumplimiento del Código de Buenas Prácticas. Este informe deberá remitirse a la Comisión de Economía del Congreso de los Diputados.

Así mismo, corresponderá a esta comisión la elaboración del modelo normalizado de declaración responsable a que se refiere la letra g) del artículo 3.2.

5. Las entidades adheridas remitirán al Banco de España, con carácter mensual, la información que les requiera la Comisión de Control. Esta información incluirá, en todo caso:

a) El número, volumen y características de las operaciones solicitadas, ejecutadas y denegadas en aplicación del Código de Buenas Prácticas, con el desglose que se considere adecuado para valorar el funcionamiento del Código.

b) Información relativa a los procedimientos de ejecución hipotecaria sobre viviendas de personas físicas.

c) Información relativa a las prácticas que lleven a cabo las entidades en relación con el tratamiento de la deuda hipotecaria vinculada a la vivienda de las personas físicas.

d) Las reclamaciones tramitadas conforme a lo previsto en el apartado siguiente.

La Comisión de Control podrá igualmente requerir a las entidades adheridas cualquier otra información que considere apropiada en relación con la protección de deudores hipotecarios sin recursos.

6. Podrán formularse ante el Banco de España las reclamaciones derivadas del presunto incumplimiento por las entidades de crédito del Código de Buenas Prácticas, las cuales recibirán el mismo tratamiento que las demás reclamaciones cuya tramitación y resolución corresponde al citado Banco de España.

7. Al objeto del mejor cumplimiento de las funciones que tiene asignadas, la Comisión podrá analizar y elevar al Gobierno propuestas relativas a la protección de los deudores hipotecarios.»»

MOTIVACIÓN

Modificación de la composición de la Comisión de Control, a efectos de la participación de todos los organismos y sectores concernidos.

ENMIENDA NÚM. 156

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Se modifica el segundo párrafo de la letra a) del apartado 2 del anexo del Real Decreto ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, que queda redactado en los siguientes términos:

“A estos efectos se entenderá por plan de reestructuración inviable aquél que establezca una cuota hipotecaria mensual superior al 50 por cien de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros de la unidad familiar.”»

MOTIVACIÓN

Reducir del 60 al 50%, a efectos de la consideración de un plan de reestructuración inviable.

ENMIENDA NÚM. 157

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final nueva.

Se modifica la letra c) del apartado 3 del anexo del Real Decreto ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, que queda redactado en los siguientes términos:

“a) El deudor, si así lo solicitara en el momento de pedir la dación en pago, podrá permanecer durante un plazo de dos años en la vivienda en concepto de arrendatario satisfaciendo una renta anual del 2 por cien del importe total de la deuda en el momento de la dación y con el límite máximo del tercio de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros de la unidad familiar. Durante dicho plazo el impago de la renta devengará un interés de demora equivalente al interés legal del dinero.”»

MOTIVACIÓN

Reducción de la renta a pagar por el ejecutado que permanezca como inquilino en la vivienda y del interés de demora en caso de impago.

ENMIENDA NÚM. 158

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una nueva disposición final, que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final nueva. Modificación del Real Decreto Legislativo 1/2007, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 147

Se añade un nuevo apartado 7 al artículo 87, con la siguiente redacción:

“7. En los contratos de préstamo o crédito hipotecario en los que la garantía sea la vivienda habitual o el local de negocio en el que el trabajador por cuenta propia ejerza la actividad que le sirva de medio principal de vida, aquellas estipulaciones que fijen un límite a la variación a la baja del tipo de interés contratado, siempre que no exista límite al alza, si la diferencia entre ambos es mayor de 4 puntos porcentuales o si el límite a la baja no es inferior al tipo de interés inicial.”»

MOTIVACIÓN

Establecimiento de límite de variabilidad en los intereses variables.

ENMIENDA NÚM. 159

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición final (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una nueva disposición final, que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final (nueva). Modificación del texto refundido de la Ley de Regulación de los Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto legislativo 1/2002 de 29 de octubre.

Se añade una disposición adicional séptima al Real Decreto legislativo 1/2002 de 29 de octubre, con la siguiente redacción:

“Disposición adicional séptima. Disponibilidad de los planes de pensiones en caso de procedimiento de ejecución sobre la vivienda habitual.

1. Los partícipes de los planes de pensiones podrán hacer efectivos sus derechos consolidados en el supuesto de procedimiento de ejecución sobre la vivienda habitual del partícipe. Reglamentariamente podrán regularse las condiciones y términos en que podrán hacerse efectivos los derechos consolidados en dicho supuesto, debiendo concurrir al menos los siguientes requisitos:

a) Que el partícipe se halle incurso en un procedimiento de ejecución forzosa judicial, administrativa o por notario para el cumplimiento de obligaciones, en el que se haya acordado proceder a la enajenación de su vivienda habitual.

b) Que el partícipe no disponga de otros bienes, derechos o rentas en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda objeto de la ejecución y evitar la enajenación de la vivienda.

c) Que el importe de sus derechos consolidados en el plan o planes de pensiones sea suficiente para evitar la enajenación de la vivienda.

2. El reembolso de derechos consolidados se hará efectivo en un pago único en la cuantía necesaria para evitar la enajenación de la vivienda, sujetándose al régimen fiscal establecido para las prestaciones de los planes de pensiones. El reembolso deberá efectuarse dentro del plazo máximo de siete hábiles desde que el partícipe presente la documentación acreditativa correspondiente.

3. El Gobierno, a propuesta del Ministro de Economía y Competitividad, podrá ampliar el plazo previsto en esta disposición para solicitar el cobro de los planes de pensiones en caso de procedimiento de ejecución sobre la vivienda habitual o establecer nuevos periodos a tal efecto, teniendo en cuenta las necesidades de renta disponible ante la situación de endeudamiento derivada de las circunstancias de la economía.

4. Lo dispuesto en esta disposición será igualmente aplicable a los asegurados de los planes de previsión asegurados, planes de previsión social empresarial y mutualidades de previsión social

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 148

a que se refiere el artículo 51 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y en general a los seguros colectivos que instrumentan compromisos por pensiones en los que se haya transmitido a los asegurados la titularidad de los derechos derivados de las primas pagadas por la empresa así como respecto a los derechos correspondientes a primas pagadas por aquellos.»»

MOTIVACIÓN

Flexibilización de la regulación de los planes de pensiones para facilitar su disponibilidad en caso de ejecución de vivienda habitual.

ENMIENDA NÚM. 160

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición adicional segunda (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una nueva disposición adicional segunda, que tendrá la siguiente redacción:

«Las personas físicas, deudoras o garantes, quedan exentas del pago de tasas judiciales en todos los procesos a que hace referencia la presente Ley.»

MOTIVACIÓN

Exención de tasas en todos los procedimientos previstos tanto en el proyecto de ley como en las enmiendas.

ENMIENDA NÚM. 161

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición adicional tercera (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una nueva disposición adicional tercera, que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición adicional tercera. Adhesión obligatoria de las entidades de crédito participadas por el FROB al convenio notarial.

Las entidades de crédito participadas por el Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB) estarán obligadas a iniciar las negociaciones con el deudor a que se refiere el artículo 10 de esta ley así como adherirse al convenio notarial previsto en el artículo 11.»

MOTIVACIÓN

Obligación de adherirse al convenio notarial por parte de las entidades de crédito participadas por el FROB en el procedimiento extrajudicial previsto en las enmiendas.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 149

ENMIENDA NÚM. 162

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición adicional cuarta (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una nueva disposición adicional cuarta, que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición adicional cuarta. Honorarios notariales y registrales.

Los honorarios notariales derivados de la autorización del convenio tendrán una reducción del 50%. Los derivados de los actos previos se considerarán como documentos sin cuantía.

Los derivados de la inscripción de dicho convenio en el registro de la propiedad, en cuanto suponga novación de las garantías reales a las que afecte se considerarán a todos los efectos como sin cuantía y no podrán devengar ningún otro concepto arancelario.»

MOTIVACIÓN

Reducción de horarios notariales en el procedimiento extrajudicial previsto en las enmiendas.

ENMIENDA NÚM. 163

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Socialista

Disposición adicional quinta (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una nueva disposición adicional quinta, que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición adicional quinta. Publicación por el Banco de España de la Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario.

En el plazo de dos meses el Banco de España publicará la «Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario» a la que se refiere el artículo 20 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.»

MOTIVACIÓN

Medida de protección de los consumidores.

A la Mesa de la Comisión de Economía y Competitividad

El Grupo Parlamentario Popular en el Congreso, al amparo de lo dispuesto en el artículo 110 y siguiente del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al articulado del Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios (procedente del Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre).

Palacio del Congreso de los Diputados, 8 de febrero de 2013.—**Alfonso Alonso Aranegui**, Portavoz del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 150

ENMIENDA NÚM. 164

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso**

A la exposición de motivos

De modificación.

Se propone modificar la exposición de motivos, que queda redactada como sigue:

«Exposición de motivos.

La atención a las circunstancias excepcionales que atraviesa nuestro país, motivadas por la crisis económica y financiera, en las que numerosas personas que contrataron un préstamo hipotecario para la adquisición de su vivienda habitual se encuentran en dificultades para hacer frente a sus obligaciones, exige la adopción de medidas que, en diferentes formas, contribuyan a aliviar la situación de los deudores hipotecarios.

Si bien la tasa de morosidad en nuestro país es baja, hay que tener muy presente el drama social que supone, para cada una de las personas o familias que se encuentran en dificultades para atender sus pagos, la posibilidad de que, debido a esta situación, puedan ver incrementarse sus deudas o llegar a perder su vivienda habitual.

El esfuerzo colectivo que están llevando a cabo los ciudadanos de nuestro país con el fin de superar de manera conjunta la situación de dificultad que atravesamos, requiere que, del mismo modo, y desde todos los sectores, se continúen adoptando medidas para garantizar que ningún ciudadano es conducido a una situación de exclusión social.

Con este fin, es necesario profundizar en las líneas que se han ido desarrollando en los últimos tiempos, para perfeccionar y reforzar el marco de protección a los deudores que, a causa de tales circunstancias excepcionales, han visto alterada su situación económica o patrimonial y se han encontrado en una situación merecedora de protección.

A estos efectos se aprueba esta ley, que consta de cuatro capítulos.

El primero de ellos prevé la suspensión inmediata y por un plazo de dos años de los desahucios de las familias que se encuentren en una situación de especial riesgo de exclusión. Esta medida, con carácter excepcional y temporal, afectará a cualquier proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria por el cual se adjudique al acreedor la vivienda habitual de personas pertenecientes a determinados colectivos. En estos casos, la Ley, sin alterar el procedimiento de ejecución hipotecaria, impide que se proceda al lanzamiento que culminaría con el desalojo de las personas.

La suspensión de los lanzamientos afectará a las personas que se encuentren dentro de una situación de especial vulnerabilidad. En efecto, para que un deudor hipotecario se encuentre en este ámbito de aplicación será necesario el cumplimiento de dos tipos de requisitos. De un lado, los colectivos sociales que van a poder acogerse son las familias numerosas, las familias monoparentales con dos hijos a cargo, las que tienen un menor de tres años o algún miembro discapacitado o dependiente, o en las que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones sociales o, finalmente, las víctimas de violencia de género.

Así mismo, en las familias que se acojan a esta suspensión los ingresos no podrán superar el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. Además, es necesario que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda.

La alteración significativa de sus circunstancias económicas se mide en función de la variación de la carga hipotecaria sobre la renta sufrida en los últimos cuatro años. Finalmente, la inclusión en el ámbito de aplicación pasa por el cumplimiento de otros requisitos, entre los que se pueden destacar que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 % de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar, o que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma.

La trascendencia de esta previsión normativa es indudable, pues garantiza que durante este período de tiempo, los deudores hipotecarios especialmente vulnerables no puedan ser desalojados de sus viviendas, con la confianza de que, a la finalización de este período, habrán superado la situación de dificultad en que se puedan encontrar en el momento actual.

Adicionalmente, esta ley incluye un mandato al Gobierno para que emprenda inmediatamente las medidas necesarias para impulsar, con el sector financiero, la constitución de un fondo social de viviendas destinadas a ofrecer cobertura a aquellas personas que hayan sido desalojadas de su vivienda habitual por el impago de un préstamo hipotecario. Este fondo debiera movilizar un amplio parque de viviendas, propiedad de las entidades de crédito, en beneficio de aquellas familias que solo pueden acceder a una vivienda en caso de que las rentas se ajusten a la escasez de sus ingresos.

El capítulo II introduce mejoras en el mercado hipotecario a través de la modificación de la Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946, y de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario. Especialmente relevante es el hecho de que, para las hipotecas constituidas sobre vivienda habitual, se limitarán los intereses de demora que pueden exigir las entidades de crédito a tres veces el interés legal del dinero. Por otro lado, se refuerza la independencia de las sociedades de tasación respecto de las entidades de crédito y, finalmente, se fortalece en la Ley Hipotecaria el procedimiento de venta extrajudicial.

El capítulo III recoge diferentes modificaciones a la Ley de Enjuiciamiento Civil con el fin de garantizar que la ejecución hipotecaria se realiza de manera que los derechos e intereses del deudor hipotecario sean protegidos de manera adecuada y, en su conjunto, se agilice y flexibilice el procedimiento de ejecución. En particular, como medida de gran relevancia, se establece la posibilidad de que si tras la ejecución hipotecaria de una vivienda habitual aún quedara deuda por pagar, durante el procedimiento de ejecución dineraria posterior se podrá condonar parte del pago de la deuda remanente, siempre que se cumplan con ciertas obligaciones de pago. Por otro lado, se facilita el acceso de postores a las subastas y se rebajan los requisitos que se imponen a los licitadores, de modo que, por ejemplo, se disminuye el aval necesario para pujar del 20 al 5 por cien del valor de tasación de los bienes. Así mismo se duplica, en idéntico sentido, el plazo de tiempo para que el rematante de una subasta consigne el precio de la adjudicación.

En caso de que la subasta concluyera sin postor alguno, se incrementan los porcentajes de adjudicación del bien; en concreto, se elevaría del 60 por cien hasta un máximo del 70 por cien, en determinadas.

Por último, el capítulo IV lleva a cabo modificaciones del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, tanto en lo que afecta al ámbito de aplicación, como en lo relativo a las características de las medidas que pueden ser adoptadas.»

JUSTIFICACIÓN

En coherencia con el resto de enmiendas.

ENMIENDA NÚM. 165

FIRMANTE:
Grupo Parlamentario
Popular en el Congreso

Capítulo I (nuevo)

De adición.

Se propone añadir un capítulo I, en el que quedan integrados los artículos 1 y 2 del Proyecto, con el siguiente título:

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 152

«CAPÍTULO I

Suspensión de los lanzamientos»

JUSTIFICACIÓN

Técnica normativa. La Ley quedará organizada por Capítulos.

ENMIENDA NÚM. 166

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario

Popular en el Congreso

Capítulo II (nuevo)

De adición.

Se propone añadir un Capítulo II de modificación de la Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946; de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario; y de la Ley 2/1994, sobre Subrogación y Modificación de los Préstamos Hipotecarios, que queda redactado como sigue:

«CAPÍTULO II

Medidas de mejora del mercado hipotecario

Artículo 3. Modificación de la Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946.

La Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946, queda modificada como sigue:

Uno. Se añade un párrafo al artículo 114 que queda redactado del siguiente modo:

“Los intereses de demora de hipotecas constituidas sobre vivienda habitual a favor de un crédito para la adquisición de la misma no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero.”

Dos. Se modifica el artículo 129, que queda redactado del siguiente modo:

“Artículo 129.

1. La acción hipotecaria podrá ejercitarse:

a) Directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su capítulo V.

b) O mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1858 del Código Civil, siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca solo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada.

2. La venta extrajudicial se realizará ante notario y se ajustará a los requisitos y formalidades siguientes:

a) El valor en que los interesados tasen la finca para que sirva de tipo en la subasta no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa, ni podrá en ningún caso ser inferior al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

b) La estipulación en virtud de la cual los otorgantes pacten la sujeción al procedimiento de venta extrajudicial de la hipoteca deberá constar separadamente de las restantes estipulaciones de la escritura y deberá señalar expresamente el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que en el momento de la venta extrajudicial el inmueble es vivienda habitual si así se hubiera hecho constar en la escritura de constitución.

c) La venta extrajudicial sólo podrá aplicarse a las hipotecas constituidas en garantía de obligaciones cuya cuantía aparezca inicialmente determinada, de sus intereses ordinarios y de demora liquidados de conformidad con lo previsto en el título y con las limitaciones señaladas en el artículo 114.

En el caso de que la cantidad prestada esté inicialmente determinada pero el contrato de préstamo garantizado prevea el reembolso progresivo del capital, a la solicitud de venta extrajudicial deberá acompañarse un documento en el que consten las amortizaciones realizadas y sus fechas, y el documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en la escritura de constitución de hipoteca.

En cualquier caso en que se hubieran pactado intereses variables, a la solicitud de venta extrajudicial, se deberá acompañar el documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en la escritura de constitución de hipoteca.

d) La venta se realizará mediante una sola subasta, de carácter electrónico, que tendrá lugar en el portal de subastas que a tal efecto dispondrá la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. Los tipos en la subasta y sus condiciones serán, en todo caso, los determinados por la Ley de Enjuiciamiento Civil.

e) En el Reglamento Hipotecario se determinará la forma y personas a las que deban realizarse las notificaciones, el procedimiento de subasta, las cantidades a consignar para tomar parte en la misma, causas de suspensión, la adjudicación y sus efectos sobre los titulares de derechos o cargas posteriores así como las personas que hayan de otorgar la escritura de venta y sus formas de representación.

f) La Ley de Enjuiciamiento Civil tendrá carácter supletorio en todo aquello que no se regule en la Ley y en el Reglamento Hipotecario, y en todo caso será de aplicación lo dispuesto en el artículo 579.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.”

Artículo 4. Modificación de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario.

Uno. El artículo 3 queda redactado del siguiente modo:

“1. Las sociedades de tasación y los servicios de tasación de las entidades de crédito estarán sometidas a los requisitos de homologación previa, independencia y secreto que se establezcan reglamentariamente.

2. Las sociedades de tasación cuyos ingresos totales deriven, en el período temporal que reglamentariamente se establezca, al menos en un 10 por ciento de su relación de negocio con una entidad de crédito o con el conjunto de entidades de crédito de un mismo grupo, deberán, siempre que alguna de esas entidades de crédito haya emitido y tenga en circulación títulos hipotecarios, disponer de mecanismos adecuados para favorecer la independencia de la actividad de tasación y evitar conflictos de interés, especialmente con los directivos o las unidades de la entidad de crédito que, sin competencias específicas en el análisis o la gestión de riesgos, estén relacionados con la concesión o comercialización de créditos o préstamos hipotecarios.

Esos mecanismos consistirán al menos en un reglamento interno de conducta que establezca las incompatibilidades de sus directivos y administradores y los demás aspectos que resulten más adecuados para la entidad, atendiendo a su tamaño, tipo de negocio, y demás características. El Banco de España verificará dichos mecanismos y podrá establecer los requisitos mínimos que deban cumplir con carácter general y requerir a las entidades, de manera razonada, para que adopte las medidas adicionales que resulten necesarias para preservar su independencia profesional.

La obligación de disponer de esos mecanismos afectará también a los servicios de tasación de las entidades de crédito. Igualmente afectará a aquellas sociedades de tasación en las que ejerzan

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 154

una influencia significativa, accionistas con intereses específicos en la promoción o comercialización de inmuebles, o en actividades que, a juicio del Banco de España, sean de análoga naturaleza.

3. Las entidades de crédito que hayan emitido y tengan en circulación títulos hipotecarios y cuenten con servicios propios de tasación deberán constituir una comisión técnica que verificará el cumplimiento de los requisitos de independencia mencionados en el apartado anterior. Dicha comisión elaborará un informe anual, que deberá remitir al consejo de administración u órgano equivalente de la entidad, sobre el grado de cumplimiento de las citadas exigencias. El referido informe anual deberá ser remitido igualmente al Banco de España.

4. Las sociedades de tasación deberán someterse a auditoría de cuentas, ajustando el ejercicio económico al año natural. La revisión y verificación de sus documentos contables se realizará de acuerdo con lo previsto en las normas reguladoras de la auditoría de cuentas.”

Dos. Se modifica el apartado 1.^a del apartado 2.a) del artículo 3 bis:

“1.^a El incumplimiento, durante un período superior a tres meses, del requisito del capital social mínimo exigible para ejercer la actividad de tasación en la legislación del mercado hipotecario, así como, durante igual período, la ausencia, o la cobertura por importe inferior al exigible, del aseguramiento de la responsabilidad civil establecido en esa misma normativa.”

Tres. La letra a) del artículo 3 bis.4 queda redactada del siguiente modo:

“a) El Banco de España incoará obligatoriamente un procedimiento sancionador cuando exista una comunicación razonada de otro organismo o autoridad administrativa en la que se ponga de manifiesto que la prestación irregular de los servicios de tasación ha tenido repercusiones en su campo de actuación administrativa. Así mismo, el Consejo de Consumidores y Usuarios podrá solicitar al Banco de España la incoación de un procedimiento sancionador cuando, a su juicio, se ponga de manifiesto la prestación irregular de los servicios de tasación.”

Cuatro. El artículo 3 bis l) queda redactado del siguiente modo:

“Artículo 3 bis l).

Las entidades de crédito, incluso aquellas que dispongan de servicios propios de tasación, estarán obligadas a aceptar cualquier tasación de un bien aportada por el cliente, siempre que, sea certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en la presente Ley y no esté caducada según lo dispuesto legalmente, y ello, sin perjuicio de que la entidad de crédito pueda realizar las comprobaciones que estime pertinentes, de las que en ningún caso podrá repercutir su coste al cliente que aporte la certificación. El incumplimiento de esta obligación se entenderá en todo caso como infracción grave o muy grave de la entidad de crédito en los términos de los artículos 5.d) o 4.e) de la Ley 26/1988, de 29 de julio, de Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, respectivamente.”

Cinco. Los apartados 1 y 2 del artículo 3 ter quedan redactados como sigue:

“1. Toda persona física o jurídica que pretenda adquirir, directa o indirectamente, una participación significativa en una sociedad de tasación deberá informar previamente de ello al Banco de España. Así mismo, se deberá comunicar al Banco de España, en cuanto tengan conocimiento de ello, las adquisiciones o cesiones de participaciones en su capital que traspasen el nivel señalado en el apartado 2 de este artículo. Queda prohibida la adquisición por parte de las entidades de crédito, de forma directa o indirecta, de una participación significativa en una sociedad de tasación. Idéntica prohibición de adquisición o mantenimiento de participaciones significativas en una sociedad de tasación se extenderá a todas aquellas personas físicas o jurídicas relacionadas con la comercialización, propiedad, explotación o financiación de bienes tasados por la misma.

2. A los efectos de esta Ley se entenderá por participación significativa en una sociedad de tasación aquella que alcance, de forma directa o indirecta, al menos el 10 por ciento del capital o de los derechos de voto de la sociedad.

También tendrá la consideración de participación significativa aquella que, sin llegar al porcentaje señalado, permita ejercer una influencia notable en la sociedad.”

Seis. El segundo párrafo del artículo 5 queda redactado del siguiente modo.

“El préstamo o crédito garantizado con esta hipoteca no podrá exceder del 60 por ciento del valor de tasación del bien hipotecado. Cuando se financie la construcción, rehabilitación o adquisición de viviendas, el préstamo o crédito podrá alcanzar el 80 por ciento del valor de tasación, sin perjuicio de las excepciones que prevé esta Ley. El plazo de amortización del préstamo o crédito garantizado, cuando financie la adquisición, construcción o rehabilitación de la vivienda habitual, no podrá exceder de treinta años.”

Siete. Se suprime el tercer párrafo del artículo 5.

“Artículo 5. Fortalecimiento de la protección del deudor hipotecario en la comercialización de los préstamos hipotecarios.

1. En la contratación de préstamos hipotecarios a los que se refiere el párrafo siguiente se exigirá que la escritura pública incluya, junto a la firma del cliente, una expresión manuscrita, en los términos que determine el Banco de España, por la que el prestatario manifieste que ha sido adecuadamente advertido de los posibles riesgos derivados del contrato.

2. Los contratos que requerirán la citada expresión manuscrita serán aquellos que se suscriban con un prestatario, persona física, en los que la hipoteca recaiga sobre una vivienda o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o edificios construidos o por construir, en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que se estipulen limitaciones a la variabilidad del tipo de interés, del tipo de las cláusulas suelo y techo, en los cuales el límite de variabilidad a la baja sea inferior al límite de variabilidad al alza;
- b) Que lleven asociada la contratación de un instrumento de cobertura del riesgo de tipo de interés, o bien;
- c) Que se concedan en una o varias divisas.”»

JUSTIFICACIÓN

En el nuevo artículo 3 se limita la libertad de pactos en lo que se refiere a los intereses de demora vinculados a hipotecas sobre vivienda habitual. Esta modificación no prejuzga la legalidad de otros tipos de interés pactados en los préstamos hipotecarios suscritos con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley.

Se incluye en la Ley Hipotecaria la regulación sustancial del procedimiento de venta extrajudicial mejorando la cobertura normativa del mismo y se vinculan los tipos de adjudicación en todo caso a los previstos en la Ley de Enjuiciamiento Civil, de forma que en ningún caso pueda haber divergencias sustanciales entre el procedimiento judicial de ejecución forzosa y la venta extrajudicial que puedan ser interpretadas como una disminución de las garantías jurídicas.

Con los apartados uno a tres del nuevo artículo 4, se mejoran y fortalecen los requisitos formales de garantía de la independencia de las sociedades de tasación. Adicionalmente, se concede la posibilidad al Consejo de Consumidores y Usuarios de solicitar al Banco de España que incoe un procedimiento sancionador contra una tasadora.

Con el apartado cuatro se fortalece la obligación de aceptación de las tasaciones realizadas por sociedades homologadas presentadas por el propio cliente, calificándose la no aceptación como infracción grave.

Con el apartado cinco se incrementa el control de la composición del accionariado con participaciones significativas en las sociedades de tasación, mediante la reducción del porcentaje que otorga el carácter significativo del 15 al 10 por ciento. Y se suprime la presencia de las entidades de crédito en el accionariado de las sociedades de tasación con participaciones significativas. Con ello se pretende reforzar la independencia de las tasadoras respecto a las entidades de crédito, lo que se pretende que redunde en tasaciones más objetivas.

Con el apartado seis se limita a 30 años el plazo máximo al que se pueden conceder préstamos hipotecarios para vivienda habitual que puedan ser objeto de cobertura para la fijación de los límites de las emisiones de cédulas hipotecarias. De este modo se introduce un incentivo regulatorio importante para la concesión de hipotecas en plazos de amortización que favorezcan la concesión responsable y prudente

de préstamos para la adquisición de vivienda. Este nuevo requerimiento no afectará (ver disposición transitoria) a los límites de emisión operativos para las cédulas actualmente emitidas.

Finalmente, con la modificación contenida en el nuevo artículo 6, se trata de garantizar la plena protección del deudor en los supuestos de incorporación a los contratos de ciertas cláusulas que pueden elevar el riesgo asumido por el mismo o cuyas consecuencias pueden resultar de más compleja comprensión.

ENMIENDA NÚM. 167**FIRMANTE:****Grupo Parlamentario****Popular en el Congreso****Capítulo III (nuevo)**

De adición.

Se propone añadir un Capítulo III de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y que queda redactado como sigue:

«CAPÍTULO III**Mejoras en el procedimiento de ejecución hipotecaria****Artículo 6. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.**

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda modificada como sigue:

Uno. El artículo 579 queda redactado del siguiente modo:

“Artículo 579. Ejecución dineraria en casos de bienes especialmente hipotecados o pignorados.

1. Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el capítulo V de este Título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el despacho de la ejecución por la cantidad que falte, y contra quienes proceda, y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución.

2. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, en el supuesto de adjudicación de la vivienda habitual hipotecada, si el remate aprobado fuera sea insuficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante, la ejecución por la cantidad que reste se ajustará a las siguientes especialidades:

a) El ejecutado quedará liberado si paga, en el plazo de cinco años desde la fecha del decreto de aprobación del remate o adjudicación, el 65 por cien de la cantidad que entonces quedara pendiente, incrementada exclusivamente en el interés legal del dinero hasta el momento del pago. Quedará liberado en los mismos términos si no pudiendo satisfacer el 65 por cien dentro del plazo de cinco años, satisficiera el 80 por cien dentro de los diez años.

b) En el supuesto de que se hubiera aprobado el remate o la adjudicación en favor del ejecutante o de aquél a quién le hubiera cedido su derecho y este, dentro del plazo de 10 años desde la aprobación, procediera a la enajenación de la vivienda, la deuda remanente que corresponda pagar al ejecutado en el momento de la enajenación se verá reducida en un 50 por cien de la plusvalía obtenida en tal venta, para cuyo cálculo se deducirán todos los costes que debidamente acredite el ejecutante.

El Secretario Judicial encargado de la ejecución hará constar estas circunstancias en el decreto de adjudicación y ordenará practicar el correspondiente asiento de inscripción en el Registro de la propiedad en relación con lo previsto en la letra b) anterior.”

Dos. El artículo 647.1 queda redactado del siguiente modo:

“Artículo 647. Requisitos para pujar. Ejecutante licitador.

1. Para tomar parte en la subasta los licitadores deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Identificarse de forma suficiente.
- Declarar que conocen las condiciones generales y particulares de la subasta.
- Presentar resguardo de que han depositado en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones o de que han prestado aval bancario por el 5% del valor de tasación de los bienes. Cuando el licitador realice el depósito con cantidades recibidas en todo o en parte de un tercero, se hará constar así en el resguardo a los efectos de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 652.”

Tres. El artículo 668 queda redactado del siguiente modo:

“Artículo 668. Contenido del anuncio de la subasta.

La subasta se anunciará con arreglo a lo previsto en el artículo 646, expresándose en los edictos la identificación de la finca, que se efectuará en forma concisa e incluyendo los datos registrales y la referencia catastral si la tuviera, la situación posesoria si le consta al juzgado, la valoración inicial para la subasta, determinada con arreglo a lo dispuesto en el artículo 666 y los extremos siguientes:

- Que la certificación registra! y, en su caso, la titulación sobre el inmueble o inmuebles que se subastan está de manifiesto en la Oficina judicial sede del órgano de la ejecución.
- Que se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación existente o que no existan títulos.
- Que las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere, al crédito del actor continuarán subsistentes y que, por el sólo hecho de participar en la subasta, el licitador los admite y acepta quedar subrogado en la responsabilidad derivada de aquéllos, si el remate se adjudicare a su favor.

Así mismo la subasta se anunciará en el portal de subastas judiciales y electrónicas existentes y dependiente del Ministerio de Justicia. En la publicación del anuncio se hará expresa mención al portal y a la posibilidad de consulta más detallada de los datos.”

Tres. El apartado 1 del artículo 670 queda redactado del siguiente modo:

“1. Si la mejor postura fuera igual o superior al 70 % del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, el Secretario judicial responsable de la ejecución, mediante decreto, el mismo día o e/ día siguiente, aprobará el remate en favor del mejor postor. En el plazo de cuarenta días, el rematante habrá de consignar en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate.”

Cuatro. El artículo 671 queda redactado del siguiente modo:

“Artículo 671. Subasta sin ningún postor.

Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de veinte días, pedir la adjudicación por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje por el 60 por cien, si se trata de vivienda habitual, o del 50 por cien en otro caso.

Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciere uso de esa facultad, el Secretario judicial procederá al alzamiento del embargo, a instancia del ejecutado.”

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 158

Cinco. El artículo 682 queda redactado del siguiente modo:

“Artículo 682. Ámbito del presente capítulo.

1. Las normas del presente capítulo sólo serán aplicables cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes pignorados o hipotecados en garantía de la deuda por la que se proceda.

2. Cuando se persigan bienes hipotecados, las disposiciones del presente capítulo se aplicarán siempre que, además de lo dispuesto en el apartado anterior, se cumplan los requisitos siguientes:

1.º Que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

2.º Que, en la misma escritura, conste un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones.

En la hipoteca sobre establecimientos mercantiles se tendrá necesariamente por domicilio el local en que estuviere instalado el establecimiento que se hipoteca.

3. El Registrador hará constar en la inscripción de la hipoteca las circunstancias a que se refiere el apartado anterior.”

Seis. Se modifica el actual artículo 691.2, que pasa tener la siguiente redacción:

“2. La subasta se anunciará, al menos, con veinte días de antelación. El señalamiento del lugar, día y hora para el remate se notificará al deudor, con la misma antelación, en el domicilio que conste en el Registro o, en su caso, en la forma en que se haya practicado el requerimiento conforme a lo previsto en el artículo 686 de esta Ley. Durante dicho plazo cualquier interesado en la subasta podrá solicitar del tribunal inspeccionar el inmueble o inmuebles hipotecados, quien lo comunicará a quien estuviere en la posesión, solicitando su consentimiento.”

Siete. El artículo 693 queda redactado del siguiente modo:

“Artículo 693. Reclamación limitada a parte del capital o de los intereses cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes. Vencimiento anticipado de deudas a plazos.

1. Lo dispuesto en este capítulo será aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes, si vencieren, al menos, tres plazos sin cumplir el deudor su obligación. Así se hará constar por el notario en la escritura de constitución. Si para el pago de alguno de los plazos del capital o de los intereses fuere necesario enajenar el bien hipotecado, y aun quedaren por vencer otros plazos de la obligación, se verificará la venta y se transferirá la finca al comprador con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecha.

2. Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses si se hubiese convenido el vencimiento total en caso de falta de pago de tres o más plazos y este convenio constase en la escritura de constitución.

3. En el caso a que se refiere el apartado anterior, el acreedor podrá solicitar que, sin perjuicio de que la ejecución se despache por la totalidad de la deuda, se comunique al deudor que, hasta el día señalado para la celebración de la subasta, podrá liberar el bien mediante la consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviere vencida en la fecha de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de demora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados en todo o en parte. A estos efectos, el acreedor podrá solicitar que se proceda conforme a lo previsto en el apartado 2 del artículo 578.

Si el bien hipotecado fuese la vivienda familiar, el deudor podrá, aun sin el consentimiento del acreedor, liberar el bien mediante la consignación de las cantidades expresadas en el párrafo anterior.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 159

Liberado un bien por primera vez, podrá liberarse en segunda o ulteriores ocasiones siempre que, al menos, medien tres años entre la fecha de la liberación y la del requerimiento de pago judicial o extrajudicial efectuada por el acreedor.

Si el deudor efectuase el pago en las condiciones previstas en los apartados anteriores, se tasarán las costas, que se calcularán sobre la cuantía de las cuotas atrasadas abonadas e intereses vencidos, y, una vez satisfechas éstas, el secretario judicial dictará decreto liberando el bien y declarando terminado el procedimiento. Lo mismo se acordará cuando el pago lo realice un tercero con el consentimiento del ejecutante.”»

JUSTIFICACIÓN

Se moderan los intereses ordinarios, moratorios y de demora procesal en los supuestos de que realizada la subasta, quede deuda pendiente de pago.

Si tras la ejecución hipotecaria de una vivienda habitual aún resta deuda insatisfecha para un deudor de buena fe, se procederá durante la ejecución dineraria a: (1) exonerar de la deuda remanente si paga el 65 % en el 5 año o el 80% en el décimo año; y, (2) exigir que en caso de que la entidad que se queda con la casa obtiene en esos 10 años una plusvalía (descontando todos los gastos), el 50% de la misma reducirá la deuda. De este modo, al tiempo que no se lesiona la ejecutividad de la garantía financiera, se abre un mecanismo para otorgar al deudor una posible exoneración de deudas, adecuadamente ponderada entre el incentivo al pago (en beneficio del acreedor) y la remisión de la responsabilidad personal ilimitada.

Se reduce el importe a depositar (del 20 al 5%) para facilitar el acceso de postores a las subastas.

Se duplica el plazo de tiempo para que el rematante de una subasta tenga que consignar el precio de la adjudicación. De este modo, se abre la posibilidad a que durante ese tiempo el rematante concluya la búsqueda de la financiación necesaria para el pago.

Se incrementan los porcentajes de adjudicación del bien cuando la subasta concluye sin ningún postor. Del 60 al 70 por ciento en caso de vivienda habitual siempre que la cantidad debida resulte igual o superior a ese 70 por ciento, o si la cantidad debida resultase inferior a ese porcentaje, por el 60 por ciento (porcentaje de adjudicación actualmente en vigor).

Se impide que la tasación que se utiliza como valor de referencia para la subasta sea inferior al 75% del valor de tasación en el momento de la escritura. Se permite a los que quieran participar en la subasta que puedan ver el inmueble que se va a subastar, previo consentimiento del poseedor.

Se limita la capacidad de la entidad de reclamar el pago del capital y los intereses adeudados si se produce el impago de cuotas hasta que se hayan producido tres impagos.

ENMIENDA NÚM. 168

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso**

Capítulo IV (nuevo)

De adición.

Se propone añadir un capítulo IV de modificación del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, que queda redactado como sigue:

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 160

«CAPÍTULO IV

Modificación del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos

Artículo 7. Modificación del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

El Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, queda modificado como sigue:

Uno. El artículo 3 queda redactado del siguiente modo:

“1. Se considerarán situados en el umbral de exclusión aquellos deudores de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca sobre su vivienda habitual, cuando concurren en ellos todas las circunstancias siguientes:

a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. A estos efectos se entenderá por unidad familiar la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar.

b) Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, o hayan sobrevenido en dicho período circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.

A estos efectos se entenderá que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5, salvo que la entidad acredite que la carga hipotecaria en el momento de la concesión del préstamo era igual o superior a la carga hipotecaria en el momento de la solicitud de la aplicación del Código de Buenas Prácticas.

Así mismo, se entiende que se encuentran en una circunstancia familiar de especial vulnerabilidad:

1.º La familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.

2.º La unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo.

3.º La unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente, de forma acreditada, para realizar una actividad laboral.

c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

2. Para la aplicación de las medidas complementarias y sustitutivas de la ejecución hipotecaria a que se refieren los apartados 2 y 3 del Anexo, será además preciso que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que el conjunto de los miembros de la unidad familiar carezca de cualesquiera otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.

b) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor o deudores y concedido para la adquisición de la misma.

c) Que se trate de un crédito o préstamo que carezca de otras garantías, reales o personales o, en el caso de existir estas últimas, que carezcan de otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.

d) En el caso de que existan codeudores que no formen parte de la unidad familiar, deberán estar incluidos en las circunstancias a), b), c) anteriores.

3. La concurrencia de las circunstancias a que se refiere el apartado primero se acreditará por el deudor ante la entidad acreedora mediante la presentación de los siguientes documentos:

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 161

a) Percepción de ingresos por los miembros de la unidad familiar:

1.º Certificado de rentas, y en su caso, certificado relativo a la presentación del Impuesto de Patrimonio, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, con relación a los últimos cuatro ejercicios tributarios.

2.º Últimas tres nóminas percibidas.

3.º Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.

4.º Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social concedidas por las Comunidades Autónomas y las entidades locales.

5.º En caso de trabajador por cuenta propia, si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.

b) Número de personas que habitan la vivienda:

1.º Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.

2.º Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.

3.º Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

c) Titularidad de los bienes:

1.º Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar.

2.º Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere.

d) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situados en el umbral de exclusión según el modelo aprobado por la comisión constituida para el seguimiento del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas.”

Dos. Se introduce un nuevo artículo 3 bis con la siguiente redacción:

“Artículo 3 bis. Fiadores e hipotecantes no deudores.

Los fiadores e hipotecantes no deudores que se encuentren en el umbral de exclusión podrán exigir que la entidad agote el patrimonio del deudor principal, sin perjuicio de la aplicación a éste, en su caso, de las medidas previstas en el Código de Buenas Prácticas, antes de reclamarles la deuda garantizada, aun cuando en el contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de exclusión.”

Tres. El artículo 4 queda redactado del siguiente modo:

“Artículo 4. Moderación de los intereses moratorios.

1. En todos los contratos de crédito o préstamo garantizados con hipoteca inmobiliaria en los que el deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión, el interés moratorio aplicable desde el momento en que el deudor solicite al Banco la aplicación de cualquiera de las medidas del código de buenas prácticas y acredite ante la entidad que se encuentra en dicha circunstancia, será, como máximo, el resultante de sumar a los intereses remuneratorios pactados en el préstamo un 2 por cien sobre el capital pendiente del préstamo.

2. Esta moderación de intereses no será aplicable a deudores o contratos distintos de los regulados en el presente Real Decreto-ley.”

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 162

Cuatro. El artículo 5 queda redactado del siguiente modo:

“Artículo 5. Sujeción al Código de Buenas Prácticas.

1. El Código de Buenas Prácticas incluido en el Anexo será de adhesión voluntaria por parte de las entidades de crédito o de cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

2. La aplicación del Código de Buenas Prácticas se extenderá a las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos concedidos para la compraventa de viviendas cuyo precio de adquisición no hubiese excedido de los siguientes valores:

a) para municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 250.000 euros para viviendas habitadas por una o dos personas, ampliándose dicho valor en 50.000 euros adicionales por cada persona a cargo, hasta un máximo de tres;

b) para municipios de entre 500.001 y 1.000.000 de habitantes o los integrados en áreas metropolitanas de municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 225.000 euros para viviendas habitadas por una o dos personas, ampliándose dicho valor en 45.000 euros adicionales por cada persona a cargo, hasta un máximo de tres;

c) para municipios de entre 100.001 y 500.000 habitantes: 187.500 euros para viviendas habitadas por una o dos personas, ampliándose dicho valor en 37.500 euros adicionales por cada persona a cargo, hasta un máximo de tres;

d) para municipios de hasta 100.000 habitantes: 150.000 euros para viviendas habitadas por una o dos personas, ampliándose dicho valor en 30.000 euros adicionales por cada persona a cargo, hasta un máximo de tres.

A efectos de lo anterior se tendrán en cuenta las últimas cifras de población resultantes de la revisión del Padrón Municipal. Así mismo se entenderán por personas a cargo, los descendientes y ascendientes que habiten en la misma vivienda y que dependan económicamente del deudor por percibir rentas inferiores al salario mínimo interprofesional.

No obstante, solo podrán acogerse a las medidas previstas en el apartado 3 del Código las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos concedidos para la compraventa de viviendas cuyo precio de adquisición no hubiese excedido de los siguientes valores:

a) para municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 200.000 euros;

b) para municipios de entre 500.001 y 1.000.000 de habitantes o los integrados en áreas metropolitanas de municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 180.000 euros;

c) para municipios de entre 100.001 y 500.000 habitantes: 150.000 euros;

d) para municipios de hasta 100.000 habitantes: 120.000 euros.

3. Las entidades comunicarán su adhesión a la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera. En los primeros diez días de los meses de enero, abril, julio y octubre, el Secretario de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, mediante resolución, ordenará la publicación del listado de entidades adheridas en la sede electrónica de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera y en el ‘Boletín Oficial del Estado’.

4. Desde la adhesión de la entidad de crédito, y una vez que se produzca la acreditación por parte del deudor de que se encuentra situado dentro del umbral de exclusión, serán de obligada aplicación las previsiones del Código de Buenas Prácticas. Sin perjuicio de lo anterior, cualquiera de las partes podrá compeler a la otra a la formalización en escritura pública de la novación del contrato resultante de la aplicación de las previsiones contenidas en el Código de Buenas Prácticas. Los costes de dicha formalización correrán a cargo de la parte que la solicite.

5. La novación del contrato tendrá los efectos previstos en el artículo 4.3 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, con respecto a los préstamo y créditos novados.

6. La adhesión de la entidad se entenderá producida por un plazo de dos años, prorrogable automáticamente por períodos anuales, salvo denuncia expresa de la entidad adherida, notificada a la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera con una antelación mínima de tres meses.

7. El contenido del Código de Buenas Prácticas resultará de aplicación exclusiva a las entidades adheridas, deudores y contratos a los que se refiere este real decreto-ley. No procederá, por tanto, la extensión de su aplicación, con carácter normativo o interpretativo, a ningún otro ámbito.

8. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, las entidades adheridas podrán con carácter puramente potestativo aplicar las previsiones del Código de Buenas Prácticas a deudores distintos de los comprendidos en el artículo 3 y podrán, en todo caso, en la aplicación del Código, mejorar las previsiones contenidas en el mismo.

9. Las entidades adheridas al Código de Buenas Prácticas habrán de informar adecuadamente a sus clientes sobre la posibilidad de acogerse a lo dispuesto en el Código. Esta información habrá de facilitarse especialmente en su red comercial de oficinas. En particular, las entidades adheridas deberán comunicar por escrito la existencia de este Código, con una descripción concreta de su contenido, y la posibilidad de acogerse a él para aquellos clientes que hayan incumplido el pago de alguna cuota hipotecaria o manifiesten, de cualquier manera, dificultades en el pago de su deuda hipotecaria.”

Cinco. El artículo 6 queda redactado del siguiente modo:

“Artículo 6. Seguimiento del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas.

1. El cumplimiento del Código de Buenas Prácticas por parte de las entidades adheridas será supervisado por una comisión de control constituida al efecto.

2. La comisión de control estará integrada por diez miembros:

a) Uno nombrado por el Ministerio de Economía y Competitividad con al menos rango de Director General, que presidirá la comisión y tendrá voto de calidad.

b) Uno designado por el Banco de España, que actuará como Secretario.

c) Uno designado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

d) Un juez designado por el Consejo General del Poder Judicial.

e) Un notario designado por el Consejo General del Notariado.

f) Uno designado por el Instituto Nacional de Estadística.

g) Uno designado por la Asociación Hipotecaria Española.

h) Uno designado por el Consejo de Consumidores y Usuarios.

i) Dos designados por las asociaciones no gubernamentales que determinará el Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad, que realicen labores de acogida.

La comisión de control determinará sus normas de funcionamiento y se reunirá cada vez que sea convocada por su Presidente, por propia iniciativa o a instancia de cuatro de sus miembros. Estará, así mismo, facultada para establecer su propio régimen de convocatorias.

3. Para la válida constitución de la comisión a efectos de la celebración de sesiones, deliberaciones y adopción de decisiones, será necesaria la asistencia de, al menos, cinco de sus miembros, siempre que entre ellos figure el Presidente. Sus acuerdos se adoptarán por mayoría de sus miembros.

4. La comisión de control recibirá y evaluará la información que, en relación con los apartados 5 y 6, le traslade el Banco de España y publicará semestralmente un informe en el que evalúe el grado de cumplimiento del Código de Buenas Prácticas. Este informe deberá remitirse a la Comisión de Economía y Competitividad del Congreso de los Diputados.

Así mismo, corresponderá a esta comisión la elaboración del modelo normalizado de declaración responsable a que se refiere la letra d) del artículo 3.2.

5. Las entidades adheridas remitirán al Banco de España, con carácter mensual, la información que les requiera la comisión de control. Esta información incluirá, en todo caso:

a) El número, volumen y características de las operaciones solicitadas, ejecutadas y denegadas en aplicación del Código de Buenas Prácticas, con el desglose que se considere adecuado para valorar el funcionamiento del Código.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 164

b) Información relativa a los procedimientos de ejecución hipotecaria sobre viviendas de personas físicas.

c) Información relativa a las prácticas que lleven a cabo las entidades en relación con el tratamiento de la deuda hipotecaria vinculada a la vivienda de las personas físicas.

d) Las reclamaciones tramitadas conforme a lo previsto en el apartado siguiente.

La Comisión de Control podrá igualmente requerir a las entidades adheridas cualquier otra información que considere apropiada en relación con la protección de deudores hipotecarios.

6. Podrán formularse ante el Banco de España las reclamaciones derivadas del presunto incumplimiento por las entidades de crédito del Código de Buenas Prácticas, las cuales recibirán el mismo tratamiento que las demás reclamaciones cuya tramitación y resolución corresponde al citado Banco de España.

7. La Comisión podrá analizar y elevar al Gobierno propuestas relativas a la protección de los deudores hipotecarios.”»

Seis. Se introduce un nuevo capítulo VI con la siguiente redacción:

«CAPÍTULO VI

Régimen sancionador

Artículo 15. Régimen sancionador.

Lo previsto en los apartados 4 y 9 del artículo 5, y en el artículo 6.5 tendrá la condición de normativa de ordenación y disciplina, conforme a lo previsto en la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, y el incumplimiento de las obligaciones que derivan de los mismos se considerará infracción grave, que se sancionará de acuerdo con lo establecido en dicha Ley.»

Siete. El anexo queda redactado del siguiente modo:

«ANEXO

Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual

1. Medidas previas a la ejecución hipotecaria: reestructuración de deudas hipotecarias.

a) Los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, podrán solicitar y obtener de la entidad acreedora la reestructuración de su deuda hipotecaria al objeto de alcanzar la viabilidad a medio y largo plazo de la misma. Junto a la solicitud de reestructuración, acompañarán la documentación prevista en el artículo 3.2 del citado real decreto-ley.

No podrán formular tal solicitud aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución, una vez se haya producido el anuncio de la subasta.

b) En el plazo de un mes desde la presentación de la solicitud anterior junto con la documentación a que se refiere la letra anterior, la entidad deberá notificar y ofrecer al deudor un plan de reestructuración en el que se concreten la ejecución y las consecuencias financieras para el deudor de la aplicación conjunta de las medidas contenidas en esta letra. Sin perjuicio de lo anterior, el deudor podrá presentar en todo momento a la entidad una propuesta de plan de reestructuración, que deberá ser analizada por la entidad, quien, en caso de rechazo, deberá comunicar al deudor los motivos en que se fundamente.

l. Carencia en la amortización de capital de cinco años. El capital correspondiente a las cuotas de ese periodo podrá o bien pasarse a una cuota final al término del préstamo o bien prorratearse en las cuotas restantes, o realizarse una combinación de ambos sistemas.

II. Ampliación del plazo de amortización hasta un total de 40 años a contar desde la concesión del préstamo.

III. Reducción del tipo de interés aplicable a Euribor + 0,25 por cien durante el plazo de carencia.

Adicionalmente, las entidades podrán reunificar el conjunto de las deudas contraídas por el deudor.

No conllevará costes por compensación la amortización anticipada del crédito o préstamo hipotecario solicitada durante los diez años posteriores a la aprobación del plan de reestructuración.

c) En el plan de reestructuración la entidad advertirá, en su caso, del carácter inviable del plan conforme al criterio previsto en el apartado siguiente o que, de resultar dicho plan inviable, se podrán solicitar las medidas complementarias previstas en el siguiente apartado.

2. Medidas complementarias.

a) Los deudores para los que el plan de reestructuración previsto en el apartado anterior resulte inviable dada su situación económico financiera, podrán solicitar una quita en el capital pendiente de amortización en los términos previstos en este apartado, que la entidad tendrá facultad para aceptar o rechazar en el plazo de un mes a contar desde la acreditación de la inviabilidad del plan de reestructuración.

A estos efectos, se entenderá por plan de reestructuración inviable aquel que establezca una cuota hipotecaria mensual superior al 50 por cien de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros de la unidad familiar.

b) Al objeto de determinar la quita, la entidad empleará alguno de los siguientes métodos de cálculo y notificará, en todo caso, los resultados obtenidos al deudor, con independencia de que la primera decida o no conceder dicha quita:

I. Reducción en un 25 por cien.

II. Reducción equivalente a la diferencia entre capital amortizado y el que guarde con el total del capital prestado la misma proporción que el número de cuotas satisfechas por el deudor sobre el total de las debidas.

III. Reducción equivalente a la mitad de la diferencia existente entre el valor actual de la vivienda y el valor que resulte de sustraer al valor inicial de tasación dos veces la diferencia con el préstamo concedido.

c) Esta medida también podrá ser solicitada por aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que ya se haya producido el anuncio de la subasta. Así mismo podrá serlo por aquellos deudores que, estando incluidos en el umbral de exclusión al que se refiere el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, no han podido optar a la dación en pago por presentar la vivienda cargas posteriores a la hipoteca.

3. Medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria: dación en pago de la vivienda habitual.

a) En el plazo de doce meses desde la solicitud de la reestructuración, los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, para los que la reestructuración y las medidas complementarias, en su caso, no resulten viables conforme a lo establecido en el apartado 2, podrán solicitar la dación en pago de su vivienda habitual en los términos previstos en este apartado. En estos casos la entidad estará obligada a aceptar la entrega del bien hipotecado por parte del deudor, a la propia entidad o tercero que ésta designe, quedando definitivamente cancelada la deuda.

b) La dación en pago supondrá la cancelación total de la deuda garantizada con hipoteca y de las responsabilidades personales del deudor y de terceros frente a la entidad por razón de la misma deuda.

c) El deudor, si así lo solicitara en el momento de pedir la dación en pago, podrá permanecer durante un plazo de dos años en la vivienda en concepto de arrendatario, satisfaciendo una renta anual del 3 por cien del importe total de la deuda en el momento de la dación. Durante dicho plazo el impago de la renta devengará un interés de demora del 10 por cien.

d) Las entidades podrán pactar con los deudores la cesión de una parte de la plusvalía generada por la enajenación de la vivienda, en contraprestación por la colaboración que éste pueda prestar en dicha transmisión.

e) Esta medida no será aplicable en los supuestos que se encuentren en procedimiento de ejecución en los que ya se haya anunciado la subasta, o en los que la vivienda esté gravada con cargas posteriores.

4. Publicidad del Código de Buenas Prácticas.

Las entidades garantizarán la máxima difusión del contenido del Código de Buenas Prácticas, en particular, entre sus clientes.»

JUSTIFICACIÓN

Con estas modificaciones del Real Decreto-ley 6/2012, se: amplía el umbral de exclusión en función de cargas y circunstancias familiares; introducen medidas para proteger a los avalistas de deudores hipotecarios; elevan los límites de los préstamos hipotecarios a los que se podrá aplicar el Código; introducen requisitos de información para las entidades y se amplía el número de miembros que pueden participar en la Comisión de Seguimiento; refuerza el régimen sancionador para la aplicación efectiva de las disposiciones de la ley; permite que el deudor pueda proponer un plan de refinanciación a la entidad cuya denegación deba ser motivada por la entidad; flexibiliza la posibilidad de carencia y la definición de plan de refinanciación inviable; modera el interés de demora en caso de impago de alquiler tras la dación en pago.

ENMIENDA NÚM. 169

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso**

Disposición adicional (nueva)

De adición.

Se propone añadir una disposición adicional segunda, pasando la actual Disposición adicional única a ser Disposición adicional primera, que queda redactada como sigue:

«Disposición adicional segunda. Informe del Banco de España sobre la independencia de las sociedades de tasación.

En el plazo de tres meses desde la aprobación de esta Ley, el Banco de España remitirá al Gobierno un informe en el que se analicen las posibles medidas a impulsar para, en aras de garantizar la estabilidad financiera y el correcto funcionamiento del mercado hipotecario, se fortalezca la independencia en el ejercicio de la actividad de las sociedades de tasación y la calidad de sus valoraciones de bienes inmuebles.»

JUSTIFICACIÓN

En la medida en que la independencia de las tasadoras es una cuestión clave y las reformas legales propuestas pudieran resultar insuficientes, se propone la elaboración de un informe en el que Banco de España, como supervisor responsable de las mismas, pueda detectar las potenciales áreas de mejora.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 167

ENMIENDA NÚM. 170

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso**

Disposición adicional (nueva)

De adición.

Se propone añadir una disposición adicional tercera, que queda redactada como sigue:

«Disposición adicional tercera. Régimen especial de aplicación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos a los contratos de arrendamiento previstos en la disposición adicional única del Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección de los deudores hipotecarios.

1. Los contratos de arrendamiento que se suscriban en el marco de la encomienda al Gobierno prevista en la disposición adicional única del Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, se considerarán contratos de arrendamiento de vivienda y estarán sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, excepto en lo previsto en sus artículos 9 y 18, con las especialidades que se regulan a continuación.

2. La duración de estos contratos de arrendamiento será de dos años, prorrogables por otro año.

3. A los seis meses de producido el impago de la renta sin que este se haya regularizado en su integridad, el arrendador podrá iniciar el desahucio del arrendatario. Así mismo, transcurrido el plazo de duración del contrato, si el arrendatario no desalojara la vivienda, el arrendador podrá iniciar el procedimiento de desahucio.»

JUSTIFICACIÓN

El Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios instó al Gobierno a promover con el sector financiero la constitución de un fondo social de viviendas propiedad de las entidades de crédito, destinadas a ofrecer cobertura a aquellas personas que hubieran sido desalojadas de su vivienda habitual por el impago de un préstamo hipotecario, cuando concurren en ellas circunstancias de especial vulnerabilidad.

La medida propuesta pretende dotar de cobertura legal las especialidades que con respecto a la vigente normativa deben tener dichos arrendamientos de renta limitada, que afecta a la duración y al régimen de desahucios de los mismos.

ENMIENDA NÚM. 171

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso**

Disposición adicional (nueva)

De adición.

Se propone añadir una disposición adicional cuarta, que queda redactada como sigue:

«Disposición adicional cuarta. Atención de reclamaciones derivadas de compromisos adquiridos por las entidades de crédito en virtud de la disposición adicional única del Real Decreto-

ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección de los deudores hipotecarios.

Los servicios de atención al cliente y los defensores del cliente a los que se refiere la Orden ECO/734/2004, de 11 de marzo, sobre los departamentos y servicios de atención al cliente y el defensor del cliente de las entidades financieras, atenderán, de conformidad con lo previsto en la citada orden, las reclamaciones relacionadas con los compromisos suscritos por las entidades de crédito en el marco de la encomienda al Gobierno prevista en la disposición adicional única del Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección de los deudores hipotecarios.»

JUSTIFICACIÓN

El Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios instó al Gobierno a promover con el sector financiero la constitución de un fondo social de viviendas propiedad de las entidades de crédito, destinadas a ofrecer cobertura a aquellas personas que hubieran sido desalojadas de su vivienda habitual por el impago de un préstamo hipotecario, cuando concurren en ellas circunstancias de especial vulnerabilidad.

La medida propuesta exige y habilita a los servicios de atención al cliente y los defensores del cliente de las entidades de crédito a que atiendan las reclamaciones relacionadas con los compromisos suscritos por las entidades de crédito en el marco de dicha encomienda al Gobierno.

ENMIENDA NÚM. 172

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso**

Disposición adicional (nueva)

De adición.

Se propone añadir una disposición adicional nueva, que queda redactada como sigue:

«Disposición adicional sexta. Modificación de la Ley 16/2009, de 13 de noviembre de servicios de pago.

Disposición adicional segunda. Publicación por el Banco de España de la Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario.

En el plazo de dos meses el Banco de España publicará la «Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario» a la que se refiere el artículo 20 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.»

JUSTIFICACIÓN

Este documento será de mucha utilidad para los consumidores, que podrán disponer de documentación ordenada y recogida en un único documento, sobre elementos a tener en cuenta a la hora de solicitar un préstamo.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 169

ENMIENDA NÚM. 173

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso**

Disposición transitoria (nueva)

De adición.

Se propone añadir una disposición transitoria segunda, pasando la actual disposición transitoria única a ser disposición transitoria primera, que queda redactada como sigue:

«Disposición transitoria segunda. Intereses de demora de hipotecas constituidas sobre vivienda habitual.

La limitación de los intereses de demora de hipotecas constituidas sobre vivienda habitual prevista en el artículo 3.1 será de aplicación a las hipotecas constituidas con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley.

Así mismo, dicha limitación será de aplicación a los intereses de las hipotecas sobre vivienda habitual, constituidas antes de la entrada en vigor de la Ley y que se devenguen con posterioridad a la misma.»

JUSTIFICACIÓN

Se estima necesario realizar una ordenación de los aspectos transitorios afectados por las enmiendas presentadas.

ENMIENDA NÚM. 174

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso**

Disposición transitoria (nueva)

De adición.

Se propone añadir una disposición transitoria tercera, que queda redactada como sigue:

«Disposición transitoria tercera. Régimen de participaciones significativas en una sociedad de tasación.

Las entidades de crédito, así como las personas físicas o jurídicas relacionadas con la comercialización, propiedad, explotación o financiación de bienes tasados por aquellas, deberán reducir sus participaciones en las sociedades de tasación en cumplimiento de lo previsto en el nuevo artículo 3 ter de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario, en el plazo máximo de 1 año desde la entrada en vigor de este real decreto.»

JUSTIFICACIÓN

Se estima necesario realizar una ordenación de los aspectos transitorios afectados por las enmiendas presentadas.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 170

ENMIENDA NÚM. 175

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso**

Disposición transitoria (nueva)

De adición.

Se propone añadir una disposición transitoria cuarta, que queda redactada como sigue:

«Disposición transitoria cuarta. Ejecución forzosa.

En relación con las medidas previstas en el artículo 6, los procesos de ejecución ya iniciados al entrar en vigor esta Ley se regirán por lo dispuesto en ella para las actuaciones ejecutivas que aún puedan realizarse.»

JUSTIFICACIÓN

Se estima necesario realizar una ordenación de los aspectos transitorios afectados por las enmiendas presentadas.

ENMIENDA NÚM. 176

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso**

Disposición transitoria (nueva)

De adición.

Se propone añadir una disposición transitoria quinta, que queda redactada como sigue:

«Disposición transitoria quinta. Venta extrajudicial.

Lo previsto en el artículo 3.dos se aplicará a las ventas extrajudiciales que se inicien con posterioridad a la entrada en vigor de la esta ley, cualquier que fuese la fecha en que se hubiera otorgado la escritura de constitución de hipoteca.»

JUSTIFICACIÓN

Se estima necesario realizar una ordenación de los aspectos transitorios afectados por las enmiendas presentadas.

ENMIENDA NÚM. 177

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso**

Disposición transitoria (nueva)

De adición.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 171

Se propone añadir una disposición transitoria sexta, que queda redactada como sigue:

«Disposición transitoria sexta. Constitución de la Comisión de Control del Código de Buenas Prácticas.

La Comisión de Control del Código de Buenas Prácticas habrá de constituirse y celebrar su primera reunión, con la composición prevista en el apartado 5 del artículo 8, en el plazo máximo de un mes a partir de la entrada en vigor de esta Ley.»

JUSTIFICACIÓN

Se estima necesario realizar una ordenación de los aspectos transitorios afectados por las enmiendas presentadas.

ENMIENDA NÚM. 178

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso**

Disposición transitoria (nueva)

De adición.

Se propone añadir una disposición transitoria séptima, que queda redactada como sigue:

«Disposición transitoria séptima. Aplicación del Código de Buenas Prácticas.

Los procedimientos de aplicación del Código de Buenas Prácticas iniciados y no finalizados antes de la entrada en vigor de esta ley, se regirán por lo dispuesto en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, incorporando las adaptaciones necesarias para ajustarse a los cambios que introduce esta ley en el Código, a partir de que la entidad comunique su adhesión.

La aplicación de las modificaciones de este Código en ningún caso implicará un empeoramiento de la situación para el deudor, en relación con la protección que hubiera recibido de acuerdo con la antigua redacción del Código.»

JUSTIFICACIÓN

Se estima necesario realizar una ordenación de los aspectos transitorios afectados por las enmiendas presentadas.

ENMIENDA NÚM. 179

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso**

Disposición transitoria (nueva)

De adición.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 172

Se propone añadir una disposición transitoria octava, que queda redactada como sigue:

«Disposición transitoria octava. Adhesión al Código de Buenas Prácticas.

Las entidades comunicarán su adhesión a las modificaciones introducidas en el Código de Buenas Prácticas por esta Ley a la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera. En los primeros diez días de los meses de enero, abril, julio y octubre, el Secretario de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, mediante resolución, ordenará la publicación del listado de las entidades adheridas a dichas modificaciones en la sede electrónica de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera y en el “Boletín Oficial del Estado”.

Las entidades que se hubieran adherido al Código de Buenas Prácticas aprobado por el Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos y no se adhieran a las modificaciones introducidas en el mismo por esta ley seguirán obligadas en los términos de dicho real decreto-ley.»

JUSTIFICACIÓN

Se estima necesario realizar una ordenación de los aspectos transitorios afectados por las enmiendas presentadas.

ENMIENDA NÚM. 180

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso**

Disposición transitoria (nueva)

De adición.

Se propone añadir una disposición transitoria novena, que queda redactada como sigue:

«Disposición transitoria novena. Límite de emisión de cédulas hipotecarias.

Los préstamos y créditos hipotecarios con plazo de amortización superior a 30 años formalizados por las entidades con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley y que cumpliesen el resto de requisitos contenidos en la sección II de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario, seguirán perteneciendo, hasta su completa amortización, a la cartera de préstamos y créditos elegibles a efectos del cálculo del límite de emisión de cédulas hipotecarias contenido en el artículo 16 de dicha Ley.»

JUSTIFICACIÓN

La nueva condición introducida en esta Ley para que préstamos y créditos garantizados con hipoteca puedan ser considerados elegibles a efectos del cálculo del límite de emisión tiene la potencialidad de causar un incumplimiento sobrevenido de dichos límites en múltiples entidades de crédito. Esto es, existe en la actualidad un volumen importante de préstamos y créditos que superan los 30 años de plazo de amortización y pertenecen a la cartera elegible. El incumplimiento sobrevenido para algunas entidades les obligaría a acciones de amortización/recompra de las cédulas emitidas o de afectación de activos de sustitución que pueden hacer peligrar su solvencia en un momento delicado como el que vivimos. Es por ello que se plantea un periodo transitorio de tres años para retornar al cumplimiento del límite. Paralelamente, además se considera que los nuevos préstamos y créditos a más de 30 años ya no serán considerados como parte de la cartera elegible, con lo que no se pone en peligro el objetivo de incentivar una actividad de préstamo y crédito más responsable desde el mismo momento de la entrada en vigor de la Ley.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 173

ENMIENDA NÚM. 181

FIRMANTE:

Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso

Disposición final (nueva)

De adición.

Se propone añadir una disposición final tercera, que queda redactada como sigue:

«Disposición final tercera. Modificación del texto refundido de la Ley de Regulación de los Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2002, de 29 de noviembre.»

Se añade la disposición adicional séptima en los términos siguientes:

«Disposición adicional séptima. Disponibilidad de los planes de pensiones en caso de procedimiento de ejecución sobre la vivienda habitual.

Durante el plazo de dos años desde la entrada en vigor de esta Ley, excepcionalmente, los partícipes de los planes de pensiones podrán hacer efectivos sus derechos consolidados en el supuesto de procedimiento de ejecución sobre la vivienda habitual del partícipe. Reglamentariamente podrán regularse las condiciones y términos en que podrán hacerse efectivos los derechos consolidados en dicho supuesto, debiendo concurrir al menos los siguientes requisitos:

Que el partícipe se halle incurso en un procedimiento de ejecución forzosa judicial, administrativa o venta extrajudicial para el cumplimiento de obligaciones, en el que se haya acordado proceder a la enajenación de su vivienda habitual.

Que el partícipe no disponga de otros bienes, derechos o rentas en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda objeto de la ejecución y evitar la enajenación de la vivienda.

Que el importe neto de sus derechos consolidados en el plan o planes de pensiones sea suficiente para evitar la enajenación de la vivienda.

El reembolso de derechos consolidados se hará efectivo en un pago único en la cuantía necesaria para evitar la enajenación de la vivienda, sujetándose al régimen fiscal establecido para las prestaciones de los planes de pensiones. El reembolso deberá efectuarse dentro del plazo máximo de siete días hábiles desde que el partícipe presente la documentación acreditativa correspondiente.

El Gobierno, a propuesta del Ministro de Economía y Competitividad, podrá ampliar el plazo previsto en esta disposición para solicitar el cobro de los planes de pensiones en caso de procedimiento de ejecución sobre la vivienda habitual o establecer nuevos periodos a tal efecto, teniendo en cuenta las necesidades de renta disponible ante la situación de endeudamiento derivada de las circunstancias de la economía.

Lo dispuesto en esta disposición será igualmente aplicable a los asegurados de los planes de previsión asegurados, planes de previsión social empresarial y mutualidades de previsión social a que se refiere el artículo 51 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y en general a los seguros colectivos que instrumentan compromisos por pensiones en los que se haya transmitido a los asegurados la titularidad de los derechos derivados de las primas pagadas por la empresa así como respecto a los derechos correspondientes a primas pagadas por aquellos.»

JUSTIFICACIÓN

La propuesta introduce un nuevo supuesto en el que los partícipes de los planes de pensiones pueden hacer efectivos sus derechos consolidados, con el fin de que puedan acceder al ahorro acumulado en el plan para atender a sus necesidades económicas: cuando se encuentren ante un procedimiento de ejecución de la vivienda habitual.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 174

Se trata de un supuesto excepcional, motivado por las actuales circunstancias económicas, de ahí que se establezca un plazo de dos años para que el partícipe pueda hacer uso de este nuevo supuesto de liquidez. No obstante, se habilita al Gobierno para ampliar el plazo previsto o establecer nuevos periodos a tal efecto, teniendo en cuenta las necesidades de renta disponible ante la situación de endeudamiento derivada de las circunstancias de la economía.

Se prevé que reglamentariamente se determinarán estas situaciones así como las condiciones y términos en que podrán hacerse efectivos los derechos consolidados, al tiempo que se exige la concurrencia de determinados requisitos para delimitar este nuevo supuesto de liquidez. Así, por una parte se delimita el procedimiento de ejecución, exigiéndose que sea un procedimiento de ejecución forzosa judicial, administrativa o por notario para el cumplimiento de obligaciones, en el que se haya acordado proceder a la enajenación de su vivienda habitual; y por otra, se exige que el partícipe no disponga de otros bienes, derechos o rentas para satisfacer la totalidad de la deuda y evitar la enajenación de la vivienda, y que el importe de sus derechos consolidados sea suficiente para evitar la enajenación de la vivienda.

Se establecen normas en cuanto a la forma (pago único en la cuantía necesaria para evitar la enajenación de la vivienda), y en cuanto al plazo (máximo de siete días hábiles desde que el partícipe presente la documentación acreditativa correspondiente) para el pago de los derechos consolidados.

Finalmente, en aras a establecer un tratamiento igualitario con otros productos similares a los planes de pensiones, se declara que también será de aplicación a los asegurados de los planes de previsión asegurados, planes de previsión social empresarial y mutualidades de previsión social a que se refiere el artículo 51 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y en general a los seguros colectivos que instrumentan compromisos por pensiones en los que se haya transmitido a los asegurados la titularidad de los derechos derivados de las primas pagadas por la empresa así como respecto a los derechos correspondientes a primas pagadas por aquellos.

ENMIENDA NÚM. 182

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Popular
en el Congreso**

Disposición final (nueva)

De adición.

Se propone añadir una disposición final cuarta, que queda redactada como sigue:

«Disposición final cuarta. Modificación del texto refundido de la Ley de ordenación y supervisión de los seguros privados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 6/2004, de 29 de octubre.

Se modifica el apartado 3 del artículo 60 del texto refundido de la Ley de ordenación y supervisión de los seguros privados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 6/2004, de 29 de octubre, en los siguientes términos:

“3. En los seguros de vida en que el tomador asume el riesgo de la inversión se informará de forma clara y precisa acerca de que el importe que se va a percibir depende de fluctuaciones en los mercados financieros, ajenos al control del asegurador y cuyos resultados históricos no son indicadores de resultados futuros.

En aquellas modalidades de seguro de vida en las que el tomador no asuma el riesgo de la inversión se informará de la rentabilidad esperada de la operación, considerando todos los costes. Las modalidades a las que resulta aplicable así como la metodología de cálculo de la rentabilidad esperada se determinarán reglamentariamente.”»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 175

JUSTIFICACIÓN

La Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible modificó, entre otros, el artículo 60 apartado 3 del texto refundido de la Ley de ordenación y supervisión de los seguros privados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 6/2004, de 29 de octubre, con la finalidad de dotar de mayor transparencia e información al tomador en el momento de la contratación de seguros de vida, estableciendo junto a la obligación ya existente de proporcionar determinada información para los seguros de vida en los que el tomador asume el riesgo de la inversión, la obligación de informar de la rentabilidad esperada de la operación considerando todos los costes en los seguros de vida en que el tomador no asuma el riesgo de la inversión. Así mismo, remite a desarrollo reglamentario la forma de cálculo de la rentabilidad esperada, con la finalidad de uniformizar la información que se ha de proporcionar.

Partiendo de lo anterior, la modificación que ahora se propone es incorporar un habilitación para desarrollar reglamentariamente no únicamente la forma de cálculo de la rentabilidad esperada sino también las diferentes modalidades de seguros de vida a los cuales resulta aplicable esta obligación, ya que no es posible proporcionar esta información para todos los seguros de vida en los que el tomador no asume el riesgo de la inversión con la finalidad perseguida por la norma (facilitar un dato cierto que proporcione al tomador mayor información sobre las características del producto a suscribir y su comparabilidad con otras ofertas).

A la Mesa de la Comisión de Economía

Don Josep Antoni Duran i Lleida, en su calidad de Portavoz del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) y de acuerdo con lo establecido en el artículo 110 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al Proyecto de ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.

Palacio del Congreso de los Diputados, 8 de febrero de 2013.—**Josep Antoni Duran i Lleida**, Portavoz del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió).

ENMIENDA NÚM. 183

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

A los efectos de modificar el artículo 1 del Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.

Redacción que se propone:

«Artículo 1. Suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos objetivamente vulnerables por circunstancias económicas objetivas sobrevenidas.

1. Hasta transcurridos tres años desde la entrada en vigor de esta ley, no procederá el lanzamiento cuando en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria se hubiera adjudicado al acreedor, o a persona que actúe por su cuenta, la vivienda habitual de personas que se encuentren en una situación de insolvencia sobrevenida de buena fe e idoneidad objetiva, a la vista de las circunstancias previstas en este artículo.

2. Los supuestos de idoneidad objetiva a los que se refiere el apartado anterior son:

- a) Familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.
- b) Unidad familiar de la que forme parte un menor.
- c) Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.

d) Unidad familiar en la que cualquiera de los deudores hipotecarios se encuentre en situación de desempleo en el momento de solicitar la suspensión que no le permite hacer frente a las cuotas hipotecarias.

e) Unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.

f) Unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género, conforme a lo establecido en la legislación vigente, en el caso de que la vivienda objeto de lanzamiento constituyan su domicilio habitual.

g) Unidad familiar cuya principal fuente de ingresos sea una pensión pública.

h) Unidad familiar en la que uno de sus miembros sea deudor como consecuencia de haber prestado aval, cuando para cancelar la deuda la entidad financiera ya hubiera ejecutado la vivienda del deudor principal.

3. Para que sea de aplicación lo previsto en el apartado 1 deberán concurrir, además de los supuestos de especial vulnerabilidad previstos en el apartado anterior, las circunstancias económicas siguientes:

a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. Esta cantidad aumentará en un 15% por cada miembro de la unidad familiar a partir del tercer miembro.

b) Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda.

c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 40 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

d) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma.

4. A los efectos de lo previsto en este artículo se entenderá:

a) Que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5.

b) Por unidad familiar la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar.

5. Una vez acordada la suspensión, el juez dirigirá a las partes a los órganos de mediación que se habiliten a tal efecto.»

JUSTIFICACIÓN

El colectivo de personas que se pueden beneficiar de la paralización de los lanzamientos es ridículo en comparación a las personas vulnerables por causas económicas sobrevenidas. Así el proyecto de ley no protege a las familias con hijos menores, familias cuyo único ingreso sea una pensión pública o la deuda se haya contraído por ser avalista. Es más, desincentiva a que ningún miembro de una familia que obtenga la paralización del lanzamiento por estar todos sus miembros en paro, obtenga trabajo o si lo obtiene será en la economía sumergida, todo un contrasentido.

Además, el proyecto de ley, en relación a la restricción de ingresos de la unidad familiar, no tiene en cuenta el número de miembros que la conforman. Hecho que no tiene mucho sentido porque es evidente que cuántos más miembros tiene una familia más gasto tiene que soportar.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 177

ENMIENDA NÚM. 184

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Nuevo artículo 2 y renumeración del artículo 2 como artículo 3.

Redacción que se propone:

«Artículo 2. Suspensión de los procedimientos de ejecución hipotecaria sobre viviendas habituales de colectivos objetivamente vulnerables por circunstancias económicas objetivas sobrevenidas.

1. Hasta transcurridos dos años desde la entrada en vigor de esta ley, podrán solicitar la suspensión de cualquier procedimiento de ejecución hipotecaria judicial o extrajudicial, por un plazo de tres años, aquellas personas que se encuentren en una situación de buena fe e idoneidad objetiva, a la vista de las circunstancias previstas en el artículo anterior, ya sean avalistas o deudores principales de la obligación hipotecaria.

2. Una vez acordada la suspensión, el juez dirigirá a las partes a los órganos de mediación que se habiliten a tal efecto.»

JUSTIFICACIÓN

El proyecto de ley solo contempla los lanzamientos y se olvida de los deudores que se encuentran dentro de un procedimiento hipotecario. No tiene mucho sentido paralizar solo los lanzamientos y no las ejecuciones hipotecarias. Una vez se ejecuta la hipoteca se condena a la persona con casi total seguridad a la exclusión social.

ENMIENDA NÚM. 185

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Nuevo artículo 4.

Redacción que se propone:

«Artículo 4. Solicitud por el deudor principal-avalista y efectos sobre la misma sobre el préstamo y los obligados.

1. Si el deudor principal se hubiera acogido al derecho reconocido en esta Ley, no se podrá dirigir reclamación de pago contra los avalistas. Así mismo, la solicitud de acogerse a esta moratoria de embargos o desahucios por el deudor principal suspende temporalmente el derecho del acreedor a dirigir reclamación de pago frente al avalista o avalistas que existieran, en tanto no se resuelva sobre aquella solicitud.

2. Si el deudor principal incumpliera la obligación de pago pero no se acogiera al derecho a la moratoria que establece esta Ley, el avalista contra el que se dirija la entidad acreedora podrá solicitarlo en su condición de avalista. En tales casos, el avalista debe cumplir los requisitos de buena fe e idoneidad objetiva que se exigen en esta Ley para poder acogerse a esta moratoria.

3. Formalizada la solicitud de la moratoria en la que el juez o la propia entidad financiera, aprecie el cumplimiento de los requisitos establecidos para su admisión, se decretará la inmediata suspensión de la ejecución o del lanzamiento sin que el acreedor pueda oponerse y sin perjuicio de los recursos que correspondan. Admitida dicha suspensión y durante su vigencia, no se devengarán intereses de

demora, ni será exigible la continuación de la ejecución contra otros bienes, rentas, avales o garantías de los deudores o sus avalistas, por la deuda pendiente, ni por las costas e intereses.»

JUSTIFICACIÓN

El proyecto de ley no protege a las personas que han avalado la deuda de un tercero. El hecho de que para sufragar la deuda del deudor principal, no sea suficiente la ejecución de la vivienda habitual de éste y se tenga que ejecutar otra vivienda habitual es en nuestro entender excesivo. Es decir que dos familias se queden sin hogar.

Este hecho demuestra una mala gestión del riesgo por parte de las entidades financieras, tanto en la concesión de las hipotecas, con lo que tienen que asumir parte del coste. Además de servir para desincentivar repetir la misma mala praxis en el futuro.

Además si no se paralizan los intereses de mora, tanto en el caso de la suspensión de los lanzamientos como en el de los procedimientos de ejecución hipotecaria, hacen que el monto de la deuda se incremente exponencialmente, hay que tener en cuenta que los intereses de mora se sitúan alrededor del 20%, con lo que al final todavía se agrava más el problema.

ENMIENDA NÚM. 186

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Nueva disposición final.

Redacción que se propone:

«Disposición final (nueva). Limitación de los intereses de demora.

Se modifican los artículos 114 y 115 de la Ley Hipotecaria, con el siguiente texto:

“Artículo 114.

Salvo pacto en contrario, la hipoteca constituida a favor de un crédito que devengue interés no asegurará, con perjuicio de tercero, además del capital, sino los intereses de los dos últimos años transcurridos y la parte vencida de la anualidad corriente.

En ningún caso podrá pactarse que la hipoteca asegure intereses por plazo superior a tres años.

Los intereses de demora de las hipotecas constituidas sobre vivienda habitual a favor de un crédito o préstamo hipotecario, no podrán ser superiores a 2,5 veces el interés legal del dinero.

Artículo 115.

Para asegurar los intereses vencidos y no satisfechos que no estuvieren garantizados conforme al artículo anterior el acreedor no podrá exigir del deudor ampliación de la hipoteca sobre los mismos bienes hipotecados.”»

JUSTIFICACIÓN

La regulación de los intereses de demora, está descompensada desde la promulgación de la Ley de Enjuiciamiento Civil y se pueden adoptar medidas que aliviarían la situación de los deudores en el ámbito de los intereses de demora. Hay que tener en cuenta que por el mero impago de dos cuotas, el acreedor puede dar por vencido anticipadamente el préstamo, momento a partir del cual se devengan intereses de demora, hecho que se ve agravado por la duración en el tiempo de la propia duración del procedimiento judicial, circunstancia que provoca que la deuda se incremente en torno al 30%.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 179

Esta descompensación hace que los intereses de demora que aplican las entidades financieras a las hipotecas son extremadamente altos con lo que imposibilita que una vez el deudor entra en mora tenga la posibilidad de devolver la deuda debido a que ésta crece exponencialmente.

ENMIENDA NÚM. 187

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Nueva disposición final.

Redacción que se propone:

«Disposición final (nueva). Intereses de Mora para los beneficiarios de de la Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.

En el caso de aplicación de la moratoria, los intereses de demora se aplicarán sobre las cuotas efectivamente vencidas y dejadas de pagar y no sobre la totalidad del préstamo o crédito declarado vencido temporalmente.»

JUSTIFICACIÓN

Las personas beneficiarias por esta ley se encuentran en una situación objetivamente vulnerable con lo que se requiere que los intereses de mora sean aplicados sobre una cuantía sensiblemente inferior.

ENMIENDA NÚM. 188

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Nueva disposición final.

Redacción que se propone:

«Disposición final (nueva). Facilitar las operaciones de reestructuración hipotecaria.

Suprimir la restricción del apartado 3 de la Disposición transitoria única de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.»

JUSTIFICACIÓN

Facilitar las operaciones de reestructuración de deudas al quedar incluidos en el supuesto de la norma los préstamos y créditos hipotecarios concertados en los años en los que la burbuja inmobiliaria alcanzó sus mayores cotas.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 180

ENMIENDA NÚM. 189

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Nueva disposición final.

Redacción que se propone:

«Disposición final (nueva). Flexibilización de la ejecución hipotecaria extrajudicial.

Se modifican el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, con el siguiente texto:

“Artículo 129.

La acción hipotecaria podrá ejercitarse directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el título IV del libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su capítulo V. Además, podrá pactarse entre el acreedor y el deudor la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1.858 del Código Civil, para el caso de falta de cumplimiento de la obligación garantizada. El pacto en el que se acuerde la posibilidad de venta extrajudicial del bien hipotecado como medio de ejecución del derecho real de hipoteca no supondrá alteración o pérdida de rango de la hipoteca ya inscrita, ni será necesaria su inscripción para su oponibilidad a terceros. La venta extrajudicial se realizará por medio de notario, con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario.”»

JUSTIFICACIÓN

La utilización de la venta extrajudicial de los bienes hipotecados supone un ahorro de costes para todos los actores implicados en el proceso de ejecución, sin restar garantías al deudor hipotecario ni seguridad jurídica al acreedor.

El pacto de ejecución o venta extrajudicial de la hipoteca suscrito con posterioridad a la constitución de ésta no debería estar sujeto al requisito de inscripción o, al menos, si se requiriera su inscripción, no debería afectar al rango de la hipoteca aun existiendo cargas posteriores puesto que en la medida en que una y otra vías de ejecución, en sus requisitos y efectos, sean sustancialmente idénticas, la posición del tercero/titular de cargas posteriores no empeora. Esto redundaría claramente en una flexibilización y ampliación de las opciones de ejecución de la hipoteca existentes hoy en día, con las ventajas antes apuntadas de eficacia y reducción de costes para todos los actores implicados.

ENMIENDA NÚM. 190

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Nueva disposición final.

Redacción que se propone:

«Disposición final (nueva). Medidas para que el adquirente de inmuebles adjudicados a través de las ejecuciones hipotecarias asuma los gastos de la comunidad de propietarios correspondientes a los mismos.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 181

Se modifica el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, con el siguiente texto:

“Artículo 131.

Las anotaciones preventivas de demanda de nulidad de la propia hipoteca o cualesquiera otras que no se basen en alguno de los supuestos que puedan determinar la suspensión de la ejecución quedaren canceladas en virtud del mandamiento de cancelación a que se refiere el artículo 133, siempre que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas. No se podrá inscribir la escritura de carta de pago de la hipoteca mientras no se haya cancelado previamente la citada nota marginal la cual deberá incluir también el testimonio del pago de los gastos de comunidad, en el caso de que la vivienda se encontrase en un régimen de propiedad horizontal, mediante mandamiento judicial al efecto.”

Se modifican los artículos 656 y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil con el siguiente texto:

“Artículo 656. Certificación de dominio y cargas.

1. Cuando el objeto de la subasta esté comprendido en el ámbito de esta sección, el Secretario judicial responsable de la ejecución librará mandamiento al Registrador a cuyo cargo se encuentre el Registro de que se trate para que remita al Juzgado certificación en la que consten los siguientes extremos:

1. La titularidad del dominio y demás derechos reales del bien o derecho gravado.
2. Los derechos de cualquier naturaleza que existan sobre el bien registrable embargado, en especial, relación completa de las cargas inscritas que lo graven o, en su caso, que se halla libre de cargas.

2. El Registrador hará constar por nota marginal la expedición de la certificación a que se refiere el apartado anterior, expresando la fecha y el procedimiento a que se refiera.

3. Sin perjuicio de lo anterior el procurador de la parte ejecutante, debidamente facultado por el Secretario judicial y una vez anotado el embargo, podrá solicitar la certificación a la que se refiere el apartado 1 de este precepto, cuya expedición será igualmente objeto de nota marginal.

4. Por parte del Secretario encargado se librará oficio a la Comunidad de Propietarios de la finca en proceso ejecutivo notificando la pendencia del proceso y solicitando al Presidente o Administrador de la comunidad a la que pertenece la vivienda. Certificación de su estado de pagos para con la comunidad a fecha de la notificación.

Artículo 674. Inscripción de la adquisición: título. Cancelación de cargas.

1. Será título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad el testimonio, expedido por el Secretario judicial, del decreto de adjudicación, comprensivo de la resolución de aprobación del remate, de la adjudicación al acreedor o de la transmisión por convenio de realización o por persona o entidad especializada, y en el que se exprese, en su caso, que se ha consignado el precio, los intereses devengados, de las costas causadas y de los gastos de comunidad en caso de que existan, así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria.

El testimonio expresará, en su caso, que el rematante ha obtenido crédito para atender el pago del precio del remate y, en su caso, el depósito previo, indicando los importes financiados y la entidad que haya concedido el préstamo, a los efectos previstos en el artículo 134 de la Ley Hipotecaria.

2. A instancia del adquirente, se expedirá, en su caso, mandamiento de cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que haya originado el remate o la adjudicación.

Así mismo, el Secretario judicial mandará la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656, haciéndose constar en el mismo mandamiento que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor y, en el caso de haberlo superado, que se retuvo el remanente a disposición de los interesados.

También se expresarán en el mandamiento las demás circunstancias que la legislación hipotecaria exija para la inscripción de la cancelación.”»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 182

JUSTIFICACIÓN

Las entidades financieras que tras un proceso de ejecución hipotecaria se adjudican un inmueble no se responsabilizan posteriormente de los gastos de comunidad causando con ello un grave perjuicio a las mismas. Según datos publicados los bancos son los responsables del 5% al 10% de la morosidad que soportan las comunidades de propietarios, hecho que supone una cifra de entre 75 y 150 millones de euros. Las entidades únicamente acuden al pago cuando se inicia un proceso judicial que en pocas ocasiones se lleva a cabo dado el elevado coste que supone el mismo a las comunidades. El nuevo adjudicatario es el responsable de la deuda del inmueble adquirido respecto a la comunidad. El problema que genera el impago de estas cuotas a las comunidades no sólo supone un perjuicio económico sino que también de convivencia dado que el impago genera problemas de limpieza, seguridad y convivencia vecinal comportando en muchos casos una degradación paulatina de muchos barrios. Las comunidades de vecinos son acreedoras de esa deuda y la ley establece prerrogativas a su favor para privilegiar su derecho de cobro pero se necesitan medidas previas a estas prerrogativas que obliguen a las entidades bancarias que ejecutan una hipoteca a responsabilizarse de los mencionados gastos desde el momento en que adquieren la vivienda y que obtienen la calificación registra! para poder inscribir la vivienda bajo su propiedad. Es por ello que se realiza la presente modificación de la ley hipotecaria para que las entidades estén obligadas a responsabilizarse del pago de los gastos de comunidad antes de obtener el certificado de cargas que las convierte en nuevos propietarios del inmueble y de esta forma evitar el grave perjuicio que se está causando en las comunidades de propietarios por el impago continuado de las mencionadas cuotas por parte de las entidades ejecutoras.

ENMIENDA NÚM. 191

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Nueva disposición adicional.

Redacción que se propone:

«Disposición final (nueva). Daciones en pago de Viviendas de Protección Oficial.

En el caso de préstamos concedidos por entidades de crédito para la adquisición de viviendas con sujeción a las disposiciones de cualesquiera regímenes de protección oficial, la dación de la finca hipotecada al acreedor, en pago total de la deuda, no requerirá previa autorización de la Administración ni comportará la obligación del deudor de reintegrar las ayudas económicas que, en su caso, hubiese percibido, ni del importe de las exenciones o bonificaciones tributarias otorgadas. Únicamente se requerirá comunicación a la Administración competente de la transmisión realizada.

A estos efectos, se entenderá también por dación en pago la transmisión de la finca hipotecada a una entidad del grupo del acreedor, siempre que tras dicha transmisión el deudor quede totalmente liberado de su responsabilidad personal por causa del préstamo.»

JUSTIFICACIÓN

Se ha constatado la existencia de una disfunción que afecta precisamente a los deudores más necesitados de protección: los ciudadanos que adquirieron viviendas en régimen de protección oficial.

La rigidez del régimen administrativo sobre la transmisión de las viviendas de protección oficial (necesidad de autorización y de devolución de ayudas), que tenía pleno sentido en otro contexto económico, ha quedado obsoleto en un escenario en el que el valor de los inmuebles es inferior al de los préstamos hipotecarios concedidos para su adquisición. Se produce así la paradoja de que resultan perjudicados los deudores hipotecarios que nominalmente habrían de resultar más protegidos.

Dicha rigidez obsoleta provoca que los adquirentes de viviendas en régimen de protección oficial no puedan verse liberados de su carga mediante un acuerdo de dación en pago con el acreedor —a diferencia del resto de los deudores hipotecarios—, viéndose abocados a soportar la ejecución judicial, con el

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 183

resultado de incremento de la deuda por costas y gastos, e impedidos de obtener la extinción de su responsabilidad personal.

ENMIENDA NÚM. 192

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Nueva disposición final.

Redacción que se propone:

«Disposición final (nueva). Inversión del sujeto pasivo del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana en los supuestos de transmisión del inmueble mediante procedimientos de ejecución forzosa en vía judicial o administrativa.

Se adiciona un nuevo apartado al artículo 104 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

“En los supuestos de transmisión del inmueble mediante procedimientos de ejecución forzosa en vía judicial o administrativa, incluido el procedimiento de ejecución hipotecaria judicial o extrajudicial y la dación en pago, el sujeto pasivo será el adjudicatario del inmueble cuando concurren las siguientes circunstancias:

- a) Que el inmueble objeto de la transmisión constituya el domicilio habitual del transmitente.
- b) Que el transmitente no ostente titularidad alguna sobre otros bienes inmuebles diferentes del que sea objeto de transmisión, salvo que se trate de sustitución de vivienda habitual.

La concurrencia de las circunstancias previstas anteriormente se acreditará por el transmitente ante la administración tributaria municipal.”»

JUSTIFICACIÓN

Los deudores que han obtenido una dación en pago es por una falta absoluta de recursos con lo que no pueden afrontar el pago de este impuesto a diferencia del adjudicatario.

ENMIENDA NÚM. 193

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Nueva disposición final.

Redacción que se propone:

«Disposición final (nueva). Oposición a la ejecución por cláusulas abusivas.

Se modifica la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, de la siguiente manera:

1. Se adiciona una causa 7.^a al apartado 1 del artículo 557, con la siguiente redacción:

“7.^a En materia de consumidores y usuarios, la nulidad de una cláusula o pacto que implique la improcedencia del despacho de la ejecución.”

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 184

2. Se adiciona una causa 8.^a al apartado 1 del artículo 557, con la siguiente redacción:

“8.^a En materia de consumidores y usuarios, la nulidad de una cláusula o pacto que implique la reducción del importe por el que deba despacharse la ejecución. En este caso, el ejecutado, al oponerse, deberá indicar la cantidad que considere debida.”

3. Se adiciona una causa 4.^a al apartado 1 del artículo 695, con la siguiente redacción:

“4.^a Nulidad de una cláusula o pacto de la obligación garantizada con la hipoteca, por considerarse abusiva, exclusivamente si la contratación se produjo en el ámbito de consumidores y usuarios y siempre que su nulidad implique la improcedencia del despacho de la ejecución.”

4. Se adiciona una causa 5.^a al apartado 1 del artículo 695, con la siguiente redacción:

“5.^a Nulidad de una cláusula o pacto de la obligación garantizada con la hipoteca, por considerarse abusiva, exclusivamente si la contratación se produjo en el ámbito de consumidores y usuarios y siempre que su nulidad implique que el importe de la cantidad reclamada deba ser inferior al fijado en el auto despachando la ejecución.”

5. Se modifica el número 2 del artículo 695, que pasa a tener la siguiente redacción:

“2. Formulada la oposición a la que se refiere el apartado anterior, el Secretario judicial suspenderá la ejecución.

El ejecutante podrá impugnar la oposición en el plazo de cinco días, contados desde el traslado del escrito de oposición.

En sus respectivos escritos de oposición y de impugnación de ésta, las partes podrán solicitar la celebración de vista, que el tribunal acordará mediante providencia si la controversia sobre la oposición no pudiere resolverse con los documentos aportados, señalándose por el Secretario judicial día y hora para su celebración dentro de los diez siguientes a la conclusión del trámite de impugnación.

Si no se solicitara la vista o si el tribunal no considerase procedente su celebración, se resolverá sin más trámites la oposición conforme a lo dispuesto en el apartado siguiente.

Cuando se acuerde la celebración de vista, si no compareciere a ella el ejecutado el tribunal le tendrá por desistido de la oposición y adoptará las resoluciones previstas en el apartado 1 del artículo 442. Si no compareciere el ejecutante, el tribunal resolverá sin oírle sobre la oposición a la ejecución. Compareciendo ambas partes, se desarrollará la vista con arreglo a lo previsto para el juicio verbal, dictándose a continuación la resolución que proceda conforme a lo dispuesto en el apartado siguiente.

La oposición a la ejecución se tramitará con carácter preferente.”

6. Se modifica el número 3 del artículo 695, que pasa a tener la siguiente redacción:

“3. El auto que estime la oposición basada en las causas 1.^a, 3.^a y 4.^a del apartado 1 de este artículo mandará sobreseer la ejecución.

El auto que estime la oposición basada en las causas 2.^a y 5.^a fijará la cantidad por la que haya de seguirse la ejecución.”

7. Se modifica el número 4 del artículo 695, que pasa a tener la siguiente redacción:

“4. Contra el auto que resuelva la oposición podrá interponerse recurso de apelación.

Si el auto es desestimatorio de la oposición, se alzarán la suspensión de la ejecución, que continuará en los términos del auto despachando ejecución. Así mismo, si el auto estima la oposición basada en las causas 2.^a o 5.^a del apartado 1 de este artículo, se alzarán igualmente la suspensión de la ejecución, que continuará por la cantidad fijada en dicho auto.

En el plazo de los cinco días siguientes al alzamiento de la suspensión, el ejecutado podrá oponerse a la continuación de la ejecución, acreditando que la prosecución de la ejecución le producirá daños de difícil reparación, y prestando, en las formas permitidas por esta Ley, caución suficiente para responder de los perjuicios que el retraso pudiera producir al ejecutante.”

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 185

8. Se modifica el número 1 del artículo 698, que pasa a tener la siguiente redacción:

“1. Cualquier reclamación que el deudor, el tercer poseedor y cualquier interesado puedan formular y que no se halle comprendida en los artículos anteriores, incluso las que versen sobre nulidad del título o sobre el vencimiento, certeza, extinción o cuantía de la deuda, se ventilarán en el juicio que corresponda, sin producir nunca el efecto de suspender ni entorpecer el procedimiento que se establece en el presente capítulo.

En el juicio declarativo podrán alegarse las causas del apartado 1 del artículo 695 de esta ley en todo caso si es anterior a la ejecución hipotecaria v. de ser posterior, únicamente si no se han alegado en ésta y el auto despachando ejecución fue notificado por edictos según el artículo 686.3 de esta Ley.

Así mismo, podrá alegarse la improcedencia del vencimiento por inexistencia de incumplimiento de la obligación garantizada o la nulidad que pudiera determinar la improcedencia de la ejecución de la garantía hipotecaria. En todos estos casos, podrá solicitarse como medida cautelar, siempre que el actor sea un consumidor o usuario, la suspensión de la subasta del inmueble, la anotación preventiva de la demanda y la suspensión del lanzamiento del deudor hipotecario, de sus hijos o de su quien ha sido su pareja, por atribución del uso de la vivienda a favor de estos. La petición de la medida cautelar será resuelta según el régimen general previsto en el Título VI del Libro III de la presente Ley.

La competencia para conocer de este proceso se determinará por las reglas ordinarias.”»

JUSTIFICACIÓN

Para modificar el procedimiento de ejecución hipotecaria, privilegio procesal de los bancos para una tutela judicial reforzada, que surgió a principios del siglo pasado en un contexto que nada tiene que ver con la situación de crisis actual, sobre todo teniendo en cuenta que se trata de un proceso en el que el deudor prácticamente nada puede alegar u oponer.

ENMIENDA NÚM. 194

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Disposición adicional primera.

Redacción que se propone:

«Disposición adicional primera. Creación de un parque de viviendas sociales.

El Gobierno en el plazo de dos meses de la presenta ley, regulará las medidas necesarias para garantizar que un porcentaje de los activos correspondientes a viviendas, que las entidades de crédito hayan aportado a una sociedad para la gestión de activos en los términos establecidos en el Capítulo II de la Ley 9/2012, sea cedido temporalmente, por dichas sociedades, a ayuntamientos y comunidades autónomas con programas de política social de vivienda, para ser utilizados como viviendas sociales. Las administraciones territoriales correspondientes podrán gestionar dichas viviendas con carácter social directamente o a través de entidades sin fines de lucro.

Reglamentariamente se determinará el porcentaje indicado en el párrafo anterior, así como las condiciones de cesión de viviendas para que sean gestionadas por las entidades territoriales dentro de sus programas de vivienda social.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 186

JUSTIFICACIÓN

El periodo de comercialización de los activos aportados a las sociedades para la gestión de activos es forzosamente de medio y largo plazo, por lo que una parte de los mismos deberá restar inmovilizado. En el caso de viviendas construidas, ello coincide en el tiempo y por efectos de la propia crisis, con un aumento de las demandas sociales que reciben las Comunidades Autónomas y los municipios en materia de vivienda, por lo que parece oportuno que en el propio proceso de comercialización de activos que se efectúe a través de las sociedades de gestión se contemple la consecución del objetivo de que dichas sociedades contribuyan a paliar el problema social de la vivienda que padecen las administraciones territoriales para casos de extrema necesidad.

Actualmente se ha creado un fondo social de viviendas del que han quedado excluidas las comunidades autónomas y en cambio están las diputaciones, lo que no tiene sentido ya que las comunidades autónomas tienen plenas competencias en vivienda.

ENMIENDA NÚM. 195

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Nueva disposición adicional.

Redacción que se propone:

«Disposición adicional (nueva). Equiparación del tratamiento fiscal de la dación en pago y de la ejecución hipotecaria.

En el plazo de tres meses desde la aprobación de la presente ley, el gobierno presentará un Proyecto de Ley para la equiparación del régimen fiscal de la dación en pago al de la adjudicación del bien inmueble por sentencia de remate en los siguientes puntos:

- a) Que en la dación en pago la base imponible sea el precio de la dación sin que proceda la comprobación de valores.
- b) Que en la dación en pago, cuándo la vivienda sea cedida a un tercero, únicamente se tribute por una transmisión tal como sucede en la cesión de remate previa a la adjudicación por el ejecutante.

Así mismo, el proyecto de ley contemplará:

- c) Que en la dación en pago no exista tributación alguna por incremento patrimonial por concepto de IRPF.
- d) Que en la dación en pago la tributación en concepto de impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana se invierta el sujeto pasivo y lo satisfaga el adquirente.»

JUSTIFICACIÓN

Que la dación en pago no comporte una desventaja fiscal frente a la ejecución hipotecaria y por tanto ello no suponga un desincentivo.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 187

ENMIENDA NÚM. 196

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Nueva disposición final.

Redacción que se propone:

«Disposición final (nueva). Leasing social sobre la vivienda habitual hipotecada.

Si así lo pactan las partes, el deudor y el acreedor pueden pactar un leasing sobre la vivienda que fue habitual pactar el derecho de anticresis sobre la vivienda habitual hipotecada.

Por medio de este pacto, la anticresis sobre la vivienda habitual el deudor tiene el derecho de permanecer en la vivienda, una vez producida la adjudicación como consecuencia del procedimiento ejecutivo, y de cancelar la deuda con el acreedor a cambio de pagar una renta al adjudicatario, que se destina al pago de los intereses y del capital, y de transmitir la propiedad de la vivienda al acreedor.

El adjudicatario acreedor, salvo pacto en contrario, está obligado a pagar las contribuciones y cargas que pesen sobre la finca. Lo está así mismo a hacer los gastos necesarios para su conservación y reparación.

Una vez, el pago de las rentas cancelen el capital, los intereses y las cantidades satisfechas por el acreedor en concepto de contribuciones y cargas que pesen sobre la finca y por los gastos necesarios de conservación y reparación, el deudor podrá recuperar la propiedad de la finca.»

JUSTIFICACIÓN

Ante la pérdida de la vivienda por parte de muchas familias este figura es una solución que beneficia tanto al deudor como al acreedor ya que permite a las familias que puedan seguir en la vivienda a la vez paga una renta acorde con sus posibilidades que permiten al banco recuperar el crédito y a la familia volver a tener la propiedad de la vivienda una vez haya pagado todo el capital e intereses.

ENMIENDA NÚM. 197

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Nueva disposición adicional.

Redacción que se propone:

«Disposición adicional (nueva). Compatibilización del Leasing social sobre la vivienda habitual hipotecada.

Que en el plazo de 1 mes desde la aprobación del presente real decreto, el gobierno abordará los cambios normativos precisos para revitalizar el pacto de anticresis y su compatibilización con la normativa hipotecaria.»

JUSTIFICACIÓN

Se hace necesario que el Gobierno regule esta figura jurídica.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 188

ENMIENDA NÚM. 198

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Nueva disposición final.

Redacción que se propone:

«Disposición final (nueva). Modificación de los colectivos beneficiarios del Código de Buenas Prácticas.

Se modifica el apartado 1 del artículo 3 del Real Decreto-ley 6/2012 de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, con el siguiente texto:

“Artículo 3. Definición de las circunstancias económicas adversas y sobrevenidas al deudor de buena fe.

1. Podrán beneficiarse de las medidas contempladas en esta ley aquellos deudores de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca sobre su vivienda habitual, cuando concurran en ellos todas las circunstancias siguientes:

a) Que el conjunto de ingresos de la unidad familiar no supere el límite de 5 veces el IPREM. Esta cantidad aumentará en un 15% por cada miembro de la unidad familiar a partir del tercer miembro.

b) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 40 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

c) Que carezca de vivienda.

d) Que se trate de un crédito o préstamo que carezca de garantías reales.”»

JUSTIFICACIÓN

En un momento de crisis económica tan voraz, se hace necesario ampliar el ámbito subjetivo de aplicación de la norma, ya que en el momento actual, varios cientos de miles de familias puedan estar necesitadas de recibir estas medidas. Se proponen una serie de medidas que, en cualquier caso, están condicionadas a criterios objetivos, económicos y de buena fe que hayan sobrevenido al hipotecado.

ENMIENDA NÚM. 199

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Nueva disposición final.

Redacción que se propone:

«Disposición final (nueva). Modificación de la sujeción al Código de Buenas Prácticas.

Se modifica el apartado 1 y el apartado 2 del artículo 5 del Real Decreto-ley 6/2012 de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, con el siguiente texto:

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 189

“1. El Código de Buenas Prácticas incluido en el Anexo será de adhesión voluntaria por parte de las entidades de crédito o de cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios y será obligatorio para las personas beneficiarias de la Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.

En los supuestos previstos en el artículo 1 de la Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, la adhesión en el caso de la suspensión de los lanzamientos se producirá en el momento en que entre vigor esta misma ley y en el caso de la suspensión de las ejecuciones hipotecarias cuando se dicte el auto de suspensión de dicho procedimiento.

2. La aplicación del Código de Buenas Prácticas se extenderá a las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos concedidos para la compraventa de viviendas cuyo precio de adquisición no hubiese excedido de los siguientes valores:

- a) para municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 400.000 euros;
- b) para municipios de entre 500.001 y 1.000.000 de habitantes o los integrados en áreas metropolitanas de municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 360.000 euros;
- c) para municipios de entre 100.001 y 500.000 habitantes: 200.000 euros;
- d) para municipios de hasta 100.000 habitantes: 180.000 euros.

A efectos de lo anterior se tendrán en cuenta las últimas cifras de población resultantes de la revisión del Padrón Municipal.”»

JUSTIFICACIÓN

Se duplica el valor de la vivienda como límite máximo para poder beneficiarse de las medidas contempladas en el Código de Buenas Prácticas. El precio reducido de las mismas ha sido otro de las razones del limitado avance del Código de Buenas Prácticas. En su gran mayoría son viviendas adquiridas en el pleno boom del crédito (2002-2007) y por tanto sobrevaloradas. No podemos olvidar que en esta sobrevaloración han sido determinantes las tasadoras de las entidades financieras, resultando los afectados como meros sujetos pasivos en la fijación de estos precios a la hora de solicitar el préstamo hipotecario.

En un momento de crisis económica tan voraz, se hace necesario ampliar el ámbito subjetivo de aplicación de la norma, ya que en el momento actual, varios cientos de miles de familias puedan estar necesitadas de recibir estas medidas. Se proponen una serie de medidas que, en cualquier caso, están condicionadas a criterios objetivos, económicos y de buena fe que hayan sobrevenido al hipotecado.

ENMIENDA NÚM. 200

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Nueva disposición final.

Redacción que se propone:

«Disposición final (nueva). Reparto de los costes de escritura pública de novación del contrato realizados a raíz del Código de Buenas Prácticas.

Se modifica el apartado 4 del artículo 5 del Real Decreto-ley 6/2012 de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, con el siguiente texto:

“4. Desde la adhesión de la entidad de crédito, y una vez que se produzca la acreditación por parte del deudor de que se encuentra situado dentro del umbral de exclusión, serán de obligada aplicación las previsiones del Código de Buenas Prácticas. Las partes procederán a la formalización en escritura pública de la novación del contrato resultante de la aplicación de las previsiones contenidas en el Código de Buenas Prácticas. Los costes de dicha formalización se repartirán a la mitad entre ambas parte.”»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 190

JUSTIFICACIÓN

Es necesario un reparto más equilibrado de los costes los costes de escritura pública de novación del contrato realizados a raíz del Código de Buenas Prácticas.

ENMIENDA NÚM. 201

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Nueva disposición final.

Redacción que se propone:

«Disposición final (nueva). Modificación de la comisión de control del Código de Buenas Prácticas.

Se modifica el apartado 2 del artículo 6 del Real Decreto-ley 6/2012 de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, con el siguiente texto:

“2. La comisión de control estará integrada por cuatro miembros, uno en representación de la Asociación Hipotecaria Española, otro nombrado por el Banco de España, que actuará como Secretario, otro nombrado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, otro nombrado por el Secretario de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa que presidirá la comisión y tendrá voto de calidad, otro en representación de los organismos de defensa del consumidor de las comunidades autónomas y otro en representación de las organizaciones de consumidores representativas de entre las asociaciones legítimas que forman parte del Consejo de Consumidores y Usuarios.

La comisión de control determinará sus normas de funcionamiento y se reunirá cada vez que sea convocada por su Presidente, por propia iniciativa o a instancia de dos de sus miembros. Estará, así mismo, facultada para establecer su propio régimen de convocatorias.”»

JUSTIFICACIÓN

Es necesario que en la Comisión de Control exista un representante de los consumidores hipotecados y de organismos de defensa del consumidor de las comunidades autónomas, destinatarios del Código de Buenas Prácticas. Carece de los mínimos criterios de igualdad el que ene una comisión de este tipo esté representados los intereses de las entidades de crédito pero no el de los consumidores.

ENMIENDA NÚM. 202

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Nueva disposición final.

Redacción que se propone:

«Disposición final (nueva). Modificación de las medidas previas a la ejecución del Código de Buenas Prácticas.

Se modifica el apartado a) 1 del anexo del Real Decreto-ley 6/2012 de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, con el siguiente texto:

“2.a) Los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y en todo caso los deudores comprendidos en el ámbito de la ley de medidas urgentes

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 191

para reforzar la protección a los deudores hipotecarios sobre los cuales se haya suspendido el lanzamiento o el procedimiento de ejecución hipotecaria, podrán solicitar y obtener de la entidad acreedora la reestructuración de su deuda hipotecaria al objeto de alcanzar la viabilidad a medio y largo plazo de la misma. Junto a la solicitud de reestructuración, acompañarán la documentación prevista en el artículo 3.2 del citado real decreto-ley.

No podrán formular tal solicitud aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución, una vez se haya producido el anuncio de la subasta.»»

JUSTIFICACIÓN

Es necesario que las personas beneficiadas con la ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios tengan el derecho de acogerse al Código de Buenas Prácticas.

ENMIENDA NÚM. 203

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Nueva disposición final.

Redacción que se propone:

«Disposición final (nueva). Servicios de Mediación.

Las Comunidades Autónomas y los Entes Locales podrán crear junto a los Servicios de Orientación Jurídica de los Colegios de Abogados de su demarcación territorial así como el resto de profesionales que habilita la ley de mediación servicios de intermediación que contribuyan a la aplicación del código de buenas prácticas, con el fin de facilitar acuerdos de medidas alternativas, entre las entidades financieras y las personas afectadas al lanzamiento y la ejecución hipotecaria.»

JUSTIFICACIÓN

Ante la crítica situación que estamos sufriendo para el mantenimiento de la vivienda se deben proponer soluciones conjuntas y transversales entre las instituciones y la sociedad civil a los efectos de ofrecer un nuevo servicio optimizando recursos a los efectos de que tenga el menor impacto posible sobre las finanzas públicas. Las administraciones públicas deberán articular todos los servicios existentes para paliar las ejecuciones hipotecarias ofreciendo soluciones innovadoras que ofrezcan un asesoramiento integral, individualizado y cercano a las personas con problemas de sobreendeudamiento hipotecario. Las oficinas de intermediación hipotecaria que se creen ad hoc deberán coordinarse con los servicios públicos de mediación existentes a los efectos de solucionar de la forma más eficiente posible el conflicto.

ENMIENDA NÚM. 204

FIRMANTE:

**Grupo Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)**

Nueva disposición adicional.

Redacción que se propone:

«Disposición adicional (nueva). Sobreendeudamiento Familiar.

El Gobierno en el plazo de seis meses presentará una normativa para abordar el sobreendeudamiento familiar, que permita la reestructuración de las deudas y que reequilibre las

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 192

posiciones entre deudos y acreedor en el marco de la legislación hipotecaria y resto de normas aplicables.»

JUSTIFICACIÓN

Es del todo necesario una ley que permita dar una segunda oportunidad a las familias sobre endeudadas, tal y como ocurre en la mayoría de países europeos.

ÍNDICE DE ENMIENDAS AL ARTICULADO

Exposición de motivos

— Enmienda núm. 164, del G.P. Popular.

Capítulo I (nuevo)

— Enmienda núm. 165, del G.P. Popular.

Artículo 1

- Enmienda núm. 24, de la Sra. Fernández Davila (G.P. Mixto), a la rúbrica.
- Enmienda núm. 71, del G.P. de Unión Progreso y Democracia (UPyD), a la rúbrica.
- Enmienda núm. 32, del G.P. de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural.
- Enmienda núm. 56, de la Sra. Jordà i Roura (G.P. Mixto).
- Enmienda núm. 91, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 183, del G.P. Catalán (CiU).
- Enmienda núm. 11, del G.P. Vasco (EAJ-PNV), apartado 1.
- Enmienda núm. 25, de la Sra. Fernández Davila (G.P. Mixto), apartado 1.
- Enmienda núm. 72, del G.P. de Unión Progreso y Democracia (UPyD), apartado 1.
- Enmienda núm. 12, del G.P. Vasco (EAJ-PNV), apartado 1, párrafo nuevo.
- Enmienda núm. 73, del G.P. de Unión Progreso y Democracia (UPyD), apartado 2.
- Enmienda núm. 26, de la Sra. Fernández Davila (G.P. Mixto), apartado 2.
- Enmienda núm. 13, del G.P. Vasco (EAJ-PNV), apartado 2, letra c).
- Enmienda núm. 27, de la Sra. Fernández Davila (G.P. Mixto), apartado 2, letra c).
- Enmienda núm. 14, del G.P. Vasco (EAJ-PNV), apartado 2, letra e).
- Enmienda núm. 4, del Sr. Baldoví Roda (G.P. Mixto), apartado 2, letra nueva.
- Enmienda núm. 5, del Sr. Baldoví Roda (G.P. Mixto), apartado 2, párrafo nuevo.
- Enmienda núm. 74, del G.P. de Unión Progreso y Democracia (UPyD), apartado 3.
- Enmienda núm. 6, del Sr. Baldoví Roda (G.P. Mixto), apartado 3, letra a).
- Enmienda núm. 15, del G.P. Vasco (EAJ-PNV), apartado 3, letra a).
- Enmienda núm. 75, del G.P. de Unión Progreso y Democracia (UPyD), apartado 3, letra a).
- Enmienda núm. 28, de la Sra. Fernández Davila (G.P. Mixto), apartado 3, letra c).
- Enmienda núm. 7, del Sr. Baldoví Roda (G.P. Mixto), apartado 3, letra c).
- Enmienda núm. 76, del G.P. de Unión Progreso y Democracia (UPyD), apartado 3, letra c).
- Enmienda núm. 77, del G.P. de Unión Progreso y Democracia (UPyD), apartado 3, letra d).
- Enmienda núm. 78, del G.P. de Unión Progreso y Democracia (UPyD), apartado 4.

Artículo 2

- Enmienda núm. 32, del G.P. de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural.
- Enmienda núm. 57, de la Sra. Jordà i Roura (G.P. Mixto).
- Enmienda núm. 79, del G.P. de Unión Progreso y Democracia (UPyD), párrafo primero.
- Enmienda núm. 92, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 80, del G.P. de Unión Progreso y Democracia (UPyD), letra b).
- Enmienda núm. 8, del Sr. Baldoví Roda (G.P. Mixto), letra nueva.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 193

Capítulos (nuevos)

- Enmienda núm. 166, del G.P. Popular.
- Enmienda núm. 167, del G.P. Popular.
- Enmienda núm. 168, del G.P. Popular.

Artículos nuevos

- Enmienda núm. 29, de la Sra. Fernández Davila (G.P. Mixto).
- Enmienda núm. 32, del G.P. de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural.
- Enmienda núm. 60, del G.P. de Unión Progreso y Democracia (UPyD).
- Enmienda núm. 61, del G.P. de Unión Progreso y Democracia (UPyD).
- Enmienda núm. 62, del G.P. de Unión Progreso y Democracia (UPyD).
- Enmienda núm. 63, del G.P. de Unión Progreso y Democracia (UPyD).
- Enmienda núm. 64, del G.P. de Unión Progreso y Democracia (UPyD).
- Enmienda núm. 65, del G.P. de Unión Progreso y Democracia (UPyD).
- Enmienda núm. 66, del G.P. de Unión Progreso y Democracia (UPyD).
- Enmienda núm. 67, del G.P. de Unión Progreso y Democracia (UPyD).
- Enmienda núm. 68, del G.P. de Unión Progreso y Democracia (UPyD).
- Enmienda núm. 69, del G.P. de Unión Progreso y Democracia (UPyD).
- Enmienda núm. 70, del G.P. de Unión Progreso y Democracia (UPyD).
- Enmienda núm. 84, del Sr. Salvador Armendáriz (G.P. Mixto).
- Enmienda núm. 87, del Sr. Salvador Armendáriz (G.P. Mixto).
- Enmienda núm. 88, del Sr. Salvador Armendáriz (G.P. Mixto).
- Enmienda núm. 89, del Sr. Salvador Armendáriz (G.P. Mixto).
- Enmienda núm. 93, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 94, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 95, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 96, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 97, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 98, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 99, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 100, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 101, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 102, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 103, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 104, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 105, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 106, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 107, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 108, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 109, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 110, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 184, del G.P. Catalán (CiU).
- Enmienda núm. 185, del G.P. Catalán (CiU).

Disposicion adicional única

- Enmienda núm. 9, del Sr. Baldoví Roda (G.P. Mixto).
- Enmienda núm. 16, del G.P. Vasco (EAJ-PNV).
- Enmienda núm. 34, del G.P. de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural.
- Enmienda núm. 58, de la Sra. Jordà i Roura (G.P. Mixto).
- Enmienda núm. 194, del G.P. Catalán (CiU).

Disposiciones adicionales nuevas

- Enmienda núm. 17, del G.P. Vasco (EAJ-PNV).
- Enmienda núm. 18, del G.P. Vasco (EAJ-PNV).

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 194

- Enmienda núm. 19, del G.P. Vasco (EAJ-PNV).
- Enmienda núm. 20, del G.P. Vasco (EAJ-PNV).
- Enmienda núm. 30, de la Sra. Fernández Davila (G.P. Mixto).
- Enmienda núm. 31, de la Sra. Fernández Davila (G.P. Mixto).
- Enmienda núm. 33, del G.P. de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural.
- Enmienda núm. 35, del G.P. de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural.
- Enmienda núm. 36, del G.P. de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural.
- Enmienda núm. 37, del G.P. de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural.
- Enmienda núm. 38, del G.P. de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural.
- Enmienda núm. 39, del G.P. de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural.
- Enmienda núm. 40, del G.P. de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural.
- Enmienda núm. 41, del G.P. de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural.
- Enmienda núm. 42, del G.P. de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural.
- Enmienda núm. 43, del G.P. de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural.
- Enmienda núm. 44, del G.P. de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural.
- Enmienda núm. 45, del G.P. de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural.
- Enmienda núm. 46, del G.P. de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural.
- Enmienda núm. 47, del G.P. de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural.
- Enmienda núm. 48, del G.P. de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural.
- Enmienda núm. 49, del G.P. de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural.
- Enmienda núm. 50, del G.P. de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural.
- Enmienda núm. 51, del G.P. de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural.
- Enmienda núm. 52, del G.P. de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural.
- Enmienda núm. 53, del G.P. de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural.
- Enmienda núm. 54, del G.P. de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural.
- Enmienda núm. 55, del G.P. de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural.
- Enmienda núm. 81, del G.P. de Unión Progreso y Democracia (UPyD).
- Enmienda núm. 82, del G.P. de Unión Progreso y Democracia (UPyD).
- Enmienda núm. 83, del G.P. de Unión Progreso y Democracia (UPyD).
- Enmienda núm. 160, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 161, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 162, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 163, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 169, del G.P. Popular.
- Enmienda núm. 170, del G.P. Popular.
- Enmienda núm. 171, del G.P. Popular.
- Enmienda núm. 172, del G.P. Popular.
- Enmienda núm. 195, del G.P. Catalán (CiU).
- Enmienda núm. 197, del G.P. Catalán (CiU).
- Enmienda núm. 204, del G.P. Catalán (CiU).

Disposición transitoria única

- Enmienda núm. 59 de la Sra. Jordà i Roura (G.P. Mixto).

Disposiciones transitorias nuevas

- Enmienda núm. 86, del Sr. Salvador Armendáriz (G.P. Mixto).
- Enmienda núm. 173, del G.P. Popular.
- Enmienda núm. 174, del G.P. Popular.
- Enmienda núm. 175, del G.P. Popular.
- Enmienda núm. 176, del G.P. Popular.
- Enmienda núm. 177, del G.P. Popular.
- Enmienda núm. 178, del G.P. Popular.
- Enmienda núm. 179, del G.P. Popular.
- Enmienda núm. 180, del G.P. Popular.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 195

Disposición final primera

— Sin enmiendas.

Disposiciones finales nuevas

- Enmienda núm. 21, del G.P. Vasco (EAJ-PNV).
- Enmienda núm. 22, del G.P. Vasco (EAJ-PNV).
- Enmienda núm. 23, del G.P. Vasco (EAJ-PNV).
- Enmienda núm. 85, del Sr. Salvador Armendáriz (G.P. Mixto).
- Enmienda núm. 90, del Sr. Salvador Armendáriz (G.P. Mixto).
- Enmienda núm. 111, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 112, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 113, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 114, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 115, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 116, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 117, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 118, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 119, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 120, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 121, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 122, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 123, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 124, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 125, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 126, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 127, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 128, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 129, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 130, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 131, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 132, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 133, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 134, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 135, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 136, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 137, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 138, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 139, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 140, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 141, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 142, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 143, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 144, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 145, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 146, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 147, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 148, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 149, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 150, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 151, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 152, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 153, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 154, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 155, del G.P. Socialista.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie A Núm. 31-2

13 de febrero de 2013

Pág. 196

- Enmienda núm. 156, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 157, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 158, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 159, del G.P. Socialista.
- Enmienda núm. 181, del G.P. Popular.
- Enmienda núm. 182, del G.P. Popular.
- Enmienda núm. 186, del G.P. Catalán (CiU).
- Enmienda núm. 187, del G.P. Catalán (CiU).
- Enmienda núm. 188, del G.P. Catalán (CiU).
- Enmienda núm. 189, del G.P. Catalán (CiU).
- Enmienda núm. 190, del G.P. Catalán (CiU).
- Enmienda núm. 191, del G.P. Catalán (CiU).
- Enmienda núm. 192, del G.P. Catalán (CiU).
- Enmienda núm. 193, del G.P. Catalán (CiU).
- Enmienda núm. 196, del G.P. Catalán (CiU).
- Enmienda núm. 198, del G.P. Catalán (CiU).
- Enmienda núm. 199, del G.P. Catalán (CiU).
- Enmienda núm. 200, del G.P. Catalán (CiU).
- Enmienda núm. 201, del G.P. Catalán (CiU).
- Enmienda núm. 202, del G.P. Catalán (CiU).
- Enmienda núm. 203, del G.P. Catalán (CiU).

cve: BOCG-10-A-31-2