



# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

X LEGISLATURA

Serie B:  
PROPOSICIONES DE LEY

7 de septiembre de 2012

Núm. 93-1

Pág. 1

### PROPOSICIÓN DE LEY

**125/000011 Proposición de Ley de medidas contra el sobreendeudamiento personal y familiar y de protección ante procedimientos de ejecución hipotecaria de la vivienda habitual.**

**Presentada por el Parlamento de Cataluña.**

La Mesa de la Cámara, en su reunión del día de hoy, ha adoptado el acuerdo que se indica respecto del asunto de referencia.

(125) Proposición de Ley de Comunidades y Ciudades Autónomas.

Autor: Comunidad Autónoma de Cataluña – Parlamento.

Proposición de Ley de medidas contra el sobreendeudamiento personal y familiar y de protección ante procedimientos de ejecución hipotecaria de la vivienda habitual.

Acuerdo:

Admitir a trámite, trasladar al Gobierno a los efectos del artículo 126 del Reglamento, publicar en el Boletín Oficial de las Cortes Generales y notificar al autor de la iniciativa.

En ejecución de dicho acuerdo se ordena la publicación de conformidad con el artículo 97 del Reglamento de la Cámara.

Palacio del Congreso de los Diputados, 4 de septiembre de 2012.—P. D. El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Manuel Alba Navarro**.

## PROPOSICIÓN DE LEY DE MEDIDAS CONTRA EL SOBREENDEUDAMIENTO PERSONAL Y FAMILIAR Y DE PROTECCIÓN ANTE PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA DE LA VIVIENDA HABITUAL

## Preámbulo

La situación de profunda crisis económica que ha afectado a España desde finales de 2007 ha provocado un fuerte impacto en la situación de muchas familias y personas que encuentran dificultades para ejercer el derecho a la vivienda digna, reconocido por la Constitución y los estatutos de autonomía de más reciente reforma, y que se encuentran, por esta razón, al borde de la situación de riesgo de exclusión social.

Un modelo de crecimiento económico basado en la expansión del crédito, y fundamentalmente en la dinámica de la producción y la adquisición de viviendas como principal forma de tenencia o como refugio del ahorro, ha colocado a las familias en una posición de sobreendeudamiento difícil de sostener, y sitúa el crédito hipotecario como el causante inmediato de esta situación.

El estallido de la burbuja inmobiliaria, la profundización de la crisis económica y el aumento del paro han provocado que esta situación de sobreendeudamiento muestre sus efectos más dramáticos sobre muchas personas que antes de la concesión del crédito se encontraban en una posición financiera adecuada y que con el tiempo se han situado en un escenario de insolvencia a causa de un pasivo financiero insostenible, al que han destinado la mayoría de los esfuerzos. Tras agotar sus recursos, muchas familias asisten a la pérdida de su vivienda y al mantenimiento de la deuda derivada del crédito hipotecario, viéndose abocadas a un estado de insolvencia que acortará mucho el trayecto hacia la exclusión social.

La gravedad de la situación exige una actuación decidida de las administraciones públicas para paliar los efectos del masivo endeudamiento hipotecario.

Aunque parte de la solución se apunta a partir del conjunto de sentencias judiciales que consideran que la deuda hipotecaria queda saldada con la adjudicación a la entidad financiera de la vivienda, una visión más amplia del problema del sobreendeudamiento hipotecario, que tenga también en cuenta a las personas que ya se hallan en situación de insolvencia debido a la pérdida de su vivienda, hace recomendable una solución que no quede centrada exclusivamente en la modificación de la ejecución hipotecaria, sino en el tratamiento ordenado de la situación de sobreendeudamiento. Sin embargo, la regulación del sobreendeudamiento es una medida estructural que no solo busca la solución a un problema del pasado, sino que debe actuar como prevención de eventuales escenarios de concesión abusiva de crédito.

La inexistencia de mecanismos de segunda oportunidad o de liberación de deudas convertía el ordenamiento jurídico español en una anomalía en relación con la práctica totalidad de los países del entorno próximo, que incluyen estos mecanismos, con diferentes variantes, en la regulación del sobreendeudamiento, desde los sistemas anglosajones que entienden el sobreendeudamiento como un riesgo del mercado del crédito, y ofrecen soluciones de la deuda rápidas y ágiles, hasta los sistemas continentales que entienden que el establecimiento de un plan de pagos que debe cumplir el deudor es condición para la liberación de la deuda.

Se parte, en cualquier caso, del principio de que los incidentes en el mercado del crédito deben ser soportados por todas las partes implicadas, no solo por el deudor. Se trata de modelos modernos y transparentes, en los que se busca el bien común y los problemas se atienden de forma que se mantenga el equilibrio entre las partes: el deudor puede tener una segunda oportunidad, pero al mismo tiempo tiene incentivos para esforzarse por pagar sus deudas, y puede evitar verse abocado a la exclusión social y a la falta de perspectivas socioeconómicas de mejora a causa del embargo indefinido de sus bienes y derechos, el acreedor verá como el deudor se esfuerza por hacer frente al pago y no opta por una vida futura en la economía sumergida; la sociedad, en conjunto, se ve beneficiada por la rehabilitación civil del deudor, que puede evitar la situación de exclusión social o la situación de dependencia de forma permanente de los servicios sociales públicos.

La presente ley se orienta a la consolidación en la sociedad del valor de aquellas personas que, habiendo sufrido las situaciones descritas, encaran el futuro con esperanza, con incentivos para retomar la iniciativa personal, familiar y económica.

Así pues, la ley se dirige a corregir de forma urgente el vacío de la legislación vigente en cuanto a las situaciones de sobreendeudamiento.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

La presente ley se estructura en tres capítulos. El capítulo I establece una serie de medidas para evitar el sobreendeudamiento en la concesión futura de créditos hipotecarios y modifica el procedimiento de ejecución hipotecaria, de forma que el juez, en un procedimiento declarativo en el que se trate sobre cláusulas abusivas del contrato, pueda suspender la ejecución hipotecaria.

El capítulo II 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 período 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. En este sentido, la presente ley modifica la Ley concursal para introducir 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 esta 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.

El capítulo III regula algunas especialidades del procedimiento de ejecución hipotecaria de viviendas de protección pública.

Las disposiciones adicionales introducen distintos mecanismos de equilibrio y transparencia en la garantía del derecho a la vivienda, en el marco del procedimiento de ejecución hipotecaria de la vivienda habitual, a fin de adecuar a las disposiciones de la presente ley el resto del ordenamiento jurídico, en especial la Ley de enjuiciamiento civil, con la propuesta de modificar los artículos 670 y 671, estableciendo porcentajes específicos de posturas mínimas admisibles en segunda y tercera subasta de la vivienda habitual, que deben superar el 80% del valor de tasación inicial de la vivienda o como mínimo del importe total de la deuda vinculada a la adquisición de la vivienda.

La ley deroga asimismo la letra a del artículo 153 de la Ley hipotecaria, de 8 de febrero de 1946.

Dos de las disposiciones finales se refieren a aspectos inherentes al tratamiento fiscal de las operaciones de dación en pago para evitar agravar la situación económica de los deudores hipotecarios que se acojan a esta modalidad, que resultaría de considerarse como incrementos patrimoniales a efectos del impuesto sobre la renta de las personas físicas los que se manifiesten de forma aparente como consecuencia de la condonación de parte de la deuda no cubierta por el valor del bien dado, así como en el caso del impuesto sobre el valor añadido de los terrenos o las transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

Finalmente, las demás disposiciones contienen mandatos al Gobierno y otras autoridades competentes para que adopten o promuevan medidas reglamentarias o legales que incidan en la transparencia del mercado hipotecario que afecte a la vivienda habitual, como la garantía de la transparencia y la equidad de las tasaciones inmobiliarias, la independencia de las empresas tasadoras de las entidades de crédito, el fomento de las viviendas de alquiler y la atención a las personas que han perdido su vivienda habitual y única en propiedad como consecuencia de procedimientos de ejecución hipotecaria.

CAPÍTULO I

**Medidas contra el sobreendeudamiento personal y familiar**

Artículo 1. Objeto.

El objeto de la presente ley es establecer medidas destinadas a resolver el sobreendeudamiento de las personas físicas y las familias vinculado a la adquisición de la vivienda habitual, con inclusión expresa de la posibilidad de ilación de la vivienda en pago de la deuda hipotecaria, simplificando los procedimientos concursales e incidiendo en la regulación del mercado hipotecario para garantizar a las personas afectadas tanto el mantenimiento de condiciones de inclusión social como el acceso a nuevas oportunidades de recuperación económica.

Artículo 2. Características de los préstamos hipotecarios otorgables para la adquisición de la vivienda habitual.

1. Las entidades financieras autorizadas a participar en el mercado hipotecario sólo podrán otorgar créditos o préstamos a personas físicas para la adquisición de la vivienda habitual con garantía hipotecaria constituida sobre la vivienda que se adquiere, que en cualquier caso debe destinarse a residencia efectiva y permanente del adquirente, si se cumplen las siguientes condiciones:

a) Que el plazo de amortización del crédito hipotecario no sea superior a los treinta años, exceptuando los períodos de suspensión temporal de amortización del principal que puedan acordarse.

b) Que el importe del crédito hipotecario no supere el 90% del valor de tasación de la vivienda hipotecada y no exceda en ningún caso el 100% del precio escriturado. En los casos de viviendas sujetas a un régimen de protección pública, el importe del crédito puede llegar al 100% del valor de tasación, siempre que el valor corresponda a los módulos o precios determinados por la correspondiente normativa protectora.

2. A fin de evitar el sobreendeudamiento personal y familiar, la entidad de crédito y el notario deben informar al consumidor sobre las consecuencias de perfeccionar el negocio, incluidos los riesgos que pueden derivarse en caso de incumplimiento, y deben facilitarle la documentación que establece la legislación de protección de consumidores y usuarios.

3. Los intereses moratorios de los préstamos hipotecarios para la adquisición de la vivienda habitual no pueden superar en ningún caso el límite que determine la legislación de protección de consumidores y usuarios que, en el ámbito de sus competencias, establezcan las comunidades autónomas o, en defecto de dicha legislación, el límite que establezca la Ley de presupuestos generales del Estado.

Artículo 3. 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.

CAPÍTULO II

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

Artículo 4. 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

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

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 regula el artículo 5.

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.

Artículo 5. 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 asimismo 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

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

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 asimismo acogerse al procedimiento de mediación aplicable de acuerdo con la legislación de mediación civil; en ese caso, el período 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 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

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

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.

Artículo 6. 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.

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.

### CAPÍTULO III

#### **Supuestos de subasta del bien hipotecado cuando se trate de vivienda con protección oficial**

Artículo 7. 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.

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.

Disposición adicional primera. 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

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

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, 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.



# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

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.

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.»

Disposición adicional segunda. 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.»

Disposición transitoria. Medidas de alojamiento para personas que han perdido la vivienda habitual como consecuencia de un procedimiento de ejecución hipotecaria.

Las administraciones competentes en materia de vivienda deben adoptar, con carácter prioritario, medidas de alojamiento para resolver la situación de aquellas personas que, habiendo sufrido un procedimiento de ejecución hipotecaria de la vivienda habitual antes de la entrada en vigor de la presente ley, han quedado en situación de vulnerabilidad económica y social por el hecho de mantener pendiente una importante deuda de cara al futuro.

Disposición derogatoria.

Se deroga la letra a del artículo 153 bis de la Ley hipotecaria, de 8 de febrero de 1946, y cualquier otra disposición de rango igual o inferior que se oponga a la presente ley.

Disposición final primera. Sociedades para la promoción de las viviendas de alquiler.

En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente ley, el Gobierno debe presentar un proyecto de ley de reforma de la normativa de las sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) y de las sociedades de arrendamiento de viviendas, a fin de que estas sociedades se conviertan en auténticos instrumentos de promoción y vertebración del mercado de la vivienda en régimen de alquiler, con el objetivo principal de mejorar su tratamiento fiscal y de flexibilizar, hacer más transparentes y abaratar los requisitos que se les exigen para constituirse y operar.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 93-1

7 de septiembre de 2012

Pág. 10

Disposición final segunda. Garantía de la independencia y la imparcialidad de las sociedades de tasación que actúan en el mercado hipotecario.

En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente ley, el Gobierno debe presentar un proyecto de ley que garantice la total independencia e imparcialidad de las sociedades de tasación que actúan en el mercado hipotecario, en especial en cuanto a las entidades de crédito de cualquier clase y a las entidades promotoras y comercializadoras de viviendas, y, si procede, y en el mismo plazo, debe realizar las modificaciones reglamentarias que sean necesarias con el mismo objetivo.

Disposición final tercera. Tratamiento fiscal de la dación de la vivienda habitual en pago de una deuda hipotecaria.

En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente ley, el Gobierno debe presentar un proyecto de ley de modificación de la legislación del impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF) a fin de evitar que las operaciones de dación en pago puedan interpretarse como ganancias patrimoniales sujetas a pago por parte del deudor en la parte que exceda del aumento del valor del bien otorgado a la vivienda habitual.

Disposición final cuarta. Bonificación del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana en los supuestos de dación de la vivienda habitual en pago de una deuda hipotecaria.

En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente ley, el Gobierno debe presentar un proyecto de ley de modificación de la legislación reguladora de las haciendas locales, para incluir en la misma una bonificación del 99% en la determinación del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana generado en operaciones de dación en pago de la vivienda habitual, y para habilitar a tal fin, simultáneamente, los mecanismos previstos de compensación efectiva a los ayuntamientos por los menores ingresos que les suponga la aplicación de dicha bonificación.

Disposición final quinta. Desarrollo reglamentario.

Se faculta al Gobierno para desarrollar reglamentariamente las medidas contenidas en la presente ley.

Disposición final sexta. Entrada en vigor.

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