BOLETÍN OFICIAL
DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

X LEGISLATURA

Serie B:
PROPOSICIONES DE LEY | 5 de enero de 2012 | Núm. 30-1

PROPOSICIÓN DE LEY

122/000020 Proposición de Ley de medidas urgentes en materia de ejecución hipotecaria.

Presentada por el Grupo Parlamentario Mixto.

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

(122) Proposición de Ley de Grupos Parlamentarios del Congreso.

122/000020

Autor: Grupo Parlamentario Mixto.

Proposición de Ley de medidas urgentes en materia de ejecución hipotecaria.

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, 28 de diciembre de 2011.—P. D. El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Manuel Alba Navarro.**

A la Mesa del Congreso de los Diputados

El Grupo Parlamentario Mixto, a instancia de don Francisco Xesús Jorquera Caselas, Diputado por A Coruña (BNG), y doña M.ª Olaia Fernández Davila, Diputada por Pontevedra (BNG), al amparo de lo dispuesto en los artículos 124 y siguientes del vigente Reglamento del Congreso de los Diputados, presentan la siguiente Proposición de Ley de medidas urgentes en materia de ejecución hipotecaria.

Palacio del Congreso de los Diputados, 20 de diciembre de 2011.—**Francisco Xesús Jorquera Caselas** y **M.ª Olaia Fernández Davila,** Diputados.—El Portavoz del Grupo Parlamentario Mixto.

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 nega-

tivo 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.

La presente Proposición de 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 1911 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.

Artículo primero. 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, 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.

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 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 ciento 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 ciento 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 ciento 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.

Asimismo, 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 ciento 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 ciento 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 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 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 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 fundara 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.»

Artículo segundo. Modificación del Código Civil.

Se modifica el artículo 1911 del Código Civil, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 1911.

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 1911 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 de normas de igual o inferior rango se pongan a lo dispuesto en la presente Ley.

Disposición final única. Entrada en vigor.

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

Edita: **Congreso de los Diputados**
Calle Floridablanca, s/n. 28071 Madrid
Teléf.: 91 390 60 00. Fax: 91 429 87 07. *http://www.congreso.es*

Imprime y distribuye: **Imprenta Nacional BOE**
Avenida de Manoteras, 54. 28050 Madrid
Teléf.: 902 365 303. *http://www.boe.es*

Depósito legal: **M. 12.580 - 1961**