



BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

X LEGISLATURA

Serie B:
PROPOSICIONES DE LEY

31 de octubre de 2012

Núm. 98-1

Pág. 1

PROPOSICIÓN DE LEY

122/000081 Proposición de Ley de medidas contra el desahucio, el sobreendeudamiento y la insolvencia.

Presentada por el Grupo Parlamentario Socialista.

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.

Autor: Grupo Parlamentario Socialista.

Proposición de Ley de medidas contra el desahucio, el sobreendeudamiento y la insolvencia.

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, 29 de octubre de 2012.—P.D. El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Manuel Alba Navarro**.

A la Mesa del Congreso de los Diputados

En nombre del Grupo Parlamentario Socialista me dirijo a esa Mesa para, al amparo de lo establecido en el artículo 124 y siguientes del vigente Reglamento del Congreso de los Diputados, presentar la siguiente Proposición de Ley de medidas contra el desahucio, el sobreendeudamiento y la insolvencia.

Palacio del Congreso de los Diputados, 24 de octubre de 2012.—**María Soraya Rodríguez Ramos**, Portavoz del Grupo Parlamentario Socialista.

Exposición de motivos

I

El difícil trance que atraviesa la economía española, derivada en gran parte de las consecuencias de la pasada situación de exceso de oferta en el mercado inmobiliario y de la crisis internacional, ha generado situaciones de exclusión social, pobreza y, en el mejor de los casos, de gran dificultad para muchos de los ciudadanos que contrajeron préstamos, fundamentalmente con garantía hipotecaria, en la etapa previa de bonanza y de crecimiento económico.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 98-1

31 de octubre de 2012

Pág. 2

La crisis económica ha evidenciado serias disfunciones en este mercado, entre las que destaca por su repercusión económica la generada por la hipervaloración de los inmuebles, que impulsaron un irresponsable endeudamiento bancario y un dramático sobreendeudamiento familiar. La crisis económica, con su lacerante efecto de fuerte aumento del desempleo, ha puesto en evidencia el desequilibrio de los procedimientos de ejecución hipotecaria vigentes en España y la utilización abusiva de ciertos aspectos procesales no suficientemente regulados o regulados de una manera ineficaz.

Desde 2007 se ha producido una situación prolongada de aumento de la morosidad en los préstamos destinados a comprador de vivienda, con el consiguiente incremento de las ejecuciones hipotecarias. La tasa de morosidad de los créditos a hogares para compra y rehabilitación de vivienda ha experimentado aumentos significativos, pasando desde el 0,43 % de diciembre de 2006 hasta el 3,07 % de marzo de 2012. La tasa en cuestión está por debajo de la tasa media de morosidad de todos los préstamos en España, pero la cifra absoluta de créditos morosos de los hogares para compra y rehabilitación de vivienda, 19.938 millones de euros a 31 de marzo de 2012, equivalía al 1,86 % del Producto Interior Bruto de España. El crecimiento de aquella magnitud viene siendo intenso desde el inicio de la crisis del mercado de vivienda y puede llegar a acelerarse de persistir la situación de recesión de la economía española.

Según la estadística del Consejo General del Poder Judicial, las ejecuciones hipotecarias presentadas en los juzgados iniciaron una rápida expansión desde 2007. Entre 2006 y 2011 se han presentado 396.943 ejecuciones hipotecarias, equivalentes al 10,0 % de las hipotecas formalizadas a favor del comprador de vivienda en el mismo periodo.

El régimen jurídico vigente en España en la constitución y desarrollo de garantías reales ha sido eficaz y seguro; de hecho, sin él la concesión del crédito hubiera sido exigua impidiendo a la gran mayoría de la ciudadanía el acceso a bienes y servicios, incluso de primera necesidad, pero tal régimen no merece esas calificaciones si se contempla en su aspecto patológico, en el de ejecución por incumplimiento. Los procedimientos de ejecución en caso de impago de deuda dineraria garantizada por hipoteca y fianza regulados en el Ordenamiento Jurídico español son desequilibrados y conducen a una extraña, por ajena a nuestra tradición jurídica, severidad en la conclusión por adjudicación del bien hipotecado para pago de la deuda.

Conscientes de esta situación, los sucesivos gobiernos han puesto en marcha medidas con el fin de proteger a las familias en esta situación.

El Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, pretendió garantizar que las ejecuciones hipotecarias se realizaran sin dar lugar a situaciones abusivas o de malbaratamiento de los bienes hipotecados. Así, elevó el umbral de inembargabilidad cuando el precio obtenido por la venta de la vivienda habitual hipotecada en un procedimiento de ejecución hipotecaria fuera insuficiente para cubrir el crédito garantizado. También modificaba la Ley de Enjuiciamiento Civil, previendo que la adjudicación en subasta de un inmueble hipotecado destinado a vivienda habitual no fuera inferior al 60 % del valor de tasación y facilitando la presencia de postores mediante la reducción del depósito exigido para concurrir.

Por su parte, el Real Decreto-ley 6/2012, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, pretendió simplificar el procedimiento de ejecución extrajudicial de vivienda habitual del deudor a través de una subasta única; el eje principal de este decreto-ley consiste en diseñar medidas conducentes a la reestructuración de la deuda hipotecaria respecto de la vivienda habitual de los hogares que padecen extraordinarias dificultades para atender su pago, medidas que se configuran como un Código de Buenas Prácticas, de adhesión voluntaria por las entidades que conceden préstamos o créditos hipotecarios.

Ambos decretos-leyes se han revelado insuficientes para resolver, o, al menos, paliar, la situación de los deudores hipotecarios, bien por tratarse de medidas muy parciales que no abordan en su integridad el desequilibrio existente en el ordenamiento jurídico español entre la posición del acreedor y la del deudor, bien, en el caso del Real Decreto-ley 6/2012, por haber definido muy restrictivamente el umbral de exclusión en el que deben encontrarse, tanto los deudores como sus fiadores, para poder acogerse a las medidas establecidas, lo que hace que el colectivo beneficiado sea muy escaso, casi testimonial y que la mayor parte de deudores y fiadores con escasos recursos no puedan beneficiarse de aquellas.

II

Esta ley pretende resolver de una manera integral la situación descrita. Para ello actúa en tres planos a los que, respectivamente, corresponden cada uno de los Títulos en que se estructura.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

De una parte prevé medidas para equilibrar la posición del deudor con la del acreedor hipotecario, desequilibrio que, como se ha señalado anteriormente, se ha puesto de manifiesto durante la actual crisis del mercado inmobiliario, pero que debe solucionarse con vocación de permanencia.

Para ello, el Título I modifica determinados artículos de las leyes que en nuestro ordenamiento jurídico regulan este ámbito.

Se trata de preceptos de la Ley Hipotecaria, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de la Ley de Regulación del Mercado Hipotecario, de la Ley de Disciplina e Intervención de las entidades de crédito y de la Ley de Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, en este último caso incluyendo en la misma los créditos hipotecarios.

Diversas y de gran trascendencia son las medidas contempladas.

En primer lugar, dispone que el valor de tasación del bien a efectos de la ejecución de la garantía por incumplimiento de pago no pueda ser inferior al valor de tasación que sirvió para la concesión del préstamo. La ley, pues, corrige una de las disfunciones más graves que se producen en este ámbito: la posibilidad real de considerar dos valores, el de tasación a efectos de concesión del préstamo y el de tasación a efectos procesales de ejecución.

El ciudadano insolvente, una vez ejecutada la hipoteca que grava su vivienda, asiste atónito a un espectáculo —del que él es el protagonista principal—, en el que comprueba cómo el valor por el que fue tasada su vivienda a la hora de concederle el préstamo o crédito para su adquisición no es tenido en cuenta para proceder a la ejecución de la garantía por incumplimiento de la obligación de pago. Ese valor solo sirvió para fijar el principal de la deuda a amortizar. El valor por el que se tasó su vivienda para el caso de ejecución es otro diferente, en ocasiones sensiblemente inferior al que se empleó por la entidad de crédito para señalar la valoración del bien que iba a ser adquirido por el deudor. Esta posibilidad ha propiciado, sobre todo en estos últimos años, una apariencia en el cumplimiento de las prevenciones legales: se trataba de aparentar el cumplimiento de la normativa representada por la Ley de Regulación del Mercado Hipotecario a efectos de valoración de bienes y emisión de cédulas hipotecarias. La propia regulación facilitaba que se pudiera dar un mero y aparente cumplimiento formal a sus exigencias, mediante la valoración conveniente del inmueble que iba a ser hipotecado; no se valoraba este conforme al llamado valor hipotecario, ni siquiera conforme al llamado valor de mercado, sino que se le atribuía aquel valor que interesaba a la entidad para ajustar a su medida el préstamo o crédito a conceder. Evitar esta anómala posibilidad que da lugar a un valor «a la carta» requiere profundizar en la independencia de las sociedades de tasación y recordar que de la fijación de ese valor a efectos procesales no debe ni puede derivarse perjuicios para el deudor insolvente.

La simple existencia de esa posibilidad de señalar dos valores: el de adquisición y el de ejecución, es decir la valoración para la concesión del capital del préstamo o crédito, y el de la tasación a efectos procesales de ejecución, repugna el sentido común y desde luego al jurídico y parece contrario a la equidad y generalidad que ha de reverenciar la norma jurídica. Y si, además, ese último valor puede, en la práctica, ser señalado por la entidad de crédito, orillando la intervención del deudor y ser un valor sensiblemente inferior al primero, permite deducir que la propia ley facilita la ruina por deudas y abre caminos al expolio de la vivienda del deudor por insolvencia sobrevenida. La ley, la norma jurídica han de servir al interés común. El derecho ha de recuperar el valor vertebrador de la sociedad y de pacificación de los intereses sociales que siempre ha tenido en nuestro Ordenamiento Jurídico. El que se endeuda ha de pagar, pero no a cualquier precio ni de cualquier manera.

Por otra parte, la presente ley no puede dejar de considerar que la posibilidad judicial de declarar los excesivos intereses de demora como cláusulas de carácter abusivo, incluso usurario, tampoco ha sido suficiente para equilibrar el procedimiento y proteger los derechos del deudor hipotecario, por lo que establece un límite a los mismos que no podrá ser superado ni aun por pacto expreso entre acreedor y deudor, limitando en este aspecto la libertad de pacto consagrada por el artículo 1.255 del Código Civil; con tal limitación se trata también de evitar el rapidísimo efecto multiplicador del importe total de la deuda que generan los intereses moratorios.

También hay que destacar la incorporación de importantes novedades en relación con la ejecución de los bienes hipotecados. Se trata de recuperar para el sistema de subasta su finalidad originaria consistente en obtener el mayor y mejor valor del bien subastado.

La primera de ellas estriba en la potenciación de la mal llamada ejecución extrajudicial de bienes hipotecados. Se trata de un procedimiento más eficaz, rápido y económico que el judicial. La excesiva judicialización de la vida privada española ha provocado demoras en la resolución de los conflictos entre

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

particulares, que repercuten directísimamente en su patrimonio y no parece acorde con nuestro marco constitucional hacer recaer en aquellos los daños y perjuicios que un lento funcionamiento de un servicio público ocasione.

Así, pues, rapidez, eficacia y economía es lo que el procedimiento extrajudicial de venta forzosa notarial ha de proporcionar, además de equilibrio y mesura, para que sea un procedimiento de ejecución justo y proporcionado.

Siguiendo la estela de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que desde su promulgación sustituyó el procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria por el contenido en aquella norma procesal que prevé la subasta única en la ejecución hipotecaria, la presente ley extiende este sistema a la venta extrajudicial, de modo que no existan inútiles e injustificables diferencias entre ambos procedimientos, máxime teniendo en cuenta que ya el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios, había establecido la subasta única en el procedimiento extrajudicial cuando se tratara de vivienda habitual. La subasta única simplifica y acelera el procedimiento, cuya dilación siempre perjudica al deudor. Además la realidad ha demostrado suficientemente que el tradicional sistema de tres subastas, instaurado con pretensiones de protección del deudor, y ya arrumbado en la Ley de Enjuiciamiento Civil, no ha cumplido esta función tuitiva.

Asimismo, la presente ley modifica las normas reguladoras del procedimiento de las subastas con el fin de evitar las situaciones abusivas o de malbaratamiento de los bienes afectados, de tal manera que se impida la adjudicación del bien en caso de quedar desierta la subasta por una cantidad excesivamente baja. La reforma diferencia el valor de adjudicación según se trate de vivienda habitual del deudor o no.

Otras medidas complementarias conforman esta ley. Entre ellas, la paralización de devengo de intereses de demora durante la sustanciación del procedimiento si se trata de la ejecución de vivienda habitual; la imposibilidad de ceder la adjudicación a un tercero excepto en el caso del ejecutante y, en este último supuesto, estableciendo 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; mejoras respecto de las notificaciones a los fiadores o garantes que tratan de no agravar injustamente la responsabilidad derivada de esa garantía a la par que persiguen hacerles presentes en el procedimiento desde un primer momento al objeto de que decidan lo que a su derecho mejor convenga.

El Título I modifica, asimismo, la Ley de Regulación del Mercado Hipotecario con tres fines; el primero, avanzar en la exigencia de una mayor independencia de las sociedades de tasación, el segundo, modificar el régimen sancionador tipificando con mayor severidad alguna conducta en que aquellas pueden incurrir y el tercero, establecer medidas de prevención del sobreendeudamiento impidiendo, en los supuestos de adquisición de vivienda habitual, el otorgamiento de préstamos o créditos garantizados por hipoteca cuyo plazo de amortización exceda de treinta años o cuyo principal supere el 80 % del valor de tasación de la vivienda; asimismo la ley introduce límites en la variabilidad de los tipos de interés cuando este fuera variable incorporando criterios de proporcionalidad.

Esta ley extiende la aplicación de la Ley de Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios a los créditos hipotecarios, con el fin de despejar la incertidumbre jurídica que se había producido al respecto.

Por último se modifica la Ley sobre Disciplina e Intervención de las entidades de crédito estableciendo mayores exigencias de transparencia de las condiciones financieras de los créditos o préstamos hipotecarios.

III

El Título II modifica el reciente Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, con el fin fundamental de extender las soluciones en él ofrecidas —reestructuración de la deuda hipotecaria, quita en el capital pendiente de amortización o incluso la dación en pago como último recurso— a muchos otros deudores que también padecen graves dificultades para hacer frente a sus deudas pero que no se encuentran en el umbral de exclusión definido en el real decreto-ley.

La modificación consiste en una configuración más amplia del llamado «umbral de exclusión», permitiendo que estén incluidas aquellas familias que perciben rentas derivadas del trabajo o de actividades económicas que no superen en dos veces y media el IPREM, así como rebajando el requisito del porcentaje —hasta el 50 %— que debe suponer la cuota hipotecaria sobre los ingresos familiares. También se

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

flexibilizan los requisitos sobre los garantes de los préstamos hipotecarios. Con este mismo fin se elevan los límites de los precios de adquisición de viviendas hipotecadas a efectos de la aplicación del Código de Buenas Prácticas.

La ley también reduce 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, así como el interés de demora que debe satisfacer en caso de impago de dicha renta.

Además se incluye en la comisión de control de la aplicación del Código de Buenas Prácticas a un miembro en representación del Consejo de Consumidores y Usuarios.

Por último se obliga a que las entidades de crédito participadas por el Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB) se adhieran al Código de Buenas Prácticas. A estas entidades también la ley les obliga a adherirse al convenio notarial que para solucionar el sobreendeudamiento y evitar la exclusión social se regula en el Título III.

IV

El Título III regula un procedimiento extrajudicial previo al concursal para dar solución al sobreendeudamiento no doloso en que se encuentre, por causas sobrevenidas, la persona natural por deudas no profesionales, esto es el consumidor, de acuerdo con la definición del Texto Refundido de la Ley General de Consumidores y Usuarios. A estos efectos se entiende por sobreendeudamiento la situación de insolvencia actual o inminente equiparando a esta situación la de aquellos deudores que tengan que destinar al pago de sus deudas no profesionales más del 50 % de los ingresos familiares.

Asimismo establece para estos supuestos de insolvencia personal no dolosa la imposibilidad de los acreedores con garantía real sobre los bienes de los concursados de iniciar la ejecución de la garantía hasta que se apruebe un convenio cuyo contenido no afecte al ejercicio de este derecho. Esto es, la ley dispone la aplicación, tanto en el procedimiento extrajudicial como en el concurso de acreedores, de lo preceptuado en el vigente artículo 56 de la Ley Concursal también a los bienes no afectos a actividad empresarial o profesional alguna del concursado persona natural cuando la insolvencia sea sobrevenida y no dolosa.

La regulación contenida en este título limita los daños que actualmente están sufriendo personas naturales insolventes, ya que, desde la entrada en vigor de la ley, podrán atenerse a la misma, incluso por deudas ya contraídas, obviamente siempre que no se hubiera ejecutado su patrimonio.

La persona natural que por insolvencia sobrevenida no consigue completar con éxito el período de amortización de su préstamo, o no logra devolver sus créditos una vez transcurrido el plazo para hacerlo, el fiador que garantizó el pago de aquellas deudas, en definitiva el garante real que ha señalado su patrimonio en garantía del pago de una deuda propia o ajena, no tienen que sufrir un castigo mayor que aquella otra persona natural o jurídica que, por su condición de comerciante o empresario, disfruta de un régimen jurídico y económico más atento y favorable. Se trata por otra parte de optimizar y aprovechar en esta clase de actuaciones las ventajas que ofrece el sistema español de seguridad jurídica preventiva de independencia, fiabilidad, celeridad, seguridad y economía de costes. Por otra parte es ya secular la cultura notarial del acuerdo y su insustituible carácter de colaborador de la jurisdicción en esa fase previa de la voluntariedad y la prevención, por lo que se perfila un nuevo convenio de acreedores con intervención notarial al objeto de desahogar o descongestionar los juzgados evitando la declaración judicial de concurso en caso de acuerdo del deudor y sus acreedores, sin descuidar las garantías procesales de aquellos acreedores disconformes o ausentes.

La presente ley pretende agilizar la búsqueda de respuestas en los procedimientos de insolvencia sobrevenida no dolosa, devolviendo al territorio del pacto, del convenio, la solución a las consecuencias de una insolvencia imprevista. Si del pacto salió, en el pacto debe tratar de solucionarse. Todo ello, como es justo, equitativo y deseable, sin merma de la seguridad y de la eficacia que han de presidir todo procedimiento concursal, pero devolviendo al deudor al esperanza de una nueva oportunidad.

La ley pretende evitar la muerte civil del concursado persona natural no comerciante que actualmente y tras la ejecución de sus bienes en cuantía insuficiente para la liquidación de sus deudas no tiene la oportunidad de rehacerse económicamente pues ni siquiera puede suscribir un contrato de suministro, no puede siquiera ser titular de una simple cuenta corriente.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Se trata de una ley que en otros países de nuestro entorno recibe el nombre de segunda oportunidad. El deudor persona natural no comerciante ha de recibir, focalizándolo en su patrimonio personal, el amparo constitucional de su derecho a una vivienda digna. No se trata de instaurar una dación en pago que deja sin amparo habitacional al deudor ejecutado sino de que ese derecho constitucional a la vivienda inspire esta reforma legislativa tal y como prevé el artículo 53.3 de nuestra Constitución.

La libertad de pacto entre deudor y acreedores bajo la fe pública notarial determinará que ese convenio pueda recoger la posibilidad de continuación del deudor en el uso de su vivienda familiar bajo cualquier fórmula que tal convenio recoja.

En definitiva se trata de propiciar que sean la propia iniciativa y dinámica social las que traten de conseguir evitar el conflicto y lo hagan de una manera segura y fiable.

La insolvencia sobrevenida no dolosa no puede seguir suponiendo, en la evaluación de sus efectos prácticos, una especie de incapacitación tácita perpetua, una condena a la exclusión social y a la desesperanza. Tampoco debe de prevalecer el principio general de libertad de empresa sobre el de protección del usuario de los productos financieros o bancarios. Ambos principios han de encontrar su acomodo, desplegando sus respectivos efectos protectores en un clima de equilibrio y respeto mutuo. Una ejecución por insolvencia no puede ser resuelta sin atender más intereses que los de una de las partes, por muy legítimos y fundados que sean estos. El conflicto, imprevisto o inesperado, nace de una situación que la entidad de crédito debió de prever a la hora de establecer cuantías, condiciones y valoraciones, y por ello, y más en el futuro, será posible resolver muchas de estas situaciones por la vía del convenio, pues ya se habrá considerado actuarialmente esa posible situación de insolvencia como un riesgo más, que añade solución a ese previsto conflicto.

Es uno de los valores democráticos de la norma jurídica: acomodar comportamientos libres y equilibrar las consecuencias del conflicto orientando la solución hacia la justicia y la equidad, mediante respuestas, también libres y seguras.

Frustrada esta intención llega la declaración judicial de concurso que podrá acordar, motivadamente y siempre que se cumplan determinados requisitos, incluso la limitación temporal de los efectos del artículo 1.911 del Código Civil.

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 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.

Artículo 2. Modificación de los artículos 114, 115, 147 y 149 de la Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946, que quedan redactados en los siguientes términos:

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 no podrán ser superiores en más de 2 puntos al interés remuneratorio.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

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 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 3. 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 solo 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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

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 solo 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.

Asimismo 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. Asimismo 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 % del valor por el que el bien hubiera salido a subasta, si se tratara de la vivienda habitual del deudor, o del 75 % 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 % si es vivienda habitual, o al 65 % 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 % si se trata de vivienda habitual, o del 60 % 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 % del valor de tasación si se trata de vivienda habitual, o del 60 % 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 4. Modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, de 7 de enero de 2000.

Uno. 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 esta. La cantidad prevista para estos dos conceptos, que se fijará provisionalmente, no podrá superar el 30 % de la que de la que se reclame en la demanda ejecutiva, sin perjuicio de la posterior liquidación.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

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 esta superaran el límite fijado en el párrafo anterior el cómputo se hará aplicando e€ 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 mas que por las costas a que de lugar la ejecución sin que puedan ser estas superiores a las fijadas en la escritura de constitución de la hipoteca ni en ningún caso al 2 % de la que se reclame en la demanda ejecutiva.»

Dos. 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.»

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

«Artículo 579.

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.»

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

«Artículo 657.

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. Aquellos 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

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

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.»

Cinco. 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 este 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.»

Seis. 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.»

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

«Artículo 670.

1. Si la mejor postura fuera igual o 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,

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

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 % 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 solo 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 el 80 % del valor de tasación 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 % 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.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Ocho. 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.

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 esta 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.»

Nueve. 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 asistirles 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 solo 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.»

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

«Artículo 682.

1. Las normas del presente capítulo solo 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

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

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

Once. 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.»

Doce. 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 sin 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.

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 solo la finca o fincas objeto de la ejecución.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

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.»

Trece. 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.»

Catorce. 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.»

Quince. 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 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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

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.»

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 % 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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

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 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. Asimismo, 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 % 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.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

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 80 % 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 % 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.

Asimismo, 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 aplicara 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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 98-1

31 de octubre de 2012

Pág. 18

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 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.

Asimismo 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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

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 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 II

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

Artículo 8. Modificación del artículo 3. Definición del umbral de exclusión.

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

«a) Que las rentas derivadas del trabajo o de actividades económicas de los miembros de la unidad familiar no superen en dos veces y medio el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM).

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

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 en todos los garantes concurren las circunstancias expresadas en las letras b) y c) o que el garante no haya renunciado a cualquiera de los beneficios previstos en los artículos 1.830 y siguientes del Código Civil.»

Artículo 9. 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 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. No obstante lo anterior será de adhesión obligatoria por parte de aquellas entidades de crédito participadas por el Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB).»

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: 300.000 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: 250.000 euros;
- c) para municipios de entre 100.001 y 500.000 habitantes: 200.000 euros;
- d) para municipios de hasta 100.000 habitantes: 150.000 euros.»

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Artículo 10. Modificación del artículo 6. Seguimiento del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas.

Se modifica el párrafo primero del apartado 2 del artículo 6, que tendrá la siguiente redacción:

«2. La comisión de control estará integrada por cinco 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 en representación del Consejo de Consumidores y Usuarios y otro nombrado por el Secretario de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa que presidirá la comisión y tendrá voto de calidad.»

Artículo 11. 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 % de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros de la unidad familiar.»

Dos. Se modifica la letra a) 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 % 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 III

CAPÍTULO PRIMERO

Artículo 12. Objeto.

El presente título tiene por objeto el establecimiento de medidas de protección al consumidor 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 el consumidor 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.

Artículo 13. Definiciones.

1. A los efectos de la presente ley tendrán la condición de consumidores las personas naturales que reúnan las condiciones previstas en el decreto legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

2. Se entiende por sobreendeudamiento la situación de insolvencia actual o inminente en la que de buena fe se encuentra un consumidor respecto de sus deudas no profesionales por causas sobrevenidas de carácter objetivo. Asimismo se entiende por sobreendeudamiento la situación en que se encuentra un consumidor que por causas sobrevenidas de carácter objetivo tenga que destinar al pago de sus deudas no profesionales más del 50 % de los ingresos netos que perciban conjuntamente los miembros de la unidad familiar. A tal efecto, se consideran profesionales las deudas contraídas por los particulares que sin constituirse en destinatarios finales adquieran, almacenen, utilicen o consuman bienes o servicios, con el fin de integrarlos en procesos de producción, transformación, comercialización o prestación a terceros.

3. 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.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Artículo 14. Ámbito de aplicación.

1. El procedimiento extrajudicial previsto en la presente ley será aplicable a todos los consumidores residentes en España por deudas no profesionales contraídas en el territorio español, así como a los españoles domiciliados en el extranjero que han contraído deudas no profesionales 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 15. 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.

Artículo 16. 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 al juzgado competente para la declaración de concurso.

Artículo 17. 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 18. 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 24 durante el período de tres meses para la autorización notarial del convenio y, una vez autorizado, durante el periodo fijado en dicho convenio.

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

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 19. Plan de saneamiento.

1. A la vista del expediente, el notario, con la colaboración técnica de aquellos expertos o profesionales que precise, 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 doméstica sobreendeudada, y evitar una situación de exclusión social. Asimismo, 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.

Artículo 20. 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 % 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 25 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 21. 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 22. 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

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

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.

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 23. 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.

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 24. 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. Asimismo 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 25. 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;
- i) la prórroga del plazo del reembolso de los contratos de crédito;

BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Serie B Núm. 98-1

31 de octubre de 2012

Pág. 24

j) 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.

Disposición adicional primera. Adhesión al Código de Buenas Prácticas.

Las entidades de crédito o cualquier otra entidad que, de manera profesional, realicen la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios comunicarán a la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera su adhesión al Código de Buenas Prácticas previsto en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, modificado en los términos previstos en esta ley. Desde la adhesión de la entidad las previsiones del Código de Buenas Prácticas serán de obligada aplicación una vez que se produzca la acreditación por parte del deudor de que se encuentra situado dentro del umbral de exclusión.

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 20.

Disposición adicional tercera. 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.

Disposición final primera. 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 segunda. 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 tercera. 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.

Quedan derogadas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo establecido en la presente Ley.