



# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

### X LEGISLATURA

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 31

## I. INICIATIVAS LEGISLATIVAS

### PROYECTOS Y PROPOSICIONES DE LEY

**Proposición de Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.**  
**(624/000001)**

(Cong. Diputados, Serie B, núm. 119  
Núm. exp. 122/000101)

### ENMIENDAS

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX) y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan 32 enmiendas a la Proposición de Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Palacio del Senado, 24 de abril de 2013.—**Jesús Enrique Iglesias Fernández y José Manuel Mariscal Cifuentes.**

#### ENMIENDA NÚM. 1

**De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)  
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)**

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX) y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 4. Apartado nuevo.**

#### ENMIENDA

De adición.

Se añade un nuevo apartado en el artículo 4, con la siguiente redacción:

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

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

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 32

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

- a. Que el pago mensual conjunto de los intereses y amortización del capital no supere el 30% de los ingresos personales o familiares de los obligados en las operaciones de crédito hipotecario.
- b. Que el plazo de amortización del crédito hipotecario no sea superior a los 30 años.
- c. Que el importe del crédito hipotecario no supere el 80% del valor de tasación de la vivienda hipotecada y en caso alguno exceda del 100% del precio escriturado. En los casos de viviendas sujetas a un régimen de protección pública, podrá llegarse al 100%, siempre que el valor corresponda con los módulos o precios determinados en la correspondiente normativa protectora.

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

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

### MOTIVACIÓN

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

### ENMIENDA NÚM. 2

**De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)  
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)**

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX) y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 5**.

### ENMIENDA

De adición.

Se añade un nuevo apartado en el artículo 5, numerando como uno el texto de la proposición de ley, con la siguiente redacción:

«Uno bis (nuevo). Se suprime el apartado 3.º de la Disposición Transitoria Única de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.»

Texto que se suprime:

«3. La ampliación de capital, sin alteración o pérdida de rango de la hipoteca inscrita, en los términos previstos en el artículo 13, apartado 2, de la presente Ley, por el que se da nueva redacción al artículo 4 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, sólo será aplicable a las hipotecas constituidas a partir de la entrada en vigor de la presente Ley.»

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 33

### MOTIVACIÓN

Con esta restricción, se dificultan extraordinariamente las operaciones de reestructuración de deudas, quedando excluidos los préstamos y créditos hipotecarios concertados, precisamente, durante algunos de los años en los que la burbuja inmobiliaria alcanzó sus mayores cotas y, por tanto, exigían un mayor esfuerzo a los adquirentes. Con la finalidad de facilitar las operaciones de reestructuración y disminuir de este modo el número de ejecuciones hipotecarias, debe suprimirse esta restricción, de todo punto injustificada.

### ENMIENDA NÚM. 3

**De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)  
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)**

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX) y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 7. Cinco**.

### ENMIENDA

De modificación.

El número 1 del artículo 579 modificado en el apartado cinco del artículo 7, queda redactado en los siguientes términos:

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

### MOTIVACIÓN

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

### ENMIENDA NÚM. 4

**De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)  
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)**

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX) y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 7. Diez**.

### ENMIENDA

De modificación.

El apartado diez del artículo 7 queda redactado en los siguientes términos:

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 34

«Diez. El artículo 671 queda redactado del siguiente modo:

“Artículo 671. Subasta sin ningún postor.

Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por una cantidad igual o superior al 60% de su valor de tasación.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, en caso de que la ejecución afectare a la vivienda habitual, el ejecutante solo podrá pedir la adjudicación por el 80% del valor de tasación en el momento de constitución de la hipoteca o por la cantidad que se le debiera por todos los conceptos, si esta fuere superior al 80% mencionado.

Cuando el acreedor, en el plazo de 20 días, no hiciere uso de esa facultad, el Secretario judicial procederá al alzamiento del embargo, a instancia del ejecutado.”»

### MOTIVACIÓN

Se eleva el porcentaje de adjudicación de la vivienda embargada para adecuarlo a los límites de sobreendeudamiento establecidos para créditos hipotecarios y como mecanismo para equilibrar los derechos de los consumidores.

### ENMIENDA NÚM. 5

**De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)  
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)**

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX) y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 7. Catorce**.

### ENMIENDA

De modificación.

El apartado catorce del artículo 7 queda redactado como sigue:

«Catorce. El artículo 695 queda redactado del siguiente modo:

“Artículo 695. Oposición a la ejecución.

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

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

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

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

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

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 35

4.ª Sin perjuicio de la posible actuación de oficio de jueces y Tribunales, en caso de ejecución de bienes inmuebles hipotecados que constituyan la vivienda habitual del deudor que tenga la condición de consumidor, podrá oponerse a la ejecución alegando el carácter abusivo de alguna de las cláusulas del título por el que se solicita el despacho de ejecución.

2. Formulada la oposición a la que se refiere el apartado anterior, el Secretario judicial suspenderá la ejecución y convocará a las partes a una comparecencia ante el Tribunal que hubiera dictado la orden general de ejecución, debiendo mediar cuatro días desde la citación, comparecencia en la que el Tribunal oirá a las partes, admitirá las pruebas que se presenten, siguiéndose el trámite previsto para incidentes y acordará en forma de auto lo que estime procedente dentro del segundo día.

3. El auto que estime la oposición acordará sobreseer la ejecución o en su caso determinará la cantidad por la que haya de seguirse la ejecución, en función de la causa alegada por el deudor en la oposición a la ejecución.

De estimarse la causa 4.ª, se acordará el sobreseimiento de la ejecución cuando la cláusula contractual fundamente la ejecución. En caso de que el carácter abusivo de la cláusula hubiese determinado la cantidad exigible, el juez resolverá lo que proceda al respecto. En otro caso, se continuará la ejecución con la inaplicación de la cláusula abusiva.

4. Contra el auto que ordene el sobreseimiento de la ejecución podrá interponerse recurso de apelación.

~~Fuera de este caso, los autos que decidan la oposición a que se refiere este artículo no serán susceptibles de recurso alguno y sus efectos se circunscribirán exclusivamente al proceso de ejecución en que se dicten.»~~

### MOTIVACIÓN

En coherencia con la STC del Tribunal de Justicia de Luxemburgo.

### ENMIENDA NÚM. 6

**De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)  
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)**

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX) y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 7. Apartado nuevo.**

### ENMIENDA

De adición.

Se añade un nuevo apartado en el artículo 7 con la siguiente redacción:

«Quince (nuevo). El artículo 698 queda redactado del siguiente modo:

“Artículo 698. Reclamaciones no comprendidas en los artículos anteriores.

Cualquier reclamación que el deudor, el tercer poseedor y cualquier interesado pueda formular y que no se halle comprendida en los artículos anteriores, incluso las que versen sobre nulidad del título o sobre el vencimiento, certeza, extinción o cuantía de la deuda, se ventilarán en el juicio que corresponda, estando facultado el juez para suspender cautelarmente el procedimiento de ejecución sobre bienes hipotecados o pignoralos cuando la reclamación se fundamente en la existencia de cláusulas abusivas.

La competencia para conocer de este proceso se determinará por las reglas ordinarias.”»

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 36

### MOTIVACIÓN

En coherencia a la STC del Tribunal de Justicia de Luxemburgo, que hace referencia a la adopción de medidas cautelares entre ellas, en particular, la suspensión del procedimiento de ejecución hipotecaria, cuando acordar tales medidas sea necesario para garantizar la plena eficacia de su decisión final.

### ENMIENDA NÚM. 7

**De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)  
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)**

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX) y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 7. Apartado nuevo**.

### ENMIENDA

De adición.

Se añade un nuevo apartado en el artículo 7 con la siguiente redacción:

«Diez bis (nuevo). Se añade un nuevo artículo, 675 bis que queda redactado de la siguiente forma:

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

### MOTIVACIÓN

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

### ENMIENDA NÚM. 8

**De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)  
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)**

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX) y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 7. Apartado nuevo**.

### ENMIENDA

De adición.

Se añade un nuevo apartado en el artículo 7 con la siguiente redacción:

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

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 37

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

### MOTIVACIÓN

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

### ENMIENDA NÚM. 9

**De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)  
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)**

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX) y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 7. Apartado nuevo.**

### ENMIENDA

De adición.

Se añade un nuevo apartado en el artículo 7, con la siguiente redacción:

«Catorce bis (nuevo). Se añade una nueva Disposición Adicional Séptima a la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil con el siguiente redactado:

“Disposición Adicional Séptima. Aplicación retroactiva.

A los procesos de ejecución hipotecaria tramitados de acuerdo con lo establecido en el Capítulo V del Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil en los que el bien hipotecado sea la vivienda habitual del deudor, si no se ha celebrado la subasta en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, les será de aplicación lo establecido en los artículos 693.4 y 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

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

### MOTIVACIÓN

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

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 38

### ENMIENDA NÚM. 10

De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)  
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX) y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 7. Apartado nuevo.**

#### ENMIENDA

De adición.

Se añade un nuevo apartado en el artículo 7, con la siguiente redacción:

«Cinco bis (nuevo). El artículo 607 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 607. Ingresos inembargables.

1. Es inembargable el salario, el sueldo, el subsidio, la retribución o su equivalente que no excedan de la cuantía señalada para el salario mínimo interprofesional. Si la persona en proceso de ejecución se beneficiara de más de una percepción, deben de acumularse todas para deducir una sola vez la parte inembargable.

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

a) Para la primera cuantía adicional, hasta la que suponga el importe del doble del mínimo inembargable, el 30%.

b) Para la cuantía adicional hasta el importe que suponga el triple del mínimo inembargable, el 50%.

c) Para la cuantía adicional hasta el importe que suponga el cuádruple del mínimo inembargable, el 60%.

d) Para la cuantía adicional hasta el importe que suponga el quintuple del mínimo inembargable, el 75%.

e) Para cualquier cantidad que exceda la cuantía adicional anterior, el 90%.

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

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

#### MOTIVACIÓN

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

### ENMIENDA NÚM. 11

De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)  
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX) y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 7. Apartado nuevo.**

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 39

### ENMIENDA

De adición.

Se añade un nuevo apartado en el artículo 7, con la siguiente redacción:

«Nueve bis (nuevo). Se modifica el artículo 670.4 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil, al final del cual se añade un nuevo párrafo, con el siguiente texto:

“No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, en el caso de que la ejecución afectase a la vivienda habitual, las posturas mínimas admisibles deberán ser de al menos el 80% del valor de tasación en el momento de constitución de la hipoteca.”»

### MOTIVACIÓN

Se eleva el porcentaje de adjudicación de la vivienda embargada para adecuarlo a los límites de sobreendeudamiento establecidos para créditos hipotecarios y como mecanismo para equilibrar los derechos de los consumidores.

### ENMIENDA NÚM. 12

**De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)  
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)**

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX) y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 7. Apartado nuevo**.

### ENMIENDA

De adición.

Se añade un nuevo apartado en el artículo 7, con la siguiente redacción:

«Trece bis (nuevo). Se añade un nuevo apartado 4 al art. 693 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil con el siguiente redactado:

“Artículo 693. Reclamación limitada a parte del capital o de los intereses cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes. Vencimiento anticipado de deudas a plazos.

Apartado 4 (Nuevo):

En la liquidación de los préstamos con garantía hipotecaria la base sobre la que se calculen los intereses de demora estará integrada sólo por las cantidades efectivamente impagadas, y su devengo se interrumpirá en el momento en que se interponga la demanda judicial ejecutiva o declarativa.”»

### MOTIVACIÓN

El art. 693.3 LEC permite al deudor liberar el bien de la ejecución hipotecaria, tratándose de vivienda habitual, pagando las cuotas vencidas en el momento de presentación de la demanda y, por tanto, limitando los intereses de demora al importe de esas cuotas. Nada impediría establecer que los intereses de demora se calcularan sólo sobre las cuotas vencidas y no satisfechas.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 40

### ENMIENDA NÚM. 13

De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)  
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX) y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 8. Apartado nuevo.**

#### ENMIENDA

De adición.

Se añade un nuevo apartado en el artículo 8, con la siguiente redacción:

«Cuatro bis (nuevo). Se suprime el 2.º párrafo del artículo 4 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.»

#### MOTIVACIÓN

El párrafo segundo del artículo 4 del Real Decreto-ley 6/2012, induce a confusión, pues establece lo siguiente: «Esta moderación de intereses no será aplicable a deudores o contratos distintos de los regulados en el presente real decreto-ley».

Se trata de una afirmación, en el mejor de los casos, perturbadora, pues está claro que, según el párrafo primero dicha moderación es exigible únicamente por los deudores situados en el umbral de exclusión. Ahora bien, ello no quiere decir que los deudores situados fuera del umbral de exclusión no puedan solicitar de los tribunales una moderación del interés de demora pactado, conforme al artículo 1.154 Cc, posibilidad que, sin embargo, podría quedar vedada por el párrafo segundo del art. 4 citado, con lo que los demás deudores, tras el citado Real Decreto Ley podrían ser de peor condición que antes de su entrada en vigor y, probablemente, no ha sido esa la intención del regulador. El párrafo segundo debería, por tanto, ser derogado.

### ENMIENDA NÚM. 14

De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)  
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX) y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición adicional primera.**

#### ENMIENDA

De modificación.

La disposición adicional primera queda redactada como sigue:

«Disposición adicional primera. Fondo social de viviendas.

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

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

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

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 41

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

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

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

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

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

### MOTIVACIÓN

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

### ENMIENDA NÚM. 15

**De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)  
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)**

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX) y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Se añade una nueva disposición adicional con la siguiente redacción:

«Disposición Adicional. Reestructuración ordenada de las deudas para deudores hipotecarios.

El Gobierno en el plazo de tres meses presentará un Proyecto de Ley de Segunda Oportunidad que permita a los deudores hipotecarios proceder a la reestructuración ordenada de sus deudas.

En este proyecto de Ley se establecerá una regulación específica para los deudores hipotecarios que será de aplicación a cualquier deuda, sea cual fuere la fase de reclamación en que se encuentre.»

### MOTIVACIÓN

Dado que el texto actual representa una respuesta insuficiente al drama de los desahucios, va a continuar siendo necesario plantear alternativas para aliviar la deuda de las familias afectadas.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 42

### ENMIENDA NÚM. 16

De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)  
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX) y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Se añade una nueva disposición adicional con la siguiente redacción:

«Disposición Adicional. Moratoria universal e indefinida de los procedimientos hipotecarios.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Que las partes en el procedimiento de ejecución hipotecaria, presenten al Juez un convenio, por el que se acuerde la dación en pago de la vivienda objeto de ejecución, con cancelación total de la deuda pendiente en el procedimiento hipotecario, o cualquier otra forma de quita o refinanciación de la deuda en condiciones económicas ajustadas a las posibilidades del deudor, así como justificación documental de que el deudor, o los familiares referidos en el apartado 1 del artículo anterior, podrán disponer de la misma o distinta vivienda en debidas condiciones de habitabilidad, mediante título que garantice la estabilidad

residencial por un periodo mínimo de cinco años. La justificación de disposición de vivienda adecuada podrá ser aportada también por autoridad administrativa competente en materia de vivienda o de servicios sociales, así como por entidades sociales del ámbito asistencial sin ánimo de lucro.

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

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

### 3. Suspensión de devengo de intereses.

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

### MOTIVACIÓN

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

### ENMIENDA NÚM. 17

**De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)  
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)**

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX) y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Se añade una nueva disposición adicional con la siguiente redacción:

«Disposición adicional (nueva). Modificación del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

El Gobierno en el plazo de 2 meses procederá a la modificación del Anexo del Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual en los siguientes términos:

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

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 44

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

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

### MOTIVACIÓN

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

### ENMIENDA NÚM. 18

**De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)  
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)**

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX) y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Se añade una nueva disposición adicional con la siguiente redacción:

«Disposición adicional (nueva). Paralización de los lanzamientos por impago de rentas de alquiler.

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

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

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

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

### MOTIVACIÓN

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

### ENMIENDA NÚM. 19

De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)  
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX) y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Se añade una nueva disposición adicional con el siguiente redactado:

«Disposición adicional (nueva). Mecanismos de liquidación ordenada de las deudas personales en caso de riesgo de pérdida de la vivienda habitual.

1. Procedimiento extrajudicial de liquidación ordenada de las deudas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Una propuesta de plan de liquidación ordenada de las deudas, en la que debe concretar los compromisos que puede asumir para afrontar las deudas. El plan puede incluir quitas y esperas en el pago de las deudas, la condonación parcial o total de las deudas o la liquidación de bienes para el pago de las deudas, así como la posibilidad de liberación de la deuda no satisfecha en el período máximo de cinco años. El plan puede contener asimismo una disposición específica sobre la liquidación del préstamo con garantía hipotecaria que afecte a la vivienda habitual, así como las alternativas de permanencia en la

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

vivienda en caso de que el deudor quiera acogerse a la dación en pago, y debe determinar los recursos económicos que puede reservarse el deudor para satisfacer las necesidades familiares propias durante la vigencia del plan.

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

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

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

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

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

7. El plan de liquidación ordenada de las deudas podrá acordar la liquidación del préstamo con garantía hipotecaria que afecte a la vivienda habitual, así como las alternativas de permanencia en la vivienda en caso de que el deudor quiera acogerse a la dación en pago. En caso de que el acuerdo conlleve el abandono de la vivienda habitual, la comisión de sobreendeudamiento, a petición de la persona afectada, puede requerir la intervención en el procedimiento de las administraciones con competencias en materia de servicios sociales y de vivienda para que adopten las medidas necesarias para garantizar al deudor un alojamiento temporal mientras carezca de vivienda y para que le faciliten la orientación, ayudas y avales que puedan corresponderle de acuerdo con los programas de ayuda a la vivienda.

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

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

10. En el plazo de quince días desde la publicación de la aprobación por parte de la comisión de sobreendeudamiento del plan de liquidación ordenada de las deudas, los acreedores que se hayan manifestado en contra del plan pueden impugnarlo, siempre que sus créditos representen como mínimo el 20% del pasivo del deudor. La impugnación, que se sustanciará por los trámites de un incidente concursal, debe formalizarse ante el juez de lo mercantil competente para conocer del procedimiento concursal. La estimación de la impugnación del plan de liquidación ordenada de las deudas aprobado por

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

la comisión de sobreendeudamiento conlleva la obligación del deudor de solicitar la declaración de concurso, que se tramitará con las especialidades del procedimiento abreviado regulado en el artículo 191 quáter de la Ley concursal; en ese supuesto, los pagos ya liquidados en virtud del plan son reintegrables al patrimonio del deudor.

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

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

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

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

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

### 3. Comisiones de sobreendeudamiento.

1. Las comisiones de sobreendeudamiento tienen ámbito territorial autonómico.

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

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

### MOTIVACIÓN

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

En función de la situación del deudor, el procedimiento puede incluir medidas inmediatas, como la dación en pago, u otras que garanticen la permanencia en la vivienda, como forma de hacer efectivo el derecho a la vivienda, o puede posibilitar, en cualquier caso, la participación en el procedimiento de las

autoridades competentes en materia de servicios sociales y de vivienda, para que le sean ofrecidas al deudor todas las posibilidades de ayudas para garantizarle este derecho.

En el procedimiento extrajudicial de liquidación de las deudas también puede acordarse la exoneración del pasivo pendiente, exoneración que no tiene carácter automático, sino que tendrá plenos efectos una vez finalizado el período de seguimiento del plan, de una duración máxima de cinco años.

En caso de que el plan de liquidación sea impugnado, o en caso de que el deudor lo incumpla, puede iniciarse un procedimiento concursal, abreviado y muy simplificado, ante el juzgado mercantil competente.

### ENMIENDA NÚM. 20

De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)  
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX) y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Se añade una nueva disposición adicional con la siguiente redacción:

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

#### MOTIVACIÓN

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

### ENMIENDA NÚM. 21

De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)  
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX) y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Se añade una nueva disposición adicional con la siguiente redacción:

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

### MOTIVACIÓN

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

### ENMIENDA NÚM. 22

**De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)  
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)**

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX) y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Se añade la siguiente Disposición Adicional Nueva:

«Disposición adicional (nueva). Cláusulas abusivas en los contratos de crédito hipotecario para la adquisición de la vivienda habitual.

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

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

### MOTIVACIÓN

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

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

### ENMIENDA NÚM. 23

**De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)  
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)**

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX) y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Se añade una nueva disposición adicional con la siguiente redacción:

«Disposición adicional (nueva). Supuestos de subasta del bien hipotecado cuando se trate de vivienda con protección oficial.

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

a) El precio máximo de la enajenación no puede ser superior al que corresponda a la vivienda en su condición de vivienda de protección pública.

b) El adjudicatario de la vivienda objeto de ejecución debe cumplir todos los requisitos que establezca la legislación aplicable a las viviendas con protección oficial.

c) La entidad responsable de la ejecución debe comunicar a la administración pública competente la celebración de la subasta, la identificación completa del bien, el resultado de la subasta y, en su caso, la identidad de la persona adjudicataria y el precio obtenido.

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

### MOTIVACIÓN

Se incluye una específica mención a las ejecuciones hipotecarias de las viviendas de protección pública.

### ENMIENDA NÚM. 24

**De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)  
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)**

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX) y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Se añade la siguiente Disposición Adicional:

«Disposición adicional (nueva). Se insta al gobierno a presentar, en el plazo de dos meses, las iniciativas legislativas necesarias y las modificaciones reglamentarias, para garantizar la total independencia e imparcialidad de las sociedades de tasación que actúan en el mercado hipotecario, en especial a las de las entidades de crédito de cualquier clase y de las entidades promotoras y comercializadoras de vivienda y, en su caso, a aprobar en el mismo plazo las modificaciones reglamentarias necesarias al mismo efecto.»

### MOTIVACIÓN

Es necesario avanzar hacia un sistema que garantice la independencia e imparcialidad de las sociedades de tasación.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 51

### ENMIENDA NÚM. 25

De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)  
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX) y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Se añade una nueva disposición adicional con la siguiente redacción:

«Disposición adicional (nueva).

El gobierno, en el plazo de seis meses, presentará un Proyecto de ley de modificación puntual de los artículos 1.881 a 1.886 del Código civil, así como las disposiciones concordantes de la legislación hipotecaria y de enjuiciamiento civil, a fin de regular y facilitar la aplicación de la figura de la anticresis a los créditos y préstamos de amortización mixta y periódica, en el sentido de que, a petición de cualquiera de las partes, el acreedor del préstamo con garantía hipotecaria pueda convertirse en administrador de la finca hipotecada, sin cambiar la titularidad del deudor y manteniendo éste su uso y disfrute, aplicando los rendimientos del pago por alquilar a la amortización del crédito; así como para establecer una norma clara sobre la preferencia del derecho, para regular claramente su inscripción, y establecer reglas claras de ejecución, en su caso, así como las medidas legales y financieras necesarias para que el Banco de España acepte que, en caso de que el acreedor haga uso de éste derecho, la entidad de crédito no deba provisionar esta novación.»

#### MOTIVACIÓN

Esta figura apenas ha recibido una escasa atención doctrinal y puede afirmarse que apenas se recurre a ella en el tráfico jurídico. Su recuperación puede prestar un gran servicio en momentos de crisis como los que estamos viviendo. Una adecuada regulación de esta figura contribuiría a un alivio sustancial de deudores y de acreedores.

En efecto, bajo la práctica actual, en caso de impago, el acreedor ejecuta y, ante la falta de postores, acaba adjudicándose la finca. Para el deudor, la principal consecuencia negativa consiste en que debe desalojar la vivienda, lo que es un drama si es el domicilio familiar; en su lugar, debe buscar otra y pagar un alquiler, y, además debe hacer frente al resto de la deuda no satisfecho por la adjudicación, con el límite del mínimo inembargable. El acreedor, por su parte, si es una entidad financiera, debe provisionar el impago, así como cantidades crecientes por las fincas que se haya adjudicado mientras no consiga deshacerse de ellas. Normalmente, no consigue venderlas y, si lo consigue, con minusvalías importantes, por lo que el alquiler es una salida razonable. Por el alquiler, sin embargo, percibirá, normalmente, una cantidad inferior a la que venía percibiendo por la amortización de la hipoteca. El escenario resultante de una ejecución, por lo tanto, no es satisfactorio para acreedores ni para deudores. Una buena regulación de la anticresis podría permitir un cambio radical de escenario.

### ENMIENDA NÚM. 26

De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)  
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX) y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Se añade una nueva disposición adicional con el siguiente contenido:

«Disposición adicional (nueva). Oficina de Atención a las Personas Afectadas por Cláusulas Abusivas en procesos de ejecución hipotecaria.

El Gobierno en el plazo de 3 meses y en coordinación con las Comunidades Autónomas creará una Oficina de Atención a las Personas Afectadas por Cláusulas Abusivas en procesos de ejecución hipotecaria.

Su finalidad principal será prestar asesoramiento a las personas afectadas y, en su caso, emitir dictamen sobre el carácter presuntamente abusivo de las cláusulas sometidas a su asesoramiento, sin perjuicio de que las personas afectadas puedan acceder a los servicios de orientación jurídica y asistencia jurídica gratuita.»

### MOTIVACIÓN

La sentencia del TJUE establece que el procedimiento de ejecución hipotecaria español no respeta la Directiva 93/1/CEE sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores; de ello se deriva que los procedimientos de ejecución hipotecaria tramitados en base a una normativa ilegal son nulos.

Por ello estimamos oportuno que el Gobierno establezca un sistema de reparación de daños mediante una Oficina de Atención a las Personas Afectadas por Cláusulas Abusivas en procesos de ejecución hipotecaria.

### ENMIENDA NÚM. 27

**De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)  
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)**

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX) y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición transitoria cuarta**.

### ENMIENDA

De modificación.

La disposición transitoria cuarta queda redactada del siguiente modo:

«Disposición transitoria cuarta. Régimen transitorio en los procesos de ejecución.

1. Las modificaciones de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, introducidas por la presente ley serán de aplicación a los procesos de ejecución iniciados a su entrada en vigor, únicamente respecto a aquellas actuaciones ejecutivas pendientes de realizar.

2. En todo caso, en los procedimientos ejecutivos en curso a la entrada en vigor de esta ley en los que haya transcurrido el periodo de oposición de diez días previsto en el artículo 556.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes ejecutadas dispondrán de un plazo preclusivo de DOS MESES para formular un incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de las nuevas causas de oposición previstas en el apartado 7.º del artículo 557.1 y 4.º del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El plazo preclusivo de DOS MESES se computará desde el día siguiente a la entrada en vigor de esta ley y la formulación de las partes del incidente de oposición tendrá como efecto la suspensión del curso del proceso hasta la resolución del incidente, conforme a lo previsto en los artículos 558 y siguientes y 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 53

Esta disposición transitoria se aplicará a todo procedimiento ejecutivo que no haya culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente conforme a lo previsto en el artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

3. Asimismo, en los procedimientos ejecutivos en curso en los que, a la entrada en vigor de esta ley, ya se haya iniciado el periodo de oposición de diez días previsto en el artículo 556.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes ejecutadas dispondrán del mismo plazo preclusivo de DOS MESES previsto en el apartado anterior para formular oposición basada en la existencia de cualesquiera causas de oposición previstas en los artículos 557 y 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

4. La publicidad de la presente disposición tendrá el carácter de comunicación plena y válida a los efectos de notificación y cómputo de los plazos previstos en los apartados 2 y 3 de este artículo, no siendo necesario en ningún caso dictar resolución expresa al efecto.

4 Bis. No obstante lo anterior, el Gobierno habilitará reglamentariamente, en el plazo de 3 meses, un procedimiento extraordinario para proceder a la revisión de oficio de las ejecuciones iniciadas susceptibles de acogerse a la oposición por cláusulas abusivas, para los supuestos en que los deudores no hayan podido acogerse a las medidas contempladas en los párrafos anteriores.

5. Lo dispuesto en el artículo 579.2 de la Ley Enjuiciamiento Civil será de aplicación a las adjudicaciones de vivienda habitual realizadas con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, siempre que a esa fecha no se hubiere satisfecho completamente la deuda y que no hayan transcurrido los plazos a los que se refieren las letras a) y b) del citado artículo. En estos casos, los plazos anteriores que vencieran a lo largo de 2013 se prolongarán hasta el 1 de enero de 2014.

La aplicación de lo previsto en este apartado no supondrá en ningún caso la obligación del ejecutante de devolver las cuantías ya percibidas del ejecutado.»

### MOTIVACIÓN

El texto propuesto no prevé que para las ejecuciones en curso el juez pueda actuar de oficio sino que deja en manos del deudor quien en el plazo de un mes anuncie la oposición a las cláusulas abusivas. Consideramos más razonable habilitar un procedimiento extraordinario de revisión de oficio, sin obligar al deudor a iniciar acciones.

Por último, se propone ampliar de uno a 2 meses el plazo para que el deudor, si lo estima oportuno, pueda formular un incidente extraordinario de oposición.

### ENMIENDA NÚM. 28

**De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)  
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)**

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX) y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición transitoria nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Se añade una nueva disposición transitoria con la siguiente redacción:

«Disposición transitoria cuarta bis (nueva). Régimen transitorio en procesos de ejecución con sentencia firme.

En un plazo de 3 meses el Gobierno habilitará reglamentariamente un procedimiento extraordinario para proceder a la revisión de aquellos procesos ejecutivos que hayan finalizado con sentencia firme, susceptibles de haberse acogido a la oposición por cláusulas abusivas, siempre y cuando no hayan transcurrido 5 años para su revisión.»

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 54

### MOTIVACIÓN

Es de justicia que el Gobierno sea proactivo en el resarcimiento del daño ocasionado a aquellas personas que han sido desahuciadas y cuyos contratos hipotecarios fueran abusivos.

### ENMIENDA NÚM. 29

**De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)  
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)**

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX) y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición derogatoria nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Se añade una disposición derogatoria con el siguiente contenido:

«Disposición derogatoria. Se deroga el art. 35 del Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad.»

### MOTIVACIÓN

Dicho artículo suprime las ayudas de subsidiación de préstamos contenidas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 extendiendo su aplicación a aquellas solicitudes en tramitación.

La denegación en la subsidiación de préstamos está provocando un encarecimiento de las cuotas de las familias que contaban con esta ayuda y los ingresos de las cuales no han mejorado, por ello se solicita su derogación.

### ENMIENDA NÚM. 30

**De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)  
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)**

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX) y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Se añade una nueva disposición final con la siguiente redacción:

«Disposición final (nueva). Modificación de la Ley concursal.

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

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

1. El deudor persona física podrá instar la declaración de concurso cuando el procedimiento extrajudicial de liquidación ordenada hubiera concluido sin la aprobación de un plan de liquidación

ordenada de las deudas, o bien si la comisión de sobreendeudamiento hubiera declarado la finalización del procedimiento por incumplimiento del plan de liquidación. También se declarará el concurso en caso de estimar el juez la impugnación del plan de liquidación ordenada de las deudas aprobado en el procedimiento extrajudicial.

2. El deudor deberá instar el concurso a través de una solicitud que tendrá carácter confesorio y que se presentará en un formulario normalizado, acompañada de los documentos del artículo 6.2, la resolución de la comisión conforme ha finalizado el procedimiento extrajudicial y una propuesta de plan de liquidación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 56

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

- a) Que la insolvencia haya sido calificada de fortuita.
- b) Que el origen de la situación de insolvencia haya sido la deuda derivada de la adquisición de la vivienda habitual.
- c) Que el deudor haya cumplido el deber de colaboración con el juez, en los términos del artículo 42 de la Ley concursal.
- d) Que el deudor no haya sido condenado por sentencia firme por delito de insolvencia punible, ni esté sometido a ninguno de los supuestos establecidos en el artículo 105 de la Ley concursal.
- e) Que el deudor no haya sido objeto de exoneración de otras deudas en el período de los diez años anteriores a la resolución judicial.
- f) Que el deudor no haya presentado, con dolo o culpa grave, declaraciones incorrectas o incompletas sobre su activo o sobre sus acreedores.

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

### MOTIVACIÓN

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

### ENMIENDA NÚM. 31

**De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)  
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)**

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX) y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Se propone la adición de una nueva disposición final con la siguiente redacción:

Disposición final (nueva). Mejora y ampliación de la normativa que regula la protección del consumidor frente a cláusulas abusivas en préstamos y créditos hipotecarios.

Se modifica el Real decreto Legislativo 1/2007, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios en los siguientes términos:

Uno. Añadir un nuevo apartado 7 al Art. 87 del siguiente tenor:

«7 (nuevo). Aquellas estipulaciones que en contratos de préstamo o crédito de garantía Hipotecaria en los que el bien hipotecado sea la vivienda familiar, fijen un límite a la variación a la baja del tipo de interés contratado, siempre que no exista límite al alza o si la diferencia entre ambos es mayor de 4 puntos porcentuales.»»

Dos. Se añade un apartado 8 al art. 87 redactado como sigue:

«8 (nuevo). Aquellas estipulaciones que en cualquier tipo de contrato con los consumidores, financiero o no, prevean el vencimiento anticipado del mismo por causas objetivamente desproporcionadas y en particular las siguientes:

- Por fallecimiento del titular si existe un seguro de vida o herederos que quieran suceder al causante en su posición jurídica deudora.
- Por incumplimiento de contratación de determinados seguros u otros productos vinculados accesorios al contrato principal o por la posterior cancelación de alguno de los mismos.
- Por incumplimiento de realización de prestaciones accesorias tales como obras en el inmueble, etc.
- Por pérdida del valor del bien por causa no imputable al consumidor.»

### MOTIVACIÓN

Esta enmienda va dirigida a considerar abusivas las cláusulas suelo y otras similares que, sin duda alguna, suponen un perjuicio grave al consumidor. El artículo 87 del RD 1/2007 es el precepto que cataloga determinadas cláusulas como abusivas por falta de reciprocidad entre los derechos, obligaciones o intereses de las partes. Las cláusulas suelo o techo se caracterizan, además de por haber sido predisuestas e impuestas por las entidades sin que el usuario haya recibido la oportuna información debida, por provocar un desequilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes. Un desequilibrio, no olvidemos, que se prolonga además durante decenas de años debido a la larga duración de este tipo de contratos.

La enmienda que se propone, encaja las denominadas cláusulas suelo y techo (sin usar esta denominación para evitar las mismas conductas bajo otras terminologías en el futuro) en el art. 87 por falta de reciprocidad. Ello no supone que la apreciación de esta falta de reciprocidad sea discrecional por los operadores jurídicos y no jurídicos sino que la redacción que se propone delimita perfectamente los supuestos en los que se concretaría la abusividad por falta de reciprocidad.

### ENMIENDA NÚM. 32

**De don Jesús Enrique Iglesias Fernández (GPMX)  
y de don José Manuel Mariscal Cifuentes (GPMX)**

El Senador Jesús Enrique Iglesias Fernández, IU (GPMX) y el Senador José Manuel Mariscal Cifuentes, IU (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Se añade una nueva disposición final con la siguiente redacción:

«Disposición final (nueva). Modificación de la normativa hipotecaria y de transparencia en orden a mejorar la información y posición del consumidor en la contratación de préstamos y créditos.

Uno. Se modifica la letra h), del apartado 2 del artículo 48.2 de la Ley 1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las entidades de crédito, que tendrá el siguiente tenor literal:

“2. Determinar la información mínima que las entidades de crédito deberán facilitar a sus clientes con antelación razonable de al menos 15 días a que estos asuman cualquier obligación contractual con la entidad o acepten cualquier contrato u oferta de contrato, así como las operaciones o contratos bancarios en que tal Información pre-contractual será exigible. Dicha información tendrá por objeto permitir al cliente, y en especial a los consumidores y usuarios, conocer las características esenciales y riesgos de los productos propuestos, evaluar si éstos se ajustan a sus necesidades y, cuando pueda verse afectada, su situación financiera.”

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 58

Dos. Modificación del artículo 29.1 del Real Decreto 685/1982 de regulación del mercado hipotecario, mediante la adición de un último párrafo con la siguiente redacción:

“El presente artículo 29.1 no será de aplicación en ningún caso en aquellos casos en que el deudor hipotecante ostente la condición de consumidor.”

Tres. Se añade un último párrafo al artículo 1.266 del Código Civil, según la siguiente redacción:

“Se entenderá que existe error en los supuestos de productos de préstamo o crédito, con garantía hipotecaria o no, en los que los garantes o fiadores sean titulares en otro préstamo y viceversa, es decir los denominados avales cruzados. En estos casos estas garantías de avales cruzados se entenderán por no puestas en todos los contratos implicados.”

Cuatro. Añadir un nuevo párrafo artículo 6 de Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios con el siguiente redactado:

“La entidad de crédito, en todo caso, tendrá la obligación de presentar al consumidor un folleto informativo en el que aparezcan resumidos todos los elementos que debe conocer referentes al préstamo solicitado. La entidad tiene el deber de actualizar el folleto en todo momento de acuerdo a la realidad, de manera que, si se plasmaran otras condiciones distintas en el contrato hipotecario, el consumidor podrá exigir que se le apliquen las más beneficiosas. El folleto informativo estará contenido en un documento con el membrete oficial de la entidad, firmado por persona suficientemente acreditada por la entidad, indicando la fecha de su expedición, y se redactará con un lenguaje claro y accesible al consumidor. En él se contendrán todos los elementos económicos del préstamo (capital, plazo, interés, sistema de amortización, cláusulas de limitación a las subidas o bajadas de los tipos y aquéllas cláusulas que impongan obligaciones al consumidor así como los riesgos en caso de impago para el consumidor.”

Cinco. Modificación del apartado 2 del artículo 48 de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, añadiendo al mismo una nueva letra i) con la siguiente redacción:

“i) Modificar el punto tercero del artículo 1.1 de la Orden Ministerial de 5 de mayo sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios para sustituir la cuantificación económica añadiendo ‘Con independencia de la cuantía de préstamo solicitada’.”

Seis. Modificación del Artículo 2 de la Ley 2/1994, 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, mediante la adición del siguiente texto al final del párrafo cuarto:

“Se notificará al consumidor quien en tres días podrá decidir si permanece con la entidad acreedora o mantiene subrogarse a la nueva entidad.”

Siete. Modificación del apartado 2 del artículo 48 de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, añadiendo al mismo una nueva letra j) con la siguiente redacción:

“j) Añadir un nuevo artículo 25 bis a Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios redactado como sigue:

‘6 bis. En ningún caso resultará obligatoria para el consumidor la contratación de ningún producto, ni de inversión de aseguramiento ni de otro tipo, de forma vinculada o conexas al préstamo-crédito hipotecario. En el caso de que se contraten otros productos o seguros vinculados al préstamo o crédito hipotecario, éstos deberán ser mencionados en la escritura pública y, en todo caso, conllevar una contraprestación, bonificación o rebaja en las condiciones económicas de la hipoteca. En caso contrario, se garantizará que el consumidor pueda elegir la entidad comercializadora. La entidad no puede obligar ni condicionar en ningún momento la concesión del préstamo o crédito solicitado a la contratación de productos ajenos al objeto inicial del contrato.’»

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 59

### MOTIVACIÓN

En 2010 la Comisaria de Consumo de la UE Maglena Kuneva presentaba el estudio «On the follow up in retail financial services to the consumer markets scoreboard». En él se evidenció los abusivos precios y la falta de transparencia de las comisiones por servicios financieros que aplica la banca española. Las entidades bancarias españolas violan diversas leyes europeas de protección de los consumidores.

Esta disposición adicional pretende garantizar que el consumidor dispone de toda la información y condiciones necesarias para poder realizar un crédito hipotecario.

---

La Senadora Ester Capella i Farré, ERC/ESQUERRA (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula 5 enmiendas a la Proposición de Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Palacio del Senado, 26 de abril de 2013.—**Ester Capella i Farré.**

### ENMIENDA NÚM. 33 De doña Ester Capella i Farré (GPMX)

La Senadora Ester Capella i Farré, ERC/ESQUERRA (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo 1.**

### ENMIENDA

De adición.

Artículo Nuevo. Derecho a la vivienda.

1. Todo ciudadano o ciudadana tiene derecho a una vivienda digna y adecuada. Así podrán exigirlo a los poderes públicos.
2. Los poderes públicos están obligados a garantizar este derecho.
3. Se prohíbe desahuciar a una persona o familia que no tenga una vivienda digna, adecuada y definitiva donde alojarse.

### JUSTIFICACIÓN

En cumplimiento de lo así dispuesto en el artículo 47 de la Constitución española y de las medidas que obliga el Tribunal Europeo de Derechos Humanos.

---

### ENMIENDA NÚM. 34 De doña Ester Capella i Farré (GPMX)

La Senadora Ester Capella i Farré, ERC/ESQUERRA (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Cinco.**

### ENMIENDA

De modificación.

Se da nueva redacción al artículo 579.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (Ley 1/2000, de 7 de enero):

«1. Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el capítulo V de este título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 60

el embargo por la cantidad que falte y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución. No obstante, en el supuesto que el bien ejecutado sea la vivienda habitual del deudor, no se podrá iniciar la ejecución dineraria.»

### JUSTIFICACIÓN

Esta enmienda se corresponde con el redactado del artículo 1 de la Iniciativa legislativa Popular de la regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social, que es una fórmula para poder garantizar la plena efectividad del artículo 47 de la Constitución Española.

### ENMIENDA NÚM. 35

De doña Ester Capella i Farré (GPMX)

La Senadora Ester Capella i Farré, ERC/ESQUERRA (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Trece.**

### ENMIENDA

De adición.

Se añade un nuevo párrafo, al punto 3, del artículo 693 de la ley de Enjuiciamiento Civil (Ley 1/2000 de 7 de enero) con la siguiente redacción:

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

### JUSTIFICACIÓN

Esta enmienda se corresponde con el redactado del artículo 1 de la Iniciativa legislativa Popular de la regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social, que es una fórmula para poder garantizar la plena efectividad del artículo 47 de la Constitución Española.

### ENMIENDA NÚM. 36

De doña Ester Capella i Farré (GPMX)

La Senadora Ester Capella i Farré, ERC/ESQUERRA (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Apartado nuevo.**

### ENMIENDA

De adición.

Se propone la adición de un apartado nuevo al artículo 7 con la siguiente redacción:

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

1. En el procedimiento de ejecución hipotecaria no podrá ser acordado el lanzamiento del inmueble cuando se trate de la vivienda habitual del ejecutado y cuando el impago del préstamo hipotecario sea debido a motivos ajenos a su voluntad.
2. El ejecutado tendrá derecho a seguir residiendo en la vivienda a título de arrendamiento por un período de cinco años desde la fecha de la adjudicación.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 61

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

### JUSTIFICACIÓN

Esta enmienda se corresponde con el redactado del artículo 2 de la Iniciativa legislativa Popular de la regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social, que es una fórmula para poder garantizar la plena efectividad del artículo 47 de la Constitución Española.

### ENMIENDA NÚM. 37

**De doña Ester Capella i Farré (GPMX)**

La Senadora Ester Capella i Farré, ERC/ESQUERRA (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Disposición Adicional Nueva. Aplicación retroactiva.

«A los procesos de ejecución hipotecaria tramitados de acuerdo con lo establecido en el Capítulo V del Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil en los que el bien hipotecado sea la vivienda habitual del deudor, si no se ha celebrado la subasta en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, será de aplicación lo establecido en los artículos 693.4 y 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

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

### JUSTIFICACIÓN

Esta enmienda se corresponde con el redactado del artículo 3 de la Iniciativa legislativa Popular de la regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social, que es una fórmula para poder garantizar la plena efectividad del artículo 47 de la Constitución Española.

El Senador Pedro Eza Goyeneche, UPN (GPMX), la Senadora Amelia Salanueva Murguialday, UPN (GPMX) y el Senador Francisco Javier Yanguas Fernández, UPN (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan 6 enmiendas a la Proposición de Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Palacio del Senado, 26 de abril de 2013.—**Pedro Eza Goyeneche, Amelia Salanueva Murguialday y Francisco Javier Yanguas Fernández.**

### ENMIENDA NÚM. 38

**De don Pedro Eza Goyeneche (GPMX), de doña Amelia Salanueva Murguialday (GPMX) y de don Francisco Javier Yanguas Fernández (GPMX)**

El Senador Pedro Eza Goyeneche, UPN (GPMX), la Senadora Amelia Salanueva Murguialday, UPN (GPMX) y el Senador Francisco Javier Yanguas Fernández, UPN (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo 2**.

### ENMIENDA

De adición.

Texto enmendado: Artículo NUEVO que se incorpora al Capítulo I.

Texto que se propone:

«Artículo Nuevo. Elaboración de planes personalizados de liquidación de deuda.

1. Los deudores que, por concurrir en ellos las circunstancias exigidas en los artículos 1 y 2 de la presente ley, se hayan acogido a la misma o que, durante el proceso de ejecución hipotecaria, puedan acogerse, podrán acudir a un procedimiento extrajudicial de mediación dirigido a obtener el acuerdo entre acreedor y deudor que resulte más satisfactorio para ambas partes.

2. El deudor podrá instar la apertura del procedimiento de mediación extrajudicial bien ante notario, bien ante la oficina de mediación que habilitará el Sistema Arbitral de Consumo incardinado en cada Comunidad Autónoma que será responsable de dirimir los conflictos surgidos por falta de pago de las cuotas hipotecarias.

3. Los acuerdos a los que se refieren los apartados 1 y 2 tendrán carácter ejecutivo.»

### JUSTIFICACIÓN

Junto a la medida extraordinaria o «de choque» contemplada en el presente texto legal, se concibe necesario este procedimiento extrajudicial que estará dirigido a garantizar las necesidades básicas del deudor y a activar la búsqueda de acuerdo, incluso suspendido el lanzamiento.

La estrategia de la mediación tenderá a la liquidación del préstamo con garantía hipotecaria y se intentará el acuerdo previo como requisito de procedibilidad en las ejecuciones hipotecarias. La mediación valorará las alternativas para la permanencia en la vivienda, ayudas, alojamientos temporales, etc.

### ENMIENDA NÚM. 39

#### De don Pedro Eza Goyeneche (GPMX), de doña Amelia Salanueva Murguialday (GPMX) y de don Francisco Javier Yanguas Fernández (GPMX)

El Senador Pedro Eza Goyeneche, UPN (GPMX), la Senadora Amelia Salanueva Murguialday, UPN (GPMX) y el Senador Francisco Javier Yanguas Fernández, UPN (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 7. Catorce**.

### ENMIENDA

De modificación.

Tipo de enmienda: DE MODIFICACION al artículo 7.14.

Se propone modificar el apartado 3, del artículo 695 de la Ley 1/2000, de 7 enero, Enjuiciamiento Civil.

Texto que se propone:

«3. El auto que estime la oposición basada en las causas 1.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup> del apartado 1 de este artículo mandará sobreseer la ejecución; el que estime la oposición basada en las causas 2 y 4 fijará la cantidad por la que haya de seguirse la ejecución.»

### JUSTIFICACIÓN

En congruencia con enmiendas anteriores que proponen la incorporación al apartado 1 del artículo 695 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil de dos epígrafes que contienen nuevas causas de oposición del deudor a la ejecución.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 63

### ENMIENDA NÚM. 40

**De don Pedro Eza Goyeneche (GPMX), de doña Amelia Salanueva Murguialday (GPMX)  
y de don Francisco Javier Yanguas Fernández (GPMX)**

El Senador Pedro Eza Goyeneche, UPN (GPMX), la Senadora Amelia Salanueva Murguialday, UPN (GPMX) y el Senador Francisco Javier Yanguas Fernández, UPN (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda al **Artículo 7. Catorce**.

#### ENMIENDA

De adición.

Tipo de enmienda: DE ADICIÓN, en el artículo 7.14.

Se propone añadir un epígrafe nuevo al apartado 1 del artículo 695 de la Ley 1/2000, de 7 enero, de Enjuiciamiento Civil:

Texto que se propone:

«5.º Alegue la aplicación del artículo 1.166 del Código Civil en los términos contenidos en la Disposición Transitoria Nueva contenida en la presente ley así como de las disposiciones que regulan el cumplimiento y la extinción de las obligaciones en las Comunidades Autónomas que tengan Derecho civil propio.»

#### JUSTIFICACIÓN

El nuevo epígrafe 5 incorpora como causas de oposición del deudor, a la demanda de ejecución, si éste alega la aplicación del artículo 1.166 del Código Civil en los términos de las anteriores enmiendas coincidentes n.ºs 86 y 10 (dación en pago necesaria) o alega la aplicación de aquellas disposiciones que regulan el cumplimiento y extinción de las obligaciones de las Comunidades Autónomas que tengan derecho civil propio.

En este sentido, el párrafo segundo in fine de la Ley 493 del Fuero Nuevo o Compilación de Derecho Civil Foral de Navarra contiene la denominada dación en pago necesaria, mecanismo históricamente utilizado para facilitar el cumplimiento de la obligación del deudor cuando por circunstancias sobrevenidas ésta le resulta extraordinariamente gravosa. Habitualmente empleado para obligaciones pecuniarias, existen ya algunas voces doctrinales que apelan al potencial de esta figura y a su aplicación para resolver concretas situaciones en las que el desahucio del deudor se ofrece como la única posibilidad sin que, además, el acreedor satisfaga su interés.

### ENMIENDA NÚM. 41

**De don Pedro Eza Goyeneche (GPMX), de doña Amelia Salanueva Murguialday (GPMX)  
y de don Francisco Javier Yanguas Fernández (GPMX)**

El Senador Pedro Eza Goyeneche, UPN (GPMX), la Senadora Amelia Salanueva Murguialday, UPN (GPMX) y el Senador Francisco Javier Yanguas Fernández, UPN (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición transitoria nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Texto enmendado: Disposición transitoria NUEVA.

Texto que se propone:

«Disposición transitoria nueva. Modificación del artículo 1166 del Código Civil de vigencia acotada al ámbito de aplicación establecido en el artículo 1 de la presente ley.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 64

Durante el tiempo de vigencia de la presente ley contemplado en su artículo 1, se modifica el artículo 1.166 del Código civil en los siguientes términos:

El deudor de una cosa no puede obligar a su acreedor a que reciba otra diferente, aun cuando fuere de igual o mayor valor que la debida. Excepcionalmente, el acreedor de cantidad de dinero tendrá que aceptar un objeto distinto si el Juez estima justa la sustitución por haber sobrevenido circunstancias que hagan extraordinariamente onerosa la prestación debida.

Tampoco en las obligaciones de hacer podrá ser sustituido un hecho por otro contra la voluntad del acreedor.»

### JUSTIFICACIÓN

Esta enmienda postula la incorporación de la dación en pago necesaria («datio in solutum necessaria») al Derecho sustantivo y cuya vigencia estaría sometida al mismo ámbito temporal limitado que establece el Real Decreto-ley en su artículo 1, que coincide con el de la presente iniciativa. Esta figura jurídica de tradición romana y desconocida por Código Civil de 1889, pero presente en el tráfico jurídico español anterior, se ha mantenido en algunas Comunidades Autónomas con Derecho civil foral o especial. Así, en la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra o Fuero Nuevo la encontramos regulada en el párrafo segundo in fine de la Ley 493.

### ENMIENDA NÚM. 42

**De don Pedro Eza Goyeneche (GPMX), de doña Amelia Salanueva Murguialday (GPMX)  
y de don Francisco Javier Yanguas Fernández (GPMX)**

El Senador Pedro Eza Goyeneche, UPN (GPMX), la Senadora Amelia Salanueva Murguialday, UPN (GPMX) y el Senador Francisco Javier Yanguas Fernández, UPN (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Texto enmendado: Disposición final NUEVA.

Texto que se propone:

«Disposición final nueva. Habilitación para el desarrollo reglamentario.

Se habilita al Ministro de Política Social, Sanidad y Consumo para desarrollar, en el plazo de tres meses, para dictar las disposiciones reglamentarias necesarias dirigidas a habilitar a las Juntas Arbitrales de las Comunidades Autónomas para mediar en los supuestos recogidos en artículo nuevo.»

### JUSTIFICACIÓN

En coherencia con enmiendas anteriores.

### ENMIENDA NÚM. 43

**De don Pedro Eza Goyeneche (GPMX), de doña Amelia Salanueva Murguialday (GPMX)  
y de don Francisco Javier Yanguas Fernández (GPMX)**

El Senador Pedro Eza Goyeneche, UPN (GPMX), la Senadora Amelia Salanueva Murguialday, UPN (GPMX) y el Senador Francisco Javier Yanguas Fernández, UPN (GPMX), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formulan la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Texto enmendado: Disposición final nueva.

Texto que se propone:

«Disposición final nueva. Habilitación para el desarrollo reglamentario.

Se habilita al Ministerio de Justicia para desarrollar en el plazo de tres meses, desde la aprobación de la presente ley, las disposiciones reglamentarias necesarias dirigidas a regular el procedimiento extrajudicial de mediación dirigido a obtener el acuerdo entre acreedor o deudor, al que se refiere el artículo N, así como a atribuir la competencia para la dirección de los mismos a los miembros del Notariado.»

### JUSTIFICACIÓN

En coherencia con enmiendas anteriores.

La excepcionalidad de la coyuntura socioeconómica que España atraviesa y el extraordinario número de procesos de ejecución contra personas, deudores de buena fe, que en la actualidad tienen dificultades para hacer frente al pago de las cuotas del préstamo hipotecario destinado a la compra de su vivienda habitual, justifican la puesta en marcha de un procedimiento extrajudicial de mediación dirigido a obtener el acuerdo entre acreedor y deudor, buscando la mejor solución a los problemas de ambas partes.

---

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula 14 enmiendas a la Proposición de Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Palacio del Senado, 26 de abril de 2013.—El Portavoz, **Jokin Bildarratz Sorron**.

### ENMIENDA NÚM. 44

#### Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 1. 1**.

### ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación del apartado 1 del artículo 1 de la Proposición de Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, quedando su redacción de la siguiente forma:

«1. Hasta transcurridos tres años desde la entrada en vigor de esta Ley, no procederá el lanzamiento cuando en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria se hubiera adjudicado al acreedor, o a persona que actúe por su cuenta, la vivienda habitual de personas que se encuentren en los supuestos de especial vulnerabilidad y en las circunstancias económicas previstas en este artículo.»

### JUSTIFICACIÓN

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

---

### ENMIENDA NÚM. 45

#### Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 1. 1.**

#### ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación del apartado 1 del artículo 1 de la Proposición de Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, mediante la adición de un nuevo párrafo del siguiente tenor:

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

#### JUSTIFICACIÓN

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

### ENMIENDA NÚM. 46

#### Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 1. 2. c.**

#### ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación del apartado 2. c) del artículo 1 de la Proposición de Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, quedando su redacción de la siguiente forma:

«c) Unidad familiar de la que forme parte un menor.»

#### JUSTIFICACIÓN

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

### ENMIENDA NÚM. 47

#### Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 1. 2. e.**

#### ENMIENDA

De modificación.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 67

Se propone la modificación del apartado 2. e) del artículo 1 de la Proposición de Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, quedando su redacción de la siguiente forma:

«e) Unidad familiar en la que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo.»

### JUSTIFICACIÓN

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

### ENMIENDA NÚM. 48

#### Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 1. 3. a.**

### ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación del apartado 3.a) del artículo 1 de la Proposición de Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, quedando su redacción de la siguiente forma:

«a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de cuatro veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, y de cinco veces dicho indicador en el caso de que el ejecutado sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o su cuidador, para realizar una actividad laboral.»

### JUSTIFICACIÓN

Responde más ajustadamente a la función protectora de la Proposición que el límite del IPREM se suba a cuatro veces y a cinco veces en caso de incapacidad severa.

### ENMIENDA NÚM. 49

#### Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo 8.**

### ENMIENDA

De adición.

Se propone la adición de un nuevo artículo a la Proposición de Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, quedando su redacción de la siguiente forma:

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 68

«Artículo nuevo. Aplicación retroactiva de la dación en pago.

1. A los procesos de ejecución hipotecaria tramitados de acuerdo con lo establecido en el Capítulo V del Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil en los que el bien hipotecado sea la vivienda habitual del deudor, si no se ha celebrado la subasta en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, les será de aplicación lo establecido en los artículos 693.4 y 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. En los procesos de ejecución hipotecaria de la vivienda habitual, de personas que se encuentren en los supuestos de especial vulnerabilidad y en las circunstancias económicas previstas en los apartados tres y cuatro siguientes, en los que se haya celebrado subasta en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, el ejecutante no podrá pedir que se despache la ejecución dineraria. En caso de que ya se hubiese iniciado la ejecución dineraria en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, el Secretario judicial dictará decreto dando por terminada la ejecución, quedando extinguida la deuda principal, junto con los intereses y costas.

3. Se entiende que se encuentran en supuestos de especial vulnerabilidad a los efectos del párrafo anterior, los siguientes:

- a) Familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.
- b) Unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo.
- c) Unidad familiar de la que forme parte un menor.
- d) Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior a 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- e) Unidad familiar en la que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo.
- f) Unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad. Y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.
- g) Unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género, conforme a lo establecido en la legislación vigente, en el caso de que la vivienda objeto de lanzamiento constituyan su domicilio habitual.

4. Para que sea de aplicación lo previsto en el apartado 2 deberán concurrir, además de los supuestos de especial vulnerabilidad previstos en el apartado 3 anterior, las circunstancias económicas siguientes:

- a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de cuatro veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.
- b) Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda.
- c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.
- d) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la Única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma.

5. A los efectos de lo previsto en los apartados anteriores de este precepto se entenderá:

- a) Que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5.
- b) Por unidad familiar la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar.»

### JUSTIFICACIÓN

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

### ENMIENDA NÚM. 50

#### Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional primera**.

#### ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación de la disposición adicional primera, de la Proposición de Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, quedando su redacción de la siguiente forma:

«Disposición adicional primera. Fondo social de viviendas.

Se encomienda al Gobierno que promueva, en el plazo de dieciocho meses desde la entrada en vigor de la presente Ley, con el sector financiero la constitución de un fondo social de viviendas propiedad de las entidades de crédito, destinadas a ofrecer cobertura a aquellas personas que hayan sido desalojadas de su vivienda habitual por el impago de un préstamo hipotecario. Este fondo social de viviendas tendrá por objetivo facilitar el acceso a estas personas a contratos de arrendamiento con rentas asumibles en función de los ingresos que perciban.

En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta Ley se podrá valorar la ampliación del ámbito de cobertura del fondo social de viviendas a personas que se encuentren en circunstancias de vulnerabilidad social distintas a las previstas en el artículo 1 de esta Ley. Antes de dicho periodo, únicamente podrán efectuarse adjudicaciones a dichas personas cuando las circunstancias excepcionales del caso lo justificasen y así se pusiese de manifiesto.»

#### JUSTIFICACIÓN

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

### ENMIENDA NÚM. 51

#### Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Se propone la adición de una nueva disposición adicional a la Proposición de Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, quedando su redacción de la siguiente forma:

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

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

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 70

### JUSTIFICACIÓN

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

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

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

---

### ENMIENDA NÚM. 52

#### Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Se propone la adición de una nueva disposición adicional a la Proposición de Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, quedando su redacción de la siguiente forma:

«Disposición adicional nueva. Intereses moratorios.

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

### JUSTIFICACIÓN

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

---

### ENMIENDA NÚM. 53

#### Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 71

Se propone la adición de una nueva disposición adicional a la Proposición de Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, quedando su redacción de la siguiente forma:

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

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

### JUSTIFICACIÓN

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

### ENMIENDA NÚM. 54

#### Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Se propone la adición de una nueva disposición adicional a la Proposición de Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, quedando su redacción de la siguiente forma:

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

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

### JUSTIFICACIÓN

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

### ENMIENDA NÚM. 55

#### Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 72

Se propone la adición de una nueva disposición final a la Proposición de Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, quedando su redacción de la siguiente forma:

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

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

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

### JUSTIFICACIÓN

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

### ENMIENDA NÚM. 56

#### Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Se propone la adición de una disposición final nueva a la Proposición de Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, quedando su redacción de la siguiente forma:

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

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

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

### JUSTIFICACIÓN

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

### ENMIENDA NÚM. 57

#### Del Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV)

El Grupo Parlamentario Vasco en el Senado (EAJ-PNV) (GPV), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Se propone la adición de una nueva disposición final a la Proposición de Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, que quedará redactada como sigue:

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

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

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

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

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

### JUSTIFICACIÓN

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

---

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula 35 enmiendas a la Proposición de Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Palacio del Senado, 26 de abril de 2013.—El Portavoz Adjunto, **Jordi Guillaot Miravet**.

### ENMIENDA NÚM. 58

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 1. 2. Letra nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Se añade una nueva letra al artículo 1, apartado 2.

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

### JUSTIFICACIÓN

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

### ENMIENDA NÚM. 59

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 1. 3. c.**

### ENMIENDA

De modificación.

Se modifica el artículo 1 del apartado 3 de la letra c).

«c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por ciento de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. Dicho porcentaje será del 40 por ciento, cuando alguno de dichos miembros sea personas con discapacidad y del 30 por ciento en el supuesto en que alguno de aquellos sea persona con discapacidad con parálisis cerebral, persona con enfermedad mental o persona con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido o igual o superior al 65 por ciento así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.»

### JUSTIFICACIÓN

Se trata de rebajar, para las personas con discapacidad, el porcentaje que la cuota hipotecaria tiene en relación con los ingresos.

### ENMIENDA NÚM. 60

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 2. Letra nueva.**

### ENMIENDA

De adición.

Se añade una nueva letra al artículo 2.

Nueva letra) Discapacidad.

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

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica de carácter instrumental.

### ENMIENDA NÚM. 61

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Catorce**.

### ENMIENDA

De modificación.

Artículo 7. Catorce.

Catorce. El artículo 695 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 695. Oposición a la ejecución.

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

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

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

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

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

4.<sup>a</sup> Sin perjuicio de la posible actuación de oficio de jueces y Tribunales, en caso de ejecución de bienes inmuebles hipotecados que constituyan la vivienda habitual del deudor que tenga la condición de consumidor, podrá oponerse a la ejecución alegando el carácter abusivo de alguna de las cláusulas del título por el que se solicita el despacho de ejecución.

2. Formulada la oposición a la que se refiere el apartado anterior, el Secretario judicial suspenderá la ejecución y convocará a las partes a una comparecencia ante el Tribunal que hubiera dictado la orden general de ejecución, debiendo mediar cuatro días desde la citación, comparecencia en la que el Tribunal oirá a las partes, admitirá las pruebas que se presenten, siguiéndose el trámite previsto para incidentes y acordará en forma de auto lo que estime procedente dentro del segundo día.

3. El auto que estime la oposición acordará sobreseer la ejecución o en su caso determinará la cantidad por la que haya de seguirse la ejecución, en función de la causa alegada por el deudor en la oposición a la ejecución.

De estimarse la causa 4.<sup>a</sup>, se acordará el sobreseimiento de la ejecución cuando la cláusula contractual fundamente la ejecución. En caso de que el carácter abusivo de la cláusula hubiese determinado la cantidad exigible, el juez resolverá lo que proceda al respecto. En otro caso, se continuará la ejecución con la inaplicación de la cláusula abusiva.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 76

4. Contra el auto que ordene el sobreseimiento de la ejecución podrá interponerse recurso de apelación.

~~Fuera de este caso, los autos que decidan la oposición a que se refiere este artículo no serán susceptibles de recurso alguno y sus efectos se circunscribirán exclusivamente al proceso de ejecución en que se dicten.»~~

### JUSTIFICACIÓN

En coherencia con la STC del Tribunal de Justicia de Luxemburgo.

### ENMIENDA NÚM. 62

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Apartado nuevo.**

### ENMIENDA

De adición.

Nuevo apartado al artículo 7. El artículo 698 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 698. Reclamaciones no comprendidas en los artículos anteriores.

“1. Cualquier reclamación que el deudor, el tercer poseedor y cualquier interesado pueda formular y que no se halle comprendida en los artículos anteriores, incluso las que versen sobre nulidad del título o sobre el vencimiento, certeza, extinción o cuantía de la deuda, se ventilarán en el juicio que corresponda, estando facultado el juez para suspender cautelarmente el procedimiento de ejecución sobre bienes hipotecados o pignorados cuando la reclamación se fundamente en la existencia de cláusulas abusivas.

La competencia para conocer de este proceso se determinará por las reglas ordinarias.”»

### JUSTIFICACIÓN

En coherencia a la STC del Tribunal de Justicia de Luxemburgo, que hace referencia a la adopción de medidas cautelares entre ellas, en particular, la suspensión del procedimiento de ejecución hipotecaria, cuando acordar tales medidas sea necesario para garantizar la plena eficacia de su decisión final.

### ENMIENDA NÚM. 63

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional primera.**

### ENMIENDA

De modificación.

Se modifica la disposición adicional primera.

«Se encomienda al Gobierno que promueva con el sector financiero la constitución de un fondo social de viviendas propiedad de las entidades de crédito, destinadas a ofrecer cobertura a aquellas personas que hayan sido desalojadas de su vivienda habitual por el impago de un préstamo hipotecario. Este fondo

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 77

social de viviendas tendrá por objeto facilitar el acceso a estas personas a contratos de arrendamiento con rentas asumibles en función de los ingresos que perciban o la discapacidad de alguno de los miembros de la unidad familiar.»

### JUSTIFICACIÓN

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

### ENMIENDA NÚM. 64

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Disposición adicional nueva.

«El Gobierno en el plazo de tres meses presentará un Proyecto de Ley de Segunda Oportunidad que permita a los deudores hipotecarios proceder a la reestructuración ordenada de sus deudas.

En este proyecto de Ley se establecerá una regulación específica para los deudores hipotecarios que será de aplicación a cualquier deuda, sea cual fuere la fase de reclamación en que se encuentre.»

### JUSTIFICACIÓN

Dado que el texto actual representa una respuesta insuficiente al drama de los desahucios, va a continuar siendo necesario plantear alternativas para aliviar la deuda de las familias afectadas.

### ENMIENDA NÚM. 65

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Disposición adicional nueva.

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

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

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

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 78

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. Suspensión de devengo de intereses.

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

## JUSTIFICACIÓN

Se establece una moratoria universal e indefinida de los procedimientos hipotecarios, a petición del deudor, en cualquier fase en que se encuentre su tramitación, siempre que se cumplan las condiciones de domicilio habitual, insolvencia sobrevenida y no disponibilidad de otra vivienda con las que satisfacer el derecho. Dicha paralización, que incluye también la suspensión en el devengo de intereses, se mantendrá

mientras no se acuerde la dación en pago, o se incluya en un procedimiento de liquidación ordenada de las deudas de la persona afectada, conocido como «de segunda oportunidad» que también puede incluir la quita de la deuda o una refinanciación de la misma, siempre en condiciones ajustadas a las posibilidades económicas del deudor, y en cuyo procedimiento se garantice en todo caso el derecho a disponer de una vivienda digna, adecuada a sus posibilidades, ya sea en la misma u otra que se le ponga a disposición del Fondo Social de Vivienda.

### ENMIENDA NÚM. 66

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Disposición adicional nueva.

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

«1. No se podrá acordar el lanzamiento del inmueble en el seno de la ejecución hipotecaria cuando se trate de la vivienda habitual del ejecutado y cuando el impago del préstamo hipotecario sea debido a motivos ajenos a su voluntad.

2. El ejecutado tendrá derecho a seguir residiendo en la vivienda a título de arrendamiento por un periodo de cinco años desde la fecha de la adjudicación.

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

#### JUSTIFICACIÓN

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

### ENMIENDA NÚM. 67

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Disposición adicional nueva

Se añade el siguiente artículo:

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

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

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 80

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

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

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

### JUSTIFICACIÓN

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

### ENMIENDA NÚM. 68

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Disposición adicional nueva.

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

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

### JUSTIFICACIÓN

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

### ENMIENDA NÚM. 69

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Disposición adicional nueva.

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

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

#### JUSTIFICACIÓN

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

### ENMIENDA NÚM. 70

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Disposición adicional nueva.

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

«Disposición adicional nueva. Aplicación retroactiva.

A los procesos de ejecución hipotecaria tramitados de acuerdo con lo establecido en el Capítulo V del Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil en los que el bien hipotecado sea la vivienda habitual del deudor, si no se ha celebrado la subasta en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, les será de aplicación lo establecido en los artículos 693.4 y 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En los procesos de ejecución hipotecaria de la vivienda habitual en los que se haya celebrado subasta en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, el ejecutante no podrá pedir que se despache la

ejecución dineraria. En caso de que ya se hubiese iniciado la ejecución dineraria en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, el Secretario judicial dictará decreto dando por terminada la ejecución, quedando extinguida la deuda principal, junto con los intereses y costas.»

### JUSTIFICACIÓN

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

### ENMIENDA NÚM. 71

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

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

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

1. Procedimiento extrajudicial de liquidación ordenada de las deudas.

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

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

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

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

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

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

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

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

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 83

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

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

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

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

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

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

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

7. El plan de liquidación ordenada de las deudas podrá acordar la liquidación del préstamo con garantía hipotecaria que afecte a la vivienda habitual, así como las alternativas de permanencia en la vivienda en caso de que el deudor quiera acogerse a la dación en pago. En caso de que el acuerdo conlleve el abandono de la vivienda habitual, la comisión de sobreendeudamiento, a petición de la persona afectada, puede requerir la intervención en el procedimiento de las administraciones con competencias en materia de servicios sociales y de vivienda para que adopten las medidas necesarias para garantizar al deudor un alojamiento temporal mientras carezca de vivienda y para que le faciliten la orientación, ayudas y avales que puedan corresponderle de acuerdo con los programas de ayuda a la vivienda.

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. Comisiones de sobreendeudamiento.

1. Las comisiones de sobreendeudamiento tienen ámbito territorial autonómico.

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

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

### JUSTIFICACIÓN

Se articula un procedimiento extrajudicial de carácter administrativo que evita que, en caso de una insolvencia que sea causada principalmente pero no únicamente por el sobreendeudamiento hipotecario, deba recurrirse directamente a un procedimiento concursal, con la conveniente desjudicialización de

determinados procedimientos y la garantía de la tutela de los tribunales mediante mecanismos de impugnación. Este procedimiento extrajudicial conlleva un plan de liquidación ordenada de las deudas.

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

En el procedimiento extrajudicial de liquidación de las deudas también puede acordarse la exoneración del pasivo pendiente, exoneración que no tiene carácter automático, sino que tendrá plenos efectos una vez finalizado el periodo de seguimiento del plan, de una duración máxima de cinco años.

En caso de que el plan de liquidación sea impugnado, o en caso de que el deudor lo incumpla, puede iniciarse un procedimiento concursal, abreviado y muy simplificado, ante el juzgado mercantil competente.

### ENMIENDA NÚM. 72

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Disposición adicional nueva.

Modificación de la Ley concursal.

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

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

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

2. El deudor deberá instar el concurso a través de una solicitud que tendrá carácter confesorio y que se presentará en un formulario normalizado, acompañada de los documentos del artículo 6.2, la resolución de la comisión conforme ha finalizado el procedimiento extrajudicial y una propuesta de plan de liquidación.

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

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

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

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

a) El plan deberá respetar los supuestos de inembargabilidad establecidos en los artículos 605, 606 y 607 de la Ley de enjuiciamiento civil. La cantidad inembargable establecida en el artículo 607.1 de la Ley

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 86

de enjuiciamiento civil se incrementará en un 50%, y se incrementará además con un 30% del salario mínimo interprofesional por cada miembro del núcleo familiar que no disponga de ingresos propios regulares, de salario o de pensión. A tales efectos, se entenderá que integran el núcleo familiar del deudor su cónyuge o pareja de hecho y los ascendientes y descendientes de primer grado que convivan con el mismo.

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

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

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

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

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

- a) Que la insolvencia haya sido calificada de fortuita.
- b) Que el origen de la situación de insolvencia haya sido la deuda derivada de la adquisición de la vivienda habitual.
- c) Que el deudor haya cumplido el deber de colaboración con el juez, en los términos del artículo 42 de la Ley concursal.
- d) Que el deudor no haya sido condenado por sentencia firme por delito de insolvencia punible, ni esté sometido a ninguno de los supuestos establecidos en el artículo 105 de la Ley concursal.
- e) Que el deudor no haya sido objeto de exoneración de otras deudas en el período de los diez años anteriores a la resolución judicial.
- f) Que el deudor no haya presentado, con dolo o culpa grave, declaraciones incorrectas o incompletas sobre su activo o sobre sus acreedores.

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

### JUSTIFICACIÓN

Se introduce una especialidad del procedimiento de concurso para los casos de insolvencia de una persona física causados por la anterior adquisición de una vivienda. Este procedimiento concursal tiene como finalidad analizar la situación de insolvencia del deudor y permitir que, si se dan los supuestos establecidos, el juez pueda otorgarle una segunda oportunidad y pueda exonerarle de las deudas que no

hayan podido satisfacerse en el concurso, a través del correspondiente plan de liquidación de las deudas. Tampoco ésta exoneración tiene carácter automático, sino que tendrá plenos efectos una vez finalizado el período de seguimiento del plan, de una duración máxima de cinco años.

### ENMIENDA NÚM. 73

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Disposición adicional nueva.

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

#### JUSTIFICACIÓN

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

### ENMIENDA NÚM. 74

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Disposición adicional nueva.

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

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

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

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

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 88

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

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

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

### JUSTIFICACIÓN

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

### ENMIENDA NÚM. 75

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Disposición adicional nueva.

Se añade la siguiente disposición adicional nueva:

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

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

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

### JUSTIFICACIÓN

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

En la regulación procesal de los intereses de demora hay un claro desequilibrio. En el antiguo procedimiento judicial-sumario de ejecución hipotecaria, regulado por el antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria, el acreedor no podía reclamar los intereses de demora. Para ello, debía instar otro procedimiento. La Ley de Enjuiciamiento Civil, en 2001, derogó dicho procedimiento y lo sustituyó por el vigente de

ejecución especial sobre los bienes hipotecados, en el que los jueces admiten que el acreedor incluya la reclamación por intereses de demora. Sin embargo —y ahí está el desequilibrio— no hay trámite en dicho procedimiento para que el deudor pueda pedir la moderación judicial de los intereses moratorios conforme al artículo 1.154 Cc. Sin duda, debe modificarse la Ley de Enjuiciamiento Civil para incluir dicho trámite.

### ENMIENDA NÚM. 76

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Disposición adicional nueva.

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

«Artículo 607. Ingresos inembargables.

1. Es inembargable el salario, el sueldo, el subsidio, la retribución o su equivalente que no excedan de la cuantía señalada para el salario mínimo interprofesional. Si la persona en proceso de ejecución se beneficiara de más de una percepción, deben de acumularse todas para deducir una sola vez la parte inembargable.

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

a) Para la primera cuantía adicional, hasta la que suponga el importe del doble del mínimo inembargable, el 30%.

b) Para la cuantía adicional hasta el importe que suponga el triple del mínimo inembargable, el 50%.

c) Para la cuantía adicional hasta el importe que suponga el cuádruple del mínimo inembargable, el 60%.

d) Para la cuantía adicional hasta el importe que suponga el quíntuple del mínimo inembargable, el 75%.

e) Para cualquier cantidad que exceda la cuantía adicional anterior, el 90%.

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

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

#### JUSTIFICACIÓN

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

### ENMIENDA NÚM. 77

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Disposición adicional nueva.

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

Ejecuciones hipotecarias de viviendas de protección pública.

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

a) El precio máximo de la enajenación no puede ser superior al que corresponda a la vivienda en su condición de vivienda de protección pública.

b) El adjudicatario de la vivienda objeto de ejecución debe cumplir todos los requisitos que establezca la legislación aplicable a las viviendas con protección oficial.

c) La entidad responsable de la ejecución debe comunicar a la administración pública competente la celebración de la subasta, la identificación completa del bien, el resultado de la subasta y, en su caso, la identidad de la persona adjudicataria y el precio obtenido.

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

#### JUSTIFICACIÓN

Se incluye una específica mención a las ejecuciones hipotecarias de las viviendas de protección pública.

### ENMIENDA NÚM. 78

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Disposición adicional nueva.

Modificación de la Ley de enjuiciamiento civil.

1. Se modifica el artículo 670.4 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil, al final del cual se añade un nuevo párrafo, con el siguiente texto:

«No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, en el caso de que la ejecución afectase a la vivienda habitual, las posturas mínimas admisibles deberán ser de al menos el 80% del valor de tasación en el momento de constitución de la hipoteca.»

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 91

2. Se modifica el artículo 671 de la Ley de enjuiciamiento civil, que queda redactado de la siguiente forma:

«Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por una cantidad igual o superior al 60% de su valor de tasación.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, en caso de que la ejecución afectare a la vivienda habitual, el ejecutante solo podrá pedir la adjudicación por el 80% del valor de tasación en el momento de constitución de la hipoteca o por la cantidad que se le debiera por todos los conceptos, si esta fuere superior al 80% mencionado.

Cuando el acreedor, en el plazo de 20 días, no hiciere uso de esa facultad, el Secretario judicial procederá al alzamiento del embargo, a instancia del ejecutado.»

### JUSTIFICACIÓN

Se eleva el porcentaje de adjudicación de la vivienda embargada para adecuarlo a los límites de sobreendeudamiento establecidos para créditos hipotecarios y como mecanismo para equilibrar los derechos de los consumidores.

### ENMIENDA NÚM. 79

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Disposición adicional nueva.

Se añade la siguiente disposición adicional:

«Se insta al gobierno a presentar, en el plazo de dos meses, las iniciativas legislativas necesarias y las modificaciones reglamentarias, para garantizar la total independencia e imparcialidad de las sociedades de tasación que actúan en el mercado hipotecario, en especial a las de las entidades de crédito de cualquier clase y de las entidades promotoras y comercializadoras de vivienda y, en su caso, a aprobar en el mismo plazo las modificaciones reglamentarias necesarias al mismo efecto.»

### JUSTIFICACIÓN

Es necesario avanzar hacia un sistema que garantice la independencia e imparcialidad de las sociedades de tasación.

### ENMIENDA NÚM. 80

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 92

Disposición adicional nueva.

Se propone la adición de una nueva disposición adicional, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional. Mejora y ampliación de la normativa que regula la protección del consumidor frente a cláusulas abusivas en préstamos y créditos hipotecarios.

Se modifica el Real decreto Legislativo 1/2007, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios en los siguientes términos:

Uno. Añadir un nuevo apartado 7 al artículo 87 del siguiente tenor:

“7 (nuevo). Aquellas estipulaciones que en contratos de préstamo o crédito de garantía Hipotecaria en los que el bien hipotecado sea la vivienda familiar, fijen un límite a la variación a la baja del tipo de interés contratado, siempre que no exista límite al alza o si la diferencia entre ambos es mayor de 4 puntos porcentuales.”

Dos. Se añade un apartado 8 al artículo 87 redactado como sigue:

“8 (nuevo). Aquellas estipulaciones que en cualquier tipo de contrato con los consumidores, financiero o no, prevean el vencimiento anticipado del mismo por causas objetivamente desproporcionadas y en particular las siguientes:

- Por fallecimiento del titular si existe un seguro de vida o herederos que quieran suceder al causante en su posición jurídica deudora.
- Por incumplimiento de contratación de determinados seguros u otros productos vinculados accesorios al contrato principal o por la posterior cancelación de alguno de los mismos.
- Por incumplimiento de realización de prestaciones accesorias tales como obras en el inmueble, etc.
- Por pérdida del valor del bien por causa no imputable al consumidor.”»

### JUSTIFICACIÓN

Esta enmienda va dirigida a considerar abusivas las cláusulas suelo y otras similares que, sin duda alguna, suponen un perjuicio grave al consumidor. El artículo 87 del RD 1/2007 es el precepto que cataloga determinadas cláusulas como abusivas por falta de reciprocidad entre los derechos, obligaciones o intereses de las partes. Las cláusulas suelo o techo se caracterizan, además de por haber sido predispuestas e impuestas por las entidades sin que el usuario haya recibido la oportuna información debida, por provocar un desequilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes. Un desequilibrio, no olvidemos, que se prolonga además durante decenas de años debido a la larga duración de este tipo de contratos.

La enmienda que se propone, encaja las denominadas cláusulas suelo y techo (sin usar esta denominación para evitar las mismas conductas bajo otras terminologías en el futuro) en el artículo 87 por falta de reciprocidad. Ello no supone que la apreciación de esta falta de reciprocidad sea discrecional por los operadores jurídicos y no jurídicos sino que la redacción que se propone delimita perfectamente los supuestos en los que se concretaría la abusividad por falta de reciprocidad.

### ENMIENDA NÚM. 81

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Disposición adicional nueva.

Disposición adicional. Modificación de la normativa hipotecaria y de transparencia en orden a mejorar la información y posición del consumidor en la contratación de préstamos y créditos.

Uno. Se modifica la letra h), del apartado 2 del artículo 48.2 de la Ley 1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las entidades de crédito, que tendrá el siguiente tenor literal:

«2. Determinar la información mínima que las entidades de crédito deberán facilitar a sus clientes con antelación razonable de al menos 15 días a que estos asuman cualquier obligación contractual con la entidad o acepten cualquier contrato u oferta de contrato, así como las operaciones o contratos bancarios en que tal Información pre-contractual será exigible. Dicha información tendrá por objeto permitir al cliente, y en especial a los consumidores y usuarios, conocer las características esenciales y riesgos de los productos propuestos, evaluar si éstos se ajustan a sus necesidades y, cuando pueda verse afectada, su situación financiera.»

Dos. Modificación del artículo 29.1 del Real Decreto 685/1982 de regulación del mercado hipotecario, mediante la adición de un último párrafo con la siguiente redacción:

«El presente artículo 29.1 no será de aplicación en ningún caso en aquellos casos en que el deudor hipotecante ostente la condición de consumidor.»

Tres. Se añade un último párrafo al artículo 1.266 del Código Civil, según la siguiente redacción:

«Se entenderá que existe error en los supuestos de productos de préstamo o crédito, con garantía hipotecaria o no, en los que los garantes o fiadores sean titulares en otro préstamo y viceversa, es decir los denominados avales cruzados. En estos casos estas garantías de avales cruzados se entenderán por no puestas en todos los contratos implicados.»

Cuatro. Añadir un nuevo párrafo artículo 6 de Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios con el siguiente redactado:

«La entidad de crédito, en todo caso, tendrá la obligación de presentar al consumidor un folleto informativo en el que aparezcan resumidos todos los elementos que debe conocer referentes al préstamo solicitado. La entidad tiene el deber de actualizar el folleto en todo momento de acuerdo a la realidad, de manera que, si se plasmaran otras condiciones distintas en el contrato hipotecario, el consumidor podrá exigir que se le apliquen las más beneficiosas. El folleto informativo estará contenido en un documento con el membrete oficial de la entidad, firmado por persona suficientemente acreditada por la entidad, indicando la fecha de su expedición, y se redactará con un lenguaje claro y accesible al consumidor. En él se contendrán todos los elementos económicos del préstamo (capital, plazo, interés, sistema de amortización, cláusulas de limitación a las subidas o bajadas de los tipos y aquéllas cláusulas que impongan obligaciones al consumidor así como los riesgos en caso de impago para el consumidor.»

Cinco. Modificación del apartado 2 del artículo 48 de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, añadiendo al mismo una nueva letra i) con la siguiente redacción:

«i) Modificar el punto tercero del artículo 1.1 de la Orden Ministerial de 5 de mayo sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios para sustituir la cuantificación económica añadiendo “Con independencia de la cuantía de préstamo solicitada”.»

Seis. Modificación del artículo 2 de la Ley 2/1994, 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, mediante la adición del siguiente texto al final del párrafo cuarto:

«Se notificará al consumidor quien en tres días podrá decidir si permanece con la entidad acreedora o mantiene subrogarse a la nueva entidad.»

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 94

Siete. Modificación del apartado 2 del artículo 48 de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, añadiendo al mismo una nueva letra j) con la siguiente redacción.

«j) Añadir un nuevo artículo 25 bis a Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios redactado como sigue:

“6 bis. En ningún caso resultará obligatoria para el consumidor la contratación de ningún producto, ni de inversión de aseguramiento ni de otro tipo, de forma vinculada o conexas al préstamo-crédito hipotecario. En el caso de que se contraten otros productos o seguros vinculados al préstamo o crédito hipotecario, éstos deberán ser mencionados en la escritura pública y, en todo caso, conllevar una contraprestación, bonificación o rebaja en las condiciones económicas de la hipoteca. En caso contrario, se garantizará que el consumidor pueda elegir la entidad comercializadora. La entidad no puede obligar ni condicionar en ningún momento la concesión del préstamo o crédito solicitado a la contratación de productos ajenos al objeto inicial del contrato.”»

### JUSTIFICACIÓN

En 2010 la Comisaria de Consumo de la UE Maglena Kuneva presentaba el estudio «On the follow up in retail financial services to the consumer markets scoreboard». En él se evidenció los abusivos precios y la falta de transparencia de las comisiones por servicios financieros que aplica la banca española. Las entidades bancarias españolas violan diversas leyes europeas de protección de los consumidores.

Esta disposición adicional pretende garantizar que el consumidor dispone de toda la información y condiciones necesarias para poder realizar un crédito hipotecario.

### ENMIENDA NÚM. 82

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Disposición adicional nueva.

Se suprime el 2.º párrafo del artículo 4 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

### JUSTIFICACIÓN

El párrafo segundo del artículo 4 del Real Decreto-ley 6/2012, induce a confusión, pues establece lo siguiente: «Esta moderación de intereses no será aplicable a deudores o contratos distintos de los regulados en el presente real decreto-ley».

Se trata de una afirmación, en el mejor de los casos, perturbadora, pues está claro que, según el párrafo primero dicha moderación es exigible únicamente por los deudores situados en el umbral de exclusión. Ahora bien, ello no quiere decir que los deudores situados fuera del umbral de exclusión no puedan solicitar de los tribunales una moderación del interés de demora pactado, conforme al artículo 1.154 Cc, posibilidad que, sin embargo, podría quedar vedada por el párrafo segundo del artículo 4 citado, con lo que los demás deudores, tras el citado Real Decreto Ley podrían ser de peor condición que antes de su entrada en vigor y, probablemente, no ha sido esa la intención del regulador. El párrafo segundo debería, por tanto, ser derogado.

### ENMIENDA NÚM. 83

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Disposición adicional nueva.

Se añade la siguiente disposición adicional relativa a la modificación del Código Civil y a la legislación hipotecaria y de enjuiciamiento civil para la aplicación de la figura de la anticresis:

«El gobierno, en el plazo de seis meses, presentará un Proyecto de ley de modificación puntual de los artículos 1.881 a 1.886 del Código civil, así como las disposiciones concordantes de la legislación hipotecaria y de enjuiciamiento civil, a fin de regular y facilitar la aplicación de la figura de la anticresis a los créditos y préstamos de amortización mixta y periódica, en el sentido de que, a petición de cualquiera de las partes, el acreedor del préstamo con garantía hipotecaria pueda convertirse en administrador de la finca hipotecada, sin cambiar la titularidad del deudor y manteniendo éste su uso y disfrute, aplicando los rendimientos del pago por alquilar a la amortización del crédito; así como para establecer una norma clara sobre la preferencia del derecho, para regular claramente su inscripción, y establecer reglas claras de ejecución, en su caso, así como las medidas legales y financieras necesarias para que el Banco de España acepte que, en caso de que el acreedor haga uso de éste derecho, la entidad de crédito no deba provisionar esta novación.»

#### JUSTIFICACIÓN

Esta figura apenas ha recibido una escasa atención doctrinal y puede afirmarse que apenas se recurre a ella en el tráfico jurídico. Su recuperación puede prestar un gran servicio en momentos de crisis como los que estamos viviendo. Una adecuada regulación de esta figura contribuiría a un alivio sustancial de deudores y de acreedores.

En efecto, bajo la práctica actual, en caso de impago, el acreedor ejecuta y, ante la falta de postores, acaba adjudicándose la finca. Para el deudor, la principal consecuencia negativa consiste en que debe desalojar la vivienda, lo que es un drama si es el domicilio familiar; en su lugar, debe buscar otra y pagar un alquiler, y, además debe hacer frente al resto de la deuda no satisfecho por la adjudicación, con el límite del mínimo inembargable. El acreedor, por su parte, si es una entidad financiera, debe provisionar el impago, así como cantidades crecientes por las fincas que se haya adjudicado mientras no consiga deshacerse de ellas. Normalmente, no consigue venderlas y, si lo consigue, con minusvalías importantes, por lo que el alquiler es una salida razonable. Por el alquiler, sin embargo, percibirá, normalmente, una cantidad inferior a la que venía percibiendo por la amortización de la hipoteca. El escenario resultante de una ejecución, por lo tanto, no es satisfactorio para acreedores ni para deudores. Una buena regulación de la anticresis podría permitir un cambio radical de escenario.

### ENMIENDA NÚM. 84

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 96

### ENMIENDA

De adición.

Disposición adicional nueva.

Se suprime el apartado 3.º de la disposición transitoria única de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.

Texto que se suprime:

«3. La ampliación de capital, sin alteración o pérdida de rango de la hipoteca inscrita, en los términos previstos en el artículo 13, apartado 2, de la presente Ley, por el que se da nueva redacción al artículo 4 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, sólo será aplicable a las hipotecas constituidas a partir de la entrada en vigor de la presente Ley.»

### JUSTIFICACIÓN

Con esta restricción, se dificultan extraordinariamente las operaciones de reestructuración de deudas, quedando excluidos los préstamos y créditos hipotecarios concertados, precisamente, durante algunos de los años en los que la burbuja inmobiliaria alcanzó sus mayores cotas y, por tanto, exigían un mayor esfuerzo a los adquirentes. Con la finalidad de facilitar las operaciones de reestructuración y disminuir de este modo el número de ejecuciones hipotecarias, debe suprimirse esta restricción, de todo punto injustificada.

### ENMIENDA NÚM. 85

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Disposición adicional nueva.

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

«Artículo 693. Reclamación limitada a parte del capital o de los intereses cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes. Vencimiento anticipado de deudas a plazos.

Apartado 4 (nuevo):

En la liquidación de los préstamos con garantía hipotecaria la base sobre la que se calculen los intereses de demora estará integrada sólo por las cantidades efectivamente impagadas, y su devengo se interrumpirá en el momento en que se interponga la demanda judicial ejecutiva o declarativa.»

### JUSTIFICACIÓN

El artículo 693.3 LEC permite al deudor liberar el bien de la ejecución hipotecaria, tratándose de vivienda habitual, pagando las cuotas vencidas en el momento de presentación de la demanda y, por tanto, limitando los intereses de demora al importe de esas cuotas. Nada impediría establecer que los intereses de demora se calcularan sólo sobre las cuotas vencidas y no satisfechas.

### ENMIENDA NÚM. 86

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Disposición adicional nueva.

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

«Disposición adicional nueva. Oficina de Atención a las Personas Afectadas por Cláusulas Abusivas en procesos de ejecución hipotecaria.

El Gobierno en el plazo de 3 meses y en coordinación con las Comunidades Autónomas creará una Oficina de Atención a las Personas Afectadas por Cláusulas Abusivas en procesos de ejecución hipotecaria.

Su finalidad principal será prestar asesoramiento a las personas afectadas y, en su caso, emitir dictamen sobre el carácter presuntamente abusivo de las cláusulas sometidas a su asesoramiento, sin perjuicio de que las personas afectadas puedan acceder a los servicios de orientación jurídica y asistencia jurídica gratuita.»

#### JUSTIFICACIÓN

La sentencia del TJUE establece que el procedimiento de ejecución hipotecaria español no respeta la Directiva 93/1/CEE sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores; de ello se deriva que los procedimientos de ejecución hipotecaria tramitados en base a una normativa ilegal son nulos.

Por ello estimamos oportuno que el Gobierno establezca un sistema de reparación de daños mediante una Oficina de Atención a las Personas Afectadas por Cláusulas Abusivas en procesos de ejecución hipotecaria.

### ENMIENDA NÚM. 87

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Disposición adicional nueva.

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

«Fondo Social de Viviendas.

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

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

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

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 98

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

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

3. El importe de la renta mensual del arrendamiento se adaptará a la capacidad económica del arrendatario y de su núcleo familiar, de manera que en ningún caso pueda ser superior al 30% de los ingresos mensuales del arrendatario individual, ni al 20% de los ingresos del núcleo familiar. En casos de insolvencia total o ingresos personal o familiares inferiores a 450 euros mensuales, la renta mensual deberá ser cubierta por el fondo de alquiler social que corresponda.

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

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

### JUSTIFICACIÓN

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

### ENMIENDA NÚM. 88

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Disposición adicional nueva.

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

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

El Gobierno en el plazo de 2 meses procederá a la modificación del Anexo del Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual en los siguientes términos:

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

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 99

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

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

d) Levantar el techo de precio máximo de las viviendas susceptibles de acogerse al Código a fin de garantizar el acceso en condiciones de igualdad a los ciudadanos de diferentes comunidades autónomas que accedieron a viviendas de precios desiguales por razón de su ubicación.»

### JUSTIFICACIÓN

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

### ENMIENDA NÚM. 89

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Disposición adicional nueva.

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

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

### JUSTIFICACIÓN

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

### ENMIENDA NÚM. 90

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición transitoria cuarta**.

### ENMIENDA

De modificación.

«Disposición transitoria cuarta. Régimen transitorio en los procesos de ejecución.

1. Las modificaciones de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, introducidas por la presente ley serán de aplicación a los procesos de ejecución iniciados a su entrada en vigor, únicamente respecto a aquellas actuaciones ejecutivas pendientes de realizar.

2. En todo caso, en los procedimientos ejecutivos en curso a la entrada en vigor de esta ley en los que haya transcurrido el periodo de oposición de diez días previsto en el artículo 556.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes ejecutadas dispondrán de un plazo preclusivo de dos meses para formular un incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de las nuevas causas de oposición previstas en el apartado 7.ª del artículo 557.1 y 4.ª del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El plazo preclusivo de dos meses se computará desde el día siguiente a la entrada en vigor de esta ley y la formulación de las partes del incidente de oposición tendrá como efecto la suspensión del curso del proceso hasta la resolución del incidente, conforme a lo previsto en los artículos 558 y siguientes y 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Esta disposición transitoria se aplicará a todo procedimiento ejecutivo que no haya culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente conforme a lo previsto en el artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

3. Asimismo, en los procedimientos ejecutivos en curso en los que, a la entrada en vigor de esta ley, ya se haya iniciado el periodo de oposición de diez días previsto en el artículo 556.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes ejecutadas dispondrán del mismo plazo preclusivo de dos meses previsto en el apartado anterior para formular oposición basada en la existencia de cualesquiera causas de oposición previstas en los artículos 557 y 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

4. La publicidad de la presente disposición tendrá el carácter de comunicación plena y válida a los efectos de notificación y cómputo de los plazos previstos en los apartados 2 y 3 de este artículo, no siendo necesario en ningún caso dictar resolución expresa al efecto.

4 bis. No obstante lo anterior, el Gobierno habilitará reglamentariamente, en el plazo de 3 meses, un procedimiento extraordinario para proceder a la revisión de oficio de las ejecuciones iniciadas susceptibles de acogerse a la oposición por cláusulas abusivas, para los supuestos en que los deudores no hayan podido acogerse a las medidas contempladas en los párrafos anteriores.

5. Lo dispuesto en el artículo 579.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil será de aplicación a las adjudicaciones de vivienda habitual realizadas con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, siempre que a esa fecha no se hubiere satisfecho completamente la deuda y que no hayan transcurrido los plazos a los que se refieren las letras a) y b) del citado artículo. En estos casos, los plazos anteriores que vencieran a lo largo de 2013 se prolongarán hasta el 1 de enero de 2014.

La aplicación de lo previsto en este apartado no supondrá en ningún caso la obligación del ejecutante de devolver las cuantías ya percibidas del ejecutado.»

### JUSTIFICACIÓN

El texto propuesto no prevé que para las ejecuciones en curso el juez pueda actuar de oficio sino que deja en manos del deudor quien en el plazo de un mes anuncie la oposición a las cláusulas abusivas. Consideramos más razonable habilitar un procedimiento extraordinario de revisión de oficio, sin obligar al deudor a iniciar acciones.

Por último, se propone ampliar de uno a 2 meses el plazo para que el deudor, si lo estima oportuno, pueda formular un incidente extraordinario de oposición.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 101

### ENMIENDA NÚM. 91

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición transitoria nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

«Disposición transitoria nueva. Régimen transitorio en procesos de ejecución con sentencia firme.

En un plazo de 3 meses el Gobierno habilitará reglamentariamente un procedimiento extraordinario para proceder a la revisión de aquellos procesos ejecutivos que hayan finalizado con sentencia firme, susceptibles de haberse acogido a la oposición por cláusulas abusivas, siempre y cuando no hayan transcurrido 5 años para su revisión.»

#### JUSTIFICACIÓN

Es de justicia que el Gobierno sea proactivo en el resarcimiento del daño ocasionado a aquellas personas que han sido desahuciadas y cuyos contratos hipotecarios fueran abusivos.

### ENMIENDA NÚM. 92

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición derogatoria nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Disposición derogatoria.

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

«Se deroga el artículo 35 del Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad.»

#### JUSTIFICACIÓN

Dicho artículo suprime las ayudas de subsidiación de préstamos contenidas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 extendiendo su aplicación a aquellas solicitudes en tramitación.

La denegación en la subsidiación de préstamos está provocando un encarecimiento de las cuotas de las familias que contaban con esta ayuda y los ingresos de las cuales no han mejorado, por ello se solicita su derogación.

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula 21 enmiendas a la Proposición de Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Palacio del Senado, 26 de abril de 2013.—El Portavoz, **Josep Lluís Cleries i González**.

### ENMIENDA NÚM. 93

#### Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado Convergència i Unió (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado Convergència i Unió (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 8. Cinco**.

#### ENMIENDA

De modificación.

Modificar el apartado 4 del artículo 5 del Real Decreto-ley 6/2012, modificado por el apartado 5 del artículo 8 de la Proposición de Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Redacción que se propone:

«4. Desde la adhesión de la entidad de crédito, y una vez que se produzca la acreditación por parte del deudor de que se encuentra situado dentro del umbral de exclusión, serán de obligada aplicación las previsiones del Código de Buenas Prácticas. Las partes procederán a la formalización en escritura pública de la novación del contrato resultante de la aplicación de las previsiones contenidas en el Código de Buenas Prácticas. Los costes de dicha formalización se repartirán al 50% entre ambas partes.»

#### JUSTIFICACIÓN

Es necesario un reparto más equilibrado de los costes los costes de escritura pública de novación del contrato realizados a raíz del Código de Buenas Prácticas.

### ENMIENDA NÚM. 94

#### Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado Convergència i Unió (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado Convergència i Unió (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 8. Seis**.

#### ENMIENDA

De modificación.

Modificar el apartado 2 del artículo 6 del Real Decreto-ley 6/2012, modificado por el apartado 6 del artículo 8 de la Proposición de Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Redacción que se propone:

«2. La comisión de control estará integrada por once miembros:

- a) Uno nombrado por el Ministerio de Economía y Competitividad con al menos rango de Director General, que presidirá la comisión y tendrá voto de calidad.
- b) Uno designado por el Banco de España, que actuará como Secretario.
- c) Uno designado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- d) Un juez designado por el Consejo General del Poder Judicial.
- e) Un Secretario Judicial designado por el Ministerio de Justicia.
- f) Un notario designado por el Consejo General del Notariado.
- g) Uno designado por el Instituto Nacional de Estadística.
- h) Uno designado por la Asociación Hipotecaria Española.
- i) Uno designado por el Consejo de Consumidores y Usuarios.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 103

j) Dos designados por las asociaciones no gubernamentales que determinará el Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad, que realicen labores de acogida.

k) Uno en representación de de los organismos de defensa del consumidor de las comunidades autónomas.

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

### JUSTIFICACIÓN

Es necesario que en la Comisión de Control exista un representante de los consumidores hipotecados y de organismos de defensa del consumidor de las CCAA, destinatarios del Código de Buenas Prácticas ya que las CCAA tienen competencia en consumo.

### ENMIENDA NÚM. 95

#### Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado Convergència i Unió (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado Convergència i Unió (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 8. Ocho**.

### ENMIENDA

De modificación.

Modificar el apartado a) 1 del anexo del Real Decreto-ley 6/2012, modificado por apartado 8 del artículo 8 de la Proposición de Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Redacción que se propone:

«a) Los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y en todo caso los deudores comprendidos en el ámbito de la ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios sobre los cuales se haya suspendido el lanzamiento o el procedimiento de ejecución hipotecaria, podrán solicitar y obtener de la entidad acreedora la reestructuración de su deuda hipotecaria al objeto de alcanzar la viabilidad a medio y largo plazo de la misma. Junto a la solicitud de reestructuración, acompañarán la documentación prevista en el artículo 3.2 del citado real decreto-ley.

No podrán formular tal solicitud aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución, una vez se haya producido el anuncio de la subasta.»

### JUSTIFICACIÓN

Es necesario que las personas beneficiadas con la ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios tengan el derecho de acogerse al Código de Buenas Prácticas.

### ENMIENDA NÚM. 96

#### Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado Convergència i Unió (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado Convergència i Unió (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional primera**.

### ENMIENDA

De modificación.

Redacción que se propone:

«Disposición adicional primera. Creación de un parque de viviendas sociales.

El Gobierno en el plazo de dos meses de la presenta ley, regulará las medidas necesarias para garantizar que un porcentaje de los activos correspondientes a viviendas, que las entidades de crédito hayan aportado a una sociedad para la gestión de activos en los términos establecidos en el Capítulo II de la Ley 9/2012, sea cedido temporalmente, por dichas sociedades, a ayuntamientos y comunidades autónomas con programas de política social de vivienda, para ser utilizados como viviendas sociales. Las administraciones territoriales correspondientes podrán gestionar dichas viviendas con carácter social directamente o a través de entidades sin fines de lucro.

Reglamentariamente se determinará el porcentaje indicado en el párrafo anterior, así como las condiciones de cesión de viviendas para que sean gestionadas por las entidades territoriales dentro de sus programas de vivienda social.»

### JUSTIFICACIÓN

El periodo de comercialización de los activos aportados a las sociedades para la gestión de activos es forzosamente de medio y largo plazo, por lo que una parte de los mismos deberá restar inmovilizado. En el caso de viviendas construidas, ello coincide en el tiempo y por efectos de la propia crisis, con un aumento de las demandas sociales que reciben las Comunidades Autónomas y los municipios en materia de vivienda, por lo que parece oportuno que en el propio proceso de de comercialización de activos que se efectúe a través de las sociedades de gestión se contemple la consecución del objetivo de que dichas sociedades contribuyan a paliar el problema social de la vivienda que padecen las administraciones territoriales para casos de extrema necesidad.

Actualmente se ha creado un fondo social de viviendas del que han quedado excluidas las comunidades autónomas y en cambio están las diputaciones, lo que no tiene sentido ya que las comunidades autónomas tienen plenas competencias en vivienda.

### ENMIENDA NÚM. 97

#### Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado Convergència i Unió (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado Convergència i Unió (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional primera**.

### ENMIENDA

De modificación.

Redacción que se propone:

«Disposición adicional primera. Fondo social de viviendas.

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

En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta Ley se podrá valorar la ampliación del ámbito de cobertura del fondo social de viviendas a personas que se encuentren en circunstancias de

vulnerabilidad social distintas a las previstas en el artículo 1 de esta Ley. Antes de dicho periodo, únicamente podrán efectuarse adjudicaciones a dichas personas cuando las circunstancias excepcionales del caso lo justificasen y así se pusiese de manifiesto.»

### JUSTIFICACIÓN

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

### ENMIENDA NÚM. 98

#### Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado Convergència i Unió (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado Convergència i Unió (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Redacción que se propone:

«Disposición adicional (nueva). Equiparación del tratamiento fiscal de la dación en pago y de la ejecución hipotecaria.

En el plazo de tres meses desde la aprobación de la presente ley, el gobierno presentará un Proyecto de Ley para la equiparación del régimen fiscal de la dación en pago al de la adjudicación del bien inmueble por sentencia de remate en los siguientes puntos:

- a) Que en la dación en pago la base imponible sea el precio de la dación sin que proceda la comprobación de valores.
- b) Que en la dación en pago, cuando la vivienda sea cedida a un tercero, únicamente se tribute por una transmisión tal como sucede en la cesión de remate previa a la adjudicación por el ejecutante.

Asimismo, el proyecto de ley contemplará:

- a) Que en la dación en pago no exista tributación alguna por incremento patrimonial por concepto de IRPF.
- b) Que en la dación en pago la tributación en concepto de impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana se invierta el sujeto pasivo y lo satisfaga el adquirente.»

### JUSTIFICACIÓN

Que la dación en pago no comporte una desventaja fiscal frente a la ejecución hipotecaria y por tanto ello no suponga un desincentivo.

### ENMIENDA NÚM. 99

#### Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado Convergència i Unió (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado Convergència i Unió (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Redacción que se propone:

«Disposición adicional (nueva). Leasing social sobre la vivienda habitual hipotecada.

Si así lo pactan las partes, el deudor y el acreedor pueden pactar un leasing sobre la vivienda habitual. Por medio de este pacto, el leasing social sobre la vivienda habitual el deudor tiene el derecho de permanecer en la vivienda, una vez producida la adjudicación como consecuencia del procedimiento ejecutivo, y de cancelar la deuda con el acreedor a cambio de pagar una renta al adjudicatario, que se destina al pago de los intereses y del capital, y de transmitir la propiedad de la vivienda al acreedor.

El adjudicatario acreedor, salvo pacto en contrario, está obligado a pagar las contribuciones y cargas que pesen sobre la finca. Lo está asimismo a hacer los gastos necesarios para su conservación y reparación.

Una vez, el pago de las rentas cancelen el capital, los intereses y las cantidades satisfechas por el acreedor en concepto de contribuciones y cargas que pesen sobre la finca y por los gastos necesarios de conservación y reparación, el deudor podrá recuperar la propiedad de la finca.»

### JUSTIFICACIÓN

Ante la pérdida de la vivienda por parte de muchas familias, esta figura es una solución que beneficia tanto al deudor como al acreedor. De un lado, permite a las familias seguir en la vivienda a cambio del pago de una renta acorde con sus posibilidades y de cancelar la deuda, del otro permite al banco recuperar el crédito. En último término, posibilita también a la familia volver a tener la propiedad de la vivienda una vez haya pagado todo el capital e intereses.

### ENMIENDA NÚM. 100

#### Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado Convergència i Unió (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado Convergència i Unió (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Redacción que se propone:

«Disposición adicional (nueva). Compatibilización con la normativa hipotecaria del leasing social sobre la vivienda habitual hipotecada.

Que en el plazo de 1 mes desde la aprobación de la presente ley, el gobierno abordará los cambios normativos precisos para revitalizar el leasing social y su compatibilización con la normativa hipotecaria.»

### JUSTIFICACIÓN

Se hace necesario que el Gobierno regule esta figura jurídica.

### ENMIENDA NÚM. 101

#### Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Redacción que se propone:

«Disposición adicional (nueva). Servicios de Intermediación.

Las Comunidades Autónomas y los Entes Locales podrán crear por sus propios medios o junto a los Servicios de Orientación Jurídica de los Colegios de Abogados de su demarcación territorial así como el resto de profesionales que habilita la ley de mediación servicios de intermediación que contribuyan a la aplicación del código de buenas prácticas, con el fin de facilitar acuerdos de medidas alternativas, entre las entidades financieras y las personas afectadas al lanzamiento y la ejecución hipotecaria.»

#### JUSTIFICACIÓN

Ante la crítica situación que estamos sufriendo para el mantenimiento de la vivienda se deben proponer soluciones conjuntas y transversales entre las instituciones y la sociedad civil a los efectos de ofrecer un nuevo servicio optimizando recursos a los efectos de que tenga el menor impacto posible sobre las finanzas públicas. Las administraciones públicas deberán articular todos los servicios existentes para paliar las ejecuciones hipotecarias ofreciendo soluciones innovadoras que ofrezcan un asesoramiento integral, individualizado y cercano a las personas con problemas de sobreendeudamiento hipotecario. Las oficinas de intermediación hipotecaria que se creen ad hoc deberán coordinarse con los servicios públicos de mediación existentes a los efectos de solucionar de la forma más eficiente posible el conflicto.

### ENMIENDA NÚM. 102

#### Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Redacción que se propone:

«Disposición adicional (nueva). Sobreendeudamiento Familiar.

El Gobierno en el plazo de seis meses presentará una normativa para abordar las situaciones de sobreendeudamiento familiar mediante la modificación de la ley concursal para que sea aplicable a personas físicas y que permita la reestructuración de las deudas y que reequilibre las posiciones entre deudor y acreedor en el marco de la legislación hipotecaria y resto de normas aplicables.»

#### JUSTIFICACIÓN

Es del todo necesario una ley que permita dar una segunda oportunidad a las familias sobre endeudadas, tal y como ocurre en la mayoría de países europeos.

### ENMIENDA NÚM. 103

#### Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Redacción que se propone:

«Disposición adicional (nueva). Aplicación de las disposiciones del Real Decreto-Ley 6/2012.

Las disposiciones previstas en del Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos serán de aplicación a los supuestos regulados en la presente Ley.»

#### JUSTIFICACIÓN

Resulta de todo punto necesario permitir que los supuestos contemplados en la futura ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social incorporen las previsiones contenidas en el Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. Esa disposición es la que tiene por objeto establecer medidas conducentes a procurar la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago, así como mecanismos de flexibilización de los procedimientos de ejecución hipotecaria.

Las previsiones de modificación de dicho Real Decreto-Ley contenidas en las enmiendas formuladas al proyecto de ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios (procedente del Real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre) y en las enmiendas previstas o que se puedan prever en la tramitación de esta Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social afectan a temas esenciales. Así, se ha previsto reformas que han de permitir la modificación del umbral de exclusión (artículo 3) y los límites de valores de adquisición de las viviendas adquiridas mediante financiación hipotecaria a las que resulta de aplicación el Código de Buenas prácticas (artículo 5).

### ENMIENDA NÚM. 104

#### Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Redacción que se propone:

«Disposición adicional (nueva). Informar a los Ayuntamientos cuando se ordene despechar una ejecución hipotecaria.

Los juzgados deberán informar a los ayuntamientos cuando se ordene el despacho de una ejecución hipotecaria con el fin de facilitar que sean alertados los servicios sociales pertinentes.»

### JUSTIFICACIÓN

Facilitar que sean alertados los servicios sociales pertinentes en caso de desahucio.

### ENMIENDA NÚM. 105

#### Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Redacción que se propone:

«Disposición adicional (nueva). Fondo de Rescate para Personas sin recursos.

El Gobierno, en el plazo de un mes desde la aprobación de la presente Ley procederá a crear un Fondo de Rescate para Personas sin recursos, afectadas por un desahucio, sea a causa de una ejecución hipotecaria o por causa de impago de alquiler, siempre que se hallen comprendidos en los supuestos de especial vulneración a los que se refiere el artículo 1.2 de la presente ley. Dicho Fondo, entre otras funciones, pagará un alquiler social a las personas y familias afectadas y será gestionado por las comunidades autónomas.»

### JUSTIFICACIÓN

La creación del FROB está permitiendo facilitar la recapitalización de entidades financieras y con ello garantizar su viabilidad, sin embargo la respuesta a la crisis del sector financiero no puede limitarse a evitar un crack financiero, es preciso abordar respuestas realistas y efectivas para evitar el crack social sobre personas y familias afectadas por ejecuciones hipotecarias y desahucios, es decir, es preciso proceder también al rescate financiero de personas y familias afectadas.

### ENMIENDA NÚM. 106

#### Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Redacción que se propone:

«Disposición adicional (nueva). Seguros de crédito vinculados a la contratación de una hipoteca.

Las entidades financieras, a la hora de conceder un crédito hipotecario para el cual requieran la contratación de un seguro, proporcionaran al consumidor, previamente a la conclusión del contrato, toda la información necesaria sobre el contrato de seguro exigido, para que el consumidor pueda buscar y comparar las ofertas existentes en el mercado y elegir libremente. En caso de que la entidad financiera rechace la opción alternativa presentada por el consumidor, deberá justificar adecuadamente su decisión.

Asimismo, la decisión del consumidor de cambiar el proveedor del seguro por otro de las mismas características durante la vigencia del contrato de crédito, no podrá tener un efecto en el interés del mismo o en otro elemento de dicho contrato.»

### JUSTIFICACIÓN

A raíz de la problemática existente en España que supone para los consumidores de las entidades financieras la contratación de créditos hipotecarios con las mismas, y con el fin de garantizar y fortalecer la protección al consumidor, es el momento de fomentar iniciativas para poner fin a este tipo de prácticas.

Lo que se pretende con esta enmienda es conseguir el desarrollo de prácticas de concesión de crédito más responsables con el objetivo de proteger al consumidor.

Esta propuesta pretende establecer un mercado interior de crédito hipotecario en el que el consumidor goce de una elevada protección, lo que impulsaría de nuevo la confianza del mismo.

### ENMIENDA NÚM. 107

#### Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición transitoria cuarta**.

### ENMIENDA

De modificación.

Redacción que se propone:

«Disposición transitoria cuarta. Régimen transitorio en los procesos de ejecución.

1. Las modificaciones de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil introducidas por la presente Ley serán de aplicación a los procesos de ejecución iniciados a su entrada en vigor, únicamente respecto a aquellas actuaciones ejecutivas pendientes de realizar.

2. En todo caso, en los procedimientos ejecutivos en curso a la entrada en vigor de esta Ley en los que haya transcurrido el periodo de oposición de diez días previsto en el artículo 556.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes ejecutadas dispondrán de un plazo preclusivo de un mes para formular un incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de las nuevas causas de oposición previstas en el apartado 7.º del artículo 557.1 y 4.º del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El plazo preclusivo de un mes se computará desde el día siguiente a la entrada en vigor de esta Ley y la formulación de las partes del incidente de oposición tendrá como efecto la suspensión del curso del proceso hasta la resolución del incidente, conforme a lo previsto en los artículos 558 y siguientes y 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Esta disposición transitoria se aplicará a todo procedimiento ejecutivo que no haya culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente conforme a lo previsto en el artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

3. Asimismo, en los procedimientos ejecutivos en curso en los que, a la entrada en vigor de esta Ley, ya se haya iniciado el periodo de oposición de diez días previsto en el artículo 556.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes ejecutadas dispondrán del mismo plazo preclusivo de un mes previsto en el apartado anterior para formular oposición basada en la existencia de cualesquiera causas de oposición previstas en los artículos 557 y 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

4. Para la notificación y cómputo de los plazos previstos en los apartados 2 y 3 de esta disposición, serán de aplicación los criterios previstos en el artículo 686 de la Ley de enjuiciamiento civil, excepto la publicación de edictos.

5. Lo dispuesto en el artículo 579.2 de la Ley Enjuiciamiento Civil será de aplicación a las adjudicaciones de vivienda habitual realizadas con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, siempre que a esa fecha no se hubiere satisfecho completamente la deuda y que no hayan transcurrido los plazos a los que se refieren las letras a) y b) del citado artículo. En estos casos, los plazos anteriores que vencieran a lo largo de 2013 se prolongarán hasta el 1 de enero de 2014.

La aplicación de lo previsto en este apartado no supondrá en ningún caso la obligación del ejecutante de devolver las cuantías ya percibidas del ejecutado.

6. Con referencia a los procedimientos ejecutivos en curso a la entrada en vigor de esta ley, se entienden automáticamente prorrogadas las designas de abogado y procurador inicialmente designados para la representación y defensa de los deudores hipotecarios que en su día hubieren obtenido el derecho a la asistencia jurídica gratuita, sin perjuicio del efecto de las causas de renuncia o excusa previstas en la ley.»

### JUSTIFICACIÓN

Con referencia al apartado 4 de esta disposición transitoria hay que señalar que el efecto directo de la publicación de una norma en el BOE (como se prevé en el texto aprobado inicialmente por el Congreso de los Diputados para esta proposición de ley: «la publicidad de la presente disposición tendrá el carácter de comunicación plena y válida») debe reputarse aceptable respecto de los efectos jurídicos futuros que deba producir.

Pero, por el contrario, no parecen viables estos efectos directos respecto de procesos de ejecución en trámite, en una mayoría de los cuales el ejecutado ni siquiera está personado. Si la motivación última de la ampliación de los motivos de oposición es ofrecer un instrumento más garantista al ejecutado hipotecario, esta garantía se diluye si no se acude a un acto de comunicación real y concreto en cada proceso de ejecución hipotecaria en trámite.

Se propone que sea de aplicación no el régimen general de actos de comunicación sino el específico y más restringido de la ejecución hipotecaria, del artículo 686 LEC. Con ello el riesgo de dilaciones se minimiza sustancialmente. Se excluye la publicación de edictos, al no tener ningún efecto real a los efectos de lo que se pretende notificar.

Respecto al apartado 6 que se propone, debe advertirse una circunstancia importante: la mayoría de abogados que han estado interviniendo por designa derivada de justicia gratuita en la defensa de deudores en procesos hipotecarios en su día concluidos y que se hallan en trámite de ejecución tienen agotado o está a punto de agotarse el mandato de defensa, puesto que dura 2 años en ejecución (Artículo 31 de la ley 1/1996, de 10 de enero, de asistencia jurídica gratuita). Los deudores, además de ver como disponen de un solo mes para alegar la abusividad de algunas cláusulas hipotecarias, no podrán hacerlo a través de los letrados que ya tuvieron designados en su día y habrán de acudir al Juzgado a solicitar una designa urgente de nuevos letrados, con petición de suspensión del plazo de un mes al que se refiere la DT 4 a través del art. 16 LAJG, dilatándose el procedimiento y pudiendo resultar perjudicado el derecho de defensa de esas personas. La propuesta que se hace evita la solicitud de suspensión del plazo y el posible perjuicio a su derecho de defensa, si no se concediera.

### ENMIENDA NÚM. 108

#### Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado Convergència i Unió (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado Convergència i Unió (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Redacción que se propone:

«Disposición final (nueva). Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social.

1. Dación en pago en la ejecución hipotecaria.

Se añade un nuevo párrafo, con el número 4, al artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil:

“4. Si el bien ejecutado fuese la vivienda habitual, el deudor podrá comparecer con anterioridad a la celebración de la subasta solicitando la entrega del bien hipotecado en pago de la deuda garantizada. En

este caso, el Tribunal podrá dictar resolución autorizando la entrega y acordando la adjudicación del inmueble al ejecutante en pago del total de la deuda garantizada, extinguiéndose la misma junto con los intereses y costas.”

2. Se da nueva redacción al artículo 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil:

“Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el capítulo V de este Título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el embargo por la cantidad que falte y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución. No obstante, en caso que el bien ejecutado sea la vivienda habitual del deudor, y éste cumple los requisitos establecidos en el artículo 1 de la Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, no se podrá iniciar la ejecución dineraria.”»

### JUSTIFICACIÓN

Se propone facilitar la dación en pago de la deuda hipotecaria incrementando las capacidades de decisión del juez y recogiendo normativamente lo que viene siendo práctica habitual por parte de una mayoría de las entidades financieras.

### ENMIENDA NÚM. 109

#### Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado Convergència i Unió (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado Convergència i Unió (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Redacción que se propone:

Disposición final (nueva). Modificación de la Ley concursal.

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

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

1. El deudor persona física podrá instar la declaración de concurso.
2. El deudor deberá instar el concurso a través de una solicitud que tendrá carácter confesorio y que se presentará en un formulario normalizado, acompañada de una propuesta de plan de liquidación.
3. El auto de declaración de concurso abrirá también la fase de liquidación. El secretario judicial dará traslado del plan de liquidación para que sea informado en el plazo de diez días por el administrador concursal y para que los acreedores puedan formular alegaciones al mismo.
4. La declaración del concurso suspenderá el procedimiento de ejecución hipotecaria de la vivienda habitual, que quedará sometido a lo establecido en el plan de liquidación.
5. El plan de liquidación ordenada de las deudas que se apruebe deberá tener en cuenta los siguientes aspectos:

a) El plan deberá respetar los supuestos de inembargabilidad establecidos en los artículos 605, 606 y 607 de la Ley de enjuiciamiento civil. La cantidad inembargable establecida en el artículo 607.1 de la Ley de enjuiciamiento civil se incrementará en un 50%, y se incrementará además con un 30% del salario

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 113

mínimo interprofesional por cada miembro del núcleo familiar que no disponga de ingresos propios regulares, de salario o de pensión. A tales efectos, se entenderá que integran el núcleo familiar del deudor su cónyuge o pareja de hecho y los ascendientes y descendientes de primer grado que convivan con el mismo.

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

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

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

7. La exoneración del pasivo pendiente a que se refiere el apartado 6 tendrá efectos respecto a todos los créditos concursales, excepto los surgidos de la responsabilidad civil derivada de delito.

8. Para acordar la exoneración de las deudas pendientes, en virtud de lo establecido en el apartado 6, será preciso que concurran acumulativamente las siguientes condiciones:

- a) Que la insolvencia haya sido calificada de fortuita.
- b) Que el origen de la situación de insolvencia haya sido la deuda derivada de la adquisición de la vivienda habitual.
- c) Que el deudor haya cumplido el deber de colaboración con el juez, en los términos del artículo 42 de la Ley concursal.
- d) Que el deudor no haya sido condenado por sentencia firme por delito de insolvencia punible, ni esté sometido a ninguno de los supuestos establecidos en el artículo 105 de la Ley concursal.
- e) Que el deudor no haya sido objeto de exoneración de otras deudas en el período de los diez años anteriores a la resolución judicial.
- f) Que el deudor no haya presentado, con dolo o culpa grave, declaraciones incorrectas o incompletas sobre su activo o sobre sus acreedores.

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

### JUSTIFICACIÓN

Se añade esta propuesta con el fin de dar una segunda oportunidad a las personas para que no tengan que pagar una deuda de por vida si no solo una parte y por un tiempo determinado tal y como ocurre en los países más avanzados de la Unión Europea.

### ENMIENDA NÚM. 110

#### Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Redacción que se propone:

«Disposición final (nueva). Medidas para que el adquirente de inmuebles adjudicados a través de las ejecuciones hipotecarias asuma los gastos de la comunidad de propietarios correspondientes a los mismos.

Se modifica el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, con el siguiente texto:

“Artículo 131.

Las anotaciones preventivas de demanda de nulidad de la propia hipoteca o cualesquiera otras que no se basen en alguno de los supuestos que puedan determinar la suspensión de la ejecución quedaren canceladas en virtud del mandamiento de cancelación a que se refiere el artículo 133, siempre que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas. No se podrá inscribir la escritura de carta de pago de la hipoteca mientras no se haya cancelado previamente la citada nota marginal la cual deberá incluir también el testimonio del pago de los gastos de comunidad, en el caso de que la vivienda se encuentre en un régimen de propiedad horizontal, mediante mandamiento judicial al efecto.”

Se modifican los artículos 656 y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con el siguiente texto:

“Artículo 656. Certificación de dominio y cargas.

1. Cuando el objeto de la subasta esté comprendido en el ámbito de esta sección, el Secretario judicial responsable de la ejecución librará mandamiento al Registrador a cuyo cargo se encuentre el Registro de que se trate para que remita al Juzgado certificación en la que consten los siguientes extremos:

1. La titularidad del dominio y demás derechos reales del bien o derecho gravado.
2. Los derechos de cualquier naturaleza que existan sobre el bien registrable embargado, en especial, relación completa de las cargas inscritas que lo graven o, en su caso, que se halla libre de cargas.

2. El Registrador hará constar por nota marginal la expedición de la certificación a que se refiere el apartado anterior, expresando la fecha y el procedimiento a que se refiera.

3. Sin perjuicio de lo anterior el procurador de la parte ejecutante, debidamente facultado por el Secretario judicial y una vez anotado el embargo, podrá solicitar la certificación a la que se refiere el apartado 1 de este precepto, cuya expedición será igualmente objeto de nota marginal.

4. Por parte del Secretario encargado se librará oficio a la Comunidad de Propietarios de la finca en proceso ejecutivo notificando la pendencia del proceso y solicitando al Presidente o Administrador de la comunidad a la que pertenece la vivienda, certificación de su estado de pagos para con la comunidad a fecha de la notificación.”

“Artículo 674. Inscripción de la adquisición: título. Cancelación de cargas.

1. Será título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad el testimonio, expedido por el Secretario judicial, del decreto de adjudicación, comprensivo de la resolución de aprobación del remate, de la adjudicación al acreedor o de la transmisión por convenio de realización o por persona o entidad especializada, y en el que se exprese, en su caso, que se ha consignado el precio, los intereses devengados, de las costas causadas y de los gastos de comunidad en caso de que existan, así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 115

El testimonio expresará, en su caso, que el rematante ha obtenido crédito para atender el pago del precio del remate y, en su caso, el depósito previo, indicando los importes financiados y la entidad que haya concedido el préstamo, a los efectos previstos en el artículo 134 de la Ley Hipotecaria.

2. A instancia del adquirente, se expedirá, en su caso, mandamiento de cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que haya originado el remate o la adjudicación.

Asimismo, el Secretario judicial mandará la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656, haciéndose constar en el mismo mandamiento que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor y, en el caso de haberlo superado, que se retuvo el remanente a disposición de los interesados.

También se expresarán en el mandamiento las demás circunstancias que la legislación hipotecaria exija para la inscripción de la cancelación.»»

### JUSTIFICACIÓN

Las entidades financieras que tras un proceso de ejecución hipotecaria se adjudican un inmueble no se responsabilizan posteriormente de los gastos de comunidad causando con ello un grave perjuicio a las mismas. Según datos publicados los bancos son los responsables del 5% al 10% de la morosidad que soportan las comunidades de propietarios, hecho que supone una cifra de entre 75 y 150 millones de euros. Las entidades únicamente acuden al pago cuando se inicia un proceso judicial que en pocas ocasiones se lleva a cabo dado el elevado coste que supone el mismo a las comunidades. El nuevo adjudicatario es el responsable de la deuda del inmueble adquirido respecto a la comunidad. El problema que genera el impago de estas cuotas a las comunidades no sólo supone un perjuicio económico sino que también de convivencia dado que el impago genera problemas de limpieza, seguridad y convivencia vecinal comportando en muchos casos una degradación paulatina de muchos barrios. Las comunidades de vecinos son acreedoras de esa deuda y la ley establece prerrogativas a su favor para privilegiar su derecho de cobro pero se necesitan medidas previas a estas prerrogativas que obliguen a las entidades bancarias que ejecutan una hipoteca a responsabilizarse de los mencionados gastos desde el momento en que adquieren la vivienda y que obtienen la calificación registral para poder inscribir la vivienda bajo su propiedad. Es por ello que se realiza la presente modificación de la ley hipotecaria para que las entidades estén obligadas a responsabilizarse del pago de los gastos de comunidad antes de obtener el certificado de cargas que las convierte en nuevos propietarios del inmueble y de esta forma evitar el grave perjuicio que se está causando en las comunidades de propietarios por el impago continuado de las mencionadas cuotas por parte de las entidades ejecutoras.

### ENMIENDA NÚM. 111

#### Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado Convergència i Unió (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado Convergència i Unió (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Redacción que se propone:

«Disposición final (nueva). Inversión del sujeto pasivo del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana en los supuestos de transmisión del inmueble mediante procedimientos de ejecución forzosa en vía judicial o administrativa.

Se adiciona un nuevo apartado al artículo 104 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 116

«En los supuestos de transmisión del inmueble mediante procedimientos de ejecución forzosa en vía judicial o administrativa, incluido el procedimiento de ejecución hipotecaria judicial o extrajudicial y la dación en pago, el sujeto pasivo será el adjudicatario del inmueble cuando concurren las siguientes circunstancias:

- a) Que el inmueble objeto de la transmisión constituya el domicilio habitual del transmitente.
- b) Que el transmitente no ostente titularidad alguna sobre otros bienes inmuebles diferentes del que sea objeto de transmisión, salvo que se trate de sustitución de vivienda habitual.

La concurrencia de las circunstancias previstas anteriormente se acreditará por el transmitente ante la administración tributaria municipal.»

### JUSTIFICACIÓN

Los deudores que han obtenido una dación en pago es por una falta absoluta de recursos con lo que no pueden afrontar el pago de este impuesto a diferencia del adjudicatario.

### ENMIENDA NÚM. 112

#### Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado Convergència i Unió (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado Convergència i Unió (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Redacción que se propone:

Disposición final (nueva). Por la que se introduce un nuevo apartado 4º al artículo 48 de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre disciplina e intervención de las entidades de crédito, a fin de procurar la protección preventiva de los legítimos intereses de la clientela, activa y pasiva, de las entidades de crédito:

«Los notarios, en cumplimiento de su deber genérico de control de la legalidad de los actos y negocios que intervienen, denegarán la autorización de los contratos de préstamo o crédito cuando la entidad financiera concedente no les acredite el cumplimiento de los deberes impuestos por las normas de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

Cuando el notario, en estas circunstancias, deniegue la autorización de la escritura de contrato de préstamo o crédito, o de alguna de las cláusulas contenidas en ellos, deberá notificarlo a las partes mediante escrito, que contendrá una relación sucinta y suficiente de los hechos y de los fundamentos jurídicos que motivan su decisión.

Esta decisión será recurrible ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en los plazos y formas previstos para el recurso de alzada.»

### JUSTIFICACIÓN

La mejor protección de los intereses de los consumidores exige reconocer al notario facultades que le permitan desarrollar el control preventivo de conformidad con la ley de las cláusulas de los contratos de préstamo y financiación.

A este fin se le impone al notario con claridad el deber de controlar que tales contratos, con carácter previo a su elevación a escritura pública, cumplen con las exigencias de contenido que imponen las normas de transparencia y protección de la clientela de servicios financieros, de conformidad con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre.

Cuando el notario advierta que se contraviene esta regulación, deberá negarse a autorizar el documento público, reacción que permite una muy eficaz tutela preventiva del consumidor. No obstante, la decisión del notario de no autorizar deberá ser motivada y las partes podrán interponer frente a ella recurso de alzada ante la Dirección General del Notariado.

### ENMIENDA NÚM. 113

#### Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Redacción que se propone:

Disposición final (nueva) por la que se modifica el artículo 84 del Real Decreto Legislativo 1/2007 del Texto Refundido de la Ley General para la defensa de los consumidores y usuarios y se añade un nuevo párrafo 4 al artículo 207 Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil.

1) Artículo 84 del Real Decreto Legislativo 1/2007 del Texto Refundido de la Ley General para la defensa de los consumidores y usuarios.

«Autorización e inscripción de cláusulas declaradas abusivas.

Los Notarios y los Registradores de la Propiedad y Mercantiles, en el ejercicio de sus respectivas funciones públicas, no autorizarán ni inscribirán aquellos contratos o negocios jurídicos en los que se pretenda la inclusión de cláusulas declaradas nulas por abusivas en sentencia firme.

El Secretario del órgano jurisdiccional, que declare la firmeza de una sentencia, que anule por abusiva una cláusula contractual, la comunicará al Consejo General del Poder Judicial, para que, con base en lo dispuesto en el artículo 107.10 de su Ley Orgánica, le de publicidad.

El Consejo General del Poder Judicial determinará su tratamiento electrónico diferenciado mediante la creación de un archivo específico, así como su difusión y certificación, para velar por su integridad, autenticidad y acceso público, y para asegurar el cumplimiento de la legislación en materia de protección de datos personales.»

2) Nuevo párrafo 4.º al artículo 207 LEC (I 1/(2000), pasando el actual párrafo 4.º a convertirse en el nuevo párrafo 5.º:

«4. Las sentencias firmes en las que se declare la nulidad por abusiva de una cláusula de un contrato con consumidores se comunicarán telemáticamente por el Secretario judicial al Consejo General del Notariado para su conocimiento y consulta por todos los notarios y al Registro General de Condiciones Generales de la Contratación.

El Consejo General del Notariado y el Registro General de Condiciones Generales de la Contratación acusarán recibo al Secretario judicial de la comunicación de la sentencia por medio telemático.»

#### JUSTIFICACIÓN

Esta regulación persigue mejorar la protección de los derechos de los consumidores en la contratación. En concreto, se persigue mejorar la protección frente a la introducción de las cláusulas abusivas, estableciendo una mejora en el modo en que pueda ser conocido por el notario con carácter previo a la autorización de una escritura pública que determinada cláusula ha sido declarada nula como consecuencia de una sentencia firme. A este efecto, se establece que el Secretario del órgano jurisdiccional por cuya sentencia firme se declaró nula por abusiva una cláusula deberá comunicarla telemáticamente al Consejo

General del Notariado a fin de que con toda celeridad este ponga en conocimiento de los notarios la nulidad de la cláusula y así puedan impedir eficazmente su incorporación a las escrituras públicas que autoricen. A los efectos de la seguridad y constancia de la comunicación, el Consejo General del Notariado deberá notificar por medio telemático al Secretario la recepción de la sentencia.

A fin de reforzar la protección del consumidor, la sentencia será notificada por el Secretario al Registro General de Condiciones Generales de la Contratación, que le dará la publicidad que previene su norma de creación.

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula 20 enmiendas a la Proposición de Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Palacio del Senado, 26 de abril de 2013.—El Portavoz, **Josep Lluís Cleries i Gonzàlez**.

### ENMIENDA NÚM. 114

#### Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 1**.

#### ENMIENDA

De modificación.

Redacción que se propone:

«Artículo 1. Suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos objetivamente vulnerables por circunstancias económicas objetivas sobrevenidas.

1. Hasta transcurridos dos años desde la entrada en vigor de esta ley, no procederá el lanzamiento cuando en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria se hubiera adjudicado al acreedor, o a la persona que actúe por su cuenta, la vivienda habitual de personas que se encuentren en una situación de insolvencia sobrevenida de buena fe e idoneidad objetiva, a la vista de las circunstancias previstas en este artículo.

2. Los supuestos de idoneidad objetiva a los que se refiere el apartado anterior son:

- a) Familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.
- b) Unidad familiar de la que forme parte un menor.
- c) Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- d) Unidad familiar en la que cualquiera de los deudores hipotecarios se encuentre en situación de desempleo en el momento de solicitar la suspensión que no le permite hacer frente a las cuotas hipotecarias.
- e) Unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.
- f) Unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género, conforme a lo establecido en la legislación vigente, en el caso de que la vivienda objeto de lanzamiento constituyan su domicilio habitual.
- g) Unidad familiar cuya principal fuente de ingresos sea una pensión pública.
- h) Unidad familiar en la que uno de sus miembros sea deudor como consecuencia de haber prestado aval, cuando para cancelar la deuda la entidad financiera ya hubiera ejecutado la vivienda del deudor principal.
- i) Entidades sin ánimo de lucro del tercer sector de la discapacidad titular de viviendas o alojamientos colectivos de tales personas. En este supuesto no será de aplicación los apartados 3 y 4 de este artículo.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 119

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

a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. Esta cantidad aumentará en un 15% por cada miembro de la unidad familiar a partir del tercer miembro. No se tendrá en cuenta la renta cuando la persona con discapacidad resida en una vivienda o alojamiento colectivo del que sea deudor titular una entidad sin ánimo de lucro del tercer sector de la discapacidad.

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

c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 40 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. Dicho porcentaje será del 30%, cuando alguno de dichos miembros sea persona con discapacidad así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.

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

4. A los efectos de lo previsto en este artículo se entenderá:

a) Que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5.

b) Por unidad familiar la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar.

5. Una vez acordada la suspensión, el juez dirigirá a las partes a los órganos de intermediación que se habiliten a tal efecto.»

### JUSTIFICACIÓN

El colectivo de personas que se pueden beneficiar de la paralización de los lanzamientos es ridículo en comparación a las personas vulnerables por causas económicas sobrevenidas. Así el proyecto de ley no protege a las familias con hijos menores, familias cuyo único ingreso sea una pensión pública o la deuda se haya contraído por ser avalista. Es más, desincentiva a que ningún miembro de una familia que obtenga la paralización del lanzamiento por estar todos sus miembros en paro, obtenga trabajo o si lo obtiene será en la economía sumergida, todo un contrasentido.

Además, el proyecto de ley, en relación a la restricción de ingresos de la unidad familiar, no tiene en cuenta el número de miembros que la conforman. Hecho que no tiene mucho sentido porque es evidente que cuántos más miembros tiene una familia más gasto tiene que soportar.

También se tiene en cuenta que las personas con discapacidad y sus familias deben hacer frente a un gasto extraordinario como consecuencia de su discapacidad. El gasto monetario directo medio anual por hogar ocasionado por la discapacidad en los hogares que declaran gasto por ese motivo asciende, de acuerdo con la información proporcionada por la EDAD 2008 (INE), a 2.874 euros. Esta cantidad supone el 9 por ciento del gasto anual medio por hogar, cifrado para 2008 por la Encuesta de Presupuestos Familiares en 31.953 euros. Sin embargo, el gasto por motivo de discapacidad es más alto que la medida a medida que aumenta la necesidad de apoyos de la discapacidad y en determinados tipos de esta (discapacidad intelectual, parálisis cerebral, enfermedad mental, discapacidad física o sensorial en grado igual o superior al 65%). Por ello, en la enmienda se introducen unas modificaciones para compensar a estas familias.

### ENMIENDA NÚM. 115

#### Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado Convergència i Unió (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado Convergència i Unió (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo 1.**

### ENMIENDA

De adición.

Redacción que se propone:

«Artículo 2 (nuevo). Suspensión de los procedimientos de ejecución hipotecaria sobre viviendas habituales de colectivos objetivamente vulnerables por circunstancias económicas objetivas sobrevenidas.

1. Hasta transcurridos dos años desde la entrada en vigor de esta ley, podrán solicitar la suspensión de cualquier procedimiento de ejecución hipotecaria judicial o extrajudicial, por un plazo de tres años, aquellas personas que se encuentren en una situación de buena fe e idoneidad objetiva y que cumplan las circunstancias previstas en el artículo anterior, ya sean avalistas o deudores principales de la obligación hipotecaria.

2. Una vez acordada la suspensión, el juez dirigirá a las partes a los órganos de intermediación que se habiliten a tal efecto.»

### JUSTIFICACIÓN

El proyecto de ley solo contempla los lanzamientos y se olvida de los deudores que se encuentran dentro de un procedimiento hipotecario. No tiene mucho sentido paralizar solo los lanzamientos y no las ejecuciones hipotecarias. Una vez se ejecuta la hipoteca se condena a la persona con casi total seguridad a la exclusión social.

### ENMIENDA NÚM. 116

#### Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 2**.

### ENMIENDA

De modificación.

Redacción que se propone:

«Artículo 2. Acreditación.

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

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

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

2.º Últimas tres nóminas percibidas.

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

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

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

b) Número de personas que habitan la vivienda:

1.º Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.

2.º Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.

c) Titularidad de los bienes:

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

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

d) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situado en el ámbito de aplicación de esta Ley.

e) Discapacidad.

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

### JUSTIFICACIÓN

En consecuencia de la enmienda anterior, en lo relativo a las personas con alguna discapacidad.

### ENMIENDA NÚM. 117

#### Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado Convergència i Unió (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado Convergència i Unió (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo 2**.

### ENMIENDA

De adición.

Redacción que se propone:

«Artículo 2 tris. Solicitud por el deudor principal-avalista y efectos sobre la misma sobre el préstamo y los obligados.

1. Si el deudor principal se hubiera acogido al derecho reconocido en esta Ley, constante la duración de la suspensión, no se podrá dirigir reclamación de pago contra los avalistas. Asimismo, la solicitud de acogerse a esta moratoria de embargos o desahucios por el deudor principal suspende temporalmente el derecho del acreedor a dirigir reclamación del pago frente el avalista o avalistas que existieran, en tanto no se resuelva sobre aquella solicitud.

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

3. Formalizada la solicitud de la moratoria en la que el juez o la propia entidad financiera, aprecie el cumplimiento de los requisitos establecidos para su admisión, se decretará la inmediata suspensión de la ejecución o del lanzamiento sin que el acreedor pueda oponerse y sin perjuicio de los recursos que correspondan. Admitida dicha suspensión y durante su vigencia, no se devengarán intereses de demora, ni será exigible la continuación de la ejecución contra otros bienes, rentas, avales o garantías de los deudores o sus avalistas, por la deuda pendiente, ni por las costas e intereses.»

### JUSTIFICACIÓN

El proyecto de ley no protege a las personas que han avalado la deuda de un tercero. El hecho de que para sufragar la deuda del deudor principal, no sea suficiente la ejecución de la vivienda habitual de éste y se tenga que ejecutar otra vivienda habitual es en nuestro entender excesivo. Es decir que dos familias se queden sin hogar.

Este hecho demuestra una mala gestión del riesgo por parte de las entidades financieras, tanto en la concesión de las hipotecas, con lo que tienen que asumir parte del coste. Además de servir para desincentivar la repetición de la misma mala praxis en el futuro.

Además si no se paralizan los intereses de mora, tanto en el caso de la suspensión de los lanzamientos como en el de los procedimientos de ejecución hipotecaria, hacen que el monto de la deuda se incremente exponencialmente, hay que tener en cuenta que los intereses de mora se sitúan alrededor del 20%, con lo que al final todavía se agrava más el problema.

### ENMIENDA NÚM. 118

#### Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado **Convergència i Unió (GPCIU)**

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado **Convergència i Unió (GPCIU)**, al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 3. Dos**.

### ENMIENDA

De modificación.

Redacción que se propone:

«Dos. Se modifican los artículos 114 y 115 de la Ley Hipotecaria, con el siguiente texto:

“Artículo 114.

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

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

Los intereses de demora de las hipotecas constituidas sobre vivienda habitual a favor de un crédito o préstamo hipotecario, no podrán ser superiores a 2,5 veces el interés legal del dinero y sólo podrán devengarse sobre las cuotas vencidas y no sobre el principal o los intereses pendientes. Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso.”

“Artículo 115.

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

### JUSTIFICACIÓN

La regulación de los intereses de demora, está descompensada desde la promulgación de la Ley de Enjuiciamiento Civil y se pueden adoptar medidas que aliviarían la situación de los deudores en el ámbito de los intereses de demora. Hay que tener en cuenta que por el mero impago de dos cuotas, el acreedor puede dar por vencido anticipadamente el préstamo, momento a partir del cual se devengan intereses de demora, hecho que se ve agravado por la duración en el tiempo de la propia duración del procedimiento judicial, circunstancia que provoca que la deuda se incremente en torno al 30%.

Esta descompensación hace que los intereses de demora que aplican las entidades financieras a las hipotecas son extremadamente altos con lo que imposibilita que una vez el deudor entra en mora tenga la posibilidad de devolver la deuda debido a que ésta crece exponencialmente.

### ENMIENDA NÚM. 119

#### Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 3. Tres**.

#### ENMIENDA

De modificación.

Redacción que se propone:

«Tres. Se modifica el artículo 129, que queda redactado del siguiente modo:

“1. La acción hipotecaria podrá ejercitarse:

a) Directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su capítulo V.

b) O mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1858 del Código Civil, siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca solo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada. El pacto en el que se acuerde la posibilidad de venta extrajudicial del bien hipotecado como medio de ejecución del derecho real de hipoteca no supondrá alteración o pérdida de rango de la hipoteca ya inscrita, ni será necesaria su inscripción para su oponibilidad a terceros.

2. La venta extrajudicial se realizará ante notario y se ajustará a los requisitos y formalidades siguientes:

a) El valor en que los interesados tasen la finca para que sirva de tipo en la subasta no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa, ni podrá en ningún caso ser inferior al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

b) La estipulación en virtud de la cual los otorgantes pacten la sujeción al procedimiento de venta extrajudicial de la hipoteca deberá constar separadamente de las restantes estipulaciones de la escritura y deberá señalar expresamente el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que en el momento de la venta extrajudicial el inmueble es vivienda habitual si así se hubiera hecho constar en la escritura de constitución.

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

En el caso de que la cantidad prestada esté inicialmente determinada pero el contrato de préstamo garantizado prevea el reembolso progresivo del capital, a la solicitud de venta extrajudicial deberá acompañarse un documento en el que consten las amortizaciones realizadas y sus fechas, y el documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en la escritura de constitución de hipoteca.

En cualquier caso en que se hubieran pactado intereses variables, a la solicitud de venta extrajudicial, se deberá acompañar el documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en la escritura de constitución de hipoteca.

d) La venta se realizará mediante una sola subasta, de carácter electrónico, que tendrá lugar en el portal de subastas que a tal efecto dispondrá la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. Los tipos en la subasta y sus condiciones serán, en todo caso, los determinados por la Ley de Enjuiciamiento Civil.

e) En el Reglamento Hipotecario se determinará la forma y personas a las que deban realizarse las notificaciones, el procedimiento de subasta, las cantidades a consignar para tomar parte en la misma, causas de suspensión, la adjudicación y sus efectos sobre los titulares de derechos o cargas posteriores así como las personas que hayan de otorgar la escritura de venta y sus formas de representación.

f) Cuando el Notario considerase que alguna de las cláusulas del préstamo hipotecario que constituya el fundamento de la venta extrajudicial o que hubiese determinado la cantidad exigible pudiera tener carácter abusivo, lo pondrá en conocimiento de deudor, acreedor y en su caso, avalista e hipotecante no deudor, a los efectos oportunos.

En todo caso, el Notario suspenderá la venta extrajudicial cuando cualquiera de las partes acredite haber planteado ante el Juez que sea competente, conforme a lo establecido en el artículo 684 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el carácter abusivo de dichas cláusulas contractuales.

La cuestión sobre dicho carácter abusivo se sustanciará por los trámites y con los efectos previstos para la causa de oposición regulada en el apartado 4 del artículo 695.1 de Ley de Enjuiciamiento Civil.

Una vez sustanciada la cuestión, y siempre que no se trate de una cláusula abusiva que constituya el fundamento de la ejecución, el Notario podrá proseguir la venta extrajudicial a requerimiento del acreedor.

g) Una vez concluido el procedimiento, el Notario expedirá certificación acreditativa del precio del remate, y de la deuda pendiente por todos los conceptos, con distinción de la correspondiente a principal, a intereses remuneratorios, a intereses de demora y a costas, todo ello con aplicación de las reglas de imputación contenidas en el artículo 654.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Cualquier controversia sobre las cantidades pendientes determinadas por el Notario será dilucidada por las partes en juicio verbal.

h) La Ley de Enjuiciamiento Civil tendrá carácter supletorio en todo aquello que no se regule en la Ley y en el Reglamento Hipotecario, y en todo caso será de aplicación lo dispuesto en el artículo 579.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil".»

### JUSTIFICACIÓN

La utilización de la venta extrajudicial de los bienes hipotecados supone un ahorro de costes para todos los actores implicados en el proceso de ejecución, sin restar garantías al deudor hipotecario ni seguridad jurídica al acreedor.

El pacto de ejecución o venta extrajudicial de la hipoteca suscrito con posterioridad a la constitución de ésta no debería estar sujeto al requisito de inscripción o, al menos, si se requiriera su inscripción, no debería afectar al rango de la hipoteca aun existiendo cargas posteriores puesto que en la medida en que una y otra vías de ejecución, en sus requisitos y efectos, sean sustancialmente idénticas, la posición del tercero/titular de cargas posteriores no empeora. Esto redundaría claramente en una flexibilización y ampliación de las opciones de ejecución de la hipoteca existentes hoy en día, con las ventajas antes apuntadas de eficacia y reducción de costes para todos los actores implicados.

### ENMIENDA NÚM. 120

#### Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado Convergència i Unió (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado Convergència i Unió (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 3. Tres**.

### ENMIENDA

De modificación.

Redacción que se propone:

«Tres. Se modifica el artículo 129, que queda redactado del siguiente modo:

“1. La acción hipotecaria podrá ejercitarse:

a) Directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su capítulo V.

b) O mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1858 del Código Civil, siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca solo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 125

2. La venta extrajudicial se realizará ante notario y se ajustará a los requisitos y formalidades siguientes:

a) El valor en que los interesados tasen la finca para que sirva de tipo en la subasta no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa, ni podrá en ningún caso ser inferior al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

b) La estipulación en virtud de la cual los otorgantes pacten la sujeción al procedimiento de venta extrajudicial de la hipoteca deberá constar separadamente de las restantes estipulaciones de la escritura y deberá señalar expresamente el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que en el momento de la venta extrajudicial el inmueble es vivienda habitual si así se hubiera hecho constar en la escritura de constitución.

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

En el caso de que la cantidad prestada esté inicialmente determinada pero el contrato de préstamo garantizado prevea el reembolso progresivo del capital, a la solicitud de venta extrajudicial deberá acompañarse un documento en el que consten las amortizaciones realizadas y sus fechas, y el documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en la escritura de constitución de hipoteca.

En cualquier caso en que se hubieran pactado intereses variables, a la solicitud de venta extrajudicial, se deberá acompañar el documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en la escritura de constitución de hipoteca.

d) La venta se realizará mediante una sola subasta, de carácter electrónico, que tendrá lugar en el portal de subastas que a tal efecto dispondrá la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. Los tipos en la subasta y sus condiciones serán, en todo caso, los determinados por la Ley de Enjuiciamiento Civil.

e) En el Reglamento Hipotecario se determinará la forma y personas a las que deban realizarse las notificaciones, el procedimiento de subasta, las cantidades a consignar para tomar parte en la misma, causas de suspensión, la adjudicación y sus efectos sobre los titulares de derechos o cargas posteriores así como las personas que hayan de otorgar la escritura de venta y sus formas de representación.

f) Cuando el Notario considerase que alguna de las cláusulas del préstamo hipotecario que constituya el fundamento de la venta extrajudicial o que hubiese determinado la cantidad exigible pudiera tener carácter abusivo, lo pondrá en conocimiento del deudor, acreedor y, en su caso, de los garantes, sean personales o reales, tales que fiadores o hipotecantes no deudores, a los efectos oportunos.

En todo caso, el Notario suspenderá la venta extrajudicial cuando cualquiera de las partes acredite haber planteado ante el Juez que sea competente, conforme a lo establecido en el artículo 684 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el carácter abusivo de dichas cláusulas contractuales.

La cuestión sobre dicho carácter abusivo se sustanciará por los trámites y con los efectos previstos para la causa de oposición regulada en el apartado 4 del artículo 695.1 de Ley de Enjuiciamiento Civil.

Una vez sustanciada la cuestión, y siempre que no se trate de una cláusula abusiva que constituya el fundamento de la ejecución, el Notario podrá proseguir la venta extrajudicial a requerimiento del acreedor.

g) Una vez concluido el procedimiento, el Notario extenderá diligencia o certificado que incorporará a la matriz, en que se acredite el precio del remate y de la deuda pendiente por todos los conceptos, con distinción de la correspondiente a principal, a intereses remuneratorios, a intereses de demora y a costas y otras posibles responsabilidades garantizadas, todo ello con aplicación de las reglas de imputación contenidas en el artículo 654.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Cualquier controversia sobre las cantidades pendientes determinadas por el Notario será dilucidada por las partes en juicio verbal.

h) La Ley de Enjuiciamiento Civil tendrá carácter supletorio en todo aquello que no se regule en la Ley y en el Reglamento Hipotecario, y en todo caso será de aplicación lo dispuesto en el artículo 579.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil".»

### JUSTIFICACIÓN

Es muy relevante suprimir la referencia a los avales y sustituirla por la genérica de garantes, personales o reales, pues lo que se ha previsto en el texto es la existencia de fiadores (incluso se habla de garantía prendaria), que no es lo mismo que avalistas. La referencia a los garantes incorporaría avalistas y otras formas de garantía.

En el apartado g) debe constar la referencia a «otras posibles responsabilidades garantizadas». En muchas ocasiones se fija un porcentaje para costas y otro porcentaje para otras responsabilidades.

### ENMIENDA NÚM. 121

#### Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 6**.

#### ENMIENDA

De supresión.

#### JUSTIFICACIÓN

Sobre esta redacción podría plantearse su mejora técnica mediante su incorporación a las enmiendas que a continuación se proponen, que implican un fortalecimiento del control preventivo a cargo del notario, relativo al cumplimiento por las entidades financieras de los deberes derivados de las normas de transparencia y protección de la clientela de servicios financieros. Esta mejora técnica implicaría la falta de necesidad de la firma manuscrita del cliente, al sustituirla por un deber notarial de contraste del clausulado de la operación con el contenido del documento contractual, tipos de interés, Tasa Anual Equivalente, etc. previsto en la Orden EHA/2899/2011, de 28 de Octubre del Ministerio de Economía y Hacienda (B.O.E. 29 de octubre) de transparencia y protección al cliente de servicios financieros, y con mayor detalle en la Circular del Banco de España 5/2012, por lo que se podría en vez de incorporar la previsión existente en la enmienda 166 del Partido Popular, incorporar en su sustitución lo que se expone en el epígrafe dos de esta Nota.

### ENMIENDA NÚM. 122

#### Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Dos**.

#### ENMIENDA

De modificación.

Redacción que se propone:

«Dos. Se añaden dos causas al apartado 1 del artículo 557, que quedan redactadas del siguiente modo:

“7.<sup>a</sup> La nulidad de la cláusula o pacto cuando alguna de las partes sea consumidor.

8.<sup>a</sup> En caso de que la nulidad de la cláusula conlleve la reducción del importe adeudado, el consumidor deberá, en su oposición, indicar la cuantía que estima adecuar”.

#### JUSTIFICACIÓN

Para modificar el procedimiento de ejecución hipotecaria, privilegio procesal de los bancos para una tutela judicial reforzada, que surgió a principios del siglo pasado en un contexto que nada tiene que ver con la situación de crisis actual, sobre todo teniendo en cuenta que se trata de un proceso en el que el deudor prácticamente nada puede alegar u oponer.

### ENMIENDA NÚM. 123

#### Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Cinco**.

#### ENMIENDA

De modificación.

Modificar apartado 1 del artículo 579 de la Ley de enjuiciamiento civil, modificado por el apartado 5 del artículo 7 de la Proposición de Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Redacción que se propone:

«1. Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el capítulo V de este Título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el despacho de la ejecución por la cantidad que falte, y contra quienes proceda, y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a la ejecución de títulos no judiciales.»

#### JUSTIFICACIÓN

Debe quedar claro en la redacción del texto que la continuación de la ejecución con arreglo al artículo 579 LEC tiene el carácter de ejecución de título no judicial, y por tanto, que resultan de aplicación al despacho de ejecución las causas de oposición del artículo 557.1; particularmente la nueva causa 7.<sup>a</sup> De lo contrario, no aclarándose el contenido de la ley en este aspecto, existe el riesgo de que por algunos operadores jurídicos se considere que estamos ante una ejecución de título judicial, al entender que se sigue la ejecución al amparo del decreto de adjudicación y como, después de la puesta en posesión del bien (DT 4,2 tercer párrafo) no cabe conceder el plazo extraordinario de un mes para alegar abusividad de las cláusulas, ello conllevaría el pernicioso efecto de que no se pudiera alegar con posterioridad, cuando prosiga la ejecución con arreglo al referido artículo 579 LEC.

### ENMIENDA NÚM. 124

#### Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Diez**.

#### ENMIENDA

De modificación.

Redacción que se propone:

«Diez. El artículo 671 queda redactado del siguiente modo:

“Artículo 671. Subasta sin ningún postor.

Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de veinte días, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 60 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 128

por importe igual al 80 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 70 por cien. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3.

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".»

### JUSTIFICACIÓN

Como medida de protección de los deudores hipotecarios es imprescindible subir los límites mínimos de adjudicación propuestos en el texto aprobado inicialmente por el Congreso. No solamente se ha de proteger a los deudores de hipotecas de viviendas habituales, sino a los que, siendo personas físicas o jurídicas, no han podido hacer frente a los pagos de la misma, porque esta circunstancia ha hecho y está haciendo que la espiral de ejecuciones hipotecarias siga ascendiendo. Ello conlleva la asfixia de los deudores, ya que los inmuebles quedan minusvalorados. También evitaría el enriquecimiento injusto de los adjudicatarios de inmuebles.

### ENMIENDA NÚM. 125

#### Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Trece**.

### ENMIENDA

De modificación.

Modificar el apartado 2 del artículo 693 de la Ley de enjuiciamiento civil, modificado por el apartado 13 del artículo 7 de la Proposición de Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Redacción que se propone:

«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, al menos, tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo, al menos, equivalente a tres meses, y este convenio constase en la escritura de constitución.»

### JUSTIFICACIÓN

La inscripción de hipoteca es constitutiva y las causas de vencimiento anticipado deben constar inscritas en el Registro.

### ENMIENDA NÚM. 126

#### Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Catorce**.

### ENMIENDA

De modificación.

Redacción que se propone:

Catorce. El artículo 695 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 695. Oposición a la ejecución.

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

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

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

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

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

4.<sup>a</sup> Nulidad de una cláusula o pacto de la obligación garantizada con la hipoteca, por considerarse abusiva, exclusivamente si la contratación se produjo en el ámbito de consumidores y usuarios y siempre que su nulidad implique la improcedencia del despacho de la ejecución.

5.<sup>a</sup> Nulidad de una cláusula o pacto de la obligación garantizada con la hipoteca, por considerarse abusiva, exclusivamente si la contratación se produjo en el ámbito de consumidores y usuarios y siempre que su nulidad implique que el importe de la cantidad reclamada deba ser inferior al fijado en el auto despachando la ejecución.

2. Formulada la oposición a la que se refiere el apartado anterior, el Secretario judicial suspenderá la ejecución.

El ejecutante podrá impugnar la oposición en el plazo de cinco días, contados desde el traslado del escrito de oposición.

En sus respectivos escritos de oposición y de impugnación de ésta, las partes podrán solicitar la celebración de vista, que el tribunal acordará mediante providencia si la controversia sobre la oposición no pudiere resolverse con los documentos aportados, señalándose por el Secretario judicial día y hora para su celebración dentro de los diez siguientes a la conclusión del trámite de impugnación.

Si no se solicitara la vista o si el tribunal no considerase procedente su celebración, se resolverá sin más trámites la oposición conforme a lo dispuesto en el apartado siguiente.

Cuando se acuerde la celebración de vista, si no compareciere a ella el ejecutado el tribunal le tendrá por desistido de la oposición y adoptará las resoluciones previstas en el apartado 1 del artículo 442. Si no compareciere el ejecutante, el tribunal resolverá sin oírle sobre la oposición a la ejecución. Compareciendo ambas partes, se desarrollará la vista con arreglo a lo previsto para el juicio verbal, dictándose a continuación la resolución que proceda conforme a lo dispuesto en el apartado siguiente.

La oposición a la ejecución se tramitará con carácter preferente.

3. El auto que estime la oposición basada en las causas 1.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> del apartado 1 de este artículo mandará sobreseer la ejecución.

El auto que estime la oposición basada en las causas 2.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup> fijará la cantidad por la que haya de seguirse la ejecución.

4. Contra el auto que resuelva la oposición podrá interponerse recurso de apelación.

Si el auto es desestimatorio de la oposición, se alzarán la suspensión de la ejecución, que continuará en los términos del auto despachando ejecución. Asimismo, si el auto estima la oposición basada en las

causas 2.<sup>a</sup> o 5.<sup>a</sup> del apartado 1 de este artículo, se alzarán igualmente la suspensión de la ejecución, que continuará por la cantidad fijada en dicho auto.

En el plazo de los cinco días siguientes al alzamiento de la suspensión, el ejecutado podrá oponerse a la continuación de la ejecución, acreditando que la prosecución de la ejecución le producirá daños de difícil reparación, y prestando, en las formas permitidas por esta Ley, caución suficiente para responder de los perjuicios que el retraso pudiera producir al ejecutante.»

### JUSTIFICACIÓN

Para modificar el procedimiento de ejecución hipotecaria, privilegio procesal de los bancos para una tutela judicial reforzada, que surgió a principios del siglo pasado en un contexto que nada tiene que ver con la situación de crisis actual, sobre todo teniendo en cuenta que se trata de un proceso en el que el deudor prácticamente nada puede alegar u oponer.

### ENMIENDA NÚM. 127

#### Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado Convergència i Unió (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado Convergència i Unió (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Catorce**.

### ENMIENDA

De modificación.

Modificar el apartado 1 del artículo 695 de la Ley de enjuiciamiento civil, modificado por el apartado 14 del artículo 7 de la Proposición de Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Redacción que se propone:

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

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

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

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

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

4.<sup>a</sup> El carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible.

5.<sup>a</sup> La aplicación de la previsión de liberación del bien hipotecado establecida en el artículo 693.3 de esta ley.»

### JUSTIFICACIÓN

Al objeto de garantizar de la mejor manera posible que la facultad que el apartado 3 del artículo 693 LEC atribuye al deudor sea realmente efectiva es imprescindible que conozca con toda certeza de su acreedor las cantidades que podría consignar en caso de poder ejercer la facultad de enervar el procedimiento. Sin embargo, la ley no prevé las consecuencias para el caso de que el acreedor se negara a facilitar la información prevista en la norma (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).

Por ello, la solución ha de ser aquella que no perjudique al deudor y que exija al acreedor que facilite de manera imprescindible esa información en el momento procesal adecuado para la finalidad perseguida por la norma.

La propuesta plantea que esa información sea un requisito de admisión de la demanda, en términos análogos a los que el artículo 439.3 LEC prevé en el caso del juicio de desahucio por falta de pago de las rentas o cantidades debidas. En ese supuesto el demandante debe indicar en el escrito de demanda las circunstancias concurrentes que puedan permitir o no, en el caso concreto, la enervación del desahucio arrendaticio. En el caso que planteamos la información de las cantidades adeudadas es precisamente la que puede permitir al deudor hipotecario consignar y liberar el bien de la ejecución.

### ENMIENDA NÚM. 128

#### Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado Convergència i Unió (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado Convergència i Unió (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Apartado nuevo**.

### ENMIENDA

De adición.

Redacción que se propone:

«(Nuevo apartado). Se añade un nuevo punto 5 al artículo 551.2:

“5. En ejecuciones hipotecarias sobre bienes que constituyan la vivienda habitual del ejecutado, la cantidad que, por principal e intereses, estuviere vencida en la fecha de presentación de la demanda a los efectos previstos en el artículo 693.3 de esta Ley, de cuya posibilidad se advertirá al deudor”.

### JUSTIFICACIÓN

Al objeto de garantizar de la mejor manera posible que la facultad que el apartado 3 del artículo 693 LEC atribuye al deudor sea realmente efectiva es imprescindible que conozca con toda certeza de su acreedor las cantidades que podría consignar en caso de poder ejercer la facultad de enervar el procedimiento. Sin embargo, la ley no prevé las consecuencias para el caso de que el acreedor se negara a facilitar la información prevista en la norma (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).

Por ello, la solución ha de ser aquella que no perjudique al deudor y que exija al acreedor que facilite de manera imprescindible esa información en el momento procesal adecuado para la finalidad perseguida por la norma.

La propuesta plantea que esa información sea un requisito de admisión de la demanda, en términos análogos a los que el artículo 439.3 LEC prevé en el caso del juicio de desahucio por falta de pago de las rentas o cantidades debidas. En ese supuesto el demandante debe indicar en el escrito de demanda

las circunstancias concurrentes que puedan permitir o no, en el caso concreto, la enervación del desahucio arrendaticio. En el caso que planteamos la información de las cantidades adeudadas es precisamente la que puede permitir al deudor hipotecario consignar y liberar el bien de la ejecución.

### ENMIENDA NÚM. 129

#### Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Apartado nuevo**.

#### ENMIENDA

De adición.

Redacción que se propone:

«(Nuevo apartado). El artículo 670.4 queda redactado de la siguiente manera:

“4. Cuando la mejor postura ofrecida en la subasta sea inferior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, podrá el ejecutado, en el plazo de diez días, presentar tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad superior al 70 por ciento del valor de tasación o que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.

Transcurrido el indicado plazo sin que el ejecutado realice lo previsto en el párrafo anterior, el ejecutante podrá, en el plazo de cinco días, pedir la adjudicación del inmueble por el 70 % de dicho valor o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de tasación y a la mejor postura.

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 el 50 por ciento del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el Secretario judicial responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. En este último caso, contra el decreto que apruebe el remate cabe recurso directo de revisión ante el Tribunal que dictó la orden general de ejecución. Cuando el Secretario judicial deniegue la aprobación del remate, se procederá con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente.

Cuando la subasta se refiera a la vivienda habitual del deudor, se denegará la aprobación del remate, aunque la mejor postura sea superior a las cantidades señaladas en el párrafo anterior. En este caso se procederá con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente”.»

#### JUSTIFICACIÓN

Como fuera que el texto aprobado reduce el importe del depósito exigible para participar en la subasta incrementando, al mismo tiempo, los porcentajes de adjudicación en los casos en que la subasta quede desierta, aumenta el riesgo de que se celebren subastas con postores simulados, a fin de intentar la adjudicación por porcentajes inferiores, acudiendo al resquicio que ofrece el artículo 670.4 tercer párrafo.

### ENMIENDA NÚM. 130

#### Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Apartado nuevo**.

#### ENMIENDA

De adición.

Redacción que se propone:

«(Nuevo apartado). El apartado 2 del artículo 685 queda redactado de la siguiente manera:

“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 la demanda se deberán indicar las circunstancias concurrentes en el procedimiento que se insta, que pueden permitir o no liberar el bien conforme a lo previsto en el artículo 693.3 LEC, aportando certificado que contenga la cantidad exacta que, por principal e intereses, estuviere vencida en la fecha de presentación de la demanda, así como las bases para efectuar el cálculo de los intereses de demora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento.

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”.»

#### JUSTIFICACIÓN

Al objeto de garantizar de la mejor manera posible que la facultad que el apartado 3 del artículo 693 LEC atribuye al deudor sea realmente efectiva es imprescindible que conozca con toda certeza de su acreedor las cantidades que podría consignar en caso de poder ejercer la facultad de enervar el procedimiento. Sin embargo, la ley no prevé las consecuencias para el caso de que el acreedor se negara a facilitar la información prevista en la norma (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).

Por ello, la solución ha de ser aquella que no perjudique al deudor y que exija al acreedor que facilite de manera imprescindible esa información en el momento procesal adecuado para la finalidad perseguida por la norma.

La propuesta plantea que esa información sea un requisito de admisión de la demanda, en términos análogos a los que el artículo 439.3 LEC prevé en el caso del juicio de desahucio por falta de pago de las rentas o cantidades debidas. En ese supuesto el demandante debe indicar en el escrito de demanda las circunstancias concurrentes que puedan permitir o no, en el caso concreto, la enervación del desahucio arrendaticio. En el caso que planteamos la información de las cantidades adeudadas es precisamente la que puede permitir al deudor hipotecario consignar y liberar el bien de la ejecución.

### ENMIENDA NÚM. 131

#### Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Apartado nuevo**.

### ENMIENDA

De adición.

Redacción que se propone:

«(Nuevo apartado). El apartado 1 del artículo 698 queda redactado del siguiente modo:

“1. Cualquier reclamación que el deudor, el tercer poseedor y cualquier interesado puedan formular y que no se halle comprendida en los artículos anteriores, incluso las que versen sobre nulidad del título o sobre el vencimiento, certeza, extinción o cuantía de la deuda, se ventilarán en el juicio que corresponda, suspendiéndose en consecuencia el procedimiento ejecutivo que llevase aparejado.

La competencia para conocer de este proceso se determinará por las reglas ordinarias”.»

### JUSTIFICACIÓN

La reciente sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea ha dado un doble varapalo a la normativa española sobre hipotecas y desahucios al establecer en primer lugar que muchos de los aspectos de la actual normativa española (la ley de derechos de los usuarios y consumidores y la ley de enjuiciamiento civil principalmente) no son compatibles con la normativa sobre protección de usuarios y consumidores permitiéndose desde este momento que los jueces puedan suspender cautelarmente un procedimiento de ejecución hipotecaria y en consecuencia impedir el desalojo para permitir analizar si han existido cláusulas abusivas en el contrato que han favorecido esta misma ejecución generadora del desahucio, y en segundo lugar, el tribunal ha fijado una serie de principios sobre cómo los jueces nacionales deberán interpretar las cláusulas abusivas.

La enmienda propone que cuando se inste un proceso declarativo se suspenda el procedimiento ejecutivo. Dicha suspensión también será aplicable para los procesos ejecutivos en curso a la entrada de esta ley.

### ENMIENDA NÚM. 132

#### Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 8. Dos.**

### ENMIENDA

De modificación.

De modificar el apartado 1 del artículo 3 del Real Decreto-ley 6/2012, modificado por el apartado 2 del artículo 8 de la Proposición de Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Redacción que se propone:

«Artículo 3. Definición de las circunstancias económicas adversas y sobrevenidas al deudor de buena fe.

1. Podrán beneficiarse de las medidas contempladas en esta ley aquellos deudores de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca sobre su vivienda habitual, cuando concurren las circunstancias siguientes:

a) Que el conjunto de ingresos de la unidad familiar no supere el límite de 5 veces el IPREM. Esta cantidad aumentará en un 15% por cada miembro de la unidad familiar a partir del tercer miembro.

b) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 40 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

- c) Que carezca de otra vivienda.
- d) Que se trate de un crédito o préstamo que carezca de garantías reales.»

### JUSTIFICACIÓN

En un momento de crisis económica tan voraz, se hace necesario ampliar el ámbito subjetivo de aplicación de la norma, ya que en el momento actual, varios cientos de miles de familias puedan estar necesitadas de recibir estas medidas. Se proponen una serie de medidas que, en cualquier caso, están condicionadas a criterios objetivos, económicos y de buena fe que hayan sobrevenido al hipotecado.

### ENMIENDA NÚM. 133

#### Del Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU)

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado *Convergència i Unió* (GPCIU), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 8. Cinco**.

### ENMIENDA

De modificación.

Modificar el apartado 1 y el apartado 2 del artículo 5 del Real Decreto-ley 6/2012, modificado por el apartado 5 del artículo 8 de la Proposición de Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Redacción que se propone:

«1. El Código de Buenas Prácticas será de aplicación por parte de las entidades de crédito o de cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios y para las personas beneficiarias de la Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.

En los supuestos previstos en el artículo 1 de la Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, la adhesión en el caso de la suspensión de los lanzamientos se producirá en el momento en que entre vigor esta misma ley y en el caso de la suspensión de las ejecuciones hipotecarias cuando se dicte el auto de suspensión de dicho procedimiento.

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

- a) para municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 400.000 euros;
- b) para municipios de entre 500.001 y 1.000.000 de habitantes o los integrados en áreas metropolitanas de municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 360.000 euros;
- c) para municipios de entre 100.001 y 500.000 habitantes: 200.000 euros;
- d) para municipios de hasta 100.000 habitantes: 180.000 euros.

A efectos de lo anterior se tendrán en cuenta las últimas cifras de población resultantes de la revisión del Padrón Municipal.»

### JUSTIFICACIÓN

Se duplica el valor de la vivienda como límite máximo para poder beneficiarse de las medidas contempladas en el Código de Buenas Prácticas. El precio reducido de las mismas ha sido otro de las razones del limitado avance del Código de Buenas Prácticas. En su gran mayoría son viviendas adquiridas en el pleno boom del crédito (2002-2007) y por tanto sobrevaloradas. No podemos olvidar que en esta

sobre valoración han sido determinantes las tasadoras de las entidades financieras, resultando los afectados como meros sujetos pasivos en la fijación de estos precios a la hora de solicitar el préstamo hipotecario.

Además el texto de la ponencia no eleva el precio de compraventa de las viviendas para la dación en pago.

---

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula 71 enmiendas a la Proposición de Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Palacio del Senado, 26 de abril de 2013.—El Portavoz, **José Montilla Aguilera**.

### ENMIENDA NÚM. 134

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 1**.

#### ENMIENDA

De sustitución.

Se propone la sustitución del artículo 1, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 1. Suspensión de las ejecuciones sobre viviendas habituales y locales de negocio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### JUSTIFICACIÓN

La enmienda regula una «moratoria» de tres años que afecte a todo el procedimiento ejecutivo y no sólo al lanzamiento; asimismo se amplía el ámbito de los beneficiados por la «moratoria», eliminando requisitos relativos a circunstancias de especial vulnerabilidad de tal manera que sean únicamente las circunstancias económicas las que determinen los sujetos beneficiados de esta medida, que también se amplía a los garantes. Por otra parte, se propone que la suspensión afecte a desahucios no sólo de vivienda habitual sino también de local de negocio cuando en éste se efectúe una actividad que suponga el medio de vida del deudor o garante. Por último se prevé la suspensión del devengo de intereses de demora durante la suspensión.

### ENMIENDA NÚM. 135

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 2**.

### ENMIENDA

De sustitución.

Se propone la sustitución del artículo 2, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 2. Acreditación.

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

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

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

2.º Últimas tres nóminas percibidas.

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

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

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

b) Titularidad de los bienes:

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

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 138

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

### JUSTIFICACIÓN

En coherencia con la enmienda anterior, al no exigirse la concurrencia de requisitos de especial vulnerabilidad, se elimina la exigencia de determinados documentos acreditativos.

### ENMIENDA NÚM. 136

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo 2.**

### ENMIENDA

De adición.

Artículo nuevo después del artículo 2.

Se propone la adición de un nuevo artículo después del artículo 2, que tendrá la siguiente redacción:

«Capítulo Segundo

Artículo nuevo.

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

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

### JUSTIFICACIÓN

Se propone la inclusión de un capítulo nuevo que regule un procedimiento extrajudicial previo al concursal cuyo objeto es dar solución al sobreendeudamiento no doloso de las personas a través de un convenio con intervención notarial, y contempla especialidades en el procedimiento judicial (concursal).

Se trata de extender el sistema de protección de deuda de profesionales a aquellas que no tienen tal carácter.

### ENMIENDA NÚM. 137

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo 2.**

### ENMIENDA

De adición.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 139

Artículo nuevo (2 ter).

Se propone la adición de un nuevo artículo 2 ter, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 2 ter. Definiciones.

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

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

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

### JUSTIFICACIÓN

Se define la situación de sobreendeudamiento estableciéndose además una presunción legal de sobreendeudamiento respecto a personas que deben destinar al pago de sus deudas más del 50 % de los ingresos familiares, así como la situación de las personas que hayan perdido la titularidad de su vivienda como consecuencia de una ejecución hipotecaria y siguen teniendo deuda pendiente.

### ENMIENDA NÚM. 138

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo 2.**

### ENMIENDA

De adición.

Artículo nuevo (2 quáter).

Se propone la adición de un nuevo artículo 2 quáter, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 2 quáter. Ámbito de aplicación.

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

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

### JUSTIFICACIÓN

Determina el ámbito de aplicación.

### ENMIENDA NÚM. 139

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo 2.**

#### ENMIENDA

De adición.

Artículo nuevo (2 quinquies).

Se propone la adición de un nuevo artículo 2 quinquies, que tendrá la siguiente redacción:

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

Será notario competente el designado por el deudor.»

#### JUSTIFICACIÓN

Regula la promoción del procedimiento.

---

### ENMIENDA NÚM. 140

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo 2.**

#### ENMIENDA

De adición.

Artículo nuevo (2 sexies).

Se propone la adición de un nuevo artículo 2 sexies, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 2 sexies. Solicitud.

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

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

#### JUSTIFICACIÓN

Determina el contenido de la solicitud del convenio.

---

### ENMIENDA NÚM. 141

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo 2.**

#### ENMIENDA

De adición.

Artículo nuevo (2 septies).

Se propone la adición de un nuevo artículo 2 septies, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 2 septies. Procedimiento.

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

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

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

#### JUSTIFICACIÓN

Regula determinados trámites del procedimiento.

### ENMIENDA NÚM. 142

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo 2.**

#### ENMIENDA

De adición.

Artículo nuevo (2 octies).

Se propone la adición de un nuevo artículo 2 octies, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 2 octies. 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.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 142

Esta suspensión producirá los mismos efectos que la decisión judicial de admisión de la demanda determinados en el artículo 2 quáter decies durante el período de tres meses para la autorización notarial del convenio y, una vez autorizado, durante el periodo fijado en dicho convenio.

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

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

### JUSTIFICACIÓN

Se establece uno de los efectos esenciales del procedimiento: la suspensión de cualquier procedimiento judicial o extrajudicial sobre el patrimonio del deudor.

### ENMIENDA NÚM. 143

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo 2.**

### ENMIENDA

De adición.

Artículo nuevo (2 novies).

Se propone la adición de un nuevo artículo 2 novies, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 2 novies. Plan de saneamiento.

1. A la vista del expediente, el notario, con la colaboración técnica de aquellos expertos o profesionales que precise o del letrado designado al efecto por el deudor así como, en su caso, de la asociación de consumidores designada por el deudor, elaborará un plan de saneamiento económico, que será presentado al deudor, y si éste no se opusiere, se comunicará a los acreedores. El plan de saneamiento, que incluirá propuestas de pago a los acreedores, tendrá dos objetivos principales: la reconducción y recuperación de la economía sobreendeudada, y evitar una situación de exclusión social. 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.»

### JUSTIFICACIÓN

Regula el contenido del Plan de Saneamiento

### ENMIENDA NÚM. 144

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo 2.**

#### ENMIENDA

De adición.

Artículo nuevo (2 decies).

Se propone la adición de un nuevo artículo 2 decies, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 2 decies. Carácter del convenio.

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

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

#### JUSTIFICACIÓN

Se regula el contenido del convenio que puede establecer condonaciones, esperas o cualquier medida de las previstas en el propuesto artículo 2 quince de esta ley.

### ENMIENDA NÚM. 145

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo 2.**

#### ENMIENDA

De adición.

Artículo nuevo (2 undecies).

Se propone la adición de un nuevo artículo 2 undecies, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 2 undecies. 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.»

### JUSTIFICACIÓN

Inclusión de la posibilidad de novación.

### ENMIENDA NÚM. 146

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo 2.**

### ENMIENDA

De adición.

Artículo nuevo (2 duodecies).

Se propone la adición de un nuevo artículo 2 duodecies, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 2 duodecies. Procedimiento judicial.

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

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

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

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

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

### JUSTIFICACIÓN

Regulación del acceso a la vía judicial.

### ENMIENDA NÚM. 147

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo 2.**

### ENMIENDA

De adición.

Artículo nuevo (2 ter decies).

Se propone la adición de un nuevo artículo 2 ter decies, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 2 ter decies. 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.»

### JUSTIFICACIÓN

Regulación de determinados requisitos.

### ENMIENDA NÚM. 148

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo 2.**

### ENMIENDA

De adición.

Artículo nuevo (2 quáter decies).

Se propone la adición de un nuevo artículo 2 quáter decies, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 2 quáter decies. 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 éstos sean propietarios, sin que quede paralizada la acción ejecutiva por su garantía con relación al resto de sus bienes.»

### JUSTIFICACIÓN

Se determinan los efectos de la admisión de la demanda, en especial la aplicación de lo previsto en el artículo 56 de la Ley Concursal. Se permite pues la suspensión de los procedimientos de ejecución del patrimonio, actualmente vedado en el caso de deudas no profesionales.

### ENMIENDA NÚM. 149

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo 2.**

### ENMIENDA

De adición.

Artículo nuevo (2 quinceces).

Se propone la adición de un nuevo artículo 2 quinceces, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 2 quinceces. Propuesta judicial de pagos.

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

- a) El fraccionamiento de los pagos de la deuda principal, intereses y gastos;
- b) La reducción, en su caso, del tipo de interés convencional al tipo de interés legal;
- c) La suspensión durante la duración de la propuesta judicial de pagos de los efectos de las garantías reales;
- d) La remisión o condonación, total o parcial, de las deudas, de los intereses moratorios, de las indemnizaciones y de los gastos;
- e) La prórroga del plazo del reembolso de los contratos de crédito.
- f) También podrá acordar, en caso de inexistencia de bienes y derechos suficientes para satisfacer a los acreedores, la limitación temporal de los efectos del artículo 1911 del Código Civil, de manera que transcurrido un plazo que no podrá ser inferior a tres años ni superior a cinco, a contar desde la publicación del auto de conclusión del procedimiento concursal, quede exonerado el deudor de la obligación de pagar el pasivo concursal que permanezca insatisfecho. Esta exoneración podrá ser revocada en el plazo de tres años a contar desde que se acuerde, a instancias de cualquier acreedor que justifique que el comportamiento negligente o doloso del deudor ha frustrado la posibilidad de cobro de su crédito. Tal acción tendrá carácter individual en cuanto a los efectos que logre sin que pueda dar lugar a la apertura de un nuevo procedimiento de concurso, que solo podrá iniciarse frente al mismo deudor una vez transcurrido aquel plazo fijado judicialmente.»

### JUSTIFICACIÓN

Regulación de las medidas que pueden contener el convenio, con la inclusión de una de gran trascendencia, la limitación de la responsabilidad universal del deudor (artículo 1911 del Código Civil), transcurrido un periodo de tiempo y siempre que el comportamiento del deudor sea diligente en el cumplimiento del convenio.

### ENMIENDA NÚM. 150

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo 2.**

#### ENMIENDA

De adición.

Artículo nuevo (2 sedecies).

Se propone la adición de un nuevo artículo 2 sedecies, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 2 sedecies. Garantía del derecho a la vivienda en los procesos de desahucio.

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

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

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

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

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

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

#### JUSTIFICACIÓN

Establecimiento de medidas sociales en favor de las personas desahuciadas.

### ENMIENDA NÚM. 151

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo 2.**

#### ENMIENDA

De adición.

Artículo nuevo (2 septies decies).

Se propone la adición de un nuevo artículo 2 septies decies, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 2 septies decies. Excepciones:

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

- a) Haber actuado de mala fe en la contratación del crédito hipotecario o en el contrato de arrendamiento cuyo incumplimiento origine el procedimiento de desahucio y el lanzamiento de la vivienda.
- b) Ser titular de un derecho real de dominio o de uso y disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional, salvo que haya sido privada de su uso por causas no imputables a la misma.»

### JUSTIFICACIÓN

En coherencia con la enmienda anterior.

### ENMIENDA NÚM. 152

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo 2.**

### ENMIENDA

De adición.

Artículo nuevo (2 octies decies).

Se propone la adición de un nuevo artículo 2 octies decies, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 2 octies decies. Procedimiento.

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

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

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

### JUSTIFICACIÓN

Establecimiento de medidas sociales de garantía del derecho a una vivienda en caso de desahucio.

### ENMIENDA NÚM. 153

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo 2.**

### ENMIENDA

De adición.

Se propone la adición de un nuevo artículo 2 novies de cies después del artículo 2.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 149

«Medidas preventivas.

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

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

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

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

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

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

### JUSTIFICACIÓN

Establecimiento de una línea de crédito a través del ICO que facilite el pago de las cuotas hipotecarias.

### ENMIENDA NÚM. 154

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 3. Dos**.

### ENMIENDA

De sustitución.

Al artículo 3. Dos.

Se propone la sustitución del apartado dos del artículo 3 que pasa a tener la siguiente redacción:

Se modifica el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 114.

Salvo pacto en contrario, la hipoteca constituida a favor de un crédito que devengue interés no asegurará, con perjuicio de tercero, además del capital, sino los intereses de los dos últimos años transcurridos y la parte vencida de la anualidad corriente. En ningún caso podrá pactarse que la hipoteca asegure intereses por plazo superior a tres años.

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

### JUSTIFICACIÓN

Se incluye un párrafo que limita los intereses de demora de la hipoteca con el fin de evitar el rapidísimo efecto multiplicador del importe total de la deuda generado por los intereses de demora, efecto que no ha podido ser evitado por la posibilidad judicial de declarar abusivos determinados intereses de demora.

Además se impide que las partes pacten que la hipoteca asegure intereses por plazo superior a tres años (actualmente el plazo permitido es hasta cinco años).

### ENMIENDA NÚM. 155 Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 3. Tres**.

#### ENMIENDA

De sustitución.

Se propone sustitución del apartado tres del artículo 3, que pasa a tener la siguiente redacción:

Se modifica el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 129.

1. La acción hipotecaria podrá ejercitarse:

a) 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.

b) O mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1858 del Código Civil, que podrá pactarse en la escritura de constitución de hipoteca para el caso de falta de cumplimiento de la obligación garantizada.

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

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

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

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

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

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

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

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 151

f) Cuando el Notario considerase que alguna de las cláusulas del préstamo hipotecario que constituya el fundamento de la venta extrajudicial o que hubiese determinado la cantidad exigible pudiera tener carácter abusivo, lo pondrá en conocimiento de deudor, acreedor y en su caso, avalista e hipotecante no deudor, a los efectos oportunos.

En todo caso, el Notario suspenderá la venta extrajudicial cuando cualquiera de las partes acredite haber planteado ante el Juez que sea competente, conforme a lo establecido en el artículo 684 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el carácter abusivo de dichas cláusulas contractuales.

La cuestión sobre dicho carácter abusivo se sustanciará por los trámites y con los efectos previstos para la causa de oposición regulada en el apartado 4 del artículo 695.1 de Ley de Enjuiciamiento Civil.

Una vez sustanciada la cuestión, y siempre que no se trate de una cláusula abusiva que constituya el fundamento de la ejecución, el Notario podrá proseguir la venta extrajudicial a requerimiento del acreedor.

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

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

b) Cuando la mejor postura presentada fuera inferior a los porcentajes antes señalados, podrá el deudor presentar en el plazo de quince días, tercero que mejore la postura, ofreciendo cantidad igual a dichos porcentajes sobre el valor de tasación o inferior a dicho importe siempre que resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.

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

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

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

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

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

### JUSTIFICACIÓN

Potenciación del procedimiento de venta extrajudicial (notarial), que puede ser más rápido, eficaz y económico que el judicial; además, se modifica este procedimiento estableciendo también una única subasta —se ha revelado que las tres subastas no han cumplido la función tuitiva del deudor que inspiró su instauración— y características similares a las previstas en la LEC para el procedimiento de ejecución judicial.

### ENMIENDA NÚM. 156

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 3. Apartado nuevo.**

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 152

### ENMIENDA

De adición.

Al artículo 3. (Apartado nuevo).

Se propone la adición de un nuevo apartado al artículo 3, con la siguiente redacción:

Se modifica el artículo 115 de la Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 115.

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

### JUSTIFICACIÓN

Impedir la posibilidad de exigencia del acreedor de ampliación de la hipoteca para asegurar intereses vencidos y no garantizados.

### ENMIENDA NÚM. 157

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 3. Apartado nuevo.**

### ENMIENDA

De adición.

Al artículo 3. (Apartado nuevo).

Se propone la adición de un nuevo apartado al artículo 3, que tendrá la siguiente redacción.

Se modifica el artículo 147 de la Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 147.

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

### JUSTIFICACIÓN

Extender las limitaciones propuestas en el artículo 114 al supuesto previsto en este artículo, en especial las limitaciones respecto de los intereses de demora.

### ENMIENDA NÚM. 158

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 3. Apartado nuevo.**

### ENMIENDA

De adición.

Se propone la adición de un Nuevo apartado al artículo 3, que tendrá la siguiente redacción:

Se modifica el artículo 149 de la Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 149.

El crédito o préstamo garantizado con hipoteca podrá cederse en todo o en parte de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.526 del Código Civil. La cesión de la titularidad de la hipoteca que garantice un crédito o préstamo deberá hacerse en escritura pública e inscribirse en el registro de la propiedad. En todo caso habrá de notificarse fehacientemente al deudor para que la cesión tenga efectos subrogatorios.

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

### JUSTIFICACIÓN

Exigencia de notificación al deudor de la cesión de la titularidad de la hipoteca.

### ENMIENDA NÚM. 159

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 4. Tres**.

### ENMIENDA

De sustitución.

Al artículo 4. Apartado tres.

Se sustituye el apartado tres del artículo 4 que pasa a tener la siguiente redacción:

Se modifica el apartado 4 del artículo 3 bis de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario, que queda redactado en los siguientes términos:

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

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

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

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

### JUSTIFICACIÓN

Inclusión específica del Consejo de Consumidores y Usuarios en letra a) del artículo 3 bis.4

### ENMIENDA NÚM. 160

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 4. Cuatro**.

#### ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación del apartado cuatro del artículo 4 en los siguientes términos:

Se modifica la redacción del artículo 3 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario, en los siguientes términos:

Donde dice: «...al menos en un 10 por cien de su relación de negocio...»; debe decir: «... al menos en un 1 por ciento de su relación de negocio...»

#### JUSTIFICACIÓN

Fortalecer los instrumentos de fomento de la independencia de las sociedades de tasación e imparcialidad su actividad.

### ENMIENDA NÚM. 161

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 4. Cinco**.

#### ENMIENDA

De modificación.

Al artículo 4. Apartado cinco.

Se propone la modificación del Apartado Cinco del artículo 4 en los siguientes términos:

Donde dice: «...al menos en un 10 por cien del capital...»; debe decir: «... al menos el 1 del capital ...»

#### JUSTIFICACIÓN

Reforzar las garantías de independencia e imparcialidad de las sociedades de tasación respecto de las entidades de crédito.

### ENMIENDA NÚM. 162

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 4. Seis**.

#### ENMIENDA

De sustitución.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 155

Al artículo 4. Apartado 6.

Se propone sustituir la redacción del Apartado 6 del artículo 4 por la que a continuación se recoge:

Se modifica el artículo 5 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 5.

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

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

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

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

Reglamentariamente se determinarán:

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

2. Los supuestos en que pueda exceder la relación del 60% entre el préstamo o crédito garantizado y el valor del bien hipotecado, con el límite máximo del 80%, así como aquellos en que la Administración, en función de las características de los bienes hipotecados, pueda establecer porcentajes inferiores al 60%. En todo caso se 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.

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.»

### JUSTIFICACIÓN

Se incluye en el apartado 1 un párrafo que establece límites en la variabilidad de los tipos de interés incorporando criterios de proporcionalidad cuando el interés sea variable.

### ENMIENDA NÚM. 163

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 4. Siete**.

#### ENMIENDA

De supresión.

Se propone suprimir el apartado 7 del artículo 4.

#### JUSTIFICACIÓN

En coherencia con la enmienda anterior.

### ENMIENDA NÚM. 164

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 4. Apartado nuevo**.

#### ENMIENDA

De adición.

Al artículo 4. Apartado nuevo.

Se propone la adición de un Nuevo Apartado al artículo 4, con la siguiente redacción:

Se modifica el artículo 4 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 4.

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

Las disposiciones de los préstamos cuya hipoteca recaiga sobre inmuebles en construcción o rehabilitación, podrán atenerse a un calendario pactado con la entidad prestamista en función de la ejecución de las obras o la inversión y de la evolución de las ventas o adjudicaciones de las viviendas.

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

#### JUSTIFICACIÓN

Establecer medidas preventivas del sobreendeudamiento.

### ENMIENDA NÚM. 165

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 4. Apartado nuevo**.

#### ENMIENDA

De adición.

Al artículo 4. Apartado nuevo.

Se propone añadir un Nuevo Apartado al artículo 4 en los siguientes términos de redacción:

Se modifica el artículo 7 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 7.

Uno. Para que un crédito hipotecario pueda ser movilizado mediante la emisión de los títulos regulados en esta Ley los bienes hipotecados deberán haber sido tasados con arreglo al llamado valor hipotecario, por los servicios de tasación de las entidades a que se refiere el artículo 2, o bien por otros servicios de tasación que cumplan los requisitos que reglamentariamente se establecerán.

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

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

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

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

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

#### JUSTIFICACIÓN

En coherencia con la enmienda al artículo 4 de la ley del Mercado Hipotecario.

### ENMIENDA NÚM. 166

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 4. Apartado nuevo**.

#### ENMIENDA

De adición.

Al artículo 4. Apartado nuevo.

Se propone añadir un nuevo apartado al artículo 4 en los siguientes términos de redacción:

Se modifica el artículo 8 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 8.

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

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 158

### JUSTIFICACIÓN

Impedir prácticas abusivas en la concesión de los créditos o préstamos hipotecarios.

### ENMIENDA NÚM. 167

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Uno**.

### ENMIENDA

De sustitución.

Al artículo 7. Uno.

Se propone la sustitución del Apartado Uno del artículo 7 que queda redactado en los siguientes términos:

Se añade un nuevo párrafo al apartado 1 del artículo 552 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

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

En los procedimientos de ejecución de títulos no judiciales que se interpusieran contra consumidores si el tribunal entendiese que entre los documentos que permiten la ejecución existen cláusulas abusivas dictará de oficio auto denegando el despacho de ejecución cuando el contenido de dichas cláusulas comprometa la fuerza ejecutiva del título.»

### JUSTIFICACIÓN

Atribuir al juez instrumentos legales para que pueda, a través de un control de oficio, apreciar la existencia de cláusulas abusivas; en este caso en el supuesto de que el juez considerara la existencia de dichas cláusulas el ordenamiento le permite denegar despacho de ejecución. Con ello se ajustaría nuestro ordenamiento jurídico a la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, que ha subrayado que la situación de desequilibrio entre el consumidor (deudor) y el profesional (entidad financiera) sólo puede compensarse mediante una intervención positiva, ajena a las partes del contrato. Asimismo, conforme al informe de la Abogada General del Tribunal de Justicia de la UE, nuestro ordenamiento debe disponer de la posibilidad de suspender (de forma provisional) el procedimiento ejecutivo, con objeto de detener la ejecución forzosa, hasta que se haya comprobado el carácter abusivo de una cláusula contractual, de modo que se impida que el procedimiento ejecutivo cree una situación perjudicial para el consumidor que posteriormente sea de muy difícil o imposible reparación.

### ENMIENDA NÚM. 168

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Cuatro**.

### ENMIENDA

De sustitución.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 159

Al artículo 7. Apartado cuatro.

Se propone la sustitución del Apartado Cuatro del artículo 7, que pasa a tener la siguiente redacción:

Se modifica el artículo 575 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

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

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

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

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

### JUSTIFICACIÓN

Mediante la adición de un último párrafo al artículo 575 se pretende evitar el incremento desproporcionado de la cantidad reclamada, limitando en este caso las costas a que dé lugar la ejecución.

### ENMIENDA NÚM. 169

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Cinco**.

### ENMIENDA

De sustitución.

De sustitución del artículo 7. Apto 5.

Se sustituye la actual redacción del Apartado 5 del artículo 7 pasando a tener la siguiente:

Se modifica el artículo 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

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

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

No obstante, en caso de que el bien ejecutado sea la vivienda habitual del deudor, no se podrá iniciar la ejecución dineraria.

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

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

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

### JUSTIFICACIÓN

Se establece que, en caso de que el bien ejecutado sea la vivienda habitual del deudor, no se podrá iniciar la ejecución dineraria. Y, asimismo, se recoge, en coherencia con otras enmiendas de modificación de los artículos 552 y 695 de la LEC, la facultad del juez de controlar en el procedimiento ejecutivo las cláusulas abusivas del título ejecutivo.

### ENMIENDA NÚM. 170

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Diez.**

### ENMIENDA

De sustitución.

Al artículo 7. Apartado diez.

Se propone la sustitución del apartado diez del artículo 7 que pasa a tener la siguiente redacción:

Se modifica el artículo 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 670.

1. Si la mejor postura fuera 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, 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 sólo se hicieren posturas superiores al 90 %,si se tratara de vivienda habitual, o 75%, en otro caso, del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, pero ofreciendo pagar a plazos con garantías suficientes, bancarias o hipotecarias, del precio aplazado, se harán saber al ejecutante quien, en los veinte días siguientes, podrá pedir la adjudicación del inmueble por el 90 ó 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 ó, 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 ó 75% del valor de tasación o que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.

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

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

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

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

6. Cuando se le reclame para constituir la hipoteca a que se refiere el número 12º 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.»

### JUSTIFICACIÓN

Elevación de los porcentajes sobre el valor del bien hipotecado —distinguiendo entre vivienda habitual o no— a efectos de determinar el valor de adjudicación, con el fin de evitar el malbaratamiento de bienes afectados.

### ENMIENDA NÚM. 171

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Diez**.

### ENMIENDA

De sustitución.

De sustitución del artículo 7. Apartado diez.

Se propone la sustitución de la redacción del Apartado Diez del artículo 7 por la que se recoge a continuación:

Se modifica el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 671.

1. Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes y la finca quedará adjudicada al acreedor en pago de la total deuda reclamada, sin que pueda

reclamar más cantidad por ningún otro concepto siempre y para el solo caso de que se trate de la vivienda habitual del deudor o ejecutado.

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

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

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

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

### JUSTIFICACIÓN

En caso de no concurrencia de postores en la subasta, la enmienda pretende impedir la adjudicación de la vivienda por una cantidad excesivamente baja; además si se trata de vivienda habitual la enmienda permite la adjudicación de la vivienda quedando saldada la deuda.

Por otra parte, se incluye la moderación por el juez de los gastos y costas procesales, impidiendo además la exacción de tasas procesales.

### ENMIENDA NÚM. 172

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Once**.

### ENMIENDA

De sustitución.

Se propone la sustitución del apartado once del artículo 7, que pasa a tener la siguiente redacción:

Se modifica el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 682.

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

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

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

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

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

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

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

### JUSTIFICACIÓN

Por una parte, la enmienda tiene por finalidad solucionar una de las disfunciones más graves que se producen en este ámbito: la posibilidad de considerar dos valores, el de tasación a efectos de concesión de préstamos y el de tasación a efectos procesales de ejecución. Se propone que este último no pueda ser inferior a aquel.

Por otra parte, se añade un 3.<sup>er</sup> requisito en el apartado 2, con la exigencia de que para poder aplicar el procedimiento especial de ejecución sobre bienes hipotecados la escritura no debe contener ninguna cláusula abusiva.

### ENMIENDA NÚM. 173

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Trece**.

### ENMIENDA

De sustitución.

Se propone la sustitución del apartado trece del artículo 7, que pasa a tener la siguiente redacción:

Se modifica el artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 693.

1. Lo dispuesto en este capítulo será aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes, si vencieren tres plazos mensuales sucesivos sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses. 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 mensuales sucesivos o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo, al menos, equivalente a tres meses y este convenio constase en la escritura de constitución.

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

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

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

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 164

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

### JUSTIFICACIÓN

La enmienda pretende que el inicio del procedimiento de ejecución solo pueda tener lugar si el incumplimiento se extiende a tres plazos (cuotas); actualmente basta con el incumplimiento de un plazo.

### ENMIENDA NÚM. 174

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Apartado nuevo**.

### ENMIENDA

De adición.

Al artículo 7. Apartado nuevo.

Se propone la adición de un nuevo apartado al artículo 7, que tendrá la siguiente redacción:

Se modifica el apartado 5 al artículo 11 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 11.5.

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

### JUSTIFICACIÓN

Reforzar las garantías de los deudores en el procedimiento de ejecución hipotecaria.

### ENMIENDA NÚM. 175

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Apartado nuevo**.

### ENMIENDA

De adición.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 165

Al artículo 7. Apartado nuevo.

Se propone la adición de un nuevo apartado al artículo 7, que tendrá la siguiente redacción:

Se adiciona un nuevo apartado 4 al artículo 140 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 140.4.

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

### JUSTIFICACIÓN

Reforzar las garantías de los deudores en el procedimiento de ejecución hipotecaria.

### ENMIENDA NÚM. 176

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Apartado nuevo**.

### ENMIENDA

De adición.

Al artículo 7. Apartado nuevo.

Se propone la adición de un Nuevo Apartado al artículo 7, que tendrá la siguiente redacción:

Se adiciona un nuevo apartado 3 al artículo 539 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 539.3.

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

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

### JUSTIFICACIÓN

Reforzar las garantías de los deudores en el procedimiento de ejecución hipotecaria.

### ENMIENDA NÚM. 177

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Apartado nuevo**.

### ENMIENDA

De adición.

Al artículo 7. Apartado nuevo.

Se propone la adición de un nuevo Apartado al artículo 7 con la siguiente redacción:

Se modifica el artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 576. Intereses de la mora procesal.

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

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

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

4. En los procedimientos de ejecución hipotecaria que recaigan sobre la vivienda habitual del deudor o ejecutado no se devengarán, ni por tanto se podrán reclamar, intereses de demora durante la sustanciación de tal procedimiento. En cualquier caso los intereses moratorios que fuesen exigidos conforme al artículo 1108 del Código Civil se ajustarán a lo previsto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria.»

### JUSTIFICACIÓN

La adición de un apartado cuatro al artículo 576 pretende la paralización del devengo de intereses durante la sustanciación del procedimiento de ejecución sobre vivienda habitual; en otro caso los intereses moratorios deben ser los previstos en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria (reformado según la enmienda propuesta).

### ENMIENDA NÚM. 178

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Apartado nuevo**.

### ENMIENDA

De adición.

Al artículo 7. Apartado nuevo.

Se propone la adición de un nuevo Apartado al artículo 7, con la siguiente redacción:

Se modifica el artículo 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 657. Información de cargas extinguidas o aminoradas.

1. El Secretario judicial responsable de la ejecución se dirigirá de oficio a los titulares de los créditos anteriores que sean preferentes al que sirvió para el despacho de la ejecución y al ejecutado para que informen sobre la subsistencia actual del crédito garantizado y su actual cuantía. Aquéllos a quienes se reclame esta información deberán indicar con la mayor precisión si el crédito subsiste o se ha extinguido

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 167

por cualquier causa y, en caso de subsistir, qué cantidad resta pendiente de pago, la fecha de vencimiento y, en su caso, los plazos y condiciones en que el pago deba efectuarse. Si el crédito estuviera vencido y no pagado, se informará también de los intereses moratorios vencidos y de la cantidad a la que asciendan los intereses que se devenguen por cada día de retraso, con las limitaciones establecidas en esta ley y en las leyes hipotecarias. Cuando la preferencia resulte de una anotación de embargo anterior, se expresarán la cantidad pendiente de pago por principal e intereses vencidos a la fecha en que se produzca la información, así como la cantidad a que asciendan los intereses moratorios que se devenguen por cada día que transcurra sin que se efectúe el pago al acreedor y la previsión de costas.

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

2. A la vista de lo que el ejecutado y los acreedores a que se refiere el apartado anterior declaren sobre la subsistencia y cuantía actual de los créditos, si hubiera conformidad sobre ello, el secretario judicial encargado de la ejecución, a instancia del ejecutante, expedirá los mandamientos que procedan a los efectos previstos en el artículo 144 de la Ley Hipotecaria. De existir disconformidad les convocará a una vista ante el Tribunal, que deberá celebrarse dentro de los tres días siguientes, resolviéndose mediante auto, no susceptible de recurso, en los cinco días siguientes.

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

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica. Se hace una referencia en el apartado 1 a las limitaciones en el devengo de intereses.

### ENMIENDA NÚM. 179

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Apartado nuevo**.

### ENMIENDA

De adición.

Se propone la adición de un Nuevo Aptado al artículo 7, que tendrá la siguiente redacción.

Se modifica el artículo 681 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 681.

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

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

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica.

### ENMIENDA NÚM. 180

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Apartado nuevo.**

#### ENMIENDA

De adición.

Al artículo 7. Apartado nuevo.

Se propone la adición de un nuevo apartado al artículo 7, que tendrá la siguiente redacción:

Se modifica el artículo 683 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 683.

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

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

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

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

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

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

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

#### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica. Sustituir el consentimiento del acreedor por la notificación para cambio de domicilio del deudor fuera del término judicial.

### ENMIENDA NÚM. 181

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Apartado nuevo.**

#### ENMIENDA

De adición.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 169

Al artículo 7. Apartado nuevo.

Se propone la adición de un nuevo apartado al artículo 7, que tendrá la siguiente redacción:

Se modifica el artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 685.

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

2. A la demanda se acompañarán el título o títulos de crédito, revestidos de los requisitos que esta Ley exige para el despacho de la ejecución, así como los demás documentos a que se refieren el artículo 550 y, en sus respectivos casos, los artículos 573 y 574 de la presente Ley.

En caso de ejecución sobre bienes hipotecados o sobre bienes en régimen de prenda sin desplazamiento, 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 sólo la finca o fincas objeto de la ejecución.

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

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

### JUSTIFICACIÓN

Se añade un apartado 5 que garantiza que los avalistas o fiadores conozcan la existencia de una demanda ejecutiva frente al deudor.

### ENMIENDA NÚM. 182

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Apartado nuevo**.

### ENMIENDA

De adición.

Al artículo 7. Apartado nuevo.

Se propone la adición de un nuevo apartado al artículo 7, que tendrá la siguiente redacción:

Se modifica el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 689.

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

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

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

### JUSTIFICACIÓN

Se añade que la notificación ha de realizarse también a los fiadores, como medida de protección de estos.

### ENMIENDA NÚM. 183

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Apartado nuevo**.

### ENMIENDA

De adición.

Se adiciona un nuevo apartado al artículo 7 que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 4. Se modifica el artículo 698.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con la siguiente redacción:

1. Cualquier reclamación que el deudor, el tercer poseedor y cualquier interesado pueda formular y que no se halle comprendida en los artículos anteriores, incluso las que versen sobre nulidad del título o sobre el vencimiento, certeza, extinción o cuantía de la deuda, se ventilarán en el juicio que corresponda, estando facultado el juez para suspender cautelarmente el procedimiento de ejecución sobre bienes hipotecados o pignorados cuando la reclamación se fundamente en la existencia de cláusulas abusivas. La competencia para conocer de este proceso se determinará por las reglas ordinarias.»

### JUSTIFICACIÓN

Adecuación a la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013.

### ENMIENDA NÚM. 184

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 8. Dos**.

### ENMIENDA

De modificación.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 171

De modificación del artículo 8. Apartado dos.

Se suprime la letra b) del número 1 del Apartado dos del artículo 8.

### JUSTIFICACIÓN

Ampliación del ámbito subjetivo de aplicación del Código de Buenas Prácticas, mediante la modificación del llamado umbral de exclusión.

### ENMIENDA NÚM. 185

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 8. Cuatro**.

### ENMIENDA

De sustitución.

Se propone sustituir la redacción del apartado cuatro del artículo 8 por la que a continuación se recoge:

Se modifica el apartado 1 del artículo 4 del Real Decreto ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, que queda redactado en los siguientes términos:

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

### JUSTIFICACIÓN

Limitación de intereses de demora.

### ENMIENDA NÚM. 186

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 8. Cinco**.

### ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación del número 3 del apartado cinco del artículo 8 en los siguientes términos:

Se suprime el apartado 3 del artículo 5 del Real Decreto ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

### JUSTIFICACIÓN

En coherencia con la enmienda anterior.

### ENMIENDA NÚM. 187

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 8. Cinco**.

#### ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación del número 4 del apartado cinco del artículo 8 en los siguientes términos:

Se modifica el apartado 4 del artículo 5 del Real Decreto ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, que queda redactado en los siguientes términos:

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

#### JUSTIFICACIÓN

En coherencia con el carácter obligatorio de la adhesión

---

### ENMIENDA NÚM. 188

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 8. Cinco**.

#### ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación del número 6 del apartado cinco del artículo 8 en los siguientes términos:

Se suprime el apartado 6 del artículo 5 del Real Decreto ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

#### JUSTIFICACIÓN

Suprimir el carácter temporal de la aplicación del Código de Buenas Prácticas.

---

### ENMIENDA NÚM. 189

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 8. Cinco**.

#### ENMIENDA

De sustitución.

Se propone la sustitución del número 1 del apartado cinco del artículo 8 por la siguiente redacción:

Se modifica el apartado 1 del artículo 5 del Real Decreto ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, que queda redactado en los siguientes términos:

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

### JUSTIFICACIÓN

La enmienda propone la adhesión obligatoria de las entidades financieras al Código de Buenas Prácticas.

### ENMIENDA NÚM. 190

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 8. Cinco**.

### ENMIENDA

De sustitución.

Se propone la sustitución del número 2 del apartado cinco del artículo 8 por la siguiente redacción:

Se modifica el apartado 2 del artículo 5 del Real Decreto ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, que queda redactado en los siguientes términos:

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

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

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

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

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

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

### JUSTIFICACIÓN

Elevación del valor de las viviendas a efectos de aplicación del Código de Buenas Prácticas.

### ENMIENDA NÚM. 191

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 8. Cinco**.

#### ENMIENDA

De adición.

Se propone la adición de un nuevo número al apartado cinco del artículo 8, que tendrá la siguiente redacción:

Se añade un apartado 10 al artículo 5 del Real Decreto ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, que queda redactado en los siguientes términos:

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

#### JUSTIFICACIÓN

Fomentar el conocimiento del Código de Buenas Prácticas, a efectos de su aplicación.

### ENMIENDA NÚM. 192

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 8. Ocho**.

#### ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación del apartado ocho del artículo 8 en los siguientes términos.

Se modifica la letra c) del apartado 3 del anexo del Real Decreto ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, que queda redactado en los siguientes términos:

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

#### JUSTIFICACIÓN

Reducción de la renta a pagar por el ejecutado que permanezca como inquilino en la vivienda y del interés de demora en caso de impago.

### ENMIENDA NÚM. 193

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Se propone la adición de una nueva disposición adicional, que tendrá la siguiente redacción:

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

#### JUSTIFICACIÓN

Exención de tasas en todos los procedimientos previstos tanto en el proyecto de ley como en las enmiendas.

### ENMIENDA NÚM. 194

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Se propone la adición de una nueva disposición adicional, que tendrá la siguiente redacción:

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

Las entidades de crédito participadas por el Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB) estarán obligadas a iniciar las negociaciones con el deudor a que se refiere el artículo 2 novies de esta ley así como adherirse al convenio notarial previsto en el artículo 2 decies.»

#### JUSTIFICACIÓN

Obligación de adherirse al convenio notarial por parte de las entidades de crédito participadas por el FROB en el procedimiento extrajudicial previsto en las enmiendas.

### ENMIENDA NÚM. 195

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Se propone la adición de una nueva disposición adicional, que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición adicional nueva. Honorarios notariales y registrales.

Los honorarios notariales derivados de la autorización del convenio al que se refiere el artículo 2 decies 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.»

### JUSTIFICACIÓN

Reducción de horarios notariales en el procedimiento extrajudicial previsto en las enmiendas.

### ENMIENDA NÚM. 196

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Se propone la adición de una nueva disposición adicional que tendrá la siguiente redacción:

«Nueva disposición adicional. Declaración del interés social a efectos de expropiación forzosa de la cobertura de necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social.

1. Se declara de interés social la cobertura de necesidad de vivienda de las personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria, a efectos de expropiación forzosa del uso de la vivienda objeto del mismo por un plazo máximo de tres años a contar desde la fecha del lanzamiento acordado por el órgano jurisdiccional competente.

2. Esta disposición será de aplicación a las viviendas incursas en procedimientos de desahucio instado por entidades financieras, o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos, en los cuales resulte adjudicatario del remate una entidad financiera, o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos.

3. Podrán ser beneficiarias de esta expropiación de uso las personas que cumplan los siguientes requisitos:

a) Tener su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria, siendo su única vivienda en propiedad y no poseer ningún miembro de la unidad familiar que conviva en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria la titularidad de ninguna vivienda.

b) Tener la condición inicial de propietarios y deudores hipotecarios.

c) El lanzamiento pueda generar una situación de emergencia o exclusión social.

d) Cumplir los siguientes requisitos de carácter económico:

1.º Que el procedimiento de ejecución hipotecaria sea consecuencia del impago de un préstamo concedido para poder hacer efectivo el derecho a la vivienda por la persona.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 177

2.º Que las condiciones económicas de la persona hayan sufrido un importante menoscabo, provocando una situación de endeudamiento sobrevenido respecto a las condiciones y circunstancias existentes cuando se concedió el préstamo hipotecario. Se entenderá que las circunstancias económicas han sufrido un importante menoscabo cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por, al menos, 1,5 y ello suponga más de un tercio de los ingresos familiares.

3.º El conjunto de ingresos de la unidad familiar no supere en tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

4. El procedimiento de expropiación temporal del uso de la vivienda deberá ajustarse a la legislación de expropiación forzosa y, en su caso, a lo establecido por la legislación sectorial aplicable. La resolución que dé inicio al mismo se comunicará al órgano judicial que esté conociendo del procedimiento de ejecución hipotecaria de que se trate.

5. Mediante Real Decreto del Consejo de Ministros se declarará, previa información pública y motivadamente, el interés social y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa temporal del uso de viviendas. Mediante Acuerdo del Consejo de Ministros podrá delegarse dicha competencia en el Ministerio competente.

6. El anuncio de publicación podrá incluir la citación para el levantamiento del acta previa.

7. Se declara de urgente ocupación a los efectos previstos en el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954, la expropiación prevista en esta Disposición.

8. En el acta de ocupación se establecerá la forma en que la propiedad recuperará el uso de la vivienda una vez transcurrido el plazo de expropiación temporal del uso. En particular, se reconoce el derecho de reversión en caso de que las circunstancias de la persona beneficiaria se Modificar an antes de transcurrir los tres años establecidos en el apartado 1, de manera que pueda ejercer el derecho a una vivienda digna y adecuada en términos análogos a los que posibilita la vivienda que fue objeto del procedimiento de ejecución hipotecaria. Asimismo se incurrirá en causa de reversión cuando se pierda la condición de beneficiario.

9. La persona beneficiaria quedará obligada al pago a la Administración expropiante, de una cantidad en concepto de contribución al pago de justiprecio, en cuantía no superior al 25% de los ingresos de la unidad familiar que conviva en la misma, ni superior a la cuantía del justiprecio.

10. Cuando la persona beneficiaria haya incurrido en falsedad u ocultación de información en el cumplimiento de los requisitos contemplados en el apartado 3 o en la presentación de la documentación a que se refiere el apartado 11, perderá la condición de beneficiaria. El Ministerio competente vigilará el cumplimiento de los requisitos referidos y el pago de las cantidades a las que, como beneficiario, esté obligado en los términos del apartado anterior.

11. Para el inicio del procedimiento de expropiación forzosa, la persona interesada deberá aportar, además de la solicitud dirigida al efecto y de la documentación acreditativa del proceso de ejecución hipotecaria en el que su vivienda se encuentre incurso, la siguiente documentación:

a) Acreditativa de la situación económica de la persona interesada:

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

2.º Últimas tres nóminas percibidas.

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

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

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

6.º Autorización a la Administración actuante para la consulta de los datos fiscales y de seguridad social ante los Registros y Administraciones competentes.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 178

7.º Alternativamente a la presentación del conjunto de documentación citada en los números anteriores, la persona interesada podrá limitarse a presentar autorización a la Administración actuante para la consulta de los datos fiscales y de seguridad social ante los Registros y Administraciones competentes.

b) Acreditativa de los ingresos por los miembros de la unidad familiar, en los términos establecidos para la persona beneficiaria.

c) Acreditativa del número de personas que habitan la vivienda:

1.º Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.

2.º Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.

d) Titularidad de los bienes:

1.º Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar o, alternativamente, declaración responsable y autorización de consulta a la Administración actuante para solicitar los datos catastrales y del Registro de la Propiedad.

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

e) Declaración responsable de la persona deudora o deudoras relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situado en el ámbito de aplicación de este Decreto-ley.

f) Informe de los Servicios Sociales Comunitarios del municipio sobre la situación de emergencia o exclusión social en que puede quedar el beneficiario en caso de lanzamiento.

12. Las solicitudes se tramitarán según el orden riguroso de incoación, salvo que, en supuestos de especial vulnerabilidad o en el caso de que el lanzamiento sea inminente se dicte resolución motivada, de la que quedará constancia, estableciendo una preferencia distinta.

A efectos de lo establecido en el párrafo anterior se entenderá que existe un supuesto de especial vulnerabilidad cuando el lanzamiento afecte a familias con menores de edad, mayores dependientes, personas con discapacidad, víctimas de violencia de género o personas desempleadas sin derecho a prestación.

En estos casos y ante situaciones similares tendrán un orden preferente en la tramitación aquellas personas cuya vivienda esté sometida a algún régimen de protección pública.

13. La imposibilidad de llevar a cabo la ejecución de la ocupación de la vivienda por causas relacionadas con el procedimiento de desahucio, así como por otras causas no imputables a la Administración no implica el reconocimiento de derecho alguno a la persona beneficiaria de la expropiación.

14. Lo establecido en esta disposición será de aplicación a los procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta disposición en los que no se hubiese ejecutado el lanzamiento o se hubiese producido el lanzamiento después de la entrada en vigor del mismo pero la vivienda esté desocupada.

15. Lo establecido en esta disposición se entiende sin perjuicio de la competencia de las Comunidades Autónomas para la adopción de medidas análogas.»

### JUSTIFICACIÓN

En relación a procedimientos de desalojo de inmuebles instados por entidades financieras y sus filiales inmobiliarias o por entidades de gestión de activos, se contempla la expropiación temporal del uso de los inmuebles embargados a personas en riesgo de exclusión social, garantizando así el derecho a la vivienda a las personas en estas circunstancias.

### ENMIENDA NÚM. 197

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Se propone la adición de una nueva disposición adicional que tendrá la siguiente redacción:

«Nueva disposición adicional.

El Gobierno incorporará en el Plan Estatal de Vivienda para el periodo 2013-2016, así como en su normativa de aplicación, las medidas y modificaciones normativas oportunas para que las Comunidades Autónomas adopten actuaciones eficaces que aseguren el cumplimiento efectivo del destino de las viviendas al uso habitacional, evitando la existencia de viviendas deshabitadas, y establezcan obligaciones a tales efectos para las personas jurídicas, así como un adecuado régimen sancionador.»

#### JUSTIFICACIÓN

Como garantía de las actuaciones que han de promover los poderes públicos en relación al derecho reconocido, en el artículo 47 de la Constitución, a los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

### ENMIENDA NÚM. 198

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Se propone la adición de una nueva disposición adicional que tendrá la siguiente redacción:

«Nueva disposición adicional.

El Gobierno elaborará estadísticas periódicas que recojan el número de viviendas deshabitadas y la evolución de los desahucios, contemplando el número de procedimientos de ejecución hipotecaria presentados y de lanzamientos relativos a las viviendas destinadas a residencia habitual, y promoverá la creación en las Comunidades Autónomas de Registros de viviendas deshabitadas.»

#### JUSTIFICACIÓN

Como garantía de las actuaciones que han de promover los poderes públicos en relación al derecho reconocido, en el artículo 47 de la Constitución, a los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

### ENMIENDA NÚM. 199

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Se propone la adición de una nueva disposición adicional que tendrá la siguiente redacción:

«Nueva disposición adicional.

El apartado 3 del artículo 106 del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, queda redactado en los siguientes términos:

3. En las transmisiones de vivienda habitual realizadas como consecuencia de procedimientos de ejecución hipotecaria por personas en situación de insolvencia sobrevenida no dolosa, tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente la entidad que adquiera el inmueble, sin que el sustituto pueda exigir del contribuyente el importe de las obligaciones tributarias satisfechas.»

#### JUSTIFICACIÓN

Se trata de equilibrar las cargas y actuar con equidad en los casos de ejecución hipotecaria de personas en situación de insolvencia sobrevenida no dolosa.

### ENMIENDA NÚM. 200

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera**.

#### ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación de la disposición final primera en los siguientes términos:

El párrafo primero de la «Disposición adicional séptima. Disponibilidad de los planes de pensiones en caso de procedimiento de ejecución sobre la vivienda habitual» que se añade al texto refundido de la Ley de Regulación de los Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto legislativo 1/2002 de 29 de octubre, queda redactado en los siguientes términos:

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

#### JUSTIFICACIÓN

Flexibilización de la regulación de los planes de pensiones para facilitar su disponibilidad en caso de ejecución de vivienda habitual.

### ENMIENDA NÚM. 201

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Se propone la adición de una nueva disposición final, que tendrá la siguiente redacción:

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

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

«7. En los contratos de préstamo o crédito hipotecario en los que la garantía sea la vivienda habitual o el local de negocio en el que el trabajador por cuenta propia ejerza la actividad que le sirva de medio principal de vida, aquellas estipulaciones que fijen un límite a la variación a la baja del tipo de interés contratado, siempre que no exista límite al alza, si la diferencia entre ambos es mayor de 4 puntos porcentuales o si el límite a la baja no es inferior al tipo de interés inicial.»

#### JUSTIFICACIÓN

Establecimiento de límite de variabilidad en los intereses variables.

### ENMIENDA NÚM. 202

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

Disposición final nueva.

Se modifica la aplicación de la Ley 2/1994, sobre Subrogación y Modificación de los Préstamos Hipotecarios a los créditos hipotecarios, que queda redactado en los siguientes términos:

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

#### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica, para evitar interpretaciones restrictivas sobre la aplicación de la ley 2/1994 a los créditos hipotecarios.

### ENMIENDA NÚM. 203

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

Disposición final nueva.

Se modifica el artículo 48, apartado 2, letra a) de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, que queda redactado en los siguientes términos:

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

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

#### JUSTIFICACIÓN

Establecer normativamente garantías de transparencia en la concesión de créditos y préstamos hipotecarios.

### ENMIENDA NÚM. 204

#### Del Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC)

El Grupo Parlamentario Entesa pel Progrés de Catalunya (GPEPC), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

#### ENMIENDA

De adición.

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

Disposición final nueva.

Se modifica el artículo 48, apartado 2, letra h) de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, que queda redactado en los siguientes términos:

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

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

### JUSTIFICACIÓN

Establecer garantías para asegurar una información amplia y precisa de los productos financieros ofrecidos a los consumidores. Se exige además, en el caso de financiación hipotecaria, la expresa información personalizada del esfuerzo de acceso a la vivienda.

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula 71 enmiendas a la Proposición de Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Palacio del Senado, 26 de abril de 2013.—El Portavoz Adjunto, **José Miguel Camacho Sánchez**.

### ENMIENDA NÚM. 205 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 1**.

### ENMIENDA

De sustitución.

Se propone la sustitución del artículo 1, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 1. Suspensión de las ejecuciones sobre viviendas habituales y locales de negocio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 184

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

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

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

### MOTIVACIÓN

La enmienda regula una «moratoria» de tres años que afecte a todo el procedimiento ejecutivo y no sólo al lanzamiento; asimismo se amplía el ámbito de los beneficiados por la «moratoria», eliminando requisitos relativos a circunstancias de especial vulnerabilidad de tal manera que sean únicamente las circunstancias económicas las que determinen los sujetos beneficiados de esta medida, que también se amplía a los garantes. Por otra parte, se propone que la suspensión afecte a desahucios no sólo de vivienda habitual sino también de local de negocio cuando en éste se efectúe una actividad que suponga el medio de vida del deudor o garante. Por último se prevé la suspensión del devengo de intereses de demora durante la suspensión.

### ENMIENDA NÚM. 206

#### Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo 1.**

### ENMIENDA

De adición.

Artículo nuevo (2 bis).

Se propone la adición de un nuevo artículo 2 bis, que tendrá la siguiente redacción:

#### «Capítulo Segundo

Artículo 2 bis.

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

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

### MOTIVACIÓN

Se propone la inclusión de un capítulo nuevo que regule un procedimiento extrajudicial previo al concursal cuyo objeto es dar solución al sobreendeudamiento no doloso de las personas a través de un convenio con intervención notarial, y contempla especialidades en el procedimiento judicial (concursal).

Se trata de extender el sistema de protección de deuda de profesionales a aquellas que no tienen tal carácter.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 185

### ENMIENDA NÚM. 207

Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo 1**.

#### ENMIENDA

De adición.

Artículo nuevo (2 ter).

Se propone la adición de un nuevo artículo 2 ter, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 2 ter. Definiciones.

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

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

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

#### MOTIVACIÓN

Se define la situación de sobreendeudamiento estableciéndose además una presunción legal de sobreendeudamiento respecto a personas que deben destinar al pago de sus deudas más del 50 % de los ingresos familiares, así como la situación de las personas que hayan perdido la titularidad de su vivienda como consecuencia de una ejecución hipotecaria y siguen teniendo deuda pendiente.

### ENMIENDA NÚM. 208

Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo 1**.

#### ENMIENDA

De adición.

Artículo nuevo (2 quáter).

Se propone la adición de un nuevo artículo 2 quáter, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 2 quáter. Ámbito de aplicación.

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

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 186

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.»

### MOTIVACIÓN

Determina el ámbito de aplicación.

### ENMIENDA NÚM. 209

**Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)**

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo 1.**

### ENMIENDA

De adición.

Artículo nuevo (2 quinquies).

Se propone la adición de un nuevo artículo 2 quinquies, que tendrá la siguiente redacción:

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

Será notario competente el designado por el deudor.»

### MOTIVACIÓN

Regula la promoción del procedimiento.

### ENMIENDA NÚM. 210

**Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)**

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo 1.**

### ENMIENDA

De adición.

Artículo nuevo (2 sexies).

Se propone la adición de un nuevo artículo 2 sexies, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 2 sexies. 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.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 187

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

### MOTIVACIÓN

Determina el contenido de la solicitud del convenio.

### ENMIENDA NÚM. 211

#### Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo 1.**

### ENMIENDA

De adición.

Artículo nuevo (2 septies).

Se propone la adición de un nuevo artículo 2 septies, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 2 septies. Procedimiento.

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

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

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

### MOTIVACIÓN

Regula determinados trámites del procedimiento.

### ENMIENDA NÚM. 212

#### Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo 1.**

### ENMIENDA

De adición.

Artículo nuevo (2 octies).

Se propone la adición de un nuevo artículo 2 octies, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 2 octies. 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 2 quáter decies durante el periodo de tres meses para la autorización notarial del convenio y, una vez autorizado, durante el periodo fijado en dicho convenio.

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

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

### MOTIVACIÓN

Se establece uno de los efectos esenciales del procedimiento: la suspensión de cualquier procedimiento judicial o extrajudicial sobre el patrimonio del deudor.

### ENMIENDA NÚM. 213 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo 1**.

### ENMIENDA

De adición.

Artículo nuevo (2 novies).

Se propone la adición de un nuevo artículo 2 novies, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 2 novies. Plan de saneamiento.

1. A la vista del expediente, el notario, con la colaboración técnica de aquellos expertos o profesionales que precise o del letrado designado al efecto por el deudor así como, en su caso, de la asociación de consumidores designada por el deudor, elaborará un plan de saneamiento económico, que será presentado al deudor, y si éste no se opusiere, se comunicará a los acreedores. El plan de saneamiento, que incluirá propuestas de pago a los acreedores, tendrá dos objetivos principales: la reconducción y recuperación de la economía sobreendeudada, y evitar una situación de exclusión social. 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.»

### MOTIVACIÓN

Regula el contenido del Plan de Saneamiento

### ENMIENDA NÚM. 214 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo 1.**

### ENMIENDA

De adición.

Artículo nuevo (2 decies).

Se propone la adición de un nuevo artículo 2 decies, que tendrá la siguiente redacción:

Artículo 2 decies. Carácter del convenio.

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

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

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

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

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

### MOTIVACIÓN

Se regula el contenido del convenio que puede establecer condonaciones, esperas o cualquier medida de las previstas en el propuesto artículo 2 quince de esta ley.

### ENMIENDA NÚM. 215 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo 1.**

### ENMIENDA

De adición.

Artículo nuevo (2 undecies).

Se propone la adición de un nuevo artículo 2 undecies, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 2 undecies. 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.»

### MOTIVACIÓN

Inclusión de la posibilidad de novación.

### ENMIENDA NÚM. 216 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo 1**.

### ENMIENDA

De adición.

Artículo nuevo (2 duodecies).

Se propone la adición de un nuevo artículo 2 duodecies, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 2 duodecies. Procedimiento judicial.

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

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

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

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

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

### MOTIVACIÓN

Regulación del acceso a la vía judicial.

### ENMIENDA NÚM. 217 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo 1**.

#### ENMIENDA

De adición.

Artículo nuevo (2 ter decies).

Se propone la adición de un nuevo artículo 2 ter decies, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 2 ter decies. 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.»

#### MOTIVACIÓN

Regulación de determinados requisitos.

### ENMIENDA NÚM. 218 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo 1**.

#### ENMIENDA

De adición.

Artículo nuevo (2 quáter decies).

Se propone la adición de un nuevo artículo 2 quáter decies, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 2 quáter decies. 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 éstos sean propietarios, sin que quede paralizada la acción ejecutiva por su garantía con relación al resto de sus bienes.»

### MOTIVACIÓN

Se determinan los efectos de la admisión de la demanda, en especial la aplicación de lo previsto en el artículo 56 de la Ley Concursal. Se permite pues la suspensión de los procedimientos de ejecución del patrimonio, actualmente vedado en el caso de deudas no profesionales.

### ENMIENDA NÚM. 219

#### Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo 1**.

### ENMIENDA

De adición.

Artículo nuevo (2 quinceles).

Se propone la adición de un nuevo artículo 2 quinceles, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 2 quinceles. Propuesta judicial de pagos.

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

- a) El fraccionamiento de los pagos de la deuda principal, intereses y gastos;
- b) La reducción, en su caso, del tipo de interés convencional al tipo de interés legal;
- c) La suspensión durante la duración de la propuesta judicial de pagos de los efectos de las garantías reales;
- d) La remisión o condonación, total o parcial, de las deudas, de los intereses moratorios, de las indemnizaciones y de los gastos;
- e) La prórroga del plazo del reembolso de los contratos de crédito.
- f) También podrá acordar, en caso de inexistencia de bienes y derechos suficientes para satisfacer a los acreedores, la limitación temporal de los efectos del artículo 1911 del Código Civil, de manera que transcurrido un plazo que no podrá ser inferior a tres años ni superior a cinco, a contar desde la publicación del auto de conclusión del procedimiento concursal, quede exonerado el deudor de la obligación de pagar el pasivo concursal que permanezca insatisfecho. Esta exoneración podrá ser revocada en el plazo de tres años a contar desde que se acuerde, a instancias de cualquier acreedor que justifique que el comportamiento negligente o doloso del deudor ha frustrado la posibilidad de cobro de su crédito. Tal acción tendrá carácter individual en cuanto a los efectos que logre sin que pueda dar lugar a la apertura de un nuevo procedimiento de concurso, que solo podrá iniciarse frente al mismo deudor una vez transcurrido aquel plazo fijado judicialmente.»

### MOTIVACIÓN

Regulación de las medidas que pueden contener el convenio, con la inclusión de una de gran trascendencia, la limitación de la responsabilidad universal del deudor (Art. 1911 del Código Civil), transcurrido un periodo de tiempo y siempre que el comportamiento del deudor sea diligente en el cumplimiento del convenio.

---

### ENMIENDA NÚM. 220 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo 1.**

### ENMIENDA

De adición.

Artículo nuevo (2 sedecies).

Se propone la adición de un nuevo artículo 2 sedecies, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 2 sedecies. Garantía del derecho a la vivienda en los procesos de desahucio.

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

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

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

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

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

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

### MOTIVACIÓN

Establecimiento de medidas sociales en favor de las personas desahuciadas.

---

### ENMIENDA NÚM. 221 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo 1.**

### ENMIENDA

De adición.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 194

Artículo nuevo (2 septies decies).

Se propone la adición de un nuevo artículo 2 septies decies, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 2 septies decies. Excepciones:

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

- a) Haber actuado de mala fe en la contratación del crédito hipotecario o en el contrato de arrendamiento cuyo incumplimiento origine el procedimiento de desahucio y el lanzamiento de la vivienda.
- b) Ser titular de un derecho real de dominio o de uso y disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional, salvo que haya sido privada de su uso por causas no imputables a la misma.»

### MOTIVACIÓN

En coherencia con la enmienda anterior.

### ENMIENDA NÚM. 222 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo 1.**

### ENMIENDA

De adición.

Artículo nuevo (2 octies decies).

Se propone la adición de un nuevo artículo 2 octies decies, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 2 octies decies. Procedimiento.

1. Iniciado el procedimiento de desahucio por impago de rentas o por impago de las cuotas hipotecarias, la persona interesada podrá solicitar el reconocimiento del derecho constitucional de acceso a una vivienda digna y adecuada ante el órgano competente de su comunidad autónoma designado al efecto.
2. La resolución y notificación de la solicitud en ningún caso podrá rebasar el plazo estimado para dictar resolución judicial en el procedimiento de desahucio. Transcurrido el mismo sin que se haya notificado resolución expresa, se entenderá estimada dicha solicitud.
3. Reglamentariamente se determinará el procedimiento de concesión y gestión de la garantía de acceso a la vivienda prevista en esta Ley.»

### MOTIVACIÓN

Establecimiento de medidas sociales de garantía del derecho a una vivienda en caso de desahucio.

### ENMIENDA NÚM. 223 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo Nuevo a continuación del Artículo 1.**

### ENMIENDA

De adición.

Al artículo 2 (nuevo) novies decies.

Se propone la adición de un nuevo artículo 2, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 2. Medidas preventivas.

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

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

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

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

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

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

### MOTIVACIÓN

Establecimiento de una línea de crédito a través del ICO que facilite el pago de las cuotas hipotecarias.

### ENMIENDA NÚM. 224 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 2**.

### ENMIENDA

De sustitución.

Se propone la sustitución del artículo 2, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 2. Acreditación.

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

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

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

2.º Últimas tres nóminas percibidas.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 196

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

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

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

b) Titularidad de los bienes:

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

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

### MOTIVACIÓN

En coherencia con la enmienda anterior, al no exigirse la concurrencia de requisitos de especial vulnerabilidad, se elimina la exigencia de determinados documentos acreditativos.

### ENMIENDA NÚM. 225 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 3. Dos**.

### ENMIENDA

De sustitución.

Se propone la sustitución del apartado dos del artículo 3 que pasa a tener la siguiente redacción:

Se modifica el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 114.

Salvo pacto en contrario, la hipoteca constituida a favor de un crédito que devengue interés no asegurará, con perjuicio de tercero, además del capital, sino los intereses de los dos últimos años transcurridos y la parte vencida de la anualidad corriente. En ningún caso podrá pactarse que la hipoteca asegure intereses por plazo superior a tres años.

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

### MOTIVACIÓN

Se incluye un párrafo que limita los intereses de demora de la hipoteca con el fin de evitar el rapidísimo efecto multiplicador del importe total de la deuda generado por los intereses de demora, efecto que no ha podido ser evitado por la posibilidad judicial de declarar abusivos determinados intereses de demora.

Además se impide que las partes pacten que la hipoteca asegure intereses por plazo superior a tres años (actualmente el plazo permitido es hasta cinco años).

### ENMIENDA NÚM. 226 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 3. Tres**.

#### ENMIENDA

De sustitución.

Al artículo 3. Apartado tres.

Se propone sustitución del apartado Tres del artículo 3, que pasa a tener la siguiente redacción:

Se modifica el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 129.

1. La acción hipotecaria podrá ejercitarse:

a) 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.

b) O mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1858 del Código Civil, que podrá pactarse en la escritura de constitución de hipoteca para el caso de falta de cumplimiento de la obligación garantizada.

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

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

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

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

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

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

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

f) Cuando el Notario considerase que alguna de las cláusulas del préstamo hipotecario que constituya el fundamento de la venta extrajudicial o que hubiese determinado la cantidad exigible pudiera tener carácter abusivo, lo pondrá en conocimiento de deudor, acreedor y en su caso, avalista e hipotecante no deudor, a los efectos oportunos.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 198

En todo caso, el Notario suspenderá la venta extrajudicial cuando cualquiera de las partes acredite haber planteado ante el Juez que sea competente, conforme a lo establecido en el artículo 684 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el carácter abusivo de dichas cláusulas contractuales.

La cuestión sobre dicho carácter abusivo se sustanciará por los trámites y con los efectos previstos para la causa de oposición regulada en el apartado 4 del artículo 695.1 de Ley de Enjuiciamiento Civil.

Una vez sustanciada la cuestión, y siempre que no se trate de una cláusula abusiva que constituya el fundamento de la ejecución, el Notario podrá proseguir la venta extrajudicial a requerimiento del acreedor.

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

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

b) Cuando la mejor postura presentada fuera inferior a los porcentajes antes señalados, podrá el deudor presentar en el plazo de quince días, tercero que mejore la postura, ofreciendo cantidad igual a dichos porcentajes sobre el valor de tasación o inferior a dicho importe siempre que resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.

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

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

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

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

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

### MOTIVACIÓN

Potenciación del procedimiento de venta extrajudicial (notarial), que puede ser más rápido, eficaz y económico que el judicial; además, se modifica este procedimiento estableciendo también una única subasta —se ha revelado que las tres subastas no han cumplido la función tuitiva del deudor que inspiró su instauración— y características similares a las previstas en la LEC para el procedimiento de ejecución judicial.

### ENMIENDA NÚM. 227 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 3. Apartado nuevo**.

### ENMIENDA

De adición.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 199

Al artículo 3. Apartado nuevo (Dos bis).

Se propone la adición de un nuevo apartado dos bis al artículo 3, con la siguiente redacción:

Se modifica el artículo 115 de la Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 115.

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

### MOTIVACIÓN

Impedir la posibilidad de exigencia del acreedor de ampliación de la hipoteca para asegurar intereses vencidos y no garantizados.

---

### ENMIENDA NÚM. 228 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 3. Apartado nuevo**.

### ENMIENDA

De adición.

Al artículo 3. Apartado nuevo (Cuatro).

Se propone la adición de un Nuevo Apartado Cuatro al artículo 3, que tendrá la siguiente redacción:

Se modifica el artículo 147 de la Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 147.

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

### MOTIVACIÓN

Extender las limitaciones propuestas en el artículo 114 al supuesto previsto en este artículo, en especial las limitaciones respecto de los intereses de demora.

---

### ENMIENDA NÚM. 229 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 3. Apartado nuevo**.

### ENMIENDA

De adición.

Al artículo 3. Apartado nuevo (cinco).

Se propone la adición de un Nuevo Apartado Cinco al artículo 3, que tendrá la siguiente redacción:

Se modifica el artículo 149 de la Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946, que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 149.

El crédito o préstamo garantizado con hipoteca podrá cederse en todo o en parte de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.526 del Código Civil. La cesión de la titularidad de la hipoteca que garantice un crédito o préstamo deberá hacerse en escritura pública e inscribirse en el registro de la propiedad. En todo caso habrá de notificarse fehacientemente al deudor para que la cesión tenga efectos subrogatorios.

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

### MOTIVACIÓN

Exigencia de notificación al deudor de la cesión de la titularidad de la hipoteca.

### ENMIENDA NÚM. 230 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 4. Tres**.

### ENMIENDA

De sustitución.

Al artículo 4. Apartado tres.

Se sustituye el apartado tres del artículo 4 que pasa a tener la siguiente redacción:

Se modifica el apartado 4 del artículo 3 bis de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario, que queda redactado en los siguientes términos:

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

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

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

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

### MOTIVACIÓN

Inclusión específica del Consejo de Consumidores y Usuarios en letra a) del artículo 3 bis.4.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 201

### ENMIENDA NÚM. 231

#### Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 4. Cuatro**.

#### ENMIENDA

De modificación.

Al artículo 4. Apartado cuatro.

Se propone la modificación del Apartado Cuatro del artículo 4 en los siguientes términos:

Se modifica la redacción del artículo 3 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario, en los siguientes términos:

Donde dice: «...al menos en un 10 por cien de su relación de negocio...» debe decir: «... al menos en un 1 por ciento de su relación de negocio...»

#### MOTIVACIÓN

Fortalecer los instrumentos de fomento de la independencia de las sociedades de tasación e imparcialidad su actividad.

### ENMIENDA NÚM. 232

#### Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 4. Cinco**.

#### ENMIENDA

De modificación.

Al artículo 4. Apartado cinco.

Se propone la modificación del Apartado Cinco del artículo 4 en los siguientes términos:

Donde dice: «...al menos en un 10 por cien del capital...» debe decir: «... al menos el 1 del capital ...»

#### MOTIVACIÓN

Reforzar las garantías de independencia e imparcialidad de las sociedades de tasación respecto de las entidades de crédito.

### ENMIENDA NÚM. 233

#### Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 4. Seis**.

#### ENMIENDA

De sustitución.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 202

Al artículo 4. Apartado 6.

Se propone sustituir la redacción del Apartado 6 del artículo 4 por la que a continuación se recoge:

Se modifica el artículo 5 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 5.

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

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

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

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

Reglamentariamente se determinarán:

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

2. Los supuestos en que pueda exceder la relación del 60% entre el préstamo o crédito garantizado y el valor del bien hipotecado, con el límite máximo del 80%, así como aquellos en que la Administración, en función de las características de los bienes hipotecados, pueda establecer porcentajes inferiores al 60%. En todo caso se 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.

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

### MOTIVACIÓN

Se incluye en el apartado 1 un párrafo que establece límites en la variabilidad de los tipos de interés incorporando criterios de proporcionalidad cuando el interés sea variable.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 203

### ENMIENDA NÚM. 234

Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 4. Siete**.

#### ENMIENDA

De supresión.

Al artículo 4. Apartado 7.

Se propone suprimir el Apartado 7 del artículo 4.

#### MOTIVACIÓN

En coherencia con la enmienda anterior.

### ENMIENDA NÚM. 235

Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 4. Apartado nuevo**.

#### ENMIENDA

De adición.

Al artículo 4. Apartado nuevo (cinco bis).

Se propone la adición de un Nuevo Apartado Cinco bis al artículo 4, con la siguiente redacción:

Se modifica el artículo 4 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 4.

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

Las disposiciones de los préstamos cuya hipoteca recaiga sobre inmuebles en construcción o rehabilitación, podrán atenerse a un calendario pactado con la entidad prestamista en función de la ejecución de las obras o la inversión y de la evolución de las ventas o adjudicaciones de las viviendas.

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

#### MOTIVACIÓN

Establecer medidas preventivas del sobreendeudamiento.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 204

### ENMIENDA NÚM. 236

#### Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 4. Apartado nuevo**.

#### ENMIENDA

De adición.

Al artículo 4. Apartado nuevo (ocho).

Se propone añadir un nuevo apartado ocho al artículo 4, en los siguientes términos de redacción:

Se modifica el artículo 7 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 7.

Uno. Para que un crédito hipotecario pueda ser movilizado mediante la emisión de los títulos regulados en esta Ley los bienes hipotecados deberán haber sido tasados con arreglo al llamado valor hipotecario, por los servicios de tasación de las entidades a que se refiere el artículo 2, o bien por otros servicios de tasación que cumplan los requisitos que reglamentariamente se establecerán.

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.»

#### MOTIVACIÓN

En coherencia con la enmienda al artículo 4 de la Ley del Mercado Hipotecario.

### ENMIENDA NÚM. 237

#### Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 4. Apartado nuevo**.

#### ENMIENDA

De adición.

Al artículo 4. Apartado nuevo (nueve).

Se propone añadir un nuevo apartado nueve al artículo 4, en los siguientes términos de redacción:

Se modifica el artículo 8 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 8.

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

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 205

### MOTIVACIÓN

Impedir prácticas abusivas en la concesión de los créditos o préstamos hipotecarios.

---

#### ENMIENDA NÚM. 238 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Uno**.

### ENMIENDA

De sustitución.

Al artículo 7. Uno.

Se propone la sustitución del apartado uno del artículo 7, que queda redactado en los siguientes términos:

Se añade un nuevo párrafo al apartado 1 del artículo 552 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

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

En los procedimientos de ejecución de títulos no judiciales que se interpusieran contra consumidores si el tribunal entendiese que entre los documentos que permiten la ejecución existen cláusulas abusivas dictará de oficio auto denegando el despacho de ejecución cuando el contenido de dichas cláusulas comprometa la fuerza ejecutiva del título.»

### MOTIVACIÓN

Atribuir al juez instrumentos legales para que pueda, a través de un control de oficio, apreciar la existencia de cláusulas abusivas; en este caso en el supuesto de que el juez considerara la existencia de dichas cláusulas el ordenamiento le permite denegar despacho de ejecución. Con ello se ajustaría nuestro ordenamiento jurídico a la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, que ha subrayado que la situación de desequilibrio entre el consumidor (deudor) y el profesional (entidad financiera) sólo puede compensarse mediante una intervención positiva, ajena a las partes del contrato. Asimismo, conforme al informe de la Abogada General del Tribunal de Justicia de la UE, nuestro ordenamiento debe disponer de la posibilidad de suspender (de forma provisional) el procedimiento ejecutivo, con objeto de detener la ejecución forzosa, hasta que se haya comprobado el carácter abusivo de una cláusula contractual, de modo que se impida que el procedimiento ejecutivo cree una situación perjudicial para el consumidor que posteriormente sea de muy difícil o imposible reparación.

---

#### ENMIENDA NÚM. 239 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Cuatro**.

### ENMIENDA

De sustitución.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 206

Al artículo 7. Apartado cuatro.

Se propone la sustitución del apartado cuatro del artículo 7, que pasa a tener la siguiente redacción:

Se modifica el artículo 575 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

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

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

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

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

### MOTIVACIÓN

Mediante la adición de un último párrafo al artículo 575 se pretende evitar el incremento desproporcionado de la cantidad reclamada, limitando en este caso las costas a que dé lugar la ejecución.

### ENMIENDA NÚM. 240 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Cinco.**

### ENMIENDA

De sustitución.

Al artículo 7. Apartado 5.

Se sustituye la actual redacción del apartado 5 del artículo 7, pasando a tener la siguiente:

Se modifica el artículo 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

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

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

No obstante, en caso de que el bien ejecutado sea la vivienda habitual del deudor, no se podrá iniciar la ejecución dineraria.

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

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

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

### MOTIVACIÓN

Se establece que, en caso de que el bien ejecutado sea la vivienda habitual del deudor, no se podrá iniciar la ejecución dineraria. Y, asimismo, se recoge, en coherencia con otras enmiendas de modificación de los artículos 552 y 695 de la LEC, la facultad del juez de controlar en el procedimiento ejecutivo las cláusulas abusivas del título ejecutivo.

### ENMIENDA NÚM. 241

#### Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Diez.**

### ENMIENDA

De sustitución.

Al artículo 7. Apartado diez.

Se propone la sustitución del apartado diez del artículo 7, que pasa a tener la siguiente redacción:

Se modifica el artículo 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 670.

1. Si la mejor postura fuera 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, 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 sólo se hicieren posturas superiores al 90 %,si se tratara de vivienda habitual, o 75%, en otro caso, del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, pero ofreciendo pagar a plazos con garantías suficientes, bancarias o hipotecarias, del precio aplazado, se harán saber al ejecutante quien, en los veinte días siguientes, podrá pedir la adjudicación del inmueble por el 90 ó 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 ó, 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 ó 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.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 208

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

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

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

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

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

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

### MOTIVACIÓN

Elevación de los porcentajes sobre el valor del bien hipotecado —distinguiendo entre vivienda habitual o no— a efectos de determinar el valor de adjudicación, con el fin de evitar el malbaratamiento de bienes afectados.

### ENMIENDA NÚM. 242 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Diez**.

### ENMIENDA

De sustitución.

Al artículo 7. Apartado diez.

Se propone la sustitución de la redacción del apartado diez del artículo 7 por la que se recoge a continuación:

Se modifica el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 671.

1. Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes y la finca quedará adjudicada al acreedor en pago de la total deuda reclamada, sin que pueda

reclamar más cantidad por ningún otro concepto siempre y para el solo caso de que se trate de la vivienda habitual del deudor o ejecutado.

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

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

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

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

### MOTIVACIÓN

En caso de no concurrencia de postores en la subasta, la enmienda pretende impedir la adjudicación de la vivienda por una cantidad excesivamente baja; además si se trata de vivienda habitual la enmienda permite la adjudicación de la vivienda quedando saldada la deuda.

Por otra parte, se incluye la moderación por el juez de los gastos y costas procesales, impidiendo además la exacción de tasas procesales.

### ENMIENDA NÚM. 243

#### Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Once**.

### ENMIENDA

De sustitución.

Al artículo 7. Apartado once.

Se propone la sustitución del apartado once del artículo 7, que pasa a tener la siguiente redacción:

Se modifica el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 682.

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

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

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

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

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

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

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

### MOTIVACIÓN

Por una parte, la enmienda tiene por finalidad solucionar una de las disfunciones más graves que se producen en este ámbito: la posibilidad de considerar dos valores, el de tasación a efectos de concesión de préstamos y el de tasación a efectos procesales de ejecución. Se propone que este último no pueda ser inferior a aquel.

Por otra parte, se añade un 3.<sup>er</sup> requisito en el apartado 2, con la exigencia de que para poder aplicar el procedimiento especial de ejecución sobre bienes hipotecados la escritura no debe contener ninguna cláusula abusiva.

### ENMIENDA NÚM. 244

#### Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Trece**.

### ENMIENDA

De sustitución.

Al artículo 7. Apartado trece.

Se propone la sustitución del apartado trece del artículo 7, que pasa a tener la siguiente redacción:

Se modifica el artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 693.

1. Lo dispuesto en este capítulo será aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes, si vencieren tres plazos mensuales sucesivos sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses. 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 mensuales sucesivos o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo, al menos, equivalente a tres meses y este convenio constase en la escritura de constitución.

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

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

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

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 211

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

4. Si el bien ejecutado fuese la vivienda habitual o local de negocio donde se ejerza la actividad que constituya el medio de vida, el deudor o garante podrá comparecer con anterioridad a la celebración de la subasta solicitando la entrega del bien hipotecado en pago de la deuda garantizada. En este caso, el Tribunal dictará resolución autorizando la entrega y acordando la adjudicación del inmueble al ejecutante en pago del total de la deuda garantizada, extinguiéndose la misma junto con los intereses y costas.

En caso de que el deudor hubiera amortizado previamente a la reclamación más del 75 % del principal prestado podrá continuar ocupando la vivienda o local de negocio, sin que pueda declararse vencida anticipadamente la obligación garantizada, satisfaciendo una cantidad equivalente al 30 % de los ingresos familiares, cantidad que se aplicará a saldar la deuda que de principal e intereses ordinarios devengados hayan sido señalados en la reclamación de pago. Una vez saldada seguirá aplicándose dicha renta al pago del resto de cuotas pendientes de amortización.»

### MOTIVACIÓN

La enmienda pretende que el inicio del procedimiento de ejecución solo pueda tener lugar si el incumplimiento se extiende a tres plazos (cuotas); actualmente basta con el incumplimiento de un plazo.

### ENMIENDA NÚM. 245

#### Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Apartado nuevo**.

### ENMIENDA

De adición.

Al artículo 7. Apartado nuevo (pre uno).

Se propone la adición de un nuevo apartado pre uno al artículo 7, que tendrá la siguiente redacción:

Se modifica el apartado 5 al artículo 11 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 11.5.

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

### MOTIVACIÓN

Reforzar las garantías de los deudores en el procedimiento de ejecución hipotecaria.

### ENMIENDA NÚM. 246

#### Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Apartado nuevo**.

#### ENMIENDA

De adición.

Al artículo 7. Apartado nuevo (pre uno bis).

Se propone la adición de un nuevo apartado pre uno bis al artículo 7, que tendrá la siguiente redacción:

Se adiciona un nuevo apartado 4 al artículo 140 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 140.4.

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

#### MOTIVACIÓN

Reforzar las garantías de los deudores en el procedimiento de ejecución hipotecaria.

### ENMIENDA NÚM. 247

#### Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Apartado nuevo**.

#### ENMIENDA

De adición.

Al artículo 7. Apartado nuevo (pre uno ter).

Se propone la adición de un nuevo apartado pre uno ter al artículo 7, que tendrá la siguiente redacción:

Se adiciona un nuevo apartado 3 al artículo 539 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 539.3.

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

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

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 213

### MOTIVACIÓN

Reforzar las garantías de los deudores en el procedimiento de ejecución hipotecaria.

### ENMIENDA NÚM. 248 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Apartado nuevo**.

### ENMIENDA

De adición.

Al artículo 7. Apartado nuevo (cuatro bis).

Se propone la adición de un nuevo apartado cuatro bis al artículo 7, con la siguiente redacción:

Se modifica el artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 576. Intereses de la mora procesal.

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

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

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

4. En los procedimientos de ejecución hipotecaria que recaigan sobre la vivienda habitual del deudor o ejecutado no se devengarán, ni por tanto se podrán reclamar, intereses de demora durante la sustanciación de tal procedimiento. En cualquier caso los intereses moratorios que fuesen exigidos conforme al artículo 1108 del Código Civil se ajustarán a lo previsto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria.»

### MOTIVACIÓN

La adición de un apartado cuatro al artículo 576 pretende la paralización del devengo de intereses durante la sustanciación del procedimiento de ejecución sobre vivienda habitual; en otro caso los intereses moratorios deben ser los previstos en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria (reformado según la enmienda propuesta).

### ENMIENDA NÚM. 249 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Apartado nuevo**.

### ENMIENDA

De adición.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 214

Al artículo 7. Apartado nuevo (siete bis).

Se propone la adición de un nuevo apartado siete bis al artículo 7, con la siguiente redacción:

Se modifica el artículo 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 657. Información de cargas extinguidas o aminoradas.

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

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

2. A la vista de lo que el ejecutado y los acreedores a que se refiere el apartado anterior declaren sobre la subsistencia y cuantía actual de los créditos, si hubiera conformidad sobre ello, el secretario judicial encargado de la ejecución, a instancia del ejecutante, expedirá los mandamientos que procedan a los efectos previstos en el artículo 144 de la Ley Hipotecaria. De existir disconformidad les convocará a una vista ante el Tribunal, que deberá celebrarse dentro de los tres días siguientes, resolviéndose mediante auto, no susceptible de recurso, en los cinco días siguientes.

3. Transcurridos veinte días desde el requerimiento al ejecutado 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.»

### MOTIVACIÓN

Mejora técnica. Se hace una referencia en el apartado 1 a las limitaciones en el devengo de intereses.

### ENMIENDA NÚM. 250 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Apartado nuevo**.

### ENMIENDA

De adición.

Artículo 7. Apartado nuevo (diez bis).

Se propone la adición de un nuevo apartado diez bis al artículo 7, que tendrá la siguiente redacción:

Se modifica el artículo 681 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 681.

1. La acción para exigir el pago de deudas garantizadas por prenda o hipoteca podrá ejercitarse directamente contra los bienes pignoralados o hipotecados, sujetando su ejercicio a lo dispuesto en este

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 215

título, con las especialidades que se establecen en el presente capítulo. Sólo podrá ejercitarse esta acción por el saldo que constituya la liquidación realizada conforme a los pactos de las partes que efectivamente se hayan inscrito en el Registro de la Propiedad.

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

### MOTIVACIÓN

Mejora técnica.

### ENMIENDA NÚM. 251 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Apartado nuevo**.

### ENMIENDA

De adición.

Al artículo 7. Apartado nuevo (once bis).

Se propone la adición de un nuevo apartado once bis al artículo 7, que tendrá la siguiente redacción:

Se modifica el artículo 683 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 683.

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

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

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

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

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

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

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

### MOTIVACIÓN

Mejora técnica. Sustituir el consentimiento del acreedor por la notificación para cambio de domicilio del deudor fuera del término judicial.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 216

### ENMIENDA NÚM. 252

#### Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Apartado nuevo**.

#### ENMIENDA

De adición.

Al artículo 7. Apartado nuevo (once ter).

Se propone la adición de un nuevo apartado once ter al artículo 7, que tendrá la siguiente redacción:

Se modifica el artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 685.

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

2. A la demanda se acompañarán el título o títulos de crédito, revestidos de los requisitos que esta Ley exige para el despacho de la ejecución, así como los demás documentos a que se refieren el artículo 550 y, en sus respectivos casos, los artículos 573 y 574 de la presente Ley.

En caso de ejecución sobre bienes hipotecados o sobre bienes en régimen de prenda sin desplazamiento, 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 sólo la finca o fincas objeto de la ejecución.

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

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

#### MOTIVACIÓN

Se añade un apartado 5 que garantiza que los avalistas o fiadores conozcan la existencia de una demanda ejecutiva frente al deudor.

### ENMIENDA NÚM. 253

#### Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Apartado nuevo**.

### ENMIENDA

De adición.

Al artículo 7. Apartado nuevo (once quáter).

Se propone la adición de un nuevo apartado once quáter al artículo 7, que tendrá la siguiente redacción:

Se modifica el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 689.

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

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

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

### MOTIVACIÓN

Se añade que la notificación ha de realizarse también a los fiadores, como medida de protección de estos.

### ENMIENDA NÚM. 254

#### Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 7. Apartado nuevo**.

### ENMIENDA

De adición.

Al artículo 7. Apartado nuevo (quince).

Se adiciona un nuevo apartado quince al artículo 7 que tendrá la siguiente redacción:

«Artículo 4.

Se modifica el artículo 698.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con la siguiente redacción:

1. Cualquier reclamación que el deudor, el tercer poseedor y cualquier interesado pueda formular y que no se halle comprendida en los artículos anteriores, incluso las que versen sobre nulidad del título o sobre el vencimiento, certeza, extinción o cuantía de la deuda, se ventilarán en el juicio que corresponda, estando facultado el juez para suspender cautelarmente el procedimiento de ejecución sobre bienes hipotecados o pignorados cuando la reclamación se fundamente en la existencia de cláusulas abusivas. La competencia para conocer de este proceso se determinará por las reglas ordinarias.»

### MOTIVACIÓN

Adecuación a la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 218

### ENMIENDA NÚM. 255

Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 8. Dos**.

#### ENMIENDA

De modificación.

Al artículo 8. Apartado dos.

Se suprime la letra b) del número 1 del apartado dos del artículo 8.

#### MOTIVACIÓN

Ampliación del ámbito subjetivo de aplicación del Código de Buenas Prácticas, mediante la modificación del llamado umbral de exclusión.

### ENMIENDA NÚM. 256

Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 8. Cuatro**.

#### ENMIENDA

De sustitución.

Al artículo 8. Apartado cuatro.

Se propone sustituir la redacción del apartado cuatro del artículo 8 por la que a continuación se recoge:

Se modifica el apartado 1 del artículo 4 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, que queda redactado en los siguientes términos:

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

#### MOTIVACIÓN

Limitación de intereses de demora.

### ENMIENDA NÚM. 257

Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 8. Cinco**.

### ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación del número 4 del apartado cinco del artículo 8, en los siguientes términos:

Se modifica el apartado 4 del artículo 5 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, que queda redactado en los siguientes términos:

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

### MOTIVACIÓN

En coherencia con el carácter obligatorio de la adhesión.

### ENMIENDA NÚM. 258 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 8. Cinco**.

### ENMIENDA

De modificación.

Al artículo 8. Apartado cinco. Número 3.

Se propone la modificación del número 3 del apartado cinco del artículo 8 en los siguientes términos:

«Se suprime el apartado 3 del artículo 5 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.»

### MOTIVACIÓN

En coherencia con la enmienda anterior.

### ENMIENDA NÚM. 259 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 8. Cinco**.

### ENMIENDA

De modificación.

Se propone la modificación del número 6 del apartado cinco del artículo 8, en los siguientes términos:

«Se suprime el apartado 6 del artículo 5 del Real Decreto ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.»

### MOTIVACIÓN

Suprimir el carácter temporal de la aplicación del Código de Buenas Prácticas.

---

#### ENMIENDA NÚM. 260 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 8. Cinco**.

### ENMIENDA

De sustitución.

Se propone la sustitución del número 1 del apartado cinco del artículo 8, por la siguiente redacción:

Se modifica el apartado 1 del artículo 5 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, que queda redactado en los siguientes términos:

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

### MOTIVACIÓN

La enmienda propone la adhesión obligatoria de las entidades financieras al Código de Buenas Prácticas.

---

#### ENMIENDA NÚM. 261 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 8. Cinco**.

### ENMIENDA

De sustitución.

Se propone la sustitución del número 2 del apartado cinco del artículo 8, por la siguiente redacción:

Se modifica el apartado 2 del artículo 5 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, que queda redactado en los siguientes términos:

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

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

b) para municipios de entre 500.001 y 1.000.000 de habitantes o los integrados en áreas metropolitanas de municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 225.000 euros para viviendas habitadas

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 221

por una o dos personas, ampliándose dicho valor en 45.000 euros adicionales por cada persona a cargo, con un límite máximo de 360.000 euros;

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

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

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

### MOTIVACIÓN

Elevación del valor de las viviendas a efectos de aplicación del Código de Buenas Prácticas.

### ENMIENDA NÚM. 262 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 8. Cinco**.

### ENMIENDA

De adición.

Se propone la adición de un nuevo número al apartado cinco del artículo 8, que tendrá la siguiente redacción.

Se añade un apartado 10 al artículo 5 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, que queda redactado en los siguientes términos:

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

### MOTIVACIÓN

Fomentar el conocimiento del Código de Buenas Prácticas, a efectos de su aplicación.

### ENMIENDA NÚM. 263 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda al **Artículo 8. Ocho**.

### ENMIENDA

De modificación.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 222

Al artículo 8. Apartado ocho.

Se propone la modificación del apartado ocho del artículo 8 en los siguientes términos.

Se modifica la letra c) del apartado 3 del anexo del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, que queda redactado en los siguientes términos:

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

### MOTIVACIÓN

Reducción de la renta a pagar por el ejecutado que permanezca como inquilino en la vivienda y del interés de demora en caso de impago.

---

### ENMIENDA NÚM. 264 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Disposición adicional (nueva).

Se propone la adición de una nueva disposición adicional, que tendrá la siguiente redacción:

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

### MOTIVACIÓN

Exención de tasas en todos los procedimientos previstos tanto en el proyecto de ley como en las enmiendas.

---

### ENMIENDA NÚM. 265 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 223

Se propone la adición de una nueva disposición adicional, que tendrá la siguiente redacción:

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

Las entidades de crédito participadas por el Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB) estarán obligadas a iniciar las negociaciones con el deudor a que se refiere el artículo 2 novies de esta ley así como adherirse al convenio notarial previsto en el artículo 2 decies.»

### MOTIVACIÓN

Obligación de adherirse al convenio notarial por parte de las entidades de crédito participadas por el FROB en el procedimiento extrajudicial previsto en las enmiendas.

### ENMIENDA NÚM. 266 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Se propone la adición de una nueva disposición adicional, que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición adicional nueva. Honorarios notariales y registrales.

Los honorarios notariales derivados de la autorización del convenio al que se refiere el artículo 2 decies tendrán una reducción del 50%. Los derivados de los actos previos se considerarán como documentos sin cuantía.

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

### MOTIVACIÓN

Reducción de honorarios notariales en el procedimiento extrajudicial previsto en las enmiendas

### ENMIENDA NÚM. 267 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Se propone la adición de una nueva disposición adicional, que tendrá la siguiente redacción:

«Nueva disposición adicional. Declaración del interés social a efectos de expropiación forzosa de la cobertura de necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social.

1. Se declara de interés social la cobertura de necesidad de vivienda de las personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria,

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 224

a efectos de expropiación forzosa del uso de la vivienda objeto del mismo por un plazo máximo de tres años a contar desde la fecha del lanzamiento acordado por el órgano jurisdiccional competente.

2. Esta disposición será de aplicación a las viviendas incursas en procedimientos de desahucio instado por entidades financieras, o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos, en los cuales resulte adjudicatario del remate una entidad financiera, o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos.

3. Podrán ser beneficiarias de esta expropiación de uso las personas que cumplan los siguientes requisitos:

a) Tener su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria, siendo su única vivienda en propiedad y no poseer ningún miembro de la unidad familiar que conviva en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria la titularidad de ninguna vivienda.

b) Tener la condición inicial de propietarios y deudores hipotecarios.

c) El lanzamiento pueda generar una situación de emergencia o exclusión social.

d) Cumplir los siguientes requisitos de carácter económico:

1.º Que el procedimiento de ejecución hipotecaria sea consecuencia del impago de un préstamo concedido para poder hacer efectivo el derecho a la vivienda por la persona.

2.º Que las condiciones económicas de la persona hayan sufrido un importante menoscabo, provocando una situación de endeudamiento sobrevenido respecto a las condiciones y circunstancias existentes cuando se concedió el préstamo hipotecario. Se entenderá que las circunstancias económicas han sufrido un importante menoscabo cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por, al menos, 1,5 y ello suponga más de un tercio de los ingresos familiares.

3.º El conjunto de ingresos de la unidad familiar no supere en tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

4. El procedimiento de expropiación temporal del uso de la vivienda deberá ajustarse a la legislación de expropiación forzosa y, en su caso, a lo establecido por la legislación sectorial aplicable. La resolución que dé inicio al mismo se comunicará al órgano judicial que esté conociendo del procedimiento de ejecución hipotecaria de que se trate.

5. Mediante Real Decreto del Consejo de Ministros se declarará, previa información pública y motivadamente, el interés social y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa temporal del uso de viviendas. Mediante Acuerdo del Consejo de Ministros podrá delegarse dicha competencia en el Ministerio competente.

6. El anuncio de publicación podrá incluir la citación para el levantamiento del acta previa.

7. Se declara de urgente ocupación a los efectos previstos en el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954, la expropiación prevista en esta Disposición.

8. En el acta de ocupación se establecerá la forma en que la propiedad recuperará el uso de la vivienda una vez transcurrido el plazo de expropiación temporal del uso. En particular, se reconoce el derecho de reversión en caso de que las circunstancias de la persona beneficiaria se Modificar an antes de transcurrir los tres años establecidos en el apartado 1, de manera que pueda ejercer el derecho a una vivienda digna y adecuada en términos análogos a los que posibilita la vivienda que fue objeto del procedimiento de ejecución hipotecaria. Asimismo se incurrirá en causa de reversión cuando se pierda la condición de beneficiario.

9. La persona beneficiaria quedará obligada al pago a la Administración expropiante, de una cantidad en concepto de contribución al pago de justiprecio, en cuantía no superior al 25% de los ingresos de la unidad familiar que conviva en la misma, ni superior a la cuantía del justiprecio.

10. Cuando la persona beneficiaria haya incurrido en falsedad u ocultación de información en el cumplimiento de los requisitos contemplados en el apartado 3 o en la presentación de la documentación a que se refiere el apartado 11, perderá la condición de beneficiaria. El Ministerio competente vigilará el cumplimiento de los requisitos referidos y el pago de las cantidades a las que, como beneficiario, esté obligado en los términos del apartado anterior.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 225

11. Para el inicio del procedimiento de expropiación forzosa, la persona interesada deberá aportar, además de la solicitud dirigida al efecto y de la documentación acreditativa del proceso de ejecución hipotecaria en el que su vivienda se encuentre incurso, la siguiente documentación:

a) Acreditativa de la situación económica de la persona interesada:

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

2.º Últimas tres nóminas percibidas.

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

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

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

6.º Autorización a la Administración actuante para la consulta de los datos fiscales y de seguridad social ante los Registros y Administraciones competentes.

7.º Alternativamente a la presentación del conjunto de documentación citada en los números anteriores, la persona interesada podrá limitarse a presentar autorización a la Administración actuante para la consulta de los datos fiscales y de seguridad social ante los Registros y Administraciones competentes.

b) Acreditativa de los ingresos por los miembros de la unidad familiar, en los términos establecidos para la persona beneficiaria.

c) Acreditativa del número de personas que habitan la vivienda:

1.º Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.

2.º Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.

d) Titularidad de los bienes:

1.º Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar o, alternativamente, declaración responsable y autorización de consulta a la Administración actuante para solicitar los datos catastrales y del Registro de la Propiedad.

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

e) Declaración responsable de la persona deudora o deudoras relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situado en el ámbito de aplicación de este Decreto-ley.

f) Informe de los Servicios Sociales Comunitarios del municipio sobre la situación de emergencia o exclusión social en que puede quedar el beneficiario en caso de lanzamiento.

12. Las solicitudes se tramitarán según el orden riguroso de incoación, salvo que, en supuestos de especial vulnerabilidad o en el caso de que el lanzamiento sea inminente se dicte resolución motivada, de la que quedará constancia, estableciendo una preferencia distinta.

A efectos de lo establecido en el párrafo anterior se entenderá que existe un supuesto de especial vulnerabilidad cuando el lanzamiento afecte a familias con menores de edad, mayores dependientes, personas con discapacidad, víctimas de violencia de género o personas desempleadas sin derecho a prestación.

En estos casos y ante situaciones similares tendrán un orden preferente en la tramitación aquellas personas cuya vivienda esté sometida a algún régimen de protección pública.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 226

13. La imposibilidad de llevar a cabo la ejecución de la ocupación de la vivienda por causas relacionadas con el procedimiento de desahucio, así como por otras causas no imputables a la Administración no implica el reconocimiento de derecho alguno a la persona beneficiaria de la expropiación.

14. Lo establecido en esta disposición será de aplicación a los procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta disposición en los que no se hubiese ejecutado el lanzamiento o se hubiese producido el lanzamiento después de la entrada en vigor del mismo pero la vivienda esté desocupada.

15. Lo establecido en esta disposición se entiende sin perjuicio de la competencia de las Comunidades Autónomas para la adopción de medidas análogas.»

### MOTIVACIÓN

En relación a procedimientos de desalojo de inmuebles instados por entidades financieras y sus filiales inmobiliarias o por entidades de gestión de activos, se contempla la expropiación temporal del uso de los inmuebles embargados a personas en riesgo de exclusión social, garantizando así el derecho a la vivienda a las personas en estas circunstancias.

### ENMIENDA NÚM. 268

Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Se propone la adición de una nueva disposición adicional, que tendrá la siguiente redacción:

«Nueva disposición adicional.

El Gobierno incorporará en el Plan Estatal de Vivienda para el periodo 2013-2016, así como en su normativa de aplicación, las medidas y modificaciones normativas oportunas para que las Comunidades Autónomas adopten actuaciones eficaces que aseguren el cumplimiento efectivo del destino de las viviendas al uso habitacional, evitando la existencia de viviendas deshabitadas, y establezcan obligaciones a tales efectos para las personas jurídicas, así como un adecuado régimen sancionador.»

### MOTIVACIÓN

Como garantía de las actuaciones que han de promover los poderes públicos en relación al derecho reconocido, en el artículo 47 de la Constitución, a los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

### ENMIENDA NÚM. 269

Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 227

Se propone la adición de una nueva disposición adicional, que tendrá la siguiente redacción:

«Nueva disposición adicional.

El Gobierno elaborará estadísticas periódicas que recojan el número de viviendas deshabitadas y la evolución de los desahucios, contemplando el número de procedimientos de ejecución hipotecaria presentados y de lanzamientos relativos a las viviendas destinadas a residencia habitual, y promoverá la creación en las Comunidades Autónomas de Registros de viviendas deshabitadas.»

### MOTIVACIÓN

Como garantía de las actuaciones que han de promover los poderes públicos en relación al derecho reconocido, en el artículo 47 de la Constitución, a los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

### ENMIENDA NÚM. 270

**Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)**

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición adicional nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Se propone la adición de una nueva disposición adicional, que tendrá la siguiente redacción:

«Nueva disposición adicional.

El apartado 3 del artículo 106 del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, queda redactado en los siguientes términos:

“3. En las transmisiones de vivienda habitual realizadas como consecuencia de procedimientos de ejecución hipotecaria por personas en situación de insolvencia sobrevenida no dolosa, tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente la entidad que adquiera el inmueble, sin que el sustituto pueda exigir del contribuyente el importe de las obligaciones tributarias satisfechas”.»

### MOTIVACIÓN

Se trata de equilibrar las cargas y actuar con equidad en los casos de ejecución hipotecaria de personas en situación de insolvencia sobrevenida no dolosa.

### ENMIENDA NÚM. 271

**Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)**

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final primera**.

### ENMIENDA

De modificación.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 181

30 de abril de 2013

Pág. 228

Disposición final primera.

Se propone la modificación de la disposición final primera, en los siguientes términos:

«El párrafo primero de la “Disposición adicional séptima. Disponibilidad de los planes de pensiones en caso de procedimiento de ejecución sobre la vivienda habitual” que se añade al texto refundido de la Ley de Regulación de los Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto legislativo 1/2002 de 29 de octubre, queda redactado en los siguientes términos:

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

### MOTIVACIÓN

Flexibilización de la regulación de los planes de pensiones para facilitar su disponibilidad en caso de ejecución de vivienda habitual.

### ENMIENDA NÚM. 272

**Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)**

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Disposición final (nueva).

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final nueva.

Se modifica la aplicación de la Ley 2/1994, sobre Subrogación y Modificación de los Préstamos Hipotecarios a los Créditos Hipotecarios, que queda redactado en los siguientes términos:

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

### MOTIVACIÓN

Mejora técnica, para evitar interpretaciones restrictivas sobre la aplicación de la ley 2/1994 a los créditos hipotecarios.

### ENMIENDA NÚM. 273

**Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)**

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Disposición final (nueva).

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final nueva.

Se modifica el artículo 48, apartado 2, letra a), de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, que queda redactado en los siguientes términos:

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

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

### MOTIVACIÓN

Establecer normativamente garantías de transparencia en la concesión de créditos y préstamos hipotecarios.

### ENMIENDA NÚM. 274 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Disposición final (nueva).

Se propone la adición de una disposición final (nueva), que tendrá la siguiente redacción:

«Disposición final nueva.

Se modifica el artículo 48, apartado 2, letra h), de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, que queda redactado en los siguientes términos:

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

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

### MOTIVACIÓN

Establecer garantías para asegurar una información amplia y precisa de los productos financieros ofrecidos a los consumidores. Se exige además, en el caso de financiación hipotecaria, la expresa información personalizada del esfuerzo de acceso a la vivienda.

### ENMIENDA NÚM. 275 Del Grupo Parlamentario Socialista (GPS)

El Grupo Parlamentario Socialista (GPS), al amparo de lo previsto en el artículo 107 del Reglamento del Senado, formula la siguiente enmienda a la **Disposición final nueva**.

### ENMIENDA

De adición.

Disposición final (nueva).

Se propone la adición de una nueva disposición final, que tendrá la siguiente redacción:

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

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

"7. En los contratos de préstamo o crédito hipotecario en los que la garantía sea la vivienda habitual o el local de negocio en el que el trabajador por cuenta propia ejerza la actividad que le sirva de medio principal de vida, aquellas estipulaciones que fijen un límite a la variación a la baja del tipo de interés contratado, siempre que no exista límite al alza, si la diferencia entre ambos es mayor de 4 puntos porcentuales o si el límite a la baja no es inferior al tipo de interés inicial".»

### MOTIVACIÓN

Establecimiento de límite de variabilidad en los intereses variables.