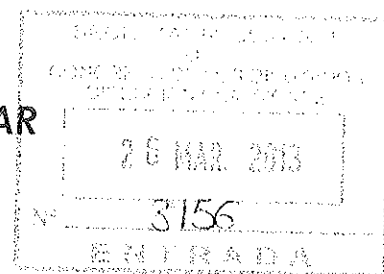


**GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR
EN EL CONGRESO**



A LA MESA DE LA COMISIÓN DE ECONOMÍA Y COMPETITIVIDAD

El Grupo Parlamentario Popular en el Congreso, al amparo de lo dispuesto en el artículo 126 y siguientes del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes **enmiendas a la Proposición de Ley** de Iniciativa Legislativa Popular de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social. (120/6)

Madrid, 26 de marzo de 2013

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Alfonso Alonso Aranegui", written over a horizontal line.

Fdo.: Alfonso ALONSO ARANEGUI
PORTAVOZ

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR EN EL CONGRESO

ENMIENDA AL ARTÍCULO 1

DE MODIFICACIÓN

Se propone la modificación del artículo 1, que queda redactado como sigue:

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

1. El artículo 579 queda redactado del siguiente modo:

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

1. Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el capítulo V de este Título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el despacho de la ejecución por la cantidad que falte, y contra quienes proceda, y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución.

2. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, en el supuesto de adjudicación de la vivienda habitual hipotecada, si el remate aprobado fuera insuficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante, la ejecución por la cantidad que reste se ajustará a las siguientes especialidades:

a) El ejecutado quedará liberado si paga, en el plazo de cinco años desde la fecha del decreto de aprobación del remate o adjudicación, el 65 por cien de la cantidad que entonces quedara pendiente, incrementada exclusivamente en el interés legal del dinero hasta el momento del pago. Quedará liberado en los mismos términos si no pudiendo satisfacer el 65

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR EN EL CONGRESO

por cien dentro del plazo de cinco años, satisficiera el 80 por cien dentro de los diez años.

b) En el supuesto de que se hubiera aprobado el remate o la adjudicación en favor del ejecutante o de aquél a quién le hubiera cedido su derecho y este, **o cualquier sociedad de su grupo**, dentro del plazo de 10 años desde la aprobación, procediera a la enajenación de la vivienda, la deuda remanente que corresponda pagar al ejecutado en el momento de la enajenación se verá reducida en un 50 por cien de la plusvalía obtenida en tal venta, para cuyo cálculo se deducirán todos los costes que debidamente acredite el ejecutante.

El secretario judicial encargado de la ejecución hará constar estas circunstancias en el decreto de adjudicación y ordenará practicar el correspondiente asiento de inscripción en el Registro de la propiedad en relación con lo previsto en la letra b) anterior.»

2. 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 vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 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 vivienda habitual del deudor, la adjudicación** se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien.

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.»

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR EN EL CONGRESO

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

1. El artículo 2 queda redactado del siguiente modo:

«Las medidas previstas en este Real Decreto-ley se aplicarán a los contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria cuyo deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión y que estén vigentes a la fecha de su entrada en vigor, con excepción de las contenidas en los artículos 12 y 13, que serán de aplicación general.

Las medidas previstas en este Real Decreto-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. »

2. El artículo 3 queda redactado del siguiente modo:

«1. Se considerarán situados en el umbral de exclusión aquellos deudores de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca sobre su vivienda habitual, cuando concurren en ellos todas las circunstancias siguientes:

a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. A estos efectos se entenderá por unidad familiar la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar.

No obstante, el límite previsto en el párrafo anterior será de cuatro veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples en caso de 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.

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR EN EL CONGRESO

b) Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, o hayan sobrevenido en dicho período circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.

A estos efectos se entenderá que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5, salvo que la entidad acredite que la carga hipotecaria en el momento de la concesión del préstamo era igual o superior a la carga hipotecaria en el momento de la solicitud de la aplicación del Código de Buenas Prácticas.

Asimismo, se entiende que se encuentran en una circunstancia familiar de especial vulnerabilidad:

1º La familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.

2º. La unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo.

3º. La unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente, de forma acreditada, para realizar una actividad laboral.

4º La unidad familiar de la que forme parte un menor de tres años.

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

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.

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR EN EL CONGRESO

2. Para la aplicación de las medidas complementarias y sustitutivas de la ejecución hipotecaria a que se refieren los apartados 2 y 3 del ANEXO, será además preciso que se cumplan los siguientes requisitos.

a) Que el conjunto de los miembros de la unidad familiar carezca de cualesquiera otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.

b) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor o deudores y concedido para la adquisición de la misma.

c) Que se trate de un crédito o préstamo que carezca de otras garantías, reales o personales o, en el caso de existir estas últimas, que carezcan de otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.

d) En el caso de que existan codeudores que no formen parte de la unidad familiar, deberán estar incluidos en las circunstancias a), b), c) anteriores.

3. La concurrencia de las circunstancias a que se refiere el apartado primero se acreditará por el deudor ante la entidad acreedora mediante la presentación de los siguientes documentos:

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

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

2º) Últimas tres nóminas percibidas.

3º) 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.

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR EN EL CONGRESO

4º) 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.

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

b) Número de personas que habitan la vivienda:

1º) Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.

2º) 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.

3º) Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral

c) Titularidad de los bienes:

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

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

d) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situados en el umbral de exclusión según el modelo aprobado por la comisión constituida para el seguimiento del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas.»

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR EN EL CONGRESO

3. El artículo 5 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 5. *Sujeción al Código de Buenas Prácticas.*

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

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

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

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

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

d) para municipios de hasta 100.000 habitantes: 150.000 euros para viviendas habitadas por una o dos personas, ampliándose dicho valor en 30.000 euros adicionales por cada persona a cargo, hasta un máximo de tres.

A efectos de lo anterior se tendrán en cuenta las últimas cifras de población resultantes de la revisión del Padrón Municipal. Asimismo se entenderán por personas a cargo, los descendientes y ascendientes **y los**

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR EN EL CONGRESO

vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar que habiten en la misma vivienda y que dependan económicamente del deudor por percibir rentas inferiores al salario mínimo interprofesional.

No obstante, solo podrán acogerse a las medidas previstas en el apartado 3 del Código las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos concedidos para la compraventa de viviendas cuyo precio de adquisición no hubiese excedido de los siguientes valores:

- a) para municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 200.000 euros;
- b) para municipios de entre 500.001 y 1.000.000 de habitantes o los integrados en áreas metropolitanas de municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 180.000 euros;
- c) para municipios de entre 100.001 y 500.000 habitantes: 150.000 euros;
- d) para municipios de hasta 100.000 habitantes: 120.000 euros.”

3. Las entidades comunicarán su adhesión a la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera. En los primeros diez días de los meses de enero, abril, julio y octubre, el Secretario de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, mediante resolución, ordenará la publicación del listado de entidades adheridas en la sede electrónica de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera y en el «Boletín Oficial del Estado».

4. Desde la adhesión de la entidad de crédito, y una vez que se produzca la acreditación por parte del deudor de que se encuentra situado dentro del umbral de exclusión, serán de obligada aplicación las previsiones del Código de Buenas Prácticas. Sin perjuicio de lo anterior, cualquiera de las partes podrá compeler a la otra a la formalización en escritura pública de la novación del contrato resultante de la aplicación de las previsiones contenidas en el Código de Buenas Prácticas. Los costes de dicha formalización correrán a cargo de la parte que la solicite.

5. La novación del contrato tendrá los efectos previstos en el artículo 4.3 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, con respecto a los préstamo y créditos novados.

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR EN EL CONGRESO

6. La adhesión de la entidad se entenderá producida por un plazo de dos años, prorrogable automáticamente por períodos anuales, salvo denuncia expresa de la entidad adherida, notificada a la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera con una antelación mínima de tres meses.

7. El contenido del Código de Buenas Prácticas resultará de aplicación exclusiva a las entidades adheridas, deudores y contratos a los que se refiere este real decreto-ley. No procederá, por tanto, la extensión de su aplicación, con carácter normativo o interpretativo, a ningún otro ámbito.

8. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, las entidades adheridas podrán con carácter puramente potestativo aplicar las previsiones del Código de Buenas Prácticas a deudores distintos de los comprendidos en el artículo 3 y podrán, en todo caso, en la aplicación del Código, mejorar las previsiones contenidas en el mismo.

9. Las entidades adheridas al Código de Buenas Prácticas habrán de informar adecuadamente a sus clientes sobre la posibilidad de acogerse a lo dispuesto en el Código. Esta información habrá de facilitarse especialmente en su red comercial de oficinas. En particular, las entidades adheridas deberán comunicar por escrito la existencia de este Código, con una descripción concreta de su contenido, y la posibilidad de acogerse a él para aquellos clientes que hayan incumplido el pago de alguna cuota hipotecaria o manifiesten, de cualquier manera, dificultades en el pago de su deuda hipotecaria».

Tres: Se propone añadir una nueva disposición adicional a la Ley XX/2013, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, que queda redactada como sigue:

«Disposición adicional nueva. *Daciones en pago de Viviendas de Protección Oficial.*

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR EN EL CONGRESO

«En el caso de préstamos concedidos por entidades de crédito para la adquisición de viviendas con sujeción a las disposiciones de cualesquiera regímenes de protección oficial, la dación de la finca hipotecada al acreedor, en pago de la deuda, no requerirá autorización previa de la Administración ni comportará la obligación del deudor de reintegrar las ayudas económicas que, en su caso, hubiese percibido, o el importe de las exenciones o bonificaciones tributarias otorgadas.

A estos efectos, se entenderá también por dación en pago la transmisión de la finca hipotecada a una entidad del grupo del acreedor, siempre que tras dicha transmisión el deudor quede totalmente liberado de su responsabilidad personal por causa de escisión u otra modificación estructural de entidades.»

JUSTIFICACIÓN

Se moderan los intereses ordinarios, moratorios y de demora procesal en los supuestos de que realizada la subasta, quede deuda pendiente de pago.

Si tras la ejecución hipotecaria de una vivienda habitual aún resta deuda insatisfecha para un deudor de buena fe, se procederá durante la ejecución dineraria a: (1) exonerar de la deuda remanente si paga el 65% en el 5 año o el 80% en el décimo año; y, (2) exigir que en caso de que la entidad que se queda con la casa obtiene en esos 10 años una plusvalía (descontando todos los gastos), el 50% de la misma reducirá la deuda. De este modo, al tiempo que no se lesiona la ejecutividad de la garantía financiera, se abre un mecanismo para otorgar al deudor una posible exoneración de deudas, adecuadamente ponderada entre el incentivo al pago (en beneficio del acreedor) y la remisión de la responsabilidad personal ilimitada.

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR EN EL CONGRESO

Se incrementan los porcentajes de adjudicación del bien cuando la subasta concluye sin ningún postor. Del 60 al 70 por ciento en caso de vivienda habitual siempre que la cantidad debida resulte igual o superior a ese 70 por ciento, o si la cantidad debida resultase inferior a ese porcentaje, por el 60 por ciento (porcentaje de adjudicación actualmente en vigor).

Se limita la capacidad de la entidad de reclamar el pago del capital y los intereses adeudados si se produce el impago de cuotas hasta que se hayan producido tres impagos.

Con las modificaciones del Real Decreto-ley 6/2012, se: amplía el umbral de exclusión en función de cargas y circunstancias familiares; introducen medidas para proteger a los avalistas de deudores hipotecarios; elevan los límites de los préstamos hipotecarios a los que se podrá aplicar las fases de restructuración y quita.

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR EN EL CONGRESO

ENMIENDA AL ARTÍCULO 2

DE MODIFICACIÓN

Se propone la modificación del artículo 2, que queda redactado como sigue:

Uno. Modificación del Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios

Se propone la modificación del artículo 1.3.a), que queda redactado como sigue:

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

a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. **Dicho límite será de cuatro veces el IPREM en los supuestos previstos en las letras d) y f) del apartado anterior.»**

Dos. Modificación del Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecario

Se propone la inclusión de un nuevo artículo 3 en los siguientes términos:

Artículo 3. *Moderación de los intereses moratorios.*

“Cuando los bienes a que se refiere el artículo 1 de este Real Decreto-ley no fueran suficientes para satisfacer el importe total de la deuda garantizada, la cantidad pendiente devengará un interés moratorio que será, como máximo, el resultante de sumar a los intereses remuneratorios pactados en el préstamo un 2 por cien sobre la deuda pendiente.”

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR

EN EL CONGRESO

Tres. Modificación de la Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946,

Se modifica el artículo 129, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 129.

1. La acción hipotecaria podrá ejercitarse:

a) Directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su capítulo V.

b) O mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1858 del Código Civil, siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca solo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada.

2. La venta extrajudicial se realizará ante notario y se ajustará a los requisitos y formalidades siguientes:

a) El valor en que los interesados tasen la finca para que sirva de tipo en la subasta no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa, ni podrá en ningún caso ser inferior al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

b) La estipulación en virtud de la cual los otorgantes pacten la sujeción al procedimiento de venta extrajudicial de la hipoteca deberá constar separadamente de las restantes estipulaciones de la escritura y deberá señalar expresamente el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que en el momento de la venta extrajudicial el inmueble es vivienda habitual si así se hubiera hecho constar en la escritura de constitución.

c) La venta extrajudicial sólo podrá aplicarse a las hipotecas constituidas en garantía de obligaciones cuya cuantía aparezca inicialmente

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR

EN EL CONGRESO

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) En todo caso, el Notario suspenderá la venta extrajudicial cuando cualquiera de las partes acredite haber planteado ante el Juez competente, conforme a lo establecido en el artículo 684 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el carácter abusivo de alguna cláusula del

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR EN EL CONGRESO

contrato de préstamo hipotecario que constituya el fundamento de la venta forzosa o que hubiese determinado la cantidad exigible.

La cuestión sobre dicho carácter abusivo se sustanciará por los trámites y con los efectos previstos en la Ley de Enjuiciamiento Civil para la causa de oposición prevista en el apartado 4 de artículo 695.1 de dicha Ley.

g) 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.»

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

1. El artículo 552 queda redactado del siguiente modo:

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

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

Cuando el tribunal apreciare que alguna de las cláusulas incluidas en un título ejecutivo de los citados en el artículo 557.1 pueda ser calificada como abusiva, dará audiencia por cinco días a las partes. Oídas éstas, acordará lo procedente en el plazo de los cinco días siguientes, conforme a lo previsto en el artículo 561.1.3ª.

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

3. Una vez firme el auto que deniegue el despacho de la ejecución, el acreedor sólo podrá hacer valer sus derechos en el proceso ordinario

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR EN EL CONGRESO

correspondiente, si no obsta a éste la cosa juzgada de la sentencia o resolución firme en que se hubiese fundado la demanda de ejecución.»

2. El artículo 557 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 557. Oposición a la ejecución fundada en títulos no judiciales ni arbitrales.

1. Cuando se despache ejecución por los títulos previstos en los números 4º, 5º, 6º y 7º, así como por otros documentos con fuerza ejecutiva a que se refiere el número 9º del apartado 2 del artículo 517, el ejecutado sólo podrá oponerse a ella, en el tiempo y en la forma prevista en el artículo anterior, si se funda en alguna de las causas siguientes:

1ª Pago, que pueda acreditar documentalmente.

2ª Compensación de crédito líquido que resulte de documento que tenga fuerza ejecutiva.

3ª Pluspetición o exceso en la computación a metálico de las deudas en especie.

4ª Prescripción y caducidad.

5ª Quita, espera o pacto o promesa de no pedir, que conste documentalmente.

6ª Transacción, siempre que conste en documento público.

7ª Que el título contenga cláusulas abusivas.

2. Si se formulare la oposición prevista en el apartado anterior, el Secretario judicial mediante diligencia de ordenación suspenderá el curso de la ejecución.»

3. El artículo 561 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 561. Auto resolutorio de la oposición por motivos de fondo.

1. Oídas las partes sobre la oposición a la ejecución no fundada en defectos procesales y, en su caso, celebrada la vista, el tribunal adoptará,

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR EN EL CONGRESO

mediante auto, a los solos efectos de la ejecución, alguna de las siguientes resoluciones:

1ª Declarar procedente que la ejecución siga adelante por la cantidad que se hubiese despachado, cuando la oposición se desestimare totalmente. En caso de que la oposición se hubiese fundado en pluspetición y ésta se desestimare parcialmente, la ejecución se declarará procedente sólo por la cantidad que corresponda.

El auto que desestime totalmente la oposición condenará en las costas de ésta al ejecutado, conforme a lo dispuesto en los artículos 394 para la condena en costas en primera instancia.

2ª Declarar que no procede la ejecución, cuando se estimare alguno de los motivos de oposición enumerados en los artículos 556 y 557 o se considerare enteramente fundada la pluspetición que se hubiere admitido conforme al artículo 558 .

3ª Cuando se apreciase el carácter abusivo de una o varias cláusulas, el auto que se dicte determinará las consecuencias de tal carácter, decretando bien la improcedencia de la ejecución, bien la continuación de la misma sin aplicación de aquéllas consideradas abusivas.

2. Si se estimara la oposición a la ejecución, se dejará ésta sin efecto y se mandará alzar los embargos y las medidas de garantía de la afección que se hubieren adoptado, reintegrándose al ejecutado a la situación anterior al despacho de la ejecución, conforme a lo dispuesto en los artículos 533 y 534. También se condenará al ejecutante a pagar las costas de la oposición.

3. Contra el auto que resuelva la oposición podrá interponerse recurso de apelación, que no suspenderá el curso de la ejecución si la resolución recurrida fuera desestimatoria de la oposición.

Cuando la resolución recurrida sea estimatoria de la oposición el ejecutante podrá solicitar que se mantengan los embargos y medidas de

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR EN EL CONGRESO

garantía adoptadas y que se adopten las que procedan de conformidad con lo dispuesto en el artículo 697 de esta Ley, y el tribunal así lo acordará, mediante providencia, siempre que el ejecutante preste caución suficiente, que se fijará en la propia resolución, para asegurar la indemnización que pueda corresponder al ejecutado en caso de que la estimación de la oposición sea confirmada.»

4. El artículo 693 queda redactado del siguiente modo:

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

1. Lo dispuesto en este capítulo será aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos, si **vencieren al menos tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación 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.

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 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

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR EN EL CONGRESO

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

Si el bien hipotecado fuese la vivienda familiar, el deudor podrá, aun sin el consentimiento del acreedor, liberar el bien mediante la consignación de las cantidades expresadas en el párrafo anterior.

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

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

5. 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:

1ª Extinción de la garantía o de la obligación garantizada, siempre que se presente certificación del Registro expresiva de la cancelación de la

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR EN EL CONGRESO

hipoteca o, en su caso, de la prenda sin desplazamiento, o escritura pública de carta de pago o de cancelación de la garantía.

2ª 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.

3ª 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.

4ª En caso de ejecución de bienes inmuebles hipotecados, el carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible.

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

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR EN EL CONGRESO

presenten y acordará en forma de auto lo que estime procedente dentro del segundo día.

3. El auto que estime la oposición basada en las causas 1ª y 3ª del apartado 1 de este artículo mandará sobreseer la ejecución; el que estime la oposición basada en la causa 2ª fijará la cantidad por la que haya de seguirse la ejecución.

De estimarse la causa 4ª, se acordará el sobreseimiento de la ejecución cuando la cláusula contractual fundamente la ejecución. 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.»**

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

Se propone modificar la actual disposición adicional única, que pasa a ser la disposición adicional primera, y que queda redactada como sigue:

«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

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR EN EL CONGRESO

acceso a estas personas a contratos de arrendamiento con rentas asumibles en función de los ingresos que perciban.»

Seis. Se propone añadir una disposición transitoria tercera a la Ley XX/2013, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, que queda redactada como sigue:

«Disposición transitoria tercera. *Régimen transitorio de los procedimientos ejecutivos.*

«1. La 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 7ª del artículo 557.1 y 4ª 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.

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR EN EL CONGRESO

3. Asimismo, en los procedimientos ejecutivos en curso 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.

3. 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.”

Siete. Se propone añadir una disposición transitoria sexta de la Ley XX/2013, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios,, redactada en los siguientes términos:

“Disposición transitoria sexta. Venta extrajudicial.

En las ventas extrajudiciales iniciadas antes de la entrada en vigor de la presente ley y en las que no se haya producido la adjudicación del bien hipotecado, el Notario acordará su suspensión cuando, en el plazo preclusivo de un mes, cualquiera de las partes acredite haber planteado ante el Juez competente, conforme a lo previsto por el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, el carácter abusivo de alguna cláusula del contrato de préstamo hipotecario que constituya el fundamento de la venta forzosa o que hubiese determinado la cantidad exigible.

JUSTIFICACIÓN

Con la modificación al punto uno se amplía el umbral de aplicación del régimen de suspensión de lanzamientos respecto de aquellas unidades familiares en las

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR EN EL CONGRESO

que algún miembro sea discapacitado o dependiente o que convivan con personas discapacitadas o dependientes. El límite de ingresos de la unidad familiar se amplía a cuatro veces el IPREM.

La modificación al punto dos tiene por finalidad moderar los intereses devengados por la deuda remanente en el caso de que la vivienda cuya adjudicación se ha suspendido no fuera suficiente para satisfacer el importe de la obligación garantizada.

Se adoptan determinadas previsiones para dar cumplimiento a la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013, dictada en el asunto C-415/11, por la que se resuelve la cuestión prejudicial planteada por el Juzgado de lo Mercantil nº 3 de Barcelona respecto a la interpretación de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993.

Se posibilita la ampliación del umbral de aplicación del Fondo Social de Viviendas, lo que posibilita que su cobertura alcance a un mayor número de ciudadanos.

Se incluye un régimen transitorio para que los procedimientos ejecutivos en que no haya tenido lugar la adjudicación del inmueble puedan beneficiarse de las modificaciones introducidas en la LEC como consecuencia de la Sentencia de Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013.

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR EN EL CONGRESO

ENMIENDA AL ARTÍCULO 3

DE MODIFICACIÓN

Se propone la modificación del artículo 3, que queda redactado como sigue:

Uno. Se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario.

1. El artículo 3bis I) queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 3 bis I)

Las entidades de crédito, incluso aquellas que dispongan de servicios propios de tasación, estarán obligadas a aceptar cualquier tasación de un bien aportada por el cliente, siempre que, sea certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en la presente Ley y no esté caducada según lo dispuesto legalmente, y ello, sin perjuicio de que la entidad de crédito pueda realizar las comprobaciones que estime pertinentes, de las que en ningún caso podrá repercutir su coste al cliente que aporte la certificación. El incumplimiento de esta obligación se entenderá en todo caso como infracción grave o muy grave de la entidad de crédito en los términos de los artículos 5.d) o 4.e), **respectivamente**, de la Ley 26/1988, de 29 de julio, de Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, respectivamente.»

2. Los apartados 1 y 2 del artículo 3 ter quedan redactados como sigue:

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

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR EN EL CONGRESO

mantenimiento por parte de las entidades de crédito, de forma directa o indirecta, de una participación significativa en una sociedad de tasación. Idéntica prohibición de adquisición o mantenimiento de participaciones significativas en una sociedad de tasación se extenderá a todas aquellas personas físicas o jurídicas relacionadas con la comercialización, propiedad, explotación o financiación de bienes tasados por la misma.

2. A los efectos de esta Ley se entenderá por participación significativa en una sociedad de tasación aquélla que alcance, de forma directa o indirecta, al menos el 10 por ciento del capital o de los derechos de voto de la sociedad.

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

Dos. Modificación 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

La letra a) del apartado 1 de la disposición adicional primera queda redactada de la siguiente manera:

«a) que el solicitante y los beneficiarios que este pueda designar sean personas de edad igual o superior a los 65 años o afectadas de dependencia **o personas a las que se les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento,**»

Tres: Se propone añadir una disposición transitoria segunda a la Ley XX/2013, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, pasando la actual disposición transitoria única a ser disposición transitoria primera, que queda redactada como sigue:

«Disposición transitoria segunda. *Intereses de demora de hipotecas constituidas sobre vivienda habitual.*

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR EN EL CONGRESO

La limitación de los intereses de demora de hipotecas constituidas sobre vivienda habitual prevista en el artículo 3.1 será de aplicación a las hipotecas constituidas con posterioridad a la entrada en vigor de esta ley.

Asimismo, dicha limitación será de aplicación a los intereses de demora previstos en los préstamos con garantía de hipoteca sobre vivienda habitual, constituidos antes de la entrada en vigor de la ley, que se devenguen con posterioridad a la misma, así como a los que habiéndose devengado en dicha fecha no hubieran sido satisfechos.

En los procedimientos de ejecución iniciados y no concluidos a la entrada en vigor de esta Ley, y en los que se haya fijado ya la cantidad por la que se solicita que se despache ejecución, el Secretario dará al ejecutante un plazo de 10 días para que recalcule aquella cantidad conforme a lo dispuesto en el apartado anterior.»

JUSTIFICACIÓN

Se incluye en la Ley Hipotecaria la regulación sustancial de la venta extrajudicial mejorando la cobertura normativa del mismo. Se atribuye al deudor la facultad de elegir, como cauce para la realización del bien hipotecado, entre la venta extrajudicial o el procedimiento judicial de ejecución; se limita a la falta de pago de principal e intereses; se refuerza el carácter convencional del pacto mediante su estipulación en cláusula separada; se establece la subasta electrónica como medio de mejorar la concurrencia, de conformidad con lo previsto en la Disposición Final 3ª del RDL 6/2012 y se vinculan los tipos de adjudicación en todo caso a los previstos en la Ley de Enjuiciamiento Civil, de forma que en ningún caso pueda haber divergencias sustanciales entre el procedimiento judicial de ejecución forzosa y la venta extrajudicial que puedan ser interpretadas como una disminución de las garantías jurídicas.

GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR EN EL CONGRESO

Con el apartado tres se fortalece la obligación de aceptación de las tasaciones realizadas por sociedades homologadas presentadas por el propio cliente, calificándose la no aceptación como infracción grave.

Finalmente, se adopta una medida de acción positiva en favor de las personas con discapacidad, extendiendo hacia ese colectivo los beneficios legales previstos en la regulación de la hipoteca inversa.