



UNIÓN DEL PUEBLO NAVARRO
Carlos Salvador Armendáriz
Diputado por Navarra

Plaza Príncipe de Viana, 1 - tfo.: 948 22 34 01 / 02 Fax: 948 21 08 10 - 31002 Pamplona
www.upn.org - csalvador@upn.org



A LA MESA DE LA COMISIÓN DE ECONOMÍA Y COMPETITIVIDAD

D. Carlos **SALVADOR ARMENDÁRIZ** de Unión del Pueblo Navarro (UPN), adscrito al Grupo Parlamentario Mixto, de conformidad con la comunicación remitida por la citada Comisión y a los efectos del trabajo de la Ponencia, adjunta las ENMIENDAS presentadas por él, con objeto de adaptarlas al Nuevo Texto resultante de las siguientes iniciativas legislativas: 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) (núm. expte.: 121/31) y Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social (núm. expte.: 120/6).

Congreso de los Diputados, 12 de abril de 2013

D. Carlos Salvador Armendáriz
Diputado por Navarra (UPN)



UNIÓN DEL PUEBLO NAVARRO
Carlos Salvador Armendáriz
Diputado por Navarra

Plaza Príncipe de Viana, 1 - tño.: 948 22 34 01 / 02 Fax: 948 21 08 10 - 31002 Pamplona
www.upn.org - csalvador@upn.org

ENMIENDAS COINCIDENTES N° 84 y 8

Se mantiene viva.

Tipo de enmienda: **DE ADICIÓN**

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

Texto que se propone:

“Artículo N. 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 de¹** 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.

¹ Responde a la nueva redacción dada a la presente enmienda para adaptarla al nuevo texto resultante de las dos referidas iniciativas legislativas 121/31 y 120/6.



UNIÓN DEL PUEBLO NAVARRO
Carlos Salvador Armendáriz
Diputado por Navarra

Plaza Príncipe de Viana, 1 - tfo.: 948 22 34 01 / 02 Fax: 948 21 08 10 - 31002 Pamplona
www.upn.org - csalvador@upn.org

ENMIENDAS COINCIDENTES N° 85 y 9

Se mantiene viva

Tipo de 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 N.”

Justificación:

De conformidad con lo dispuesto en la anterior Enmienda (Coincidentes N° 84 y 8) que incorpora el Artículo Nuevo.



UNIÓN DEL PUEBLO NAVARRO
Carlos Salvador Armendáriz
Diputado por Navarra

Plaza Príncipe de Viana, 1 - tfno.: 948 22 34 01 / 02 Fax: 948 21 08 10 - 31002 Pamplona
www.upn.org - csalvador@upn.org

ENMIENDAS COINCIDENTES N° 86 y 10

Se mantiene viva.

Tipo de 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.

Durante el tiempo de vigencia de la presente ley contemplado en su Artículo 1, se modifica el Artículo 1166 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.



UNIÓN DEL PUEBLO NAVARRO
Carlos Salvador Armendáriz
Diputado por Navarra

Plaza Príncipe de Viana, 1 - tño.: 948 22 34 01 / 02 Fax: 948 21 08 10 - 31002 Pamplona
www.upn.org - csalvador@upn.org

ENMIENDAS COINCIDENTES Nº 87 y 11

Se retira por entenderse subsumida.

Tipo de enmienda: **DE ADICIÓN**

Texto enmendado: Ley 1/2000, de 7 enero, de Enjuiciamiento Civil. Artículo 695. Apartado 1.
Epígrafe **NUEVO**

Texto que se propone:

“Artículo N. Se modifica la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil en su Artículo 695 apartado 1 que quedará redactado en los siguientes términos:

“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:...

4º. Ante reclamación de intereses de demora por el acreedor y el ejecutado invoque la aplicación del artículo 1154 del Código Civil.”

Justificación:

El epígrafe nuevo 4 pretende adaptar la Ley de Enjuiciamiento Civil para el caso de que el deudor aduzca la aplicación del artículo 1154 del Código Civil: “*El Juez modificará equitativamente la pena cuando la obligación principal hubiera sido parte o irregularmente cumplida por el deudor*”

Nota: La presente enmienda se entiende subsumida en el Nuevo Texto resultante de las dos iniciativas 121/31 y 120/6 que incorpora un Nuevo Artículo 8 y que en su Apartado 14 - que modifica el artículo 695 LEC-, introduce en el art. 695.1 “el carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible” como causa para admitir la Oposición de ejecutado con epíg. 4º, dando así respuesta a la oposición declarada por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea que en su reciente Sentencia de 14 de marzo de 2013 del Derecho español respecto del Derecho comunitario (Directiva 93/13/CEE del Consejo) en sede de ejecución hipotecaria.



UNIÓN DEL PUEBLO NAVARRO
Carlos Salvador Armendáriz
Diputado por Navarra

Plaza Príncipe de Viana, 1 - tfo.: 948 22 34 01 / 02 Fax: 948 21 08 10 - 31002 Pamplona
www.upn.org - csalvador@upn.org

ENMIENDAS COINCIDENTES Nº 88 y 12

Se mantiene viva.

Enm. al art. 8.14 Nuevo Texto

Tipo de enmienda: **DE ADICIÓN**

Texto enmendado: **Ley 1/2000, de 7 enero, de Enjuiciamiento Civil. Artículo 695. Apartado 1. Epígrafe NUEVO**

Texto que se propone:

“Artículo N. Se modifica la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil en su Artículo 695 apartado 1 que quedará redactado en los siguientes términos:

“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:...

5ª. Alegue la aplicación del artículo 1166 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 1166 del Código Civil en los términos de las anteriores enmiendas coincidentes Nº 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.



UNIÓN DEL PUEBLO NAVARRO
Carlos Salvador Armendáriz
Diputado por Navarra

Plaza Príncipe de Viana, 1 - tño.: 948 22 34 01 / 02 Fax: 948 21 08 10 - 31002 Pamplona
www.upn.org - csalvador@upn.org

ENMIENDAS COINCIDENTES N° 89 y 13

²Se entiende parcialmente subsumida y parc. viva.

Enm. al art. 8.14 del Nuevo Texto

Tipo de enmienda: **DE ADICIÓN**

Texto enmendado: **Ley 1/2000, de 7 enero, de Enjuiciamiento Civil. Artículo 695. Apartado 3.**

Texto que se propone:

“Artículo N. Se modifica la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil en su Artículo 695 apartado 3 que quedará redactado en los siguientes términos:

“Artículo 695. Oposición a la ejecución.

3. *El auto que estime la oposición basada en las causas 1 º, 3ª y 5ª 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 las dos **enmiendas coincidentes inmediatamente anteriores (87-11) y (88-12)**, 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.

2

Nota: La presente enmienda, en cuanto a la incorporación como 4ª causa de oposición el carácter abusivo de una cláusula contractual en el artículo 695.1 LEC, se entiende parcialmente subsumida en art. 8.14 d el Nuevo Texto que modifica en ese sentido el apartado 3 del mismo artículo.

Sin embargo, se mantiene viva en cuanto a la incorporación al art. 695.3 LEC de la nueva 5ª causa de oposición incorporada al art. 695.1 LEC, en congruencia con anterior enmienda (Enmiendas coincidentes N° 86-10).



UNIÓN DEL PUEBLO NAVARRO
Carlos Salvador Armendáriz
Diputado por Navarra

Plaza Príncipe de Viana, 1 - tño.: 948 22 34 01 / 02 Fax: 948 21 08 10 - 31002 Pamplona
www.upn.org - csalvador@upn.org

ENMIENDAS COINCIDENTES Nº 90 y 14

³Se mantiene viva. Con modificaciones

Tipo de 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 y 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:

La referencia al Artículo N remite a la Enmienda Nº 84 y 8 de este diputado.

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.

³ Las modificaciones sustanciales de la materia civil y procesal referidas en esta norma y que han sido introducidas en el nuevo texto, justifican la modificación de la presente enmienda.

A LA MESA DE LA COMISIÓ

DE ECONOMÍA

CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

12 ABR. 2013

DIRECCIÓN DE COMISIONES

DON JOSEP ANTONI DURAN i LLEIDA, en su calidad de Portavoz del Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) y de acuerdo con lo establecido en el artículo 110 y ss. del Reglamento de la Cámara, PRESENTA LAS SIGUIENTES ENMIENDAS A LA PROPUESTA DEL TEXTO DE LA PONENCIA DEL PROYECTO DE LEY DE MEDIDAS URGENTES PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS Y DE LA PROPOSICIÓN DE LEY DE REGULACIÓN DE LA DACIÓN EN PAGO, DE PARALIZACIÓN DE LOS DESAHUCIOS Y DE ALQUILER SOCIAL.

Palacio del Congreso de los Diputados, a 12 de abril de 2013.

Josep Antoni Duran i Lleida
Portavoz del Grupo
Parlamentario Catalán
(Convergència i Unió)

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) a los efectos de MODIFICAR el artículo 1 de la propuesta del texto de la ponencia del Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y de la Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social.

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.

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.

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.

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.

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) a los efectos de AÑADIR un nuevo artículo 2 y reenumerar el actual artículo 2 como artículo 3 de la propuesta del texto de la ponencia del Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y de la Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social.

Redacción que se propone:

(nuevo) "Artículo 2. 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

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) a los efectos de AÑADIR un nuevo artículo 3 bis a la propuesta del texto de la ponencia del Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y de la Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social.

Redacción que se propone:

“Artículo 3 bis 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

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) a los efectos de MODIFICAR el apartado 1 del artículo 4 de la propuesta del texto de la ponencia del Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y de la Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social.

Redacción que se propone:

“Uno. 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

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) a los efectos de MODIFICAR el apartado 2 del artículo 4 de la propuesta del texto de la ponencia del Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y de la Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social.

Redacción que se propone:

“Dos. 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.»²

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

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) a los efectos de SUPRIMIR el artículo 7 de la propuesta del texto de la ponencia del Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y de la Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social.

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

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) a los efectos de MODIFICAR el apartado 2 del artículo 8 de la propuesta del texto de la ponencia del Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y de la Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social.

Redacción que se propone:

“Dos: Se añaden dos párrafos al apartado 1 del artículo 557 que queda redactado del siguiente modo:

«7ª. La nulidad de la cláusula o pacto cuando alguna de las partes sea consumidor.

8ª. En caso de que la nulidad de la clausula 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

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) a los efectos de MODIFICAR el apartado 14 del artículo 8 de la propuesta del texto de la ponencia del Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y de la Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social.

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:

1ª 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.

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. 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.

5ª. 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 1ª, 3ª y 4ª del apartado 1 de este artículo mandará sobreseer la ejecución.

El auto que estime la oposición basada en las causas 2ª y 5ª 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 alzará 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 2ª o 5ª del apartado 1 de este artículo, se alzará 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

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) a los efectos de AÑADIR un nuevo apartado 15 al artículo 8 de la propuesta del texto de la ponencia del Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y de la Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social.

Redacción que se propone:

“Quince. 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.

En el juicio declarativo podrán alegarse las causas del apartado 1 del artículo 695 de esta ley en todo caso si es anterior a la ejecución hipotecaria y, de ser posterior, únicamente si no se han alegado en ésta y el auto despachando ejecución fue notificado por edictos según el artículo 686.3 de esta Ley.

Asimismo, podrá alegarse la improcedencia del vencimiento por inexistencia de incumplimiento de la obligación garantizada o la nulidad que pudiera determinar la improcedencia de la ejecución de la garantía hipotecaria. En todos estos casos, podrá solicitarse como medida cautelar, siempre que el actor sea un consumidor o usuario, la suspensión de la subasta del inmueble, la anotación preventiva de la demanda y la suspensión del lanzamiento del deudor hipotecario, de sus hijos o de su quien ha sido su pareja, por atribución del uso de la vivienda a favor de estos. La petición de la medida cautelar será resuelta según el régimen general previsto en el Título VI del Libro III de la presente Ley.

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

JUSTIFICACIÓN

De una parte, 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.

De la otra parte, 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

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) a los efectos de MODIFICAR el apartado 1 del artículo 3 del Real Decreto-ley 6/2012, modificado por el apartado 2 del artículo 9 de la propuesta del texto de la ponencia del Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y de la Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de 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

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) a los efectos de MODIFICAR el apartado 1 y el apartado 2 del artículo 5 del Real Decreto-ley 6/2012, modificado por el apartado 5 del artículo 9 de la propuesta del texto de la ponencia del Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y de la Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de 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.

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) a los efectos de MODIFICAR el apartado 4 del artículo 5 del Real Decreto-ley 6/2012, modificado por el apartado 5 del artículo 9 de la propuesta del texto de la ponencia del Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y de la Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de 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

Que Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) a los efectos de MODIFICAR el apartado 2 del artículo 6 del Real Decreto-ley 6/2012, modificado por el apartado 6 del artículo 9 de la propuesta del texto de la ponencia del Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y de la Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de 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.
- 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

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) a los efectos de MODIFICAR el apartado a) 1 del anexo del Real Decreto-ley 6/2012, modificado por apartado 8 del artículo 9 de la propuesta del texto de la ponencia del Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y de la Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de 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

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) a los efectos de AÑADIR una nueva disposición final a la propuesta del texto de la ponencia del Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y de la Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social.

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 encontrase 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 libraré 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 libraré 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.

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

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) a los efectos de AÑADIR una nueva disposición final a la propuesta del texto de la ponencia del Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y de la Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social .

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

«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

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) a los efectos de MODIFICAR la disposición adicional primera de la propuesta del texto de la ponencia del Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y de la Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social.

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

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) a los efectos de AÑADIR una nueva disposición adicional a la propuesta del texto de la ponencia del Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y de la Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social .)

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.

Así mismo, 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

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) a los efectos de AÑADIR una nueva disposición final a la propuesta del texto de la ponencia del Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y de la Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social.

Redacción que se propone:

Disposición final (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

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) a los efectos de AÑADIR una nueva disposición adicional a la propuesta del texto de la ponencia del Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y de la Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social.

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

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) a los efectos de AÑADIR una nueva disposición final a la propuesta del texto de la ponencia del Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y de la Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social.

Redacción que se propone:

“Disposición final (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

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) a los efectos de AÑADIR una nueva disposición adicional a la propuesta del texto de la ponencia del Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y de la Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social .

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 deudos 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

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) a los efectos de AÑADIR una nueva disposición adicional a la propuesta del texto de la ponencia del Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y de la Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social .

Redacción que se propone:

“Disposición adicional (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 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 urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de 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

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) a los efectos de AÑADIR una nueva disposición adicional a la propuesta del texto de la ponencia del Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y de la Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social .

Redacción que se propone:

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.
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 incrementarà en un 50%, y se incrementarà 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.

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 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."

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

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) a los efectos de AÑADIR una nueva disposición adicional a la propuesta del texto de la ponencia del Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y de la Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social.

Redacción que se propone:

Disposición adicional (nueva). Intereses de demora en operaciones de préstamo o créditos a consumidores.

Los intereses de demora de préstamos o créditos a consumidores, no podrán ser superiores al tipo resultante de adicionar tres puntos porcentuales al interés remuneratorio contractualmente pactado y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago.

JUSTIFICACIÓN

Se trata de introducir en nuestro ordenamiento jurídico, para los créditos o préstamos al consumo y en relación a los intereses de demora, un régimen similar al que prevé el texto de la ponencia para los créditos y préstamos para la adquisición de la vivienda habitual, que también van destinado a los consumidores.

No resulta trasladable automáticamente a este tipo concreto de préstamos y créditos el límite del triple del interés legal del dinero que para los créditos y préstamos hipotecarios establece el artículo 5.1 del texto de la ponencia. Los intereses de los créditos y préstamos hipotecarios son muy inferiores a los de los préstamos y créditos al consumo, que no gozan de la garantía que supone la hipoteca, además de muy variable en función del origen o destino del crédito o préstamo. Por eso se acude a otro criterio para establecer el límite de los intereses de demora: tres puntos sobre el interés remuneratorio. (En algunos supuestos previstos en la Ley de Crédito al Consumo el interés remuneratorio establecido en la propia ley es de 2, 5 veces el interés legal)

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) a los efectos de AÑADIR una nueva disposición adicional a la propuesta del texto de la ponencia del Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y de la Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social .

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 de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social.

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). No resulta trasladable automáticamente a este tipo concreto de préstamos y créditos el límite del triple del interés legal del dinero que para los créditos y préstamos hipotecarios establece el artículo 5.1 del texto de la ponencia. Los intereses de los créditos y préstamos hipotecarios son muy inferiores a los de los préstamos y créditos al consumo, que no gozan de la garantía que supone la hipoteca, además de muy variable en función del origen o destino del crédito o préstamo. Por eso se acude a otro criterio para establecer el límite de los intereses de demora: tres puntos sobre el interés remuneratorio. (En algunos supuestos previstos en la Ley de Crédito al Consumo el interés remuneratorio establecido en la propia ley es de 2, 5 veces el interés legal)

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) a los efectos de AÑADIR una nueva disposición adicional a la propuesta del texto de la ponencia del Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y de la Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social .

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

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) a los efectos de AÑADIR una nueva disposición adicional a la propuesta del texto de la ponencia del Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y de la Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social.

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

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) a los efectos de AÑADIR una nueva disposición adicional a la propuesta del texto de la ponencia del Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y de la Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social.

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 autónoma”

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

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) a los efectos de AÑADIR una nueva disposición adicional a la propuesta del texto de la ponencia del Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y de la Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social.

Redacción que se propone:

Disposición Adicional (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

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) a los efectos de AÑADIR una nueva disposición adicional a la propuesta del texto de la ponencia del Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y de la Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social .

Redacción que se propone:

Disposición Adicional (nueva) por la que se modifica el Art. 84 del Texto Refundido de la Ley General para la defensa de los consumidores y usuarios (RD Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre) y se añade un nuevo párrafo 4 al Art. 207 LEC (I 1/(2000),

1) Art. 84 del Texto Refundido de la Ley General para la defensa de los consumidores y usuarios (RD Legislativo 1/2007)

“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 Art. 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 4º al Art. 207 LEC (I 1/(2000), pasando el actual párrafo 4º a convertirse en el nuevo párrafo 5º:

“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.

ENMIENDA

Que presenta el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió) a los efectos de AÑADIR una nueva disposición transitoria a la propuesta del texto de la ponencia del Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y de la Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social .

Redacción que se propone:

Disposición transitoria (nueva). Intereses de demora en operaciones de préstamo o créditos a consumidores.

La limitación de los intereses de demora de operaciones de préstamo o crédito a consumidores prevista en la disposición adicional quinta será de aplicación a los contratos celebrados con posterioridad a la entrada en vigor de esta ley.

Asimismo, el tipo resultante de dicha limitación será de aplicación, sustituyendo en virtud de esta ley al contractualmente pactado –salvo que éste último fuera inferior-, a los intereses de demora previstos en los préstamos o créditos 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.

JUSTIFICACIÓN

Se trata de introducir en nuestro ordenamiento jurídico, para los créditos o préstamos al consumo y en relación a los intereses de demora, un régimen similar al que prevé el texto de la ponencia para los créditos y préstamos para la adquisición de la vivienda habitual, que también van destinado a los consumidores.

No resulta trasladable automáticamente a este tipo concreto de préstamos y créditos el límite del triple del interés legal del dinero que para los créditos y préstamos hipotecarios establece el artículo 5.1 del texto de la ponencia. Los intereses de los créditos y préstamos hipotecarios son muy inferiores a los de los préstamos y créditos al consumo, que no gozan de la garantía que supone la hipoteca, además de muy variable en función del origen o destino del crédito o préstamo. Por eso se acude a otro criterio para establecer el límite de los intereses de demora: tres puntos sobre el

interés remuneratorio. (En algunos supuestos previstos en la Ley de Crédito al Consumo el interés remuneratorio establecido en la propia ley es de 2, 5 veces el interés legal)



GRUPO LA IZQUIERDA PLURAL

ENMIENDAS A LA PROPOSICIÓN DE LEY DE MEDIDAS PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, REESTRUCTURACIÓN DE DEUDA Y ALQUILER SOCIAL.

Enmienda nº 1 De Modificación Artículo 8. 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:

1ª 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.

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 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 4ª, 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 nº 2
De Adición
Artículo 8. Nuevo apartado Quince.

Nuevo apartado Quince al artículo 8. 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.”

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 nº 3
De Modificación
Disposición Transitoria Cuarta

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 7ª del artículo 557.1 y 4ª 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 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 nº 4
De Adición
Disposición Transitoria Cuarta Bis (Nueva)**

Enmienda Nueva. Disposición Transitoria Quinta. 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.

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 nº 5
De Adición
Disposición Adicional Quinta (Nueva)**

Enmienda Nueva. Disposición Adicional Quinta.

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.

GRUPO LA IZQUIERDA PLURAL

Al Proyecto de Ley núm. expte.: 121/31 (continuación)

- 32 Se mantiene
- 33 Se mantiene
- 34 Se retira por estar sustituida por la 44 del 120/6
- 35 Se retira por estar sustituida por la 45 del 120/6
- 36 Se mantiene
- 37 Se mantiene
- 38 Se mantiene
- 39 Se mantiene
- 40 Se mantiene
- 41 Se mantiene
- 42 Se mantiene
- 43 Se retira por estar sustituida por la 46 del 120/6
- 44 Se mantiene
- 45 Se mantiene
- 46 Se mantiene
- 47 Se mantiene
- 48 Se mantiene
- 49 Se mantiene
- 50 Se mantiene
- 51 Se mantiene
- 52 Se mantiene
- 53 Se mantiene
- 54 Se mantiene
- 55 Se mantiene

A la Proposición de Ley núm. expte.: 120/6

42 Se retira por estar sustituida por nuestra enmienda nº 1 al texto refundido

43 Se mantiene

44 Se mantiene

45 Se mantiene

46 Se mantiene

47 Se mantiene



En respuesta al correo enviado a los ponentes, por parte del BNG (GP Mixto) se envían propuestas de enmiendas al nuevo texto del Proyecto de Ley de Medidas Urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios (procedentes del real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre) nº de expediente:121/31 y Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social (121/6)

El **GRUPO PARLAMENTARIO MIXTO**, a instancia de OLAIA FERNÁNDEZ DAVILA Diputada del Bloque Nacionalista Galego (BNG). **PROPUESTAS DE ENMIENDAS:** del Proyecto de Ley de Medidas Urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios (procedentes del real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre) nº de expediente:121/31 y Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social (121/6)

ARTÍCULO: 1.1

TIPO DE ENMIENDA: DE MODIFICACIÓN

TEXTO QUE SE PROPONE:

Se sustituye la expresión "Hasta transcurridos dos años desde" por "A partir de"

JUSTIFICACIÓN:

Dar carácter indefinido a las medidas de esta Ley, debido a la gravedad y persistencia de la crisis.

ARTÍCULO: 4.Uno

TIPO DE ENMIENDA: DE MODIFICACIÓN

TEXTO QUE SE PROPONE:

Se sustituye la expresión “superiores a tres veces el” por “superiores al 1,5 por 100 del”

JUSTIFICACIÓN:

Ajustar los intereses de demora abusivos reclamados por las entidades financieras.

ARTÍCULO: 8. Cinco

TIPO DE ENMIENDA: DE MODIFICACION

TEXTO QUE SE PROPONE:

Se sustituye el apartado 2 del artículo 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil queda redactado como sigue:

“2. No obstante lo previsto en el apartado anterior, en el supuesto de adjudicación de la vivienda habitual hipotecada, se entenderá completamente liberado de la responsabilidad, tanto de la reclamación del principal más los intereses y costas, con la entrega del bien hipotecado aún cuando el remate aprobado fuera insuficiente para alcanzar la totalidad de la deuda reclamada por el ejecutante”.

JUSTIFICACIÓN:

Admitir la dación en pago como vía para saldar las deudas en casos de viviendas hipotecadas, conforme el espíritu de la iniciativa legislativa popular admitida a trámite en el Congreso.

ARTÍCULO: 8. Diez

TIPO DE ENMIENDA: DE MODIFICACIÓN

TEXTO QUE SE PROPONE:

Se sustituye el texto del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por el siguiente:

“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 80 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 por importe igual a la cantidad reclamada, incluidos los intereses y costas, de forma que con la entrega de la vivienda se entenderá completamente despachada la ejecución y liberado totalmente el ejecutado, sin que exista derecho a más reclamaciones por esta deuda.”

JUSTIFICACIÓN:

Admitir la dación en pago como vía para saldar las deudas en casos de viviendas hipotecadas, conforme el espíritu de la iniciativa legislativa popular admitida a trámite en el Congreso.

ARTÍCULO: 8.Trece

TIPO DE ENMIENDA: DE ADICIÓN

TEXTO QUE SE PROPONE:

En el apartado 1 del artículo 693 de la LEC, después de “tres meses” se añade:

“No obstante, en el caso de que la obligación de pago se refiere préstamos con garantía hipotecaria destinados a financiar la vivienda habitual de deudor, el plazo mínimo con carácter general será de un año, y de dos años en caso de que se encuentre en situación de desempleo o tenga a cargo descendientes, ascendientes o personas que a las que les haya sido reconocido algún grado de dependencia.”

JUSTIFICACIÓN:

Preservar de los desahucios a las personas con mayor vulnerabilidad, aumentando los plazos para que las entidades bancarias puedan iniciar las demandas de ejecución.

ARTÍCULO: 8.Trece

TIPO DE ENMIENDA: DE SUPRESIÓN

TEXTO QUE SE PROPONE:

Se suprimen los apartados 2 y 3 del artículo 693 de la LEC

JUSTIFICACIÓN:

En coherencia con la enmienda anterior.

ARTÍCULO: 8. Catorce

TIPO DE ENMIENDA: DE ADICIÓN

TEXTO QUE SE PROPONE:

Se añade un nuevo apartado 5º al artículo 695.1 de la LEC:

“5º) Cuando la ejecución se dirija contra bienes inmuebles hipotecados cuyo destino sea la vivienda habitual del deudor que haya actuado de buena fe, y que al mismo tiempo, tenga un nivel de rentas inferior a las obtenidas en el momento de formalización del crédito con garantía hipotecaria, y acredite imposibilidad de acceder a una vivienda digna en función de sus actuales circunstancias durante el plazo de duración estimada del proceso ejecutivo. “

JUSTIFICACIÓN:

Proteger a las personas que viven habitualmente en los bienes hipotecados, impidiendo los desahucios masivos que hay en la actualidad.

ARTÍCULO: 8.Catorce

TIPO DE ENMIENDA: DE ADICIÓN

TEXTO QUE SE PROPONE:

Se añade un nuevo párrafo al artículo 695.3 de la LEC:

“En el supuesto de que la oposición se fundará en la causa 5ª podrá, bien desestimarla al no haberse acreditado mediante las pruebas presentadas y admitidas los presupuestos fácticos descritos dicho apartado, ordenado continuar la ejecución; o bien estimarla, pudiendo acordar una modificación o moratoria en el pago de los plazos pactados acomodándolos a la situación económica del deudor, la transformación en un contrato de arrendamiento con opción a compra o a la condonación parcial de la deuda siempre que con ello se alcance una compensación equilibrada entre la satisfacción de los intereses del acreedor y el derecho al acceso a una vivienda por parte del deudor.

JUSTIFICACIÓN:

En coherencia con la enmienda anterior.

ARTÍCULO: DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA

TIPO DE ENMIENDA: DE MODIFICACIÓN

TEXTO QUE SE PROPONE:

Se sustituye la expresión "Se encomienda al Gobierno que promueva" por " Los órganos competentes en materia de vivienda de las Comunidades Autónomas promoverán".

JUSTIFICACIÓN:

Respetar el bloque de competencias en materia de vivienda.

CORTES GENERALES
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

12 ABR. 2013

DIRECCIÓN DE COMISIONES



Grupo
Parlamentario
Socialista
de Cortes
Generales

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE ECONOMÍA Y COMPETITIVIDAD

Grupo
Socialista
del Congreso

En nombre del Grupo Parlamentario Socialista, me dirijo a esa Mesa para, de conformidad con lo acordado por la Ponencia constituida en la Comisión de Economía y Competitividad en su reunión del el 9 de abril, presentar las siguientes **enmiendas y votos particulares al texto de la Proposición de Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social** presentado por el Grupo Parlamentario Popular el 5 de abril de 2013 en relación con las iniciativas legislativas siguientes: 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) (núm. expte.: 121/31) y Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social (núm. expte.: 120/6).

Carrera de San
Jerónimo, 40
28014 Madrid

En el Congreso de los Diputados a 12 de abril de 2013

PORTAVOZ DEL GRUPO PARLAMENTARIO SOCIALISTA

1. Enmienda -o voto particular- a la totalidad del texto presentado por el Grupo Parlamentario Popular el 5 de abril de 2013 en relación con las iniciativas legislativas siguientes: 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) (núm. expte.: 121/31) y Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social (núm. expte.: 120/6).

Se propone **la retirada** del texto, y la incorporación de las iniciativas originales, debido a que es el resultado de un fraude del procedimiento reglamentario de elaboración de las leyes.

El grupo parlamentario popular ha alterado profundamente el contenido normativo de la proposición de ley de iniciativa popular hasta hacerlo desaparecer, imposibilitando la consecución de todos los objetivos que pretendía alcanzar. Pretender, como hace el Grupo Parlamentario Popular, conseguir este resultado a través de enmiendas parciales y de la presentación de este texto, supone además un desprecio a una iniciativa legislativa popular, tomada en consideración por unanimidad.

2. Enmienda -o voto particular- para recuperar el texto normativo propuesto en la iniciativa legislativa popular de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social, que fue tomada en consideración por el Pleno de la Cámara el 12 de febrero de 2013.

El Grupo Parlamentario Socialista propone la recuperación en el informe de la ponencia de los artículos de la proposición de ley de iniciativa legislativa popular que han sido eliminadas en el borrador del informe, para que además sirvan de base a la incorporación de las enmiendas presentadas por los grupos parlamentarios:

“Nuevo artículo. Dación en pago en la ejecución hipotecaria.

1. 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 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.»

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, no se podrá iniciar la ejecución dineraria.»

Nuevo artículo. Paralización de los desahucios y alquiler social.

Se añade un nuevo artículo, 675 bis a la Ley 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.»

Nuevo artículo. 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.”

3. Mantenimiento de las enmiendas al articulado del 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) (núm. expte.: 121/31) presentadas por el Grupo Parlamentario Socialista el 8 de febrero de 2013 con número de registro 7272 y de las enmiendas al articulado de la Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social (núm. expte.: 120/6) presentadas por el Grupo Parlamentario Socialista el 26 de marzo de 2013 con número de registro 8153.

Mediante el presente escrito, se comunica la voluntad del Grupo Parlamentario Socialista de mantener para su debate y votación todas las enmiendas presentadas a las dos iniciativas de las que trae causa el informe de la Ponencia.

4. Enmienda para su incorporación al informe de la Ponencia, de conformidad con lo acordado por la Comisión de Economía y Competitividad el 9 de abril.

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:

- 1º 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.
 - 2º 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.
 - 3º 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 modificaran 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:

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 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.

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, 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.

6º Autorización a la Administración actuante para la consulta de los datos fiscales y de seguridad social ante los Registros y Administraciones competentes.

7º. 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:

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.

d) 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 o, alternativamente, declaración responsable y autorización de consulta a la Administración actuante para solicitar los datos catastrales y del Registro de la Propiedad.

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.

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.

5. Enmienda para su incorporación al informe de la Ponencia, de conformidad con lo acordado por la Comisión de Economía y Competitividad el 9 de abril.

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."

6. Enmienda para su incorporación al informe de la Ponencia, de conformidad con lo acordado por la Comisión de Economía y Competitividad el 9 de abril.

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.”

7. Enmienda para su incorporación al informe de la Ponencia, de conformidad con lo acordado por la Comisión de Economía y Competitividad el 9 de abril.

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

“Nueva Disposición Final.

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.”



A LA MESA DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Rafael Larreina Valderrama, diputado de **AMAIUR**, integrado en el GRUPO PARLAMENTARIO MIXTO, al amparo de lo dispuesto en el Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes **ENMIENDAS al ARTICULADO a la ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (Procedente de la Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social (120/000006) y Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios (121/000031))**

Congreso de los Diputados, 11 de abril de 2013

D. Rafael Larreina
Diputado de Amaiur

Portavoz Adjunto G. P. Mixto

ENMIENDA N° 1

ARTICULO: 8

PUNTO: En el punto "Cinco" modificación del apartado 1 del artículo 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

TIPO DE ENMIENDA De **modificación**

TEXTO QUE SE PROPONE:

"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."

ENMIENDA N° 2

ARTICULO: 8

PUNTO: Añadir un nuevo punto "Díez bis" al artículo 675 bis Ley Enjuiciamiento Civil. De Paralización de los desahucios y alquiler social.

TIPO DE ENMIENDA De **adición**.

TEXTO QUE SE PROPONE:

10bis. De Paralización de los desahucios y alquiler social.

"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."

ENMIENDA N° 3

ARTICULO: 8

PUNTO: Añadir en el punto "Trece" un nuevo párrafo con el número "4" al artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con la *Dación en pago en la ejecución hipotecaria*.

TIPO DE ENMIENDA De **adición**.

TEXTO QUE SE PROPONE:

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."

ENMIENDA N° 4

ARTICULO: 8

PUNTO: Añadir un nuevo punto "Catorce bis"

TIPO DE ENMIENDA De **adición**.

TEXTO QUE SE PROPONE:

DISPOSICION ADICIONAL A LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL

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."

ENMIENDA N° 5

ARTICULO: 8

PUNTO: Añadir un punto "Quince" al articulado.

TIPO DE ENMIENDA De **adición**.

TEXTO QUE SE PROPONE:

Modificar la Ley de Enjuiciamiento Civil, insertando la siguiente disposición transitoria *"Disposición Transitoria: en tanto las entidades financieras continúen con carácter general recibiendo dinero de los fondos públicos, se suspenderán todas las subastas y ejecuciones de vivienda habituales"*

ENMIENDA N° 6

ARTICULO: Nuevo Capítulo V Modificación de la Ley general para la defensa de los consumidores y usuarios y otras leyes complementarias

PUNTO: Añadir un artículo "Diez".

TIPO DE ENMIENDA De **adición**.

TEXTO QUE SE PROPONE:

La introducción de un nuevo artículo 90 bis en la LEY GENERAL PARA LA DEFENSA DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS Y OTRAS LEYES COMPLEMENTARIAS

Artículo 90 bis. Cláusulas abusivas en contratos de préstamo o crédito con garantía hipotecaria

- 1. Son cláusulas abusivas aquellas que en contratos de préstamo o crédito con garantía hipotecaria fijen un límite a la variación a la baja del tipo de interés variable contratado.*
- 2. Esta cláusula y sus consecuencias económicas tendrá aplicación retroactiva para los contratos de préstamo o crédito hipotecario firmado con consumidores desde enero de 2007, sin perjuicio del derecho que asiste al resto de consumidores con contratos con fecha anterior a reclamar judicial o extrajudicialmente.*
- 3. En orden a la devolución de la parte de intereses indebidamente cobrados por aplicación de esta cláusula abusiva, las entidades de crédito y empresas a que se refiere la ley 2/2009, podrán reintegrarlas a los consumidores afectados a lo largo del plazo de devolución del préstamo estipulado en escritura de préstamo. Para ello se anualizará el importe de tales devoluciones prorrateado en mensualidades, procediendo a deducirse de los intereses que durante esa anualidad deba satisfacer el consumidor.*
- 4. Las entidades y empresas a que se refiere el punto anterior podrán reintegrar de cualquier otro modo las cantidades indebidamente cobradas, sin que quepa por ello exigir ningún tipo de contraprestación o limitación de derechos a los consumidores afectados."*

ENMIENDA Nº 7

ARTICULO: Disposición adicional

PUNTO: Añadir una nueva Disposición adicional al articulado.

TIPO DE ENMIENDA De **adición**.

TEXTO QUE SE PROPONE:

“Las disposiciones previstas en el 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” (ley 2013 de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social)