

“Ley de segunda oportunidad”

RESUMEN DE LA PROPOSICIÓN

1.- OBJETO DE LA PROPOSICIÓN: EVITAR LOS DESAHUCIOS Y EL SOBREENDEUDAMIENTO FUTURO

El objeto de la Proposición de Ley es **dar respuesta** a una importante demanda social respecto los desequilibrios de fuerzas de **nuestro sistema hipotecario** en donde el deudor es la parte más débil, que asume las consecuencias de una asunción de riesgos imprudente por parte de las entidades financieras.

Estos desequilibrios tienen como consecuencia un alto impacto en nuestro sistema productivo y financiero y, sobre todo, que muchas familias no puedan hacer frente a los pagos de sus hipotecas viéndose privadas del acceso a la vivienda y asumiendo las cargas de un bien que ha reducido considerablemente su valor, por lo que tras la ejecución de la hipoteca no consiguen ver saldada su deuda.

Las **medidas** adoptadas hasta el momento se han revelado **insuficientes** para resolver, o al menos paliar, la situación de los deudores hipotecarios. Ello es consecuencia, por un lado, de haber adoptado medidas muy parciales que no abordan en su integridad el **desequilibrio existente entre la posición del acreedor y la del deudor**. Y, por otro, por **haber definido muy restrictivamente el umbral de exclusión** en el que deben encontrarse, tanto los deudores como sus fiadores, para poder acogerse a las medidas establecidas en el Real Decreto-ley 6/2012, lo que hace que el **colectivo beneficiado sea muy reducido**, casi testimonial, y que la mayor parte de afectados con escasos recursos no puedan beneficiarse de dichas medidas.

Las medidas recogidas en la Proposición de Ley del GPS tienen un gran calado social ya que pretenden **poner fin a los desahucios** que han afectado a más de 400.000 familias (el 10% de las hipotecas formalizadas entre 2007 y 2011) y que la dación en pago sea el último recurso antes de perder la vivienda. Asimismo, se adoptan medidas para **evitar el sobreendeudamiento futuro** y la prevención de burbujas inmobiliarias corrigiendo los abusos normativos y trampas legales que se han puesto de manifiesto con el desarrollo de la crisis.

Esta Proposición de Ley trata, por tanto, de **resolver los problemas derivados de la insolvencia sobrevenida no dolosa**, yendo más allá de la exigencia de permitir la dación en pago que soluciona sólo una parte del problema (la deuda, pero no la pérdida de la vivienda), así como tomar medidas para evitar el sobreendeudamiento en el futuro.

Con esta Proposición de Ley **se favorece la cultura del acuerdo**, del pacto, de modo que si el conflicto se ha derivado de un pacto que se pretende libre, sea también otro pacto el que determine como un insolvente no doloso puede hacer frente a sus obligaciones de un modo razonable y riguroso.

Es una Proposición de Ley de alto contenido reformista, ya que **afecta directamente a 5 normas: la ley Hipotecaria, la ley de Enjuiciamiento Civil, la ley de Regulación del Mercado Hipotecario, la ley de Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito y la ley de Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, incluyendo los créditos hipotecarios.**

No se pretende legalizar el impago o la irresponsabilidad, se trata de conceder el mismo trato que recibe una sociedad o un comerciante individual, al deudor persona natural que ha derivado hacia la insolvencia no dolosa de un modo imprevisto, sin condenarle a la exclusión social.

En definitiva se trata de devolver a nuestro derecho, a la norma legal su valor esencial de tratar de vertebrar los distintos intereses sociales de un modo justo, equitativo y proporcionado.

El que asume una obligación ha de cumplirla, pero no a cualquier precio; recordemos al mercader de Venecia de Shakespeare. Ha de **respetarse la, por otra parte obligada, inspiración constitucional de protección del derecho a una vivienda digna y el respeto a los derechos de los consumidores y usuarios bancarios.**

2. - ESTRUCTURA

La Proposición se estructura en tres Títulos:

El **Título I** prevé medidas para equilibrar la posición del deudor con la del acreedor hipotecario respecto a las tasaciones de vivienda, los abusos en los procedimientos de subastas y los intereses de demora.

El **Título II** amplía las garantías contenidas en el **código de buenas prácticas** haciéndolas obligatorias para aquellas entidades de crédito que reciban apoyo público y contempla medidas para la **reestructuración de la deuda**, la **quita** en el capital pendiente de amortización y la **dación en pago**;

El **Título III** establece un **procedimiento extrajudicial previo al concursal para dar solución al sobreendeudamiento sobrevenido no doloso** de la persona natural y dispone la **imposibilidad de iniciar la ejecución hipotecaria sobre la vivienda del deudor** durante la sustanciación tanto del procedimiento extrajudicial como del concurso de acreedores extendiendo el sistema de protección de deudas profesionales a las que no tienen tal carácter (personales), incluyendo las ya contraídas.

Todas las medidas contempladas **afectan a hipotecas futuras y presentes**, exceptuando aquellas que estén en trámite de ejecución, no siendo posible aplicarlas con carácter retroactivo para las ejecuciones ya realizadas.

3.-DESARROLLO

Algunas de las medidas a destacar son

TÍTULO I

- **Tasaciones de vivienda.** Se trata de corregir las situaciones abusivas que se han producido al haberse permitido una tasación para la concesión del préstamo y otra correspondiente al momento de la ejecución hipotecaria:
 - ❑ el valor de tasación del bien a efectos de la ejecución de la garantía por incumplimiento de pago no podrá ser inferior al valor de tasación que sirvió para la concesión del préstamo.
 - ❑ exigencia de una mayor independencia de las sociedades de tasación respecto a la entidad financiera acreedora.
- **Procedimiento Extrajudicial de ejecución hipotecaria.** Se trata de conseguir mayor eficacia, rapidez y ahorro de costes respecto al procedimiento judicial:
 - ❑ Se potencia la ejecución extrajudicial de bienes hipotecados.
 - ❑ Se establece, con el fin de evitar dilaciones que sólo perjudican al deudor, la subasta única para la venta extrajudicial y no solo en la ejecución hipotecaria judicial.
- **Subastas.** Se modifican las normas reguladoras del procedimiento de las subastas de manera que:
 - ❑ En caso de quedar desierta la subasta, se impide la adjudicación del bien por una cantidad excesivamente baja. Cuando existan postores, se elevan, para la adjudicación del bien, los porcentajes sobre el valor de tasación de los bienes, con el fin de evitar su malbaratamiento.

- Se imposibilita ceder la adjudicación a un tercero excepto en el caso del ejecutante y, en este caso, se establece el derecho del deudor a percibir parte de la diferencia de precio si dicha cesión se realizara por cantidad superior a aquella por la que se remató la subasta.
- **Intereses de demora:** Se corrigen las prácticas abusivas:
 - Se establecen límites a los excesivos intereses de demora que no podrán ser superados por pacto expreso entre acreedor y deudor. Con ello se trata también de evitar el rapidísimo efecto multiplicador que generan sobre el importe total de la deuda.
 - Se paraliza el devengo de intereses de demora durante la sustanciación del procedimiento si se trata de la ejecución de vivienda habitual.
- **Protección acreedores:**
 - Se introducen mejoras respecto de las notificaciones a los fiadores o garantes que tratan de no agravar injustamente la responsabilidad derivada de esa garantía.
 - Se aplica la Ley de Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios a los créditos hipotecarios.
- **Medidas preventivas del sobreendeudamiento:**
 - La información que las entidades de crédito deben proporcionar a sus clientes antes de la suscripción del préstamo hipotecario ha de incluir la determinación del esfuerzo financiero.
 - Mayores exigencias en la formalización de los contratos entre entidades de crédito y clientes.

- ❑ Medidas para impedir que la hipoteca sobre vivienda habitual garantice un crédito o préstamo cuyo plazo de amortización exceda de 30 años o cuyo principal supere el 80% del valor de tasación de la vivienda.
- ❑ Establecimiento de un límite (5 puntos) a la variabilidad del tipo de interés en caso de hipoteca sobre vivienda habitual.

TÍTULO II

- **Modificación RDL 6/2012** (Código de buenas prácticas), para ampliar a más beneficiarios las medidas contempladas en el mismo referentes a la reestructuración de la deuda hipotecaria, la quita en el capital pendiente de amortización o la dación en pago como último recurso:
 - El Código de Buenas Prácticas será obligatorio para aquellas entidades de crédito que reciban apoyo público (participadas por el FROB).
 - Se amplía el "umbral de exclusión" a aquellas familias que perciben rentas derivadas del trabajo o de actividades económicas que no superen en dos veces y media el IPREM. Hasta ahora sólo podían acogerse familias cuyos miembros carecieran de rentas derivadas del trabajo o de actividades económicas.
 - Se rebaja el requisito del porcentaje que debe suponer la cuota hipotecaria sobre los ingresos netos familiares del 60% al 50%
 - Se flexibilizan los requisitos sobre los garantes de los préstamos hipotecarios.
 - Se reduce el interés de demora que debe satisfacerse en caso de impago de la renta del arrendamiento de la vivienda que haya sido objeto de dación en pago, del 20% al interés legal del dinero.

TÍTULO III

La presente Proposición de Ley pretende buscar en el acuerdo, a través de un **Convenio de Acreedores con Intervención Notarial**, la solución a las consecuencias de una insolvencia sobrevenida no dolosa, evitando la Declaración Judicial del Concurso y devolviendo al deudor la esperanza de una nueva oportunidad.

El Acuerdo entre deudor y acreedor bajo la fe pública notarial podrá determinar que el Convenio pueda recoger la posibilidad de continuar el deudor en el uso de su vivienda familiar bajo cualquier fórmula que se recoja.

Se trata de una ley que en otros países de nuestro entorno recibe el nombre de segunda oportunidad. El deudor persona natural no comerciante ha de recibir, focalizándolo en su patrimonio personal, el amparo constitucional de su derecho a una vivienda digna. No se trata de instaurar una discutible dación en pago como única solución que deja sin vivienda al deudor ejecutado, sino de propiciar el derecho constitucional a la vivienda, que es el principio que inspira esta reforma legislativa.

La insolvencia sobrevenida no dolosa no puede seguir suponiendo una condena a la exclusión social y a la desesperanza. Tampoco debe de prevalecer el principio general de libertad de empresa sobre el de la protección del usuario de los productos financieros o bancarios. El conflicto, imprevisto o inesperado, nace de una situación que la entidad de crédito debió de prever a la hora de establecer cuantías, condiciones y valoraciones, y por ello, y más en el futuro, será posible resolver muchas de estas situaciones por la vía del convenio, pues ya se habrá considerado actuarialmente esa posible situación de insolvencia como un riesgo más.