



PROPUESTA INTEGRAL DE MODIFICACION LEGISLATIVA EN MATERIA DE SOBREENDEUDAMIENTO Y EJECUCION HIPOTECARIA QUE FORMULA EL “IL·LUSTRE COL·LEGI D’ADVOCATS DE BARCELONA” Y EL “CONSELL DE COL·LEGIS D’ADVOCATS DE CATALUNYA”

Capítulo I

Regulación del sobreendeudamiento de la persona física.

Artículo 1. Objeto

El objeto de este capítulo es establecer medidas destinadas a resolver el sobreendeudamiento de las personas físicas, simplificando los procedimientos concursales e incidiendo en la regulación del mercado hipotecario para garantizar a las personas afectadas tanto el mantenimiento de condiciones de inclusión social como el acceso a nuevas oportunidades de recuperación económica.

Artículo 2. Características de los préstamos hipotecarios otorgables para la adquisición de la vivienda habitual en el ámbito de consumidores y usuarios.

1. Las entidades financieras autorizadas a participar en el mercado hipotecario sólo podrán otorgar créditos o préstamos a personas físicas para la adquisición de la vivienda habitual con garantía hipotecaria constituida sobre la vivienda que se adquiere, que en cualquier caso debe destinarse a residencia efectiva y permanente del adquirente, de sus hijos o de su expareja, por atribución del uso de la vivienda a favor de estos, si se cumplen las siguientes condiciones:

a) Que el plazo de amortización del crédito hipotecario no sea superior a los treinta años, exceptuando los períodos de suspensión temporal de amortización del principal que puedan acordarse.

b) Que el importe del crédito hipotecario no supere el 90% del valor de tasación de la vivienda hipotecada y no exceda en ningún caso el 100% del precio

escriturado. En los casos de viviendas sujetas a un régimen de protección pública, el importe del crédito puede llegar al 100% del valor de tasación, siempre que el valor corresponda a los módulos o precios determinados por la correspondiente normativa protectora.

2. A fin de evitar el sobreendeudamiento personal y familiar, la entidad de crédito y el notario deben informar al consumidor sobre las consecuencias de perfeccionar el negocio, incluidos los riesgos que pueden derivarse en caso de incumplimiento, y deben facilitarle la documentación que establece la legislación de protección de consumidores y usuarios.

3. Los intereses moratorios de los préstamos hipotecarios para la adquisición de la vivienda habitual no pueden superar en ningún caso el límite que determine la legislación de protección de consumidores y usuarios que, en el ámbito de sus competencias, establezcan las comunidades autónomas o, en defecto de dicha legislación, el límite que establezca la Ley de presupuestos generales del Estado.

Artículo 3. Procedimiento extrajudicial de liquidación ordenada de las deudas.

1. Las personas físicas, sean o no consumidores, de nacionalidad española o que residan en España, que de acuerdo con la legislación concursal, se hallen o puedan hallarse de forma inminente en una situación de insolvencia, pueden optar por iniciar la liquidación ordenada de las deudas por la vía extrajudicial que regula el artículo 4, sin que le sean de aplicación las disposiciones relativas al concurso de acreedores, regulado en la Ley 22/2003, de 9 de julio, concursal, salvo en los casos especialmente previstos por esta Ley.

2. Podrán acogerse de forma conjunta al procedimiento extrajudicial de liquidación ordenada de las deudas, los cónyuges, o los miembros de una pareja de hecho cuando se aprecie la existencia de pactos expresos o tácitos o de hechos concluyentes de la que derive la inequívoca voluntad de los convivientes de formar un patrimonio común.

3. La apertura de un procedimiento extrajudicial de liquidación ordenada de las deudas conlleva la suspensión de todos los procedimientos de ejecución, tengan carácter judicial o administrativo, dirigidos a la recuperación de una deuda que se estén tramitando contra el deudor, y en especial, del procedimiento de ejecución hipotecaria de la vivienda habitual del deudor de sus hijos o de su expareja, por atribución del uso de la vivienda a favor de estos. Se exceptúan las ejecuciones administrativas y laborales a las que se refiere el art. 55 de la Ley Concursal y la ejecución de sentencias matrimoniales en reclamación de pensión de alimentos.

La apertura del procedimiento, también suspenderá el lanzamiento en los procedimientos de desahucio por falta de pago, siempre y cuando se trate de la vivienda habitual del deudor.

4. La suspensión acordada en los términos del apartado anterior se mantendrá hasta que el acta por la que se declare la terminación del procedimiento y se apruebe el plan de liquidación ordenada de la deuda, sea publicada en el correspondiente boletín oficial. En los casos en los que el procedimiento termine sin aprobación del plan de liquidación ordenada de la deuda, la suspensión se prorrogará hasta que haya transcurrido el plazo de un mes para solicitar la declaración judicial de concurso previsto en el artículo 4.11.

5. La apertura del procedimiento extrajudicial de liquidación ordenada de las deudas impide la iniciación de cualquier procedimiento de ejecución ya sea de carácter administrativo o judicial. Los derechos de los acreedores deben ejercerse dentro del mencionado procedimiento extrajudicial.

6. Los procedimientos declarativos en los que sea parte el deudor y que tengan por objeto la determinación de la existencia, validez o eficacia de un crédito, sin perjuicio de que éstos se hagan constar en la lista de acreedores que confeccione la Comisión de Sobreendeudamiento aparecerán como créditos contingentes, susceptibles de confirmación posterior. Estos créditos deberán tomarse en consideración a los efectos de las operaciones de liquidación.

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

Artículo 4. Tramitación del procedimiento extrajudicial de liquidación ordenada de las deudas.

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

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

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

indicando en su caso, los procedimientos que se hallen en ese momento pendientes de resolución.

c) Una propuesta de plan de liquidación ordenada de las deudas, en la que debe concretar los compromisos que puede asumir para afrontar las deudas. Para la confección de la propuesta se el deudor deberá tener en cuenta las disposiciones del apartado 9 de este artículo.

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

La notificación a los acreedores podrá realizarse por cualquier medio, incluso electrónico o telemático, que deje constancia del envío y la recepción.

La comunicación que se dirija a los acreedores les advertirá que disponen de un plazo de 15 días desde la recepción de la notificación, para comparecer ante la Comisión de Sobreendeudamiento, así como para comunicarle cualquier divergencia que éstos puedan tener respecto la relación de bienes, derechos o deudas que el deudor haya hecho constar en su solicitud.

3. La comisión de sobreendeudamiento, en el plazo de cinco días desde la apertura del procedimiento extrajudicial de liquidación ordenada de las deudas, debe comunicarlo a los Jueces o administraciones competentes ante las que se estén tramitando procedimientos de ejecución forzosa contra los bienes del deudor para que suspendan la ejecución.

La apertura del procedimiento extrajudicial de liquidación ordenada de la deuda, también se comunicará al Juez que esté conociendo de un eventual procedimiento de desahucio por falta de pago de su vivienda habitual que se esté tramitando contra el deudor, para que este proceda a suspender el lanzamiento, por el plazo máximo establecido en el art. 3.4 o hasta que le sea comunicado el realojamiento del deudor si éste es anterior.

4. En el mismo plazo, en el caso que de la documentación presentada por el deudor, la Comisión de Sobreendeudamiento constate que el deudor se halla pendiente de ser lanzado de su vivienda habitual, requerirá la intervención de los servicios de la administración pública competentes en materia de derecho a

la vivienda, de consumo o de servicios sociales para que presten su asesoramiento y faciliten información sobre los recursos públicos disponibles.

5. La comisión de sobreendeudamiento, en el plazo de 45 días naturales desde la apertura del procedimiento extrajudicial de liquidación ordenada de las deudas, debe elaborar un informe en el que se determinen la lista definitiva de acreedores, el inventario de bienes y derechos del deudor, los motivos del sobreendeudamiento y la propuesta de plan de liquidación ordenada de las deudas. Puede también adoptar medidas de limitación de las facultades de disposición del deudor durante la tramitación del procedimiento.

6. Desde la emisión del informe al que se refiere el apartado 5, el deudor y los acreedores disponen de un mes para negociar de buena fe un acuerdo sobre el plan de liquidación ordenada de las deudas.

La negociación será mediada por un representante de la Comisión de Sobreendeudamiento especialmente designado. El representante designado por la Comisión de Sobreendeudamiento deberá respetar en su actuación los principios de igualdad entre las partes e imparcialidad.

Durante la negociación del plan, el representante de la Comisión al que se encargue mediar en la negociación puede también requerir la intervención de los servicios de la administración pública competentes en materia de derecho a la vivienda, de consumo o de servicios sociales para que presten su asesoramiento a las partes y les faciliten información sobre los recursos públicos disponibles.

7. Siempre que sea posible, el plan de liquidación ordenada de las deudas será aprobado por consenso entre el deudor y todos los acreedores comparecidos. En caso que ello no fuera posible, siempre y cuando una de las partes propusiera un acuerdo y, éste fuera aceptado por el deudor, el plan será aprobado si votan a su favor los acreedores que representen el 50% de los créditos que conforman el pasivo. El plan así aprobado será vinculante para todos los acreedores.

Con la aprobación del plan, se pondrá fin a la fase de negociación.

8. En caso de que, al finalizar el plazo de negociación del plan de liquidación ordenada de las deudas, las partes no hayan llegado a un acuerdo, la comisión de sobreendeudamiento puede aprobar el plazo de 15 días un plan de liquidación ordenada de las deudas que considere que se ajusta a las necesidades de las partes.

9. El contenido del plan se ajustará a las siguientes disposiciones:

- a) Puede incluir quitas y esperas en el pago de las deudas, la condonación parcial o total de las deudas o la liquidación de bienes para el pago de las deudas, así como la posibilidad de liberación de la deuda no satisfecha.
- b) Afectará a la totalidad de los créditos, incluidos aquellos con privilegio especial según se describen en el artículo 90 de la Ley Concursal.
- c) Puede acordar la liquidación del préstamo con garantía hipotecaria que afecte a la vivienda habitual, así como las alternativas de permanencia en la vivienda.
- d) La venta a un tercero o la adjudicación de la vivienda habitual al titular del préstamo hipotecario nunca podrá acordarse por un importe inferior al que resulte de la aplicación del art. 671 bis de la Ley de Enjuiciamiento Civil.
- e) Debe determinar los recursos económicos que el deudor puede reservarse para satisfacer las necesidades familiares propias durante la vigencia del plan que en ningún caso podrán ser inferiores a las previstas en el art. 607 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. A esta cantidad deberá detráersele aquella que expresamente se haya contemplado en el plan como destinada al pago del arrendamiento o del préstamo hipotecario de la vivienda habitual del deudor.
- f) Puede acordar la limitación de las facultades de disposición del deudor durante la duración del mismo.
- g) Tendrá una duración máxima de 5 años.
- h) El plazo previsto en el apartado anterior no obstará para que puedan acordarse medidas de renegociación del crédito que incluyan plazos de pago superiores a la duración máxima del plan de liquidación ordenada de las deudas, siempre y cuando la duración originaria de los mismos fuera superior a los cinco años.

10. En caso de que el acuerdo conlleve el abandono de la vivienda habitual, la comisión de sobreendeudamiento, a petición de la persona afectada, puede requerir la intervención en el procedimiento de las administraciones con competencias en materia de servicios sociales y de vivienda para que adopten las medidas necesarias para garantizar al deudor un alojamiento temporal mientras carezca de vivienda y para que le faciliten la orientación, ayudas y avales que puedan corresponderle de acuerdo con los programas de ayuda a la vivienda.

11. Aprobado el plan de liquidación ordenada de las deudas en fase de negociación, o por la Comisión de Sobreendeudamiento en virtud del art. 4.8, la Comisión de Sobreendeudamiento, en el plazo de 5 días, dictará acta de terminación del procedimiento extrajudicial de liquidación ordenada de las

deudas, aprobando el plan y, mandando publicar el mismo en el correspondiente boletín oficial.

De igual modo se procederá cuando la fase de negociación finalice sin que se haya alcanzado un acuerdo entre las partes o sin que la Comisión haya hecho uso de la facultad que le confiere el art. 5.8. En este caso, al acta de terminación incorporará un informe final sobre el procedimiento seguido, las propuestas realizadas por las partes, los principales puntos de acuerdo y desacuerdo entre el deudor y los acreedores y, en su caso, los informes de los representantes de las administraciones que hayan intervenido. El deudor o los acreedores podrán instar la declaración de concurso en el plazo de un mes desde la publicación del acta de terminación.

Sin perjuicio de lo anterior, el Acta de terminación del procedimiento será notificada personalmente tanto al deudor como a los acreedores.

12. El Plan de liquidación ordenada de las deudas será eficaz, desde su publicación en el boletín oficial correspondiente.

13. El plan de liquidación ordenada de las deudas deviene firme si no es impugnado en el plazo establecido en el apartado 10 o si la impugnación, en su caso, se desestima.

14. La liberación de la deuda no cubierta por la liquidación se acordará una vez agotado el plazo establecido en el plan.

Transcurrido el plazo de duración del plan, la Comisión de Sobreendeudamiento, tras verificar su total cumplimiento por el deudor, dictará Acta por la que declarará cumplido el plan y se ordenará la cancelación de todas las deudas pendientes en los términos previstos por el apartado 9º del artículo 191 quáter de la Ley Concursal y de conformidad con lo establecido en el plan.

La anterior resolución podrá ser impugnada por los acreedores en los términos del artículo 6, única y exclusivamente por considerarse que el plan no ha sido válidamente completado, siempre y cuando el acreedor así lo hubiera alegado previamente de conformidad con el artículo 5 o bien, que la cancelación de las deudas no se adecua al plan de liquidación ordenada de pagos o a la Ley.

El Acta de cancelación de deudas se notificará del deudor y a los acreedores, mandándose publicar en el Boletín Oficial que corresponda.

Firme el Acta, también se comunicará a los registros públicos en los que estén inscritos los bienes o derechos que aún sean propiedad del deudor. Recibida la

comunicación, el Registrador procederá a cancelar de los asientos registrales que correspondan.

Asimismo, se comunicará a los órganos judiciales o administrativos en los que existieren procedimientos de ejecución pendientes contra el deudor a los efectos que se proceda a su archivo.

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

Artículo 5. Cumplimiento y seguimiento del plan

1. Corresponde a la Comisión de sobreendeudamiento comprobar el cumplimiento del plan de pagos, la liquidación de los bienes, si procede, y la situación patrimonial del deudor.

A tales efectos, el deudor deberá presentar anualmente un informe de seguimiento del plan. Sin perjuicio de lo anterior, los acreedores podrán en cualquier momento comunicar a la Comisión el incumplimiento del plan por parte del deudor.

2. Cuando la Comisión de sobreendeudamiento tenga noticia de un posible incumplimiento del plan por parte del deudor, conferirá un plazo común de 10 días a todas las partes para realicen las alegaciones que estimen convenientes.

A la vista de las alegaciones presentadas, la Comisión de Sobreendeudamiento, si estimara que el incumplimiento del deudor es substancial, dictará resolución por la que se dé por terminado el procedimiento extrajudicial.

En el caso que la Comisión estime que el incumplimiento del deudor puede ser subsanado mediante la introducción de determinados ajustes en el plan de liquidación ordenada de las deudas que no perjudiquen los derechos de los demás acreedores, así lo acordará. Entre otras medidas podrá acordarse una duración superior del plan, siempre y cuando éste no supere el máximo de 5 años de duración.

3. La resolución por la que se acuerde la conclusión de la fase de cumplimiento del plan, no será susceptible de recurso alguno, sin perjuicio que el deudor o los acreedores puedan instar la declaración de concurso en el plazo de un mes.

La resolución por la que se acuerde modificar el plan de liquidación ordenada de la deuda, podrá ser objeto de impugnación de conformidad con el artículo 6.

Artículo 6. Impugnación del plan de liquidación ordenada de las deudas

1. En el plazo de quince días desde la publicación de la aprobación por parte de la comisión de sobreendeudamiento del plan de liquidación ordenada de las deudas, los acreedores que se hayan manifestado en contra del plan pueden impugnarlo, siempre que sus créditos representen como mínimo el 20% del pasivo del deudor.

La impugnación a la que se refiere el párrafo anterior será posible por las siguientes causas:

- a) El plan de liquidación ordenada de las deudas ha sido aprobado con fraude de acreedores.
- b) El deudor ha omitido información relevante para la elaboración del plan de liquidación ordenada de las deudas.
- c) El plan de liquidación ordenada de las deudas incurre en errores en la computación de algún crédito.
- d) El plan de liquidación ordenada de las deudas no se ajusta a los requisitos legales.

2. La impugnación, que se sustanciará por los trámites de un incidente concursal, debe formalizarse ante el juez de lo mercantil competente para conocer del procedimiento concursal.

3. Contra la sentencia dictada en el incidente de impugnación no cabe recurso alguno.

4. La estimación de la impugnación del plan de liquidación ordenada de las deudas aprobado por la comisión de sobreendeudamiento conlleva la obligación del deudor de solicitar la declaración de concurso en el plazo de 1 mes, que se tramitará con las especialidades del procedimiento abreviado regulado en el artículo 191 quáter de la Ley concursal.

En ese supuesto, los pagos ya liquidados en virtud del plan son reintegrables al patrimonio del deudor.

Artículo 7. Las comisiones de sobreendeudamiento

1. En cada provincia se creará una comisión de sobreendeudamiento con sede en su capital.

2. La Comisión de Sobreendeudamiento deberá estar formada por seis miembros, todos ellos con voz y voto.

- a) El primero elegido por la Consejería de Economía de la Comunidad Autónoma, que hará las veces de Presidente, con voto dirimente, en caso de empate.
- b) El segundo, elegido por la Consejería competente en materia de Justicia de la Comunidad Autónoma, que hará las funciones de Secretario.
- c) El tercero, especializado en mediación y familia, designado por el Consejo de la Abogacía de la Comunidad Autónoma.
- d) El cuarto, designado por la Consejería de Economía correspondiente de la Comunidad Autónoma, de entre las listas de administradores concursales que conste en el Decanato de los Juzgados.
- e) El quinto, designado por las organizaciones de consumidores más representativas de la Comunidad Autónoma
- f) Y el sexto, por las Asociación de entidades financiera y de crédito, de la Comunidad Autónoma.

3. La designación se hará por un plazo de cuatro años y salvo en los supuestos de los representantes de las Administraciones Públicas que tengan la condición de funcionarios, el resto de miembros designados tendrán el cargo retribuido, que se regulará reglamentariamente.

4. La Comisión deberá estar dotada de los medios materiales y personales indispensables para poder llevar a cabo el cometido asignado y entre sus funciones.

Artículo 8. Asistencia jurídica gratuita

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

Capítulo II

Procedimiento notarial de entrega de la vivienda habitual para los supuestos no regulados en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

Artículo 9

1. El procedimiento regulado en este artículo se aplicará exclusivamente a las Entidades financieras, a que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y a los préstamos o créditos hipotecarios concedidos para la adquisición de la vivienda habitual y garantizados con la misma, unido a que, al momento de iniciarse este procedimiento, no hayan embargos ni otras deudas hipotecarias, anotadas o inscritas con posterioridad al que se ejecuta.

2. La Entidad financiera podrá, voluntariamente, ofrecer al deudor la extinción de la deuda hipotecaria, por un importe mínimo del 80% del valor de tasación, mediante la entrega de la vivienda hipotecada.

3. El ofrecimiento se iniciará necesariamente ante notario hábil para actuar en el domicilio fijado en la escritura de constitución del préstamo o crédito hipotecario, o sus modificaciones o subrogaciones, a efectos de notificaciones.

Tan pronto se inicie, el notario deberá comunicarlo al Registro de la Propiedad a fin de que este le remita en un plazo máximo de diez días hábiles certificado de cargas, a fin y efecto de determinar si puede continuar el procedimiento.

4. El acta notarial de inicio del procedimiento tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:

- a Determinación exacta de la deuda por todos los conceptos previstos como responsabilidad hipotecaria, lo que se acreditará mediante la correspondiente acta notarial de fijación de la cantidad líquida para la ejecución del saldo deudor.
- b Identificación de las partes acreedora y deudora hipotecaria.
- c Determinación de la escritura de constitución del préstamo o crédito y, en su caso, las de modificación, novación o subrogación hipotecaria que permitan conocer al actual deudor hipotecario.
- d Indicación del valor de tasación, fecha de la misma y sociedad tasadora.
- e El ofrecimiento del importe que se extingue, que en todo caso deberá ser como mínimo el 80% del valor de tasación y, si procediere, la cantidad exacta que quedará todavía como deuda pendiente.
- f La indicación del plazo máximo en que el o los deudores hipotecarios podrán aceptar el ofrecimiento, que no podrá ser inferior a un mes desde la notificación notarial.

5. Dentro del plazo ofrecido por la Entidad financiera acreedora el deudor hipotecario deberá, si le interesa, aceptar la oferta mediante comparecencia ante el notario requirente y, además, debiendo otorgarse la escritura pública de entrega del inmueble libre, vacuo y expedito, en un plazo máximo de otro mes desde la aceptación.

6. Aceptado por el deudor hipotecario el ofrecimiento, de extinción de la deuda hipotecaria, se procederá a otorgar la escritura pública de entrega del inmueble para la extinción de la deuda hipotecaria. Escritura pública que deberá identificar exactamente los siguientes extremos:

- a. El acta notarial de ofrecimiento.
- b. La deuda exacta que se extingue, así como la que queda subsistente.

7. El notario autorizante del acta de inicio de este procedimiento deberá comunicar al Registro de la Propiedad la finalización del mismo, bien por no aceptación de la oferta o por el otorgamiento de la escritura.

8. Durante su tramitación cualquier embargo, hipoteca, carga o gravamen posterior a la nota marginal de inicio del procedimiento quedará cancelada con el otorgamiento de la escritura de adjudicación, a salvo, si proceden, de las tercerías de dominio o de mejor derecho.

9. La entidad acreedora podrá ceder a tercero la vivienda habitual que se adjudique en este procedimiento notarial, en el plazo de un mes, con los mismos efectos que la cesión del remate en vía judicial.

10. La tramitación de este procedimiento impedirá acudir a la vía judicial.

Capítulo III

Aspectos fiscales

Artículo 10

Modificación de la legislación tributaria.

1. Se adiciona un nuevo apartado e) al párrafo 4 del artículo 33 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, con el siguiente texto:

“e. Con ocasión de la transmisión la vivienda habitual del contribuyente como consecuencia de un procedimiento de ejecución forzosa, concursal

o de liquidación ordenada de sus deudas en los términos previstos en la legislación reguladora del sobreendeudamiento de las personas físicas, siempre que la referida vivienda sea el único inmueble propiedad del contribuyente.

Para la aplicabilidad de la presente exención, se entenderá por vivienda habitual aquella en la que resida se resida de manera efectiva y permanente, sin que se exija el plazo de residencia de tres años, establecido en el artículo 68 de la presente Ley, y en el artículo 54 del Real Decreto 439/2007 por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero.

2. Se adiciona un nuevo apartado c) al párrafo 1 del artículo 105 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, añadiendo un nuevo supuesto de exención por lo que se añadiría una letra c) al apartado 1 del citado artículo 105, con el siguiente texto:

“c. Con ocasión de la transmisión del terreno en el que se halle enclavada la edificación, o la parte de ella, en la que se ubique de la vivienda habitual del contribuyente, como consecuencia de un procedimiento de ejecución forzosa, concursal o de liquidación ordenada de sus deudas establecido en la legislación reguladora del sobreendeudamiento de personas físicas, siempre que la referida vivienda sea el único inmueble propiedad del contribuyente.

Para la aplicabilidad de la presente exención, se entenderá por vivienda habitual aquella en la que resida se resida de manera efectiva y permanente, sin que se exija el plazo de residencia de tres años, establecido en el artículo 68 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, y en el artículo 54 del Real Decreto 439/2007 por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero.

3. Se adiciona un nuevo artículo 57 ter al texto del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, con la siguiente redacción:

“artículo 57 ter. Bonificaciones por insolvencia.

1. Se establece una bonificación del 100% en la cuota tributaria del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas, en los siguientes casos y con las siguientes condiciones:

- a. En la transmisión de la vivienda habitual que efectúe su propietario en el marco de un procedimiento de ejecución forzosa, concursal o de liquidación ordenada de deudas establecido en la legislación reguladora del Sobreendeudamiento de Personas Físicas, por imposibilidad de hacer frente al pago de los préstamos o créditos hipotecarios, concedidos para su adquisición, siempre y cuando el transmitente continúe ocupando la vivienda mediante contrato de arrendamiento con opción de compra, los cuales, contrato de arrendamiento y opción de compra, gozarán de la misma bonificación que la transmisión. Para poder acceder a esta bonificación, la duración del mencionado contrato de arrendamiento tiene que ser pactado, como mínimo, por diez años, sin perjuicio del derecho del arrendatario de volver a adquirir la vivienda antes de la finalización de este plazo.
- b. La nueva adquisición de la vivienda habitual por parte de las personas físicas que, en el marco de un procedimiento de ejecución forzosa, concursal o de liquidación ordenada de deudas establecido en la legislación reguladora del sobreendeudamiento de personas físicas, al no poder hacer frente a los pagos, habían transmitido la vivienda y que, posteriormente, y en el plazo de diez años desde dicha transmisión, lo vuelven a adquirir como consecuencia del ejercicio de opción de compra mencionado en el apartado anterior.

2. Se establece una bonificación del 100% en la cuota tributaria del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, establecida por el artículo 32.1 del Real decreto legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, con un límite de 500.000 euros de base imponible, en las primeras copias de escrituras públicas que documenten la novación

modificativa de los créditos hipotecarios pactada de común acuerdo entre el deudor y el acreedor, siempre y cuando este último sea una de las entidades a las que se refiere el artículo 1 de la Ley del Estado 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y que la modificación se refiera al tipo de interés inicialmente pactado o vigente o a la alteración del plazo del crédito o a ambas modificaciones.

3. Las bonificaciones a las que se refiere este artículo se aplican si se cumplen los siguientes requisitos:

- a) Los titulares de la vivienda son personas físicas.
- b) Se trata de su vivienda habitual.

A los efectos de estas bonificaciones, se considera vivienda habitual aquella en la que se resida de manera efectiva y permanente sin que se exija el plazo de residencia de tres años, establecido en el artículo 68 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, y en el artículo 54 del Real Decreto 439/2007, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero”.

4. Se adiciona un nuevo párrafo 3 al artículo 3 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, con el siguiente texto:.

“3. La condonación o liberación de deuda que se produzca como consecuencia de un procedimiento, concursal o de un procedimiento de liquidación ordenada de deudas en los términos establecidos en la legislación reguladora del sobreendeudamiento de personas físicas, no tendrá la consideración de donación ni de negocio jurídico lucrativo “inter vivos”.

Capítulo IV

Aspectos procesales

Artículo 11

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

1. Se adiciona una causa 7ª al apartado 1 del artículo 557, con la siguiente redacción:

“7ª . En materia de consumidores y usuarios, la nulidad de una cláusula o pacto que implique la improcedencia del despacho de la ejecución”.

2. Se adiciona una causa 8ª al apartado 1 del artículo 557, con la siguiente redacción:

“8ª. En materia de consumidores y usuarios, la nulidad de una cláusula o pacto que implique la reducción del importe por el que deba despacharse la ejecución. En este caso, el ejecutado, al oponerse, deberá indicar la cantidad que considere debida”.

3. Se modifica el artículo 579, que pasa a tener la siguiente redacción:

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

Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el capítulo V de este Título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados,

su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el despacho de la ejecución por la cantidad que falte, y contra quienes proceda, y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución, dándose trámite al incidente de oposición según los artículos 556 y siguientes de esta ley.

No obstante, en el caso de que el inmueble hipotecado fuera la vivienda habitual del ejecutado, de sus hijos o de quien ha sido su pareja, por atribución del uso de la vivienda a favor de estos, la ejecución sólo podrá proseguir por el importe correspondiente a la cantidad que exceda del 80 por 100 del valor en que hubiera sido tasada la vivienda a efectos de subasta”.

4. Se modifica el artículo 592, que pasa a tener la siguiente redacción:

“Artículo 592. Orden de los embargos. Embargo de empresas

“1. Cuando hubiere bienes dados en prenda o hipotecados especialmente, se procederá contra ellos en primer lugar, aunque en la prenda o hipoteca haya mediado fiador. No habiéndolos, o siendo insuficientes, se trabará embargo con arreglo a lo dispuesto en los apartados siguientes.

No obstante, en el caso de que existiera hipoteca sobre la vivienda habitual del ejecutado, de sus hijos o de quien ha sido su pareja, por atribución del uso de la vivienda a favor de estos, sólo se podrá trabar embargo sobre otros bienes del ejecutado y, en su caso del fiador, por el importe correspondiente a la cantidad que exceda del ochenta por ciento del valor de tasación de la vivienda a efectos de subasta.

2. Si acreedor y deudor no hubieren pactado otra cosa, dentro o fuera de la ejecución, el Secretario judicial responsable de la ejecución embargará los bienes del ejecutado procurando tener en cuenta la mayor facilidad de su enajenación y la menor onerosidad de ésta para el ejecutado.

3. Si por las circunstancias de la ejecución resultase imposible o muy difícil la aplicación de los criterios establecidos en el apartado anterior, los bienes se embargarán por el siguiente orden:

1º Dinero o cuentas corrientes de cualquier clase.

2º Créditos y derechos realizables en el acto o a corto plazo, y títulos, valores u otros instrumentos financieros admitidos a negociación en un mercado secundario oficial de valores.

3º Joyas y objetos de arte.

4º Rentas en dinero, cualquiera que sea su origen y la razón de su devengo.

5º Intereses, rentas y frutos de toda especie.

6º Bienes muebles o semovientes, acciones, títulos o valores no admitidos a cotización oficial y participaciones sociales.

7º Bienes inmuebles.

8º Sueldos, salarios, pensiones e ingresos procedentes de actividades profesionales y mercantiles autónomas.

9º Créditos, derechos y valores realizables a medio y largo plazo.

4. También podrá decretarse el embargo de empresas cuando, atendidas todas las circunstancias, resulte preferible al embargo de sus distintos elementos patrimoniales.”

5. Se adiciona un número 8 al artículo 607, que pasa a tener la siguiente redacción:

"8. Sin perjuicio de lo dispuesto en los arts. 579 y 592.1, cuando el crédito que se reclame en la ejecución hubiera sido otorgado para la adquisición de la vivienda habitual del ejecutado, aunque en el momento de la ejecución el uso de la vivienda haya sido atribuido a sus hijos o a quien ha sido su pareja, la cantidad inembargable establecida en el apartado primero de este artículo se incrementará en un 50 por 100 y, además, en un 30 por 100 del salario mínimo interprofesional por cada miembro del núcleo familiar que no disponga de ingresos propios regulares, salario o pensión superiores al salario mínimo interprofesional. A estos efectos, se entiende por núcleo familiar, el cónyuge o pareja de hecho, los ascendientes y descendientes de primer grado que convivan con el ejecutado o dependan económicamente de él.

Los salarios, sueldos, jornales, retribuciones o pensiones que sean superiores al salario mínimo interprofesional y, en su caso, a las cuantías que resulten de aplicar la regla para la protección del núcleo familiar prevista en el párrafo anterior, se embargarán conforme a la escala prevista en el apartado segundo de este artículo”.

6. Se adiciona un nuevo artículo 671 bis, con la siguiente redacción:

“Artículo 671 bis. Ejecución sobre la vivienda habitual del ejecutado

Las disposiciones previstas en los arts. 670 y 671 no se aplicarán cuando la ejecución recaiga sobre la vivienda habitual del ejecutado, de sus hijos o de quien ha sido su pareja, por atribución del uso de la vivienda a favor de estos.

En este caso regirán las siguientes reglas:

1ª) No se admitirán posturas que sean inferiores al 80 por 100 del valor en que haya sido tasada la vivienda a efectos de la ejecución.

2ª) Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor o ninguna postura admisible, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por una cantidad igual o superior al 80 por 100 del valor en que haya sido tasada la vivienda a efectos de la ejecución, o por la cantidad que se le debiera por todos los conceptos, si ésta fuere superior al 80 por 100 mencionado.

3ª) Cuando el acreedor, en el plazo de 20 días, no hiciere uso de esa facultad, el Secretario judicial procederá al alzamiento del embargo, a instancia del ejecutado. No obstante, si la ejecución dimana de una hipoteca constituida sobre la vivienda habitual del ejecutado, de sus hijos o de quien ha sido su pareja, por atribución del uso de la vivienda a favor de estos, el Secretario judicial procederá al sobreseimiento provisional del procedimiento, a instancia del ejecutado”.

7. Se adiciona una causa 4ª al apartado 1 del artículo 695, con la siguiente redacción:

“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”.

8. Se adiciona una causa 5ª al apartado 1 del artículo 695, con la siguiente redacción:

“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”.

9. Se modifica el número 2 del artículo 695, que pasa a tener la siguiente redacción:

“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”.

10. Se modifica el número 3 del artículo 695, que pasa a tener la siguiente redacción:

“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”.

11. Se modifica el número 4 del artículo 695, que pasa a tener la siguiente redacción:

“4. Contra el auto que resuelva la oposición podrá interponerse recurso de apelación.

Si el auto es desestimatorio de la oposición, se alzaré 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 alzaré 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”.

12. Se modifica el número 1 del artículo 698, que pasa a tener la siguiente redacción:

“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, sin producir nunca el efecto de suspender ni entorpecer el procedimiento que se establece en el presente capítulo.

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”.

Disposiciones Adicionales

Primera.

Modificación de la Ley concursal.

1. El artículo 191 quáter de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, pasa a ser artículo 191 quinquies.
2. Se adiciona un nuevo artículo 191 quáter a la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, con la siguiente redacción:

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

1. El deudor persona física podrá instar la declaración de concurso cuando el procedimiento extrajudicial de liquidación ordenada hubiera concluido sin la aprobación de un plan de liquidación ordenada de las deudas, o bien si la comisión de sobreendeudamiento hubiera declarado la finalización del procedimiento por incumplimiento del plan de liquidación. También se declarará el concurso en caso de estimar el juez la impugnación del plan de liquidación ordenada de las deudas aprobado en el procedimiento extrajudicial.
2. El deudor deberá instar el concurso a través de una solicitud que tendrá carácter confesorio y que se presentará en un formulario normalizado, acompañada de los documentos del artículo 6.2, la resolución de la comisión conforme ha finalizado el procedimiento extrajudicial y una propuesta de plan de liquidación.
3. El auto de declaración de concurso abrirá también la fase de liquidación. El secretario judicial dará traslado del plan de liquidación para que sea informado en el plazo de diez días por el administrador concursal y para que los acreedores puedan formular alegaciones al mismo.
4. La declaración del concurso suspenderá el procedimiento de ejecución hipotecaria de la vivienda habitual, que quedará sometido a lo establecido en el plan liquidación.
5. No podrán impugnar la lista de acreedores aquellos que, figurando en la lista de acreedores presentada en el procedimiento extrajudicial previo, no la hubieran impugnado.

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

- a) El plan deberá respetar los supuestos de inembargabilidad establecidos en los artículos 605, 606 y 607 de la Ley de enjuiciamiento civil. La cantidad inembargable establecida en el artículo 607.1 de la Ley de enjuiciamiento civil se incrementará en un 50 por 100, y se incrementará además con un 30 por 100 del salario mínimo interprofesional por cada miembro del núcleo familiar que no disponga de ingresos propios regulares, de salario o de pensión. A tales efectos, se entenderá que integran el núcleo familiar del deudor su cónyuge o pareja de hecho y los ascendientes y descendientes de primer grado que convivan con el mismo.
- b) El plan de liquidación ordenada de las deudas deberá determinar expresamente la forma en que se garantizará el derecho a una vivienda adecuada a las necesidades familiares del deudor, incluyendo el arrendamiento o cesión de uso temporal de la vivienda por parte del titular del préstamo con garantía hipotecaria constituida sobre la vivienda habitual del deudor. El juez podrá requerir a las administraciones públicas competentes en materia de servicios sociales y de vivienda para que adopten las medidas necesarias para garantizar al deudor un alojamiento temporal mientras carezca de vivienda y para que le faciliten la orientación, ayudas y avales que puedan corresponderle de acuerdo con los programas de ayuda a la vivienda.
- c) Si el deudor es titular de un único inmueble y este constituye su vivienda habitual, el plan podrá acordar la entrega del bien hipotecado como pago liberatorio de la deuda reclamada y podrá acordar que este pago dé por satisfechas cuantas cantidades pueda deber en concepto de capital, de intereses y de costas.

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

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

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

- a) Que la insolvencia haya sido calificada de fortuita.
- b) Que el deudor haya cumplido el deber de colaboración con el juez, en los términos del artículo 42 de la Ley concursal.
- c) 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.
- d) Que el deudor no haya sido objeto de exoneración de otras deudas en el período de los diez años anteriores a la resolución judicial.
- e) 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."

Segunda. Procedimiento de ejecución extrajudicial.

La realización del bien en la ejecución extrajudicial de bienes hipotecados, regulada en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria y sujeta al procedimiento previsto en los artículos 234 a 236 o del Reglamento Hipotecario, se someterá a lo previsto en los artículos 666 a 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Tercera. Desarrollo de la Disposición Adicional Única del Real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre. Fondo social de Viviendas.

Las sociedades de gestión de activos previstas en la normativa de reestructuración y resolución de entidades de crédito, por sí mismas o, en su

caso, a través de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, deberán destinar necesariamente un 30 por 100 de las viviendas que gestionen u ofrezcan en alquiler, a personas con riesgo de exclusión social, siendo éstas gestionadas en colaboración con las entidades sociales o administraciones públicas.

Disposición Transitoria Única

Procesos en trámite

Los procedimientos de ejecución hipotecaria de la vivienda habitual que estuvieren en trámite en cualquiera de sus instancias a la entrada en vigor de la presente Ley, se continuarán sustanciando conforme a la legislación procesal anterior hasta que recaiga resolución en dicha instancia.

Durante los tres meses siguientes a la entrada en vigor de la presente Ley, el ejecutante de un procedimiento hipotecario sobre la vivienda habitual podrá solicitar del Tribunal la suspensión del proceso, que deberá acordarse por el Tribunal por un plazo máximo de seis meses, y acudir al procedimiento notarial para la adjudicación de la vivienda habitual hipotecada.

En este supuesto, de concluirse satisfactoriamente el procedimiento notarial para la adjudicación de la vivienda habitual hipotecada, la entidad ejecutante deberá notificarlo al Juzgado en un plazo de diez días, poniendo fin el Secretario Judicial al procedimiento hipotecario.

Disposición Derogatoria Única

1. Se derogan los artículos 234, 235, 236^a, 236b, 236c, 236d, 236e, 236f, 236g, 236h, 236i, 236j, 236k, 236l, 236m, 236n, 236^ñ, 236^o del Reglamento Hipotecario.
2. Asimismo quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente ley.

Disposición Final Primera

Desarrollo normativo

Se autoriza al Gobierno para que, en el ámbito de sus competencias, dicte las disposiciones reglamentarias y medidas necesarias para el desarrollo y aplicación de esta Ley.

Disposición Final Segunda

Entrada en vigor

La presente Ley entrará en vigor el día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.

JUSTIFICACIÓN DE LAS REFORMAS QUE SE PROPONEN:

Las propuestas que se formulan se basan en reformas procesales, sin modificar normas sustantivas como la Ley Hipotecaria y la Ley del Mercado Hipotecario, ni la responsabilidad personal ilimitada del deudor, regulada en el artículo 1911 del Código Civil, evitando cualquier crítica a los principios de conservación de los derechos adquiridos y de seguridad jurídica.

Cuando se documenta un préstamo o crédito con garantía hipotecaria en escritura pública e inscrita en el Registro de la Propiedad, se está constituyendo una garantía real sobre un bien inmueble para asegurar el cumplimiento de la obligación que se contrae. Así el artículo 105 de la Ley Hipotecaria establece que la hipoteca no altera la responsabilidad personal ilimitada del deudor, regulada en el artículo 1911 del Código Civil. El deudor está sujeto a la responsabilidad patrimonial universal, de tal modo que, a pesar de la garantía hipotecaria, continúa respondiendo de las obligaciones con todos sus bienes presentes y futuros. La Ley Hipotecaria prevé en su artículo 140 la posibilidad de que las partes pacten expresamente que la obligación garantizada sólo se realizará sobre el bien hipotecado.

Si el acreedor ejecutante opta por acudir al proceso de ejecución hipotecaria, la Ley de Enjuiciamiento Civil ha reforzado su posición permitiendo que cuando el importe obtenido por la realización del bien hipotecado no satisfaga la totalidad del crédito reclamado, se decretará el embargo de los bienes del ejecutado, siguiéndose el procedimiento por los trámites de la ejecución ordinaria.

En la actual coyuntura económica ha devenido ineficaz el procedimiento de subasta de la ejecución hipotecaria, inspirado en la obtención del mejor precio del bien inmueble, a través de la puja, a fin de ocasionar el menor perjuicio posible al deudor ejecutado, especialmente en los supuestos de vivienda familiar, por la especial protección que merece.

En este ámbito debe tenerse en consideración los límites del artículo 5 de la Ley del Mercado Hipotecario 2/1981 de 25 marzo, en virtud de la reforma operada por la Ley 41/2007 de 7 de diciembre. Este precepto prevé que a efectos del mercado hipotecario no se puede conceder una hipoteca por un importe superior al 80% del valor de tasación, que es el que tradicionalmente ha marcado los criterios de prudencia bancaria. Es decir, cuando la entidad financiera concede un préstamo garantizándolo con una hipoteca sobre un bien inmueble, lo hace partiendo de la premisa de que el mismo está asegurado hasta el 80% del valor de tasación.

En la actual situación de crisis económica nos encontramos con muchas hipotecas que se concedieron más allá de los límites que la prudencia bancaria aconsejaba. Es decir, se superaba el margen del 80% del valor de tasación en la concesión de los préstamos hipotecarios y que se regula expresamente para su aplicación al mercado hipotecario en el artículo 5 de la Ley del Mercado Hipotecario. Ello ha ocasionado que muchos de los deudores no pueden hacer frente al pago de la cuota mensual, con lo que se ejecuta la totalidad de la deuda garantizada por la hipoteca, que excede en muchos casos incluso del valor de tasación del bien inmueble que lo garantiza. Esta situación es especialmente grave en aquellos casos en que constituye la vivienda habitual.

Por último nos encontramos, en muchas ocasiones, con la situación de que el deudor hipotecario, no sólo ve como la propia entidad acreedora ejecutante se adjudica el bien por el 60% de su valor de tasación, cuando se trata de vivienda habitual, sino que a pesar de que el valor de mercado del inmueble es superior al precio de adjudicación, no se extingue la deuda reclamada, continuando la ejecución iniciada con el procedimiento hipotecario.

Desde un punto de vista procesal la posición del deudor se agrava si tenemos en cuenta que en el proceso de ejecución hipotecaria las causas de oposición están limitadas a la extinción de la obligación garantizada o de la garantía y el error en la determinación de la cantidad exigible (art. 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

A través de las reformas procesales se pretende dar una solución a la ineficacia de la ejecución, que es, en el fondo, el problema esencial que ha dado lugar a la actual situación de la ejecución hipotecaria, con los graves problemas que ello ha comportado para la vivienda habitual, así como a permitir ampliar las posibilidades de oposición en el procedimiento de ejecución hipotecaria, conforme a las últimas resoluciones dictadas por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, en cuanto a la interpretación de cláusulas abusivas en contratos de crédito al consumo.

Asimismo, se pretende regular una vía alternativa a la actualmente existente de venta extrajudicial, dado que se ha constatado su inoperancia, dejándola, en todo caso, subsistente. Para ello se contempla a través de una nueva disposición adicional de la Ley de Enjuiciamiento Civil, un procedimiento notarial de adjudicación extrajudicial del inmueble hipotecado.

A través de esta vía se trata de incentivar la desjudicialización, con el ahorro de costes que ello supone para la propia Administración, estableciéndose con carácter optativo, si bien "sancionando" su no utilización, mediante la supresión de la cesión del remate a favor del ejecutante en el procedimiento judicial, para el acreedor que no opte por la vía extraprocesal o permitiendo la cesión del remate al ejecutante, cuando sea el deudor quien no acepte el requerimiento de adjudicación del acreedor.

De forma voluntaria, la entidad financiera podrá realizar un requerimiento notarial, en el que le ofrezca al deudor la posibilidad de adjudicarse el bien hipotecado por el 80% del valor de tasación (porcentaje que coincide con el

previsto en el artículo 5 de la Ley del Mercado Hipotecario), cancelando la totalidad de la deuda hipotecaria. Si se optara por este mecanismo el acreedor tendría la opción de ceder la adjudicación a un tercero, de forma similar a la actual cesión del remate, durante el plazo de un mes y exenta de tributación en sede de Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, para el acreedor. Para ello debería emplazarse al deudor para que aceptara la propuesta y compareciera ante el Notario para realizar la escritura de adjudicación en un plazo de 30 días, debiendo entregar la posesión de la finca. Para el supuesto en que el deudor no desalojara la finca, se prevé la modificación de la Ley Procesal, con introducción de la técnica monitoria y lanzamiento, sin más trámite, como más adelante se expone.

Por otra parte en la regulación de la ejecución hipotecaria no se prevé un artículo específico para el despacho de la ejecución o la denegación del mismo, ya que el artículo 681 LEC se remite a las normas generales de la ejecución salvo las especialidades expresamente reguladas. Por ello la reforma debe afectar a los artículos 551 y 552 LEC, previstos para la ejecución general. De todos modos, la conveniencia del control de oficio por el tribunal es aplicable a todo el ámbito de protección de consumidores y usuarios, sea éste hipotecario o no (un deudor no deja de ser consumidor por ser hipotecaria la garantía que asegura su deuda), por lo que en todo caso es conveniente la reforma de los artículos 551 y 552 LEC y añadir una expresa referencia a los mismos en el artículo 681 LEC, para disipar las dudas que puedan generarse en cuanto a si estas facultades de oficio son aplicables a la ejecución hipotecaria.

Debe partirse de dos premisas fundamentales: el sistema hipotecario constituye un pilar del sistema económico e incide de modo clave en las posibilidades de acceso de los ciudadanos a la vivienda en propiedad; por ello, cualquier reforma debe ser meditada, cuidadosa y tiene que atender a los posibles efectos negativos, secundarios o colaterales que pueda provocar. Al mismo tiempo, ello no obstante, la realidad social, económica y jurídica actual impone la modificación de ciertos extremos del sistema para posibilitar al menos que ciertos abusos en materia de consumidores y usuarios sean analizados en el proceso de ejecución hipotecaria. Es imprescindible una mínima compatibilidad entre ejecución hipotecaria y el estado actual de la normativa de consumidores y usuarios, especialmente, la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, en relación con el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

Ello es así puesto que el sistema actual es extraordinariamente rígido y restrictivo del derecho de defensa (art. 24 CE) del ejecutado hipotecado (e indirectamente del derecho a una vivienda digna, art. 47 CE), a quien únicamente se le permite alegar como causas de oposición cuestiones tan obvias como que se ha extinguido la garantía o la obligación garantizada o que se ha producido un error en la determinación de la cantidad exigible (incluso en estos casos las exigencias legales son elevadísimas). Por el contrario, respecto de cuestiones tan básicas como la posible nulidad de una cláusula o la

procedencia o no del vencimiento de la obligación (por considerarse suficiente o no la entidad del incumplimiento), el sistema actual remite al deudor a otro proceso declarativo y lo hace de nuevo con unas exigencias o limitaciones inadmisibles, al menos en el marco de la tutela de consumidores y usuarios, ya que se prevé expresamente “*sin producir nunca el efecto de suspender ni entorpecer*”, expresión ésta, “*entorpecer*”, escasamente jurídica pero que pone de manifiesto la rigidez e inflexibilidad del sistema actual.

Es por todo ello que se considera urgente acometer una reforma que, respetando la solidez y elevada garantía propios del actual proceso de ejecución hipotecaria, introduzca mecanismos puntuales, expresamente justificados, para que, al menos, el ejecutado hipotecado pueda alegar como motivo de oposición la posible nulidad de una cláusula o pacto de la obligación garantizada, ya implique la misma la improcedencia del despacho de la ejecución (al afectar la nulidad a la cláusula en que expresamente se funda la demanda ejecutiva hipotecaria) o la reducción del importe por el que se ha despachado (piénsese en los intereses de demora o la denominada cláusula suelo).

Como cuestión esencial, si bien es cierto que la gran mayoría de ejecuciones hipotecarias se siguen por impago de las cuotas pactadas y que difícilmente podría alegarse la posible nulidad de la cláusula que prevé la posibilidad de acudir al proceso de ejecución hipotecaria en caso de impago, debe precisarse, ello no obstante, que subsisten otras cuestiones complejas como los concretos efectos del vencimiento anticipado y especialmente si el mismo puede o no producirse por el mero impago de una sola cuota, todo ello con independencia de que se haya dictado alguna sentencia del Tribunal Supremo en sentido positivo¹. Por otro lado, el propio Tribunal Supremo ha considerado nulas por abusivas ciertas cláusulas incluidas a menudo en escrituras públicas de préstamos o créditos hipotecarios (STS de 16 de diciembre de 2009²). Se da la circunstancia de que con el sistema actual el acreedor hipotecario puede fundar la demanda ejecutiva (y el incumplimiento del deudor) en una de estas cláusulas declaradas nulas por el Tribunal Supremo, pero ello no podría ser alegado por el ejecutado hipotecario.

En definitiva, es imperiosa una reforma, relativamente inocua, ya que no requiere actuar sobre la normativa sustantiva (Ley hipotecaria o Código civil) y puede limitarse a la LEC. La propuesta se desdobra en dos puntos esenciales:

A) Introducir, en el art. 695.1 LEC, una cuarta causa de oposición a la ejecución relativa a la nulidad de una cláusula o pacto de la obligación

¹ Varias sentencias del TS han cerrado tal debate en el sentido de admitir las cláusulas de vencimiento anticipado (STS de 12/12/2008, 4/6/2008, 2/1/2006 ó 3/2/2005). Ello no obstante, la admisión de los efectos jurídicos generales de las cláusulas de vencimiento anticipado no implica necesariamente la admisión jurisdiccional de todas las concretas consecuencias jurídicas que suelen prever las escrituras para el caso de que se produzca el referido vencimiento anticipado. Es decir, hay que diferenciar entre la admisión del vencimiento anticipado en sí mismo y la admisión de las específicas consecuencias jurídicas y económicas que el mismo deba tener, una vez producido un impago parcial. Por ello, la eventual inadmisión (nulidad) de un tipo de consecuencia jurídica del vencimiento anticipado no cuestiona la validez general de esta tipología de cláusulas.

² Según la STS de 16 de diciembre de 2009: Cláusula por la que la entidad se reserva la posibilidad de rescindir un contrato de préstamo hipotecario por cualquier causa; por la que se hace vencer un préstamo hipotecario cuando se deniegue la inscripción de la escritura aunque la no inscripción sea culpa de la entidad; por la que se resuelve anticipadamente el préstamo por la posible disminución patrimonial del prestatario; por la que se prohíbe vender o enajenar el bien que garantiza la hipoteca, por la que se exime de la obligación de comunicar la cesión de préstamo a terceros, etc.

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 o que el importe de la misma deba ser inferior al fijado en el auto despachando la ejecución.

Ello requiere a su vez, por coherencia sistemática, acomodar, en el apartado 3, el contenido del auto que se dicte, que se desdobra en dos supuestos: sobreseimiento de la ejecución, cuando la apreciación de la nulidad implique la improcedencia del despacho de la ejecución, en un caso, y fijación de la cantidad por la que haya de seguirse la ejecución, cuando la apreciación de la nulidad implique que el importe de la ejecución deba ser inferior al fijado en el auto despachando la ejecución, en el otro caso.

También por coherencia sistemática, debe introducirse un matiz en el art. 698.1 LEC (*reclamaciones no comprendidas en los artículos anteriores*), en el sentido de que, si bien *“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”*, debe excluirse *“lo indicado en materia de consumidores y usuarios”*, que ya ha podido ser objeto de la oposición a la ejecución hipotecaria. Debe hacerse un matiz importante: no es que el deudor esté obligado a alegarlo en la oposición a la ejecución hipotecaria (puesto que de hecho puede también alegarlo en un declarativo independiente), sino que este supuesto se excluye de la obligatoriedad de acudir a otro juicio declarativo o, en términos inversos, de la prohibición de alegarlo como motivo de oposición a la ejecución hipotecaria.

B) Introducir una excepción a la ausencia de efecto suspensivo o entorpecedor del juicio declarativo respecto de la ejecución hipotecaria, cuando en dicho juicio se alegue la improcedencia del vencimiento por inexistencia de incumplimiento de la obligación garantizada (piénsese en la escasa entidad del incumplimiento, etc.) o nulidad que pudiera determinar la improcedencia de la ejecución de la garantía hipotecaria (piénsese en un error en el consentimiento, etc.), en cuyo caso podrá solicitarse como medida cautelar, siempre que el actor sea un consumidor o usuario, la suspensión, en el seno de la ejecución hipotecaria, se tramite ésta en el mismo juzgado o en otro, de la subasta del inmueble, hasta que no se resuelva el fondo del juicio declarativo, petición que será resuelta según el régimen general previsto en el Título VI de la LEC.

En este punto debe advertirse que una propuesta de máximos podría pretender introducir este supuesto como una nueva causa de oposición (sería la 5ª del art. 695.1), pero se considera prudente limitar la ampliación de los motivos de oposición a los supuestos de cláusulas abusivas y remitir este punto (vencimiento y nulidad genérica) al declarativo independiente, si bien con el matiz imprescindible de la posibilidad de instar la medida cautelar de suspensión de la subasta. La reforma es imprescindible puesto que, de no disponer el deudor hipotecario (ahora actor) de la posibilidad de instar la medida cautelar de suspensión, en caso de obtener un pronunciamiento favorable en el declarativo, ya habría perdido la titularidad y posesión del inmueble, y únicamente sería viable la obtención de una indemnización de daños, que nunca podría equipararse al perjuicio real sufrido, tratándose de la pérdida de la vivienda.

No se trata en ningún caso de la suspensión de la ejecución hipotecaria (565 LEC), sino de un acto ejecutivo concreto, la subasta. Se considera más adecuado suspender este acto y no el de lanzamiento posterior a la subasta y adjudicación, por cuanto que en estos casos, de estimarse finalmente la demanda del juicio declarativo, sería muy complejo acomodar los efectos procesales que ello debiera tener en la ejecución hipotecaria, especialmente si el adjudicatario fuera un tercero y no el ejecutante hipotecario.

Aunque no se indique en el texto de la reforma que se propone, la petición de medida cautelar podría ser incluso previa a la demanda del declarativo (730.2 LEC), dado que se efectúa una remisión general al Título VI de la LEC (De las medidas cautelares).

Con independencia de la conveniencia de las reformas propuestas relativas a las posibilidades de alegación y oposición del ejecutado hipotecario o de articulación de la tutela cautelar, ello debe complementarse con la introducción de ciertas facultades de oficio del tribunal en la materia de consumidores y usuarios, en sintonía con la actual normativa europea (Directiva 93/13/CEE) e interna (Real Decreto Legislativo 1/2007), a la luz de la doctrina jurisprudencial del TJUE, que en reiteradas ocasiones se ha pronunciado sobre la facultad-deber de los tribunales de apreciar de oficio la nulidad de ciertas cláusulas contractuales en el ámbito de la protección de consumidores y usuarios, cuando disponga de los elementos de hecho y de derecho necesarios. A título de ejemplo: STJCE de 27 de junio de 2000 (asunto Murciano Quintero, cláusula de sumisión expresa), STJCE de 21 de noviembre de 2002 (asunto Cofidis), STJCE de 26 de octubre de 2006 (asunto Mostaza, cláusula de sumisión expresa), STJCE de 4 de octubre de 2007 (asunto Rampion), STJCE de 4 de junio de 2009 (asunto Pannon), STJCE de 6 de octubre de 2009 (asunto Asturcom, cláusula de sumisión expresa en el marco de una ejecución forzosa de un laudo arbitral), STJCE

de 9 de noviembre de 2010 (asunto Pénzügyi Lízing), STJCE de 17 de diciembre de 2009 (asunto Eva Martín) y especialmente la reciente Sentencia de 14 Junio de 2012, derivada de una cuestión prejudicial europea planteada por la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección Decimocuarta, el 29 de noviembre de 2010, relativa a la posible apreciación de oficio de cláusulas abusivas en el proceso monitorio español en el momento inicial.

En todas estas resoluciones se hace referencia a que el sistema de protección establecido por la Directiva se basa en la idea de que el consumidor se halla en situación de inferioridad respecto al profesional, en lo referido tanto a la capacidad de negociación como al nivel de información, situación que le lleva a adherirse a las condiciones redactadas de antemano por el profesional sin poder influir en el contenido de éstas. El objetivo perseguido que obliga a los Estados miembros a prever que las cláusulas abusivas no vinculen a los consumidores, no podría alcanzarse si éstos tuvieran que hacer frente a la obligación de plantear por sí mismos el carácter abusivo de dichas cláusulas. Sólo podrá alcanzarse una protección efectiva del consumidor si el Juez nacional está facultado para apreciar de oficio dicha cláusula. La facultad del Juez para examinar de oficio el carácter abusivo de una cláusula constituye un medio idóneo, por lo que el Juez nacional pueda apreciar de oficio el carácter abusivo de una cláusula. La normativa de consumidores y usuarios se integra de disposiciones imperativas que, tomando en consideración la inferioridad de una de las partes del contrato, trata de remplazar el equilibrio formal que éste establece entre los derechos y obligaciones de las partes por un equilibrio real que pueda restablecer la igualdad entre éstas. Además, la naturaleza y la importancia del interés público en que se basa la protección que la Directiva otorga a los consumidores justifican que el juez nacional deba apreciar de oficio el carácter abusivo de una cláusula contractual. La obligación de examinar de oficio esta cuestión emerge tan pronto como disponga de los elementos de hecho y de Derecho necesarios para ello, incluso en el momento de la apreciación de su propia competencia territorial.

No obstante las modificaciones que se proponen de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no solucionan los problemas de exclusión social, ya que se produce una situación de sobreendeudamiento en el consumidor persona física, cuando no puede hacer frente al pago íntegro y puntual de sus deudas, no profesionales, ni empresariales, que puede derivarse por una doble situación; bien por una iliquidez transitoria, al poseer patrimonio suficiente para poder hacer frente a las deudas o bien por una insolvencia definitiva, derivada de la insuficiencia de patrimonio para hacer frente al conjunto de sus deudas.

Tanto en un supuesto, como en otro, debe establecerse un mecanismo que flexibilice los efectos del artículo 1911 del Código Civil y el artículo 178,2 de la

Ley Concursal, permitiendo una segunda oportunidad al deudor, mediante la implantación de un sistema de protección para solucionar los problemas de sobreendeudamiento de los consumidores de buena fe.

Debe adoptarse un modelo de rehabilitación y no de exoneración puro, ya que si bien el deudor de buena fe ha cometido una falta y debe ser ayudado, no por ello debe ser exonerado pura y simplemente de las deudas contraídas, debiendo habilitarse los trámites que permitan conciliar los intereses de los acreedores y del deudor, en función del patrimonio real de éste y la posibilidad de dar al deudor una segunda oportunidad, transcurrido un período de tiempo sin la posibilidad de hacer frente al pago total de las deudas.

Por tanto las reformas legislativas que se proponen se encaminan a restablecer la situación financiera del deudor, permitiéndole cancelar sus deudas, mediante el pago total o parcial de las mismas, en función de su situación patrimonial real, permitiendo, simultáneamente, que tanto el deudor, como su familia, puedan llevar una vida que les garantice el mínimo necesario, potenciando el acuerdo extrajudicial con sus acreedores, a través de una Comisión de Sobreendeudamiento, de carácter administrativo, mediante un procedimiento administrativo, de carácter gratuito, no sujeto a la Ley de Procedimiento Administrativo y con amplias facultades del Órgano Administrativo encargado de la tramitación del expediente de sobreendeudamiento de la persona física y sujeto a la tutela del Juez de lo Mercantil.

Asimismo se prevé, mediante una modificación de la Ley Concursal, un procedimiento judicial simplificado, con amplias facultades discrecionales de imposición de acuerdos al Juez, a fin de posibilitar los acuerdos extrajudiciales.