



BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

X LEGISLATURA

Serie B:
PROPOSICIONES DE LEY

3 de febrero de 2012

Núm. 53-1

PROPOSICIÓN DE LEY

122/000041 **Proposición de Ley de medidas contra el sobreendeudamiento personal y de protección ante procedimientos de ejecución que afecten a personas naturales, incluyendo el derecho a la vivienda.**

Presentada por el Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural.

La Mesa de la Cámara, en su reunión del día de hoy, ha adoptado el acuerdo que se indica respecto del asunto de referencia.

(122) Proposición de Ley de Grupos Parlamentarios del Congreso.

122/000041

Autor: Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA; La Izquierda Plural.

Proposición de Ley de medidas contra el sobreendeudamiento personal y de protección ante procedimientos de ejecución que afecten a personas naturales, incluyendo el derecho a la vivienda.

Acuerdo:

Admitir a trámite, trasladar al Gobierno a los efectos del artículo 126 del Reglamento, publicar en el Boletín Oficial de las Cortes Generales y notificar al autor de la iniciativa.

En ejecución de dicho acuerdo se ordena la publicación de conformidad con el artículo 97 del Reglamento de la Cámara.

Palacio del Congreso de los Diputados, 31 de enero de 2012.—P. D. El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Manuel Alba Navarro**.

A la Mesa del Congreso de los Diputados

Al amparo de lo establecido en el artículo 124 y siguientes del Reglamento de la Cámara, el Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural presenta la siguiente Proposición de Ley de medidas contra el sobreendeudamiento personal y de protección ante procedimientos de ejecución que afecten a personas naturales, incluyendo el derecho a la vivienda.

Palacio del Congreso de los Diputados, 24 de enero de 2012.—**Laia Ortiz Castellví**, Diputada.—**Joan Coscubiela Conesa**, Portavoz del Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural.

Exposición de motivos

En el periodo de creación de la burbuja inmobiliaria en España (1996-2006), las condiciones en que las entidades financieras otorgaban créditos hipotecarios contribuyeron a la espiral inflacionista en los precios de la vivienda. Así, la concesión de hipotecas por más del 80 e incluso del 100% del valor de mercado de las viviendas, adquiridas por personas que asumían un compromiso de pago de más del 50% de sus ingresos, junto con el incremento del plazo de duración de los créditos hipotecarios, fue una práctica beneficiosa únicamente desde el punto de vista de las entidades que otorgaban aquellos créditos y con esto contribuían a que España lograra los

mayores índice de sobreendeudamiento privado del mundo, lo cual explica buena parte de la crudeza de la crisis actual. La reducción de los tipos de interés de la primera mitad de los años 90 y la apelación al consumo inmoderado de los últimos años fomentaron este sobreendeudamiento, ante la pasividad del Banco de España y del Ministerio de Economía y Hacienda. Hoy, las personas y las familias que se sobreendeudaron son las que mejor pueden comprender los perversos efectos de esta opción: se les vendió una vivienda a un precio elevado, se les concedió un crédito hipotecario que comprometería la mayor parte de su renta y se les ofreció tranquilidad con el argumento que la vivienda siempre sube de precio, con lo cual podrían pagar su crédito y además harían un magnífico negocio.

Habiendo estallado la burbuja inmobiliaria en el año 2007, es ya evidente que quienes hicieron un magnífico negocio no han sido los ciudadanos sobreendeudados sino los propietarios de suelo, los promotores de vivienda y las entidades financieras con mayor presencia en nuestro mercado hipotecario —con frecuente confusión de intereses entre ellos—. Y todo esto fue posible por la injustificable complicidad de la autoridad supervisora del sistema financiero y de las entidades de crédito y la pasividad e inhibición de la Administración estatal competente.

Las prácticas denunciadas no se contendrán a través de la autorregulación de los sectores implicados y debe ser la legislación el marco del campo de juego razonable en que se deben llevar a cabo las operaciones crediticias que afectan a la obtención de un bien básico como es la vivienda. Con este propósito, esta ley, en su Título Primero, construye un sistema de límites temporales y cuantitativos en el otorgamiento de los créditos hipotecarios para la adquisición de una vivienda. Estos límites, homologables a los existentes en otros estados de la Unión Europea, supondrán una contención y un freno a un futuro sobreendeudamiento hipotecario y a la vez contribuirán a una mejor relación entre la capacidad mediana de compra de la ciudadanía y los precios de la vivienda. Por otra parte, se fija una limitación a los intereses moratorios de los préstamos hipotecarios, atendida la constatación del exceso que se ha venido produciendo, y que está generando situaciones que la sociedad aprecia como claramente injustas.

La prevención de eventuales y futuras situaciones de sobreendeudamiento privado relacionado con la compra de vivienda no sería suficiente sino se acompaña de medidas dirigidas a proteger en mayor medida la situación de los ciudadanos que ya se encuentran en riesgo de perder sus viviendas como consecuencia de las dificultades en el pago de las hipotecas concedidas en la etapa de expansión sin límites al sobreendeudamiento que hoy propugnamos.

En efecto, los terribles efectos que la crisis está suponiendo para las clases trabajadoras incluyen el sufrimiento producido por el hecho que, ante un proceso de ejecución hipotecaria, al deudor no le baste con renunciar a su

vivienda para poner fin a la persecución de la entidad financiera, sino que deba asumir la deuda más allá del valor del bien hipotecado. En consecuencia, la Ley introduce varios mecanismos reguladores de los procesos de ejecución de los créditos con garantía hipotecaria, protegiendo los intereses de una ciudadanía que se encuentra en posición de vulnerabilidad ante la grave crisis económica. Así, en el Título Segundo se establecen cuáles son los ingresos inembargables que no pueden quedar afectados por la ejecución hipotecaria y en el Título Tercero se introducen criterios de mantenimiento del deudor en el domicilio cuando se trate de su residencia habitual. Destaca en este punto la regulación del procedimiento de liquidación ordenada de deudas, aplicable a las personas físicas en situación de insolvencia sobrevenida o riesgo inminente de insolvencia. El procedimiento puede ser extrajudicial o judicial, y entre las alternativas a adoptar en el mismo se incluye la dación en pago, que permite que con la entrega de la vivienda quede satisfecha la totalidad de la deuda, sin perjuicio de otras modalidades que permitan mantener en la vivienda a la persona o familia afectada. Se incluye una específica mención a las ejecuciones hipotecarias de las viviendas de protección pública, la posibilidad de ejercitar derechos de tanteo y retracto en caso de transmisiones de las viviendas habituales afectadas por la nueva regulación, así como la obligatoriedad de imputar a la deuda los importes que eventualmente pueda obtener un acreedor hipotecario si transmite una vivienda antes de cinco años desde su adjudicación.

La Ley incorpora, en sus disposiciones adicionales, una serie de previsiones dirigidas a enfrentar la mejora normativa y ejecutiva de determinados aspectos que merecen una mayor adecuación a la realidad. Así, los poderes públicos están obligados a mitigar los efectos de la realidad generada de los procesos de ejecución hipotecaria de las personas que ya han sufrido estos procesos y siguen manteniendo de por vida una deuda inasumible. Se modifica el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para que las adjudicaciones de los bienes al acreedor hipotecario no puedan hacerse por debajo del valor de tasación fijado por él mismo, instando un cambio futuro del sistema que garantice la independencia e imparcialidad de las sociedades de tasación. También se hace referencia a la problemática fiscal detectada cuando se producen daciones en pago, para que el deudor no deba hacer frente a impuestos injustos en el IRPF, de transmisiones o de incremento sobre el valor de los terrenos. Finalmente, se alerta sobre la conveniencia que las Comunidades autónomas creen servicios específicos de mediación para acompañar a la ciudadanía en la negociación de sus créditos.

En la disposición transitoria se concreta que la nueva Ley debe poder ser aplicada a todos los procedimientos de ejecución hipotecaria si todavía no se ha producido la adjudicación del bien inmueble hipotecado, si es vivienda habitual.

La Ley se elabora en aplicación de la competencia del Estado para incidir en el ámbito económico y pro-

cesal que afecta al efectivo ejercicio del derecho a la vivienda digna que la Constitución consagra en su artículo 47. De esta manera, la Ley se ampara en las competencias previstas en los artículos 149.1.1.^a, 149.1.6.^a, 149.1.11.^a, 149.1.13.^a de la CE, sin perjuicio de la conveniencia que las Comunidades Autónomas, en el ejercicio de sus competencias en materia de vivienda, puedan crear servicios específicos de apoyo a los ciudadanos para la prevención y resolución de las situaciones de sobreendeudamiento que puedan sufrir.

TÍTULO PRIMERO

Medidas contra el sobreendeudamiento hipotecario personal y familiar

Artículo 1. Características de los préstamos hipotecarios otorgables para la adquisición de viviendas.

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

a) Que el pago mensual conjunto de los intereses y amortización del capital no supere el 30% de los ingresos personales o familiares de los obligados en las operaciones de crédito hipotecario.

b) Que el plazo de amortización del crédito hipotecario no sea superior a los 30 años.

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

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

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

TÍTULO SEGUNDO

Medidas de protección de las personas en procedimientos que conlleven el embargo de sueldos, salarios, pensiones, subsidios y similares

Artículo 2. Ingresos inembargables.

1. Es inembargable el salario, el sueldo, el subsidio, la retribución o su equivalente que no excedan de

la cuantía señalada para el salario mínimo interprofesional. Si la persona en proceso de ejecución se beneficiara de más de una percepción, deben de acumularse todas para deducir una sola vez la parte inembargable.

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

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

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

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

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

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

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

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

TÍTULO TERCERO

Procedimiento de liquidación ordenada de deudas de las personas físicas con insolvencia sobrevenida

2 bis. Procedimientos de liquidación ordenada de deudas.

1. Las personas físicas en situación de insolvencia sobrevenida o riesgo inminente de insolvencia, definidas en los mismos términos que en la legislación concursal común, que imposibiliten el pago puntual de sus deudas, podrán iniciar procedimiento extrajudicial o judicial de liquidación ordenada de los mismos, al cual también se incorporarán las deudas correspondientes a cuotas hipotecarias vencidas y las pendientes de vencimiento que graben su vivienda habitual.

2. La persona deudora que cumpla los requisitos establecidos en el apartado anterior podrá instar el procedimiento previsto en esta ley cuyo objetivo debe ser lograr un convenio vinculante con sus acreedores, incluidos aquellos con crédito con garantía hipotecaria

que afecte su vivienda habitual. Este procedimiento podrá instarse, alternativamente, en vía extrajudicial o judicial. El procedimiento extrajudicial podrá instarse, a elección del acreedor, delante de notario hábil para actuar en la población en que tenga el domicilio familiar habitual o ante La Junta arbitral de consumo que resulte competente por razón del territorio, prevista en la legislación de derechos del consumidor.

3. En este supuesto los créditos con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual, no disfrutarán del privilegio de rango de preeminencia ni de exclusión en el procedimiento de liquidación ordenada.

4. La apertura del procedimiento de liquidación ordenada implicará automáticamente la suspensión de los procedimientos de ejecución hipotecaria que afecten a la vivienda habitual, que se deberán incorporar al procedimiento de liquidación ordenada y, de no haberse iniciado el procedimiento de ejecución hipotecaria en el momento de presentarse la petición de procedimiento de liquidación ordenada —judicial o extrajudicial— los acreedores con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual deberán ejercer su derecho dentro del mismo procedimiento, como un crédito ordinario más.

5. La apertura del procedimiento de liquidación ordenada implicará también la suspensión, hasta que finalice el procedimiento de liquidación, de la acreditación de intereses moratorios en el pago de las cuotas hipotecarias de la vivienda habitual.

6. A los efectos de este procedimiento se considerará vivienda habitual aquella que se ocupa de forma permanente por el titular de la propiedad que a su vez sea titular del crédito hipotecario, y que no se destine a segunda residencia o residencia temporal, se considera que no es vivienda habitual aquella que está desocupada más de tres meses seguidos o alternos a lo largo del año, sin causa que lo justifique, y en todo caso con anterioridad a haber dejado de atender las obligaciones de pago de las cuotas hipotecarias de la hipoteca que grabe esta vivienda.

7. El procedimiento y garantías previstos en esta ley para la vivienda habitual, también serán de aplicación en el caso de viviendas en copropiedad o de varios titulares del crédito hipotecario, siempre que uno o más de los copropietarios tenga su vivienda habitual.

2 ter. Procedimiento extrajudicial de liquidación ordenada de deudas.

1. En la solicitud de inicio del procedimiento, que irá dirigida al Notario o Presidente de Junta arbitral de consumo, que sean competentes por razón del territorio de residencia del deudor, éste deberá declarar, y si fuera necesario aportar o exhibir la documentación siguiente:

a) Descripción de todo su activo patrimonial, con respecto a los bienes, derechos o cualquier otra titularidad que pueda ser registrada, con datos que permitan la identificación registral.

b) Descripción suficiente para identificar todas las deudas, con singular determinación de los acreedores y sus circunstancias.

c) Acreditación suficiente de que no existen acciones viables de reintegración y pago de las deudas, ni de responsabilidad de terceras pendientes de ser ejercitadas.

d) Propuesta de Plan de liquidación ordenada, donde concrete los compromisos que puede asumir para hacer frente a la deuda pendiente, el plazo máximo en que esto se producirá, que no podrá ser superior a cinco años, y las posibles quitas y esperas que puedan justificar.

e) El Plan deberá contener previsión explícita sobre la situación en que quedará la vivienda habitual, y las alternativas de ocupación de ésta en caso de acogerse a la dación en pago prevista en el artículo 3, o las alternativas establecidas en el artículo 4.

f) El Plan, en su caso, también podrá prever que el derecho a una vivienda digna se satisfaga en otra vivienda y en las condiciones de cesión de uso que se determinen.

g) En todo caso, el Plan deberá prever los recursos económicos que el deudor, durante la fase de liquidación ordenada de las deudas, se podrá reservar como mínimo por satisfacer su derecho a la vivienda.

2. La persona deudora podrá dirigirse a la administración con competencia en materia de consumo para que la oriente en la preparación de la documentación que debe de aportar. Asimismo la persona deudora, en el momento de instar el procedimiento de liquidación ordenada de sus deudas, podrá solicitar la designación de un abogado de oficio para el asesoramiento en el procedimiento. En este caso, se paraliza el plazo de tres meses establecido en el apartado 6 de este artículo, hasta que la notaría reciba la comunicación por parte del Colegio de Abogados de la designación del abogado de oficio.

3. El notario o el Presidente de la junta arbitral de consumo, según corresponda, comunicará el inicio del procedimiento a todos los registros de la propiedad y de bienes muebles u otros en que pueda constar la titularidad de elementos del activo. Durante la tramitación del procedimiento, cualquier embargo, hipoteca o carga o gravamen posterior a la nota marginal de inicio del procedimiento quedará cancelada con la suscripción del Plan de liquidación ordenada, con que debe culminar el procedimiento, que deberá de incluir, como mínimo, todas las previsiones señaladas en el artículo 2 quáter l.e) para el Procedimiento judicial de liquidación ordenada de deudas.

4. A los efectos de ayudar a resolver los aspectos de derecho a la vivienda, de consumo o de servicios sociales que se deban de contemplar en la negociación del Plan de liquidación ordenada, el Notario o el Presidente de la Junta arbitral, según proceda, a iniciativa propia o a petición de cualquiera de las partes, podrá

pedir la intervención de los servicios de la administración competentes en las respectivas materias que deban de contemplar en el Plan, a efectos de consulta, asesoramiento e información de recursos públicos disponibles.

5. Durante la tramitación del procedimiento extrajudicial de liquidación ordenada, las partes a iniciativa del deudor, del Notario o Presidente de la Junta arbitral o de los acreedores que representen una tercera parte de los créditos, podrán acogerse al procedimiento de mediación previsto en la respectiva legislación de mediación civil.

6. Asimismo en el Plan de liquidación ordenada puede preverse la posibilidad de recurrir a la mediación para resolver las diferencias derivadas de su aplicación, o para modificar el contenido para adaptarlo a las necesidades imprevistas inicialmente.

7. El plazo para conseguir una propuesta de convenio o Plan de liquidación ordenada de las deudas será de tres meses a contar del inicio efectivo del procedimiento. Transcurrido este plazo sin haber llegado a un convenio entre las partes, el Notario o Presidente de la Junta arbitral redactará un informe sobre el procedimiento seguido, las propuestas efectuadas por las partes, los puntos de acuerdo y desacuerdo principales entre el deudor y los diferentes acreedores, incorporando, en su caso, los informes del Mediador y el de los representantes de las administraciones competentes en materia de consumo vivienda la persona física podrá optar por la liquidación ordenada de carácter judicial, que se regula en el siguiente artículo 2 quáter. Se entenderá que se ha llegado a un acuerdo entre las partes si se manifiestan a favor del convenio los titulares de más del 50% del importe líquido de los créditos, incluyan o no los acreedores con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual. El convenio aprobado con esta mayoría será vinculante por todos los acreedores.

2 quáter. Procedimiento judicial de liquidación ordenada de deudas.

1. En caso de que el procedimiento notarial previsto en el artículo 2 ter no concluya con Plan de liquidación ordenada, o bien si desde el inicio el deudor opta por la vía judicial, podrá instar el procedimiento judicial para la liquidación ordenada de deudas, ajustándose a las normas siguientes:

a) Declarará, y si fuera necesario aportará o exhibirá, la documentación mencionada en el anterior artículo 2 ter.1.

b) La autoridad judicial recibirá la documentación y la propuesta de Plan de liquidación y declarará la apertura del procedimiento de liquidación ordenada, suspendiendo si es el caso el procedimiento de ejecución hipotecaria que pueda haberse iniciado, y efectuará las comunicaciones a los registros previstas en el artículo anterior, con los mismos efectos.

c) El Juez someterá la propuesta, con las consideraciones o aclaraciones que estime pertinentes, a la

consideración de las partes por plazo de un mes, prorrogable a otro mes, a fin de que intenten lograr un acuerdo sobre el contenido del Plan. Cuando las partes no lleguen a un acuerdo por sí mismas, podrá acudir a procedimiento de mediación, a instancia de las partes o a propuesta del Juez, que fijará un plazo a tal efecto, y en él se podrá determinar la satisfacción parcial de la deuda, su aplazamiento o fraccionamiento, o cualquier otra solución que permita conjugar el interés del acreedor y la necesidad del deudor de poder seguir residiendo a su vivienda.

d) Finalizado el trámite de contradicción entre las partes, la autoridad judicial determinará el saldo deudor y aprobará el Plan de liquidación ordenada de deudas, con fijación razonada de las condiciones y el plazo de pago para la extinción de la deuda, que no podrá ser superior a 5 años, y las posibles quitas y esperas que considere justificado.

e) Finalizada la mediación y el trámite de contradicción sobre los datos de los créditos, sino ha obtenido un acuerdo, la autoridad judicial determinará el pasivo y aprobará el Plan de liquidación ordenada de deudas atendiendo a las circunstancias del deudor, con fijación razonada de las condiciones y el plazo de pago, que no podrá ser superior a 5 años, las posibles quitas y esperas que considere justificado y las condiciones para la condonación de la deuda restante.

f) Los acreedores sólo pueden pedir que se deniegue la condonación si concurre una causa legal:

i. condena por delito de insolvencia, de fraude a acreedores;

ii. que haya falseado su situación económica para pedir algún crédito, o haya falseado la información para el procedimiento,

iii. que se le haya condonado la deuda en los últimos 10 años,

iv. que en el último año antes de la petición de condonación (aquí la petición de liquidación) haya perjudicado con mala fe los acreedores,

v. que no haya colaborado con el juzgado en el procedimiento seguido.

g) El Plan deberá contemplar de forma expresa la forma en que se garantiza el derecho a una vivienda digna del deudor y de las personas que con él convivían en el domicilio habitual, en cualquier modalidad:

i. Formas alternativas a la propiedad para continuar usando la misma vivienda habitual garantizada con hipoteca, en caso de haberse hecho efectiva la dación en pago prevista en el artículo 3, o las alternativas establecidas en el artículo 4.

ii. Traslado a otra vivienda que permita satisfacer dicho derecho a la vivienda digna.

h) En todo caso, el Plan deberá prever los recursos económicos que el deudor, durante la fase de liquida-

ción ordenada de las deudas, se podrá reservar como mínimo para satisfacer su derecho a la vivienda.

i) En todo aquello no previsto en este artículo, le será de aplicación al procedimiento judicial y siempre bajo la supervisión judicial, los plazos, las garantías, las posibilidades de asistencia, asesoramiento, mediación y de intervención de las administraciones, previstos por el procedimiento extrajudicial.

Artículo 3. Dación en pago de la vivienda habitual.

1. En caso de deudas dinerarias o de ejecución hipotecaria, en cualquiera de sus modalidades, cuando el inmueble objeto de ejecución constituya la vivienda habitual del deudor desde antes de iniciado el procedimiento del que se deriva la ejecución, y la persona afectada acredite que no dispone de otra vivienda con qué satisfacer su derecho constitucional a disponer de una vivienda digna, el deudor podrá instar la entrega del bien hipotecado como pago liberador de la deuda reclamada, aunque no se haya pactado de forma expresa en las condiciones de la hipoteca.

2. Si el Juez aprecia que la dación en pago es justificada y no ha existido actuación fraudulenta en el advenimiento de la situación de insolvencia del deudor, dictará resolución en que adjudicará el bien al acreedor dándolo por satisfecho de todas las cantidades que hayan podido deber en concepto de capital e intereses, vencimientos de préstamo e intereses de demora.

3. Este procedimiento de dación en pago será de aplicación cuando no concurren otras deudas ni situaciones que justifiquen la aplicación del procedimiento de liquidación ordenada de deudas de persona física que incluya la vivienda habitual.

4. En todo caso, cuando se inste la dación en pago en procedimiento de ejecución hipotecaria, por no haberse instado procedimiento especial de liquidación ordenada de deudas cuando afecten a la vivienda habitual, el deudor podrá instar del Juez que se siga incidiendo a los solos efectos de determinar cómo se garantiza su derecho a una vivienda digna, en cualquiera de las modalidades previstas en los apartados 1 f) y 2 del artículo anterior o en el artículo siguiente.

5. En aplicación de esta modalidad de liquidación de la deuda hipotecaria por dación en pago de la vivienda habitual, no serán de aplicación las condiciones, preferencias ni condiciones previstas en la legislación concursal para la realización en cualquier estado del concurso de acreedores de los bienes y derechos afectados a créditos con privilegio especial.

Artículo 4. Otras modalidades de garantía del derecho a la vivienda dentro la misma finca objeto de liquidación ordenada o de dación en pago.

1. Tanto en el procedimiento de liquidación ordenada de deudas cuando incluyan la vivienda habitual como en el procedimiento de dación en pago, el deudor

podrá someter a los acreedores o en —su caso— al Juez una de las siguientes propuestas:

a) Constitución de un régimen contractual de arrendamiento de la vivienda a su favor, con renta equivalente a la que corresponda aplicando los criterios de fijación de precio arrendaticio para viviendas de similares características en la misma localidad. Este régimen de alquiler podrá venir promovido, avalado o subvencionado por instituciones públicas o entidades sin ánimo de lucro, en aplicación de programas de ayuda a la vivienda.

b) Constitución de un usufructo vitalicio sobre la vivienda a su favor, con la correspondiente capitalización según la edad del usufructuario a favor de la entidad acreedora adjudicataria de la finca, como propietaria, en qué casos se apliquen por anticipado de dicha capitalización los importes de las amortizaciones del préstamo satisfechas hasta el momento de la constitución del usufructo.

2. Si el Juez aprecia que la propuesta del deudor es justificada, o si le es presentada de común acuerdo por el deudor y el acreedor afectado, dictará resolución aprobando la propuesta e incorporándola al Plan de liquidación y determinará la forma en que se debe plasmar dicha alternativa de continuación de uso, fijando el plazo en su caso.

3. En el marco del Plan de liquidación ordenada de deudas que afecten a la vivienda habitual o en el de la dación con pago, se podrá prever que el bien inmueble se adjudique al acreedor titular del crédito con garantía real al que se haga la dación, o a aquel otro acreedor o administración competente en materia de vivienda que quiera asumir la titularidad real, como forma de garantizar el derecho a la vivienda, siempre que sea aceptado por todas las partes interesadas y ratificado por el Juez.

Artículo 5. Ejecuciones hipotecarias de viviendas de protección pública.

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

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

b) El adjudicatario de la vivienda objeto de ejecución deberá cumplir todos los requisitos que establezca la legislación de viviendas de protección oficial que resulten de aplicación.

c) La administración pública competente en razón de la ubicación de la vivienda ejecutada será quien determinará, según el procedimiento que tenga establecido, tanto el cumplimiento de los requisitos por parte de la persona beneficiaria como la idoneidad del precio de la alienación.

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

Artículo 5 bis. Derecho de tanteo y retracto.

1. En todas las viviendas afectadas por los procedimientos de ejecución hipotecaria o de liquidación ordenada de deudas, la Administración autonómica tendrá el derecho de tanteo y retracto sobre la vivienda habitual incluido en la liquidación.

2. La autoridad judicial, o la parte acreedora en caso de tratarse de procedimiento extrajudicial, deberá remitir expresa información de los procedimientos al órgano competente, para que éste pueda mostrar su interés al adquirir la vivienda. Transcurrido un mes desde la notificación formal a la Administración, se considerará que ésta no tiene interés en la adquisición y podrá efectuarse la transmisión.

3. Los notarios no podrán otorgar escrituras de transmisión sin acreditación del ofrecimiento de tanteo y retracto, y los registradores de la propiedad no podrán inscribirlas por el mismo motivo.

4. En caso de que la administración ejercite el derecho de tanteo y retracto, deberá destinar la vivienda de que se trate, de forma preferente, a satisfacer el derecho a la vivienda digna de la persona que tuviera en él el domicilio habitual, en el momento de iniciarse el procedimiento de ejecución hipotecaria o de liquidación ordenada de deudas.

Artículo 7. Derecho de tanteo y retracto.

1. En todas las viviendas afectadas por los procedimientos de ejecución hipotecaria o de liquidación ordenada de deudas, la Administración autonómica tendrá el derecho de tanteo y retracto sobre la vivienda habitual incluida en la liquidación.

2. La autoridad judicial, o la parte acreedora en caso de tratarse de procedimiento extrajudicial, deberá remitir expresa información de los procedimientos al órgano competente, para que éste pueda mostrar su interés al adquirir la vivienda. Transcurrido un mes desde la notificación formal a la Administración, se considerará que ésta no tiene interés en la adquisición y podrá efectuarse la transmisión.

3. Los notarios no podrán otorgar escrituras de transmisión sin acreditación del ofrecimiento de tanteo y retracto, y los registradores de la propiedad no podrán inscribirlas por el mismo motivo.

Artículo 7 bis. Transmisión de viviendas obtenidas por los acreedores ejecutantes.

1. En caso de que el acreedor hipotecario se haya adjudicado una vivienda en procedimiento de ejecución hipotecaria o de liquidación ordenada de deudas y el

crédito garantizado no hubiera quedado totalmente extinguido, se deberá imputar la diferencia obtenida por una alienación posterior a rebajar el importe del deudor que en aquel momento se encuentre pendiente de liquidación. A estos efectos, no se podrán otorgar escrituras notariales sin acreditación previa del cumplimiento de este requisito, y los registradores de la propiedad no podrán inscribirlas por el mismo motivo.

2. La obligación mencionada en el apartado 1 se cumplirá siempre que se produzca una transmisión de la vivienda dentro los cinco años siguientes a la adjudicación.

Disposición adicional primera.

El Gobierno queda facultado para regular reglamentariamente todas las medidas contenidas en la presente Ley.

Disposición adicional segunda. Normas de aplicación supletoria y modificación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

1. En todo aquello que no esté especialmente regulado en las disposiciones de la presente ley será de aplicación lo previsto en la Ley 22/2003, de 9 de julio, para los procedimientos concursales que afecten a personas naturales y las modalidades de liquidación notarial.

2. Queda modificado el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en los siguientes términos:

«Artículo 671. Subasta sin ningún postor.

Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes, como mínimo, por el valor de la tasación realizada en lo momento de la constitución de la hipoteca. Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciera uso de esa facultad, el Secretario judicial procederá al alzamiento del embargo, a instancia del ejecutado.»

Disposición adicional tercera. Aplicación de los efectos de la dación en pago a los deudores que hayan perdido la vivienda habitual con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley y continúen manteniendo una posición deudora ante el titular del crédito con garantía hipotecaria sobre dicha vivienda.

1. Las personas que, habiendo ya sufrido procedimientos de ejecución hipotecaria de su vivienda habitual con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, hayan quedado en situación de vulnerabilidad económica y social por el hecho de haber perdido la titularidad de la vivienda y a la vez continuar manteniendo una situación deudora personal con el titular del crédito hipotecario sobre dicha vivienda, podrá instar del Juzgado que tramitó el procedimiento de ejecución hipotecaria, la reapertura del procedimiento, al efecto de acreditar que reunía las mismas condiciones previstas en esta ley para acogerse a la dación en pago. El Juez,

siguiendo el procedimiento previsto para los incidentes, una vez escuchadas las partes y practicadas las pruebas oportunas, resolverá sobre la petición y de reunirse los requisitos previstos en esta ley dictará resolución liberando al deudor de la deuda que todavía figurara pendiente de liquidar.

2. En todo caso, el Estado preverá las modalidades específicas para que las entidades que tengan dichos créditos con garantía personal puedan compensar las pérdidas contables que los pueda representar la liquidación de dichas deudas.

Disposición adicional cuarta.

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

Disposición adicional quinta.

Las Comunidades Autónomas podrán crear, dentro de los respectivos marcos normativos, los servicios de mediación específicos que se consideren necesarios para intervenir en los procedimientos previstos en esta ley que así lo requieran.

Disposición adicional sexta.

Se insta al Gobierno a presentar en el plazo de dos meses un proyecto de ley de modificación de la legis-

lación del IRPF para evitar que las operaciones de dación en pago puedan interpretarse como ganancias patrimoniales sujetos a pago por parte del deudor, en la parte que exceda del valor del bien otorgado a la vivienda habitual.

Disposición adicional séptima.

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

Disposición transitoria.

Lo previsto en los artículos 2 bis a 7 bis de la presente ley será de aplicación a los procedimientos de ejecución en que, a la entrada en vigor de la presente ley, no se haya producido todavía la adjudicación del bien inmueble hipotecado, si es vivienda habitual.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente ley. De manera expresa, se suprimen los artículos siguientes: Apartado a) del artículo 153 bis, Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946.

Disposición final.

La presente ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Edita: **Congreso de los Diputados**

Calle Floridablanca, s/n. 28071 Madrid

Teléf.: 91 390 60 00. Fax: 91 429 87 07. <http://www.congreso.es>

Imprime y distribuye: **Imprenta Nacional BOE**

Avenida de Manoteras, 54. 28050 Madrid

Teléf.: 902 365 303. <http://www.boe.es>

Depósito legal: **M. 12.580 - 1961**

