

A LA MESA DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

En nombre del Grupo Parlamentario Socialista, me dirijo a esta Mesa para, al amparo de lo establecido en el artículo 193 y siguientes del vigente Reglamento del Congreso de los Diputados, presentar la siguiente **PROPOSICIÓN NO DE LEY RELATIVA A PREVENIR SITUACIONES DE SOBREENDEUDAMIENTO DE PARTICULARES, PROTEGER LOS INTERESES DE LOS DEUDORES HIPOTECARIOS SOMETIDOS A EJECUCIÓN Y FAVORECER LA DACIÓN EN PAGO**, para su debate en la Comisión de Economía y Competitividad

En el Palacio de Congresos de los Diputados, a 2 de febrero de 2012


EL PORTAVOZ DEL GRUPO PARLAMENTARIO SOCIALISTA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La crisis económica y financiera internacional y las consecuencias del estallido de la burbuja inmobiliaria han marcado y marcarán las directrices de la política económica de esta legislatura. Las dos consecuencias sociales más dramáticas de la crisis económica están siendo el elevado nivel de desempleo y el incremento de las familias que pierden su vivienda habitual por no poder hacer frente al pago de las cuotas hipotecarias.

Ante esta perspectiva, algunas familias se encuentran con que no pueden deshacerse de la deuda hipotecaria, vendiendo su piso o dejándoselo al banco, ya que el valor de la vivienda ha disminuido y no alcanza para saldar la deuda. No obstante, en la mayoría de los casos, las familias siguen haciendo frente a sus compromisos, tal y como ponen de manifiesto las estadísticas de morosidad.

Las situaciones extremas producidas por la crisis y, en especial, la difícil situación por la que atraviesan familias sobreendeudadas obligan al Estado a desarrollar una serie de medidas concretas que den respuesta a estas necesidades específicas y, muy especialmente, solventen las deficiencias que se han puesto de manifiesto en relación con la regulación del sistema de crédito y el sistema hipotecario.

Las ejecuciones hipotecarias deben ser, en todo caso, el último recurso porque generan costes judiciales, imponen demoras de casi dos años hasta la nueva posesión en los que se acumulan intereses mientras la vivienda queda paralizada, y cuando se llega a la subasta, el deudor no puede obtener por su vivienda un valor de mercado que le permita reducir al máximo su carga. Ante estas situaciones concretas, es necesario proteger los intereses de los deudores hipotecarios sometidos a ejecución. En relación con nuestro sistema

hipotecario, hay que asegurar la protección de los ciudadanos, desde el momento inicial de suscripción de la hipoteca hasta el eventual supuesto de ejecución.

Por ello, es necesario presentar una ley de insolvencia personal que aborde las situaciones de endeudamiento de las personas de una forma integral y que regule un reparto equilibrado de riesgos entre deudor y acreedor, manteniendo la seguridad en el tráfico mercantil y sin restringir o encarecer excesivamente el crédito. Esta ley debe abordar los criterios para cancelar la hipoteca con la entrega de la vivienda pero sin imponerla. El objetivo es proteger a las personas que se enfrenten a las situaciones más extremas.

El endeudamiento excesivo en que han incurrido muchas familias también obedece a la insuficiente y deficiente información por parte de las entidades financieras. Los contratos hipotecarios son complejos, tienen una redacción farragosa y son muy difíciles de entender por la mayoría de los usuarios. Además, resulta muy difícil comparar las ofertas de las diversas entidades financieras para que el comprador pueda elegir la mejor opción para sus intereses. Para corregir esta situación hay que elaborar una nueva normativa que exija una serie de obligaciones de información para las entidades financieras.

La variedad y complejidad de los productos financieros hacen imprescindible desarrollar una cultura financiera básica que permita a los usuarios de servicios financieros poder tomar sus propias decisiones y no estar expuestos al riesgo de invertir y contratar lo que no entienden. Por tanto, se necesita incrementar la formación financiera de la sociedad para negociar o renegociar las condiciones de la hipoteca.

La crisis ha puesto de manifiesto también la existencia de cláusulas abusivas hipotecarias por parte de algunas entidades financieras que también han incidido en el sobreendeudamiento de las familias y que requieren una nueva regulación que las imposibiliten.

Por todo ello, el Grupo Parlamentario Socialista presenta la siguiente:

PROPOSICIÓN NO DE LEY

“El Congreso de los Diputados insta al Gobierno a modificar, en el plazo de seis meses, la regulación del sistema de crédito y el sistema hipotecario, con el fin de prevenir situaciones de sobreendeudamiento de particulares, proteger los intereses de los deudores hipotecarios sometidos a ejecución y favorecer la dación en pago. Para ello, se propone:

1. Establecer la obligatoriedad de que las entidades financieras ofrezcan productos hipotecarios en los que la garantía se limite al bien hipotecado.
2. Incentivar la dación en pago pactada como una solución más eficiente que las ejecuciones para beneficiar al deudor hipotecario de buena fe.
3. Promover un acuerdo con las Comunidades Autónomas para eximir del pago del Impuesto de Trasmisiones Patrimoniales (ITP) en los casos en los que la entidad financiera acepte la vivienda para saldar la deuda, estableciendo los límites oportunos para evitar abusos por parte de la entidad financiera.

4. Establecer procedimientos que favorezcan el acuerdo entre el deudor y el acreedor hipotecario antes de proceder, en caso de impago, a la ejecución de la garantía hipotecaria.
5. Extender los plazos que permiten acudir a la ejecución hipotecaria cuando el hipotecado o principal proveedor de la unidad familiar se encuentre en situación de desempleo.
6. Mejorar el funcionamiento de las subastas para maximizar el importe obtenido por el deudor. Para ello, se propone:
 - a. Suprimir las barreras que dificultan la participación en las subastas a un mayor número postores, abriendo el abanico actualmente limitado casi exclusivamente a entidades financieras. En particular, se facilitará el acceso a la financiación a los postores, flexibilizando plazos, garantías y condiciones, evitando así que en la práctica muchas veces sólo puedan acudir entidades financieras.
 - b. Incrementar la información pública y la transparencia de todo el proceso, facilitar el acceso al inmueble de los postores y publicar en Internet los datos relevantes del inmueble, implantando la subasta telemática.
7. Obligar a las entidades financieras a aumentar la transparencia y mejorar la información. Para ello, se propone:
 - a. Facilitar información precontractual que permita a los consumidores comparar las condiciones hipotecarias de diferentes prestadores.
 - b. Disponer en cualquier momento de folletos de información general sobre la gama de productos de crédito que ofrecen.

- c. Facilitar el asesoramiento financiero e información contractual clara y sencilla con un resumen en donde deben aparecer todas las condiciones financieras y que indique el coste final que se paga por la vivienda al finalizar el pago de la hipoteca.

8. Suprimir las cláusulas, prácticas y situaciones abusivas por parte de las entidades financieras. Para ello, se propone:

- a. Limitar, para las hipotecas sobre la vivienda habitual familiar, el tipo máximo a aplicar en los intereses de demora y su aplicación en exclusiva al principal de la deuda.
- b. Limitar la penalización por cancelación anticipada a la pérdida económica que sufre realmente la entidad cuando este derecho sea ejercido por parte del prestatario.
- c. Establecer un límite temporal mínimo por el que debe de ser reconocido el valor de tasación de una vivienda, impidiendo actualizar a la baja el mismo, al poco tiempo de haberse constituido un crédito. Con esta medida se impedirá que el prestatario tenga que incrementar notablemente la deuda con la entidad financiera.

9. Presentar un Proyecto de Ley de insolvencia personal que aborde las situaciones de endeudamiento de las personas de una forma integral y que regule el reparto equilibrado de los riesgos entre el deudor y el acreedor, sin que ello penalice el crédito futuro, encareciéndolo o restringiéndolo, garantizando suficientemente la seguridad jurídica en el tráfico mercantil.

10. Regular más y mejor las sociedades tasadoras para fomentar su competencia e independencia. Para ello, se propone:

- a. Suprimir las barreras de entrada al sector.

- b. Reforzar la regulación referida a los requisitos de homologación previa, de independencia, de incompatibilidades y de conflictos de interés.
- c. Establecer “umbrales máximos de vínculo” a partir de los cuales no se podrá considerar que una tasación sea independiente, en cuyo caso se tendrá la obligación de ponerlo en conocimiento del prestatario.
- d. Establecer requerimientos mínimos de información que debe de ofrecer una entidad financiera a un potencial prestatario en relación a las distintas sociedades que pueden realizar una tasación de una vivienda.”