

II. TEXTOS EN TRAMITACIÓ

B. PROPOSICIONS DE LLEI

Proposició de llei per a rescatar persones en risc de perdre l'habitatge perquè no poden pagar les quotes dels préstecs hipotecaris i la creació d'un fons estatal de rescat per a persones afectades pel sobreendeutament, presentada pel Grup Parlamentari Compromís (RE número 93.539, amb correcció d'errades 99.603)

PRESIDÈNCIA DE LES CORTS

La Mesa de les Corts, en la reunió del 25 de setembre de 2014, ha acordat admetre a tràmit la Proposició de llei per a rescatar persones en risc de perdre l'habitatge perquè no poden pagar les quotes dels préstecs hipotecaris i la creació d'un fons estatal de rescat per a persones afectades pel sobreendeutament, presentada pel Grup Parlamentari Compromís (RE número 93.539).

D'acord amb el que hi ha disposat en els articles 125.2 i 95.1 del RC, se n'ordena la publicació en el *Butlletí Oficial de les Corts* i la comunicació al Consell.

Palau de les Corts
València, 25 de setembre de 2014

El president
Juan Gabriel Cotino Ferrer

A LA MESA DE LES CORTS

Enric Xavier Morera i Català, síndic del Grup Parlamentari Compromís, a l'empara del que hi ha previst en l'article 170 del RC, presenta la proposició de llei següent per a presentar a la Mesa del Congrés dels Diputats amb el text següent:

**PROPOSICIÓ DE LLEI PER A RESCATAR
PERSONES EN RISC DE PERDRE L'HABITATGE
PERQUÈ NO PODEN PAGAR LES QUOTES
DELS PRÉSTECES HIPOTECARIS
I LA CREACIÓ D'UN FONS ESTATAL DE RESCAT
PER A PERSONES AFECTADES
PEL SOBREENDEUTAMENT**

Preàmbul

Aquesta proposició de llei es fa necessària amb la finalitat de posar mesures des de les administracions públiques que permeten la superació d'una important errada de mercat (*market fault*) que es produeix en els mercats financers minoristes on es fa la contractació d'hipoteques per part de particulars.

Perquè es considere, des del punt de vista tècnic, que en un mercat hi ha competència perfecta, és necessari que tots els agents que intervien en el mercat esmentat disposen de la mateixa informació, com també de la mateixa capacitat de processar aquesta informació de manera adequada per a prendre decisions. Com que en el mercat hipotecari minorista les entitats financeres i els consumidors no dispo-

II. TEXTOS EN TRAMITACIÓN

B. PROPOSICIONES DE LEY

Proposición de ley para rescatar a personas en riesgo de perder su vivienda porque no pueden pagar las cuotas de los préstamos hipotecarios y la creación de un fondo estatal de rescate para personas afectadas por el sobreendeudamiento, presentada por el Grupo Parlamentario Compromís (RE número 93.539, con corrección de errores 99.603)

PRESIDENCIA DE LES CORTS

La Mesa de Les Corts, en la reunión del 25 de septiembre de 2014, ha acordado admitir a trámite la Proposición de ley para rescatar a personas en riesgo de perder su vivienda porque no pueden pagar las cuotas de los préstamos hipotecarios y la creación de un fondo estatal de rescate para personas afectadas por el sobreendeudamiento, presentada por el Grupo Parlamentario Compromís (RE número 93.539).

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 125.2 y 95.1 del RC, se ordena su publicación en el *Butlletí Oficial de les Corts* y su comunicación al Consell.

Palau de les Corts
Valencia, 25 de septiembre de 2014

El presidente
Juan Gabriel Cotino Ferrer

A LA MESA DE LES CORTS

Enric Xavier Morera i Català, síndic del Grupo Parlamentario Compromís, a la amparo de lo previsto en el artículo 170 del RC, presenta la siguiente proposición de ley para presentar a la Mesa del Congreso de los Diputados con el siguiente texto:

**PROPOSICIÓN DE LEY
PARA RESCATAR A PERSONAS EN RIESGO
DE PERDER SU VIVIENDA PORQUE NO PUEDEN
PAGAR LAS CUOTAS DE LOS PRÉSTAMOS
HIPOTECARIOS Y LA CREACIÓN DE UN FONDO
ESTATAL DE RESCATE PARA PERSONAS
AFECTADAS POR EL SOBREENDEUDAMIENTO**

Preámbulo

La presente proposición de ley se hace necesaria con la finalidad de poner medidas desde las administraciones públicas que permiten la superación de un importante error de mercado (*market fault*) que se produce en los mercados financieros minoristas donde se hace la contratación de hipotecas por parte de particulares.

Para que se considere, desde el punto de vista técnico, que en un mercado hay competencia perfecta, es necesario que todos los agentes que intervienen en el mencionado mercado dispongan de la misma información, así como de la misma capacidad de procesar esa información de manera adecuada para tomar decisiones. Como en el mercado hipotecario minorista las entidades financieras y los consumidores no disponen de la

sen de la mateixa informació ni tenen la mateixa capacitat per a processar-la de manera que els serveix per igual per a prendre decisions informades, queda demostrat que en aquests mercats es dona el fenomen que els economistes anomenen informació asimètrica. Aquest fenomen constitueix una de les principals fonts d'imperfeció en el funcionament de qualsevol mercat, i quan una cosa així ocorre els poders públics han d'intervenir-hi atès que, tal com podem constatar en nombrosos i diversos manuals d'economia, quan es produeix una errada de mercat el mercat deixa de ser la manera més eficaç i eficient d'assignar recursos, ja que en aquest cas un mercat que no estiga regulat degudament pot donar lloc a abusos de posició dominant per part d'algun dels intervinents, fet que genera situacions de sobrecosts i ineficiències a l'altre intervinent.

Així, per exemple, una entitat financera disposa d'un departament d'anàlisi de riscos financers associats amb la concessió d'operacions hipotecàries; aquests departaments disposen de professionals i tècniques apropiats per a determinar el risc de cada operació i prendre decisions de concessió o denegació d'operacions hipotecàries en conseqüència. Per tant, les entitats creditores són les responsables de la seua política creditícia. Però no ocorre el mateix amb els deutors particulars, que no disposen ni d'aquesta informació ni de la capacitat de processar-la i prendre decisions que tinguen la mateixa base que les d'una entitat creadora.

Quan s'executa una hipoteca sobre un habitatge per impagament del crèdit o del préstec, la persona afectada perd l'habitatge, però continua sent deutora respecte de la part del préstec o crèdit que no ha pogut ser saldada amb la subhasta.

Apareix, doncs, un col·lectiu de persones que es veuen abocades a problemes econòmics greus i en alguns casos acaben en risc d'exclusió social pel fet d'haver perdut l'habitatge i continuar sent-ne deutores.

Certament, la contractació dels préstecs i els crèdits hipotecaris per a l'adquisició d'habitatge es regeixen per l'autonomia de la voluntat de les parts i pel principi de llibertat de pactes. Ara bé, la posició de les entitats financeres, d'una banda, i la dels qui han subscrit un préstec o un crèdit per adquirir el seu únic habitatge que serà la seua llar, de l'altra, són desiguals.

En molts casos, els deutors necessiten que se'ls ajude a organitzar-se per fer front als deutes o pagaments, a renegociar el deute amb les entitats financeres i a saber quins ajuts poden sol·licitar a l'administració i a quina administració s'han d'adreçar.

L'article 51 de la Constitució espanyola, entre els principis rectors de la política social i econòmica, estableix: «Els poders públics garantirán la defensa dels consumidors i dels usuaris, i en protegiran amb procediments eficaços la seguretat, la salut i els legítims interessos econòmics». Més concretament, i pel que fa a l'objectiu de preservar l'habitatge, l'article 47 disposa: «Tots els espanyols tenen dret a un habitatge digne i adequat. Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per tal de fer efectiu aquest dret».

La Llei orgànica 1/2006, de 10 d'abril, de reforma de la Llei orgànica 5/1982, d'1 de juliol, d'Estatut d'autonomia de la Comunitat Valenciana, en l'article 49, apartat 35, assenyala la defensa dels consumidors i usuaris com a matèria de competència exclusiva de la Comunitat.

No obstant això, la decisió adoptada per cada comunitat no és tan senzilla com sembla, ja que la matèria en qüestió,

misma informació ni tienen la misma capacidad para procesarla de manera que les sirva por igual para tomar decisiones informadas, queda demostrado que en estos mercados se da el fenómeno que los economistas llaman información asimétrica. Este fenómeno constituye una de las principales fuentes de imperfección en el funcionamiento de cualquier mercado, y cuando tal cosa ocurre los poderes públicos deben intervenir dado que, tal y como podemos constatar en numerosos y varios manuales de economía, cuando se produce un error de mercado el mercado deja de ser la manera más eficaz y eficiente de asignar recursos, ya que en este caso un mercado que no esté debidamente regulado puede dar lugar a abusos de posición dominante por parte de alguno de los intervinientes, hecho que genera situaciones de sobrecostes e ineficiencias al otro interviniente.

Así, por ejemplo, una entidad financiera dispone de un departamento de análisis de riesgos financieros asociados con la concesión de operaciones hipotecarias; estos departamentos disponen de profesionales y técnicas apropiados para determinar el riesgo de cada operación y tomar decisiones de concesión o denegación de operaciones hipotecarias en consecuencia. Por tanto, las entidades acreedoras son las responsables de su política crediticia. Pero no ocurre el mismo con los deudores particulares, que no disponen ni de esa información ni de la capacidad de procesarla y tomar decisiones que tengan la misma base que las de una entidad acreedora.

Cuando se ejecuta una hipoteca sobre una vivienda por impago del crédito o del préstamo, la persona afectada pierde la vivienda, pero continúa siendo deudora respecto de la parte del préstamo o crédito que no ha podido ser saldada con la subasta.

Aparece, pues, un colectivo de personas que se ven abocadas a problemas económicos graves y en algunos casos acaban en riesgo de exclusión social por el hecho de haber perdido la vivienda y continuar siendo deudoras de ella.

Ciertamente, la contratación de los préstamos y los créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda se rigen por la autonomía de la voluntad de las partes y por el principio de libertad de pactos. Ahora bien, la posición de las entidades financieras, por una parte, y la de quienes han suscrito un préstamo o un crédito para adquirir su única vivienda que será su hogar, por otra, son desiguales.

En muchos casos, los deudores necesitan que se les ayude a organizarse para hacer frente a las deudas o pagos, a renegociar la deuda con las entidades financieras y a saber qué ayudas pueden solicitar a la administración y a qué administración se deben dirigir.

El artículo 51 de la Constitución española, entre los principios rectores de la política social y económica, establece: «Los poderes públicos garantizarán la defensa de los consumidores y de los usuarios, y protegerán con procedimientos eficaces la seguridad, la salud y los legítimos intereses económicos». Más concretamente, y por lo que respecta al objetivo de preservar la vivienda, el artículo 47 dispone: «Todos los españoles tienen derecho a una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho».

La Ley orgánica 1/2006, de 10 de abril, de reforma de la Ley orgánica 5/1982, de 1 de julio, de Estatuto de autonomía de la Comunitat Valenciana, en el artículo 49, apartado 35, señala la defensa de los consumidores y usuarios como materia de competencia exclusiva de la Comunitat.

No obstante, la decisión adoptada por cada comunidad no es tan sencilla como parece, ya que la materia en cues-

la defensa dels consumidors i usuaris, està incardinada en altres títols competencials pertanyents en exclusiva a l'Estat.

L'objectiu d'aquesta llei és la d'introduir en l'ordenament jurídic un sistema públic de reestructuració de deutes en cas de sobreendeutament, voluntari i gratuït, mitjançant una oficina d'atenció als ciutadans hipotecats i una oficina tècnica del sobreendeutament (OTS) que pugui elaborar un pla de reestructuració del deute obligatori, tant per al deutor com per als creditors. Al mateix temps, i per a finançar les accions de reestructuració del sobreendeutament familiar, es crea un fons estatal amb la finalitat de finançar la reestructuració hipotecària.

La recent sentència del Tribunal de Luxemburg STJUE de 17 de juliol 2014 mostra la seua contundència sobre la insuficiència del sistema processal espanyol en l'execució hipotecària, malgrat les reformes legals de 2013. El rebuig de la sentència s'incrementa pel procediment accelerat. S'afirma que el desequilibri entre els deutors que financen l'habitatge davant els bancs, accentuada per la reforma de l'article 69C de les LEC introduïda per la Llei 1/2013 per a aplicar la STJUE de 14 de març de 2013, posa en perill la realització de l'objectiu de protecció de les persones consumidores recollida en la Directiva 93/13/CEE (apartat 46).

En tant que aquesta matèria excedeix l'àmbit de la mediació i afecta la regulació de les bases de les obligacions contractuals, la competència és clarament estatal, sense perjudici de la competència de les comunitats autònomes en matèria de defensa dels drets dels consumidors i els usuaris i de mediació.

Atès el context del nostre ordenament jurídic, i vist el buit legal que hi ha en matèria de sobreendeutament, aquesta llei té l'objectiu de regular un sistema de reestructuració de deutes gratuït, pel qual els deutors de bona fe que es troben en una situació de sobreendeutament puguin demanar a un organisme que estudie i analitzi la seua situació patrimonial i elabore un pla de reestructuració amb força executiva i sancionat, si cal, per un òrgan judicial.

Article 1

Objecte

Aquesta llei té com a objectiu la recerca de solucions al problema de sobreendeutament de les persones que han patit una situació de dificultat que els impedeix fer front al compliment de les obligacions hipotecàries. Aquesta regularització prioritza l'acord amistós sobre el sobreendeutament, per mitjà d'un pla de reestructuració negociat per una comissió de caràcter administratiu, l'Oficina Tècnica del Sobreendeutament (OTS).

Aquesta llei servirà per a implementar mesures preventives, és a dir, que s'hi puguin acollir aquells ciutadans que, sense tenir en els moments en què facen la sol·licitud problemes derivats de situacions de sobreendeutament, es pugui prevenir que en puguin tenir en un futur no massa llunyà. La idea seria que la llei permeti actuar abans que els problemes es manifesten. Per exemple, una persona que rep avui una carta d'acomiadament i té més de 45 anys, si li'n queden 20 d'hipoteca, amb les taxes d'atur actuals i els descensos en els salaris previsiblement tindrà problemes per a acabar de pagar el deute hipotecari. Un cas com aquest s'hauria de poder acollir a la llei que es proposa.

La defensa de los consumidores y usuarios, está incardinada en otros títulos competenciales pertenecientes en exclusiva al Estado.

El objetivo de esta ley es la de introducir en el ordenamiento jurídico un sistema público de reestructuración de deudas en caso de sobreendeudamiento, voluntario y gratuito, mediante una oficina de atención a los ciudadanos hipotecados y una oficina técnica del sobreendeudamiento (OTS) que pueda elaborar un plan de reestructuración de la deuda obligatorio, tanto para el deudor como para los acreedores. Al mismo tiempo, y para financiar las acciones de reestructuración del sobreendeudamiento familiar, se crea un fondo estatal con la finalidad de financiar la reestructuración hipotecaria.

La reciente sentencia del Tribunal de Luxemburgo STJUE de 17 de julio 2014 muestra su contundencia sobre la insuficiencia del sistema procesal español en la ejecución hipotecaria, a pesar de las reformas legales de 2013. El rechazo de la sentencia se incrementa por el procedimiento acelerado. Se afirma que el desequilibrio entre los deudores que financian su vivienda ante los bancos, acentuada por la reforma del artículo 69C de las LEC introducida por la Ley 1/2013 para aplicar la STJUE de 14 de marzo de 2013, pone en peligro la realización del objetivo de protección de las personas consumidoras recogida en la Directiva 93/13/CEE (apartado 46).

En tanto que esta materia excede el ámbito de la mediación y afecta a la regulación de las bases de las obligaciones contractuales, la competencia es claramente estatal, sin perjuicio de la competencia de las comunidades autónomas en materia de defensa de los derechos de los consumidores y los usuarios y de mediación.

Dado el contexto de nuestro ordenamiento jurídico, y visto el vacío legal existente en materia de sobreendeudamiento, la presente ley tiene el objetivo de regular un sistema de reestructuración de deudas gratuito, por el que los deudores de buena fe que se encuentran en una situación de sobreendeudamiento puedan pedir a un organismo que estudie y analice su situación patrimonial y elabore un plan de reestructuración con fuerza ejecutiva y sancionado, si es preciso, por un órgano judicial.

Artículo 1

Objeto

La presente ley tiene como objetivo la búsqueda de soluciones al problema de sobreendeudamiento de las personas que han sufrido una situación de dificultad que les impide hacer frente al cumplimiento de sus obligaciones hipotecarias. Esta regularización prioriza el acuerdo amistoso sobre el sobreendeudamiento, mediante un plan de reestructuración negociado por una comisión de carácter administrativo, la Oficina Técnica del Sobreendeudamiento (OTS).

La presente ley servirá para implementar medidas preventivas, es decir, que se puedan acoger aquellos ciudadanos que, sin tener en los momentos en los que hagan la sol·licitud problemas derivados de situaciones de sobreendeudamiento, se pueda prevenir que los puedan tener en un futuro no demasiado lejano. La idea sería que la ley permita actuar antes de que los problemas se manifiesten. Por ejemplo, una persona que recibe hoy una carta de despido y tiene más de 45 años, si le quedan 20 de hipoteca, con las tasas de paro actuales y los descensos en los salarios previsiblemente tendrá problemas para acabar de pagar su deuda hipotecaria. Un caso como este se debería poder acoger a la ley que se propone.

Es constituirà una oficina tècnica amb l'objectiu de permetre l'articulació econòmica regulada pel procediment d'acord amistós o extrajudicial i judicial.

L'OTS determinarà la intervenció del jutge civil competent per raó del domicili del deutor per al cas en què no s'aconsegueix l'acord amistós de reestructuració personal.

Article 2

Definició de sobreendeutament

Es considera persona sobreendeutada aquella que no té capacitat del deutor per a fer front amb el seu actiu –béns realitzables i ingressos, siguen del nivell que siguen– al total de deutes (inclosa la part necessària per a satisfer les necessitats bàsiques). Es pot entendre que hi ha sobreendeutament no només quan les dificultats siguen reals i efectives, sinó quan poden ser fonamentadament previsibles. S'ha de superar l'estricta marge que suposa el fet que el subjecte estiga en el «llindar d'exclusió» al qual es refereix el Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos.

Article 3

Beneficiaris del sistema de l'OTS

Són beneficiaris del sistema de reestructuració del sobreendeutament:

a) Les persones físiques pels deutes no professionals ni degudes a activitats econòmiques amb creditors establerts a Espanya.

b) Les persones que hagen avalat o hagen garantit el pagament de deutes professionals sempre que no es beneficien directament d'aquestes activitats professionals o que aquests avals s'hagen constituït per motius d'ordre afectiu.

Així mateix, és necessari que la persona que s'aculla al sistema de reestructuració de deutes compleixi la condició de ser un deutor de bona fe. S'ha d'exigir bona fe procedimental (veracitat de la declaració de sobreendeutament realitzada pel deutor davant l'organisme de reestructuració de deutes o davant el jutge) i bona fe en el moment en què es van contraure els deutes.

Article 4

Funcionament de l'OTS

L'oficina tècnica analitzarà diversos factors: si el deutor, en contractar els préstecs, tenia consciència de sobrepassar la capacitat econòmica de reemborsament, si ha agreujat deliberadament l'endeutament, si les despeses són superflues i quin és el seu grau de formació, ja que aquest factor pot influir en la presa de decisions.

També s'hauran d'analitzar l'actitud i el comportament del prestador i el grau de compliment del deure de diligència (deure d'assessorament, d'informar-se sobre l'estat patrimonial del deutor, etc.). Així es farà un pas endavant en la implicació de l'ètica en les pràctiques comercials i bancàries.

També es podran acollir al pla les situacions de reestructuració amistosa, i en el cas que s'estableixi un procediment extrajudicial, s'ha de determinar a qui s'encarrega la tasca de negociar un acord amistós.

S'articularà un procediment amistós extrajudicial obligatori previ al procediment judicial.

Se constituirà una oficina tècnica con el objetivo de permitir la articulación económica regulada por el procedimiento de acuerdo amistoso o extrajudicial y judicial.

La OTS determinará la intervención del juez civil competente por razón del domicilio del deutor para el caso en el que no se consiga el acuerdo amistoso de reestructuración personal.

Artículo 2

Definición de sobreendeudamiento

Se considera persona sobreendeudada aquella que no tiene capacidad del deutor para hacer frente con su activo –bienes realizables e ingresos, sean del nivel que sean– al total de deudas (incluida la parte necesaria para satisfacer las necesidades básicas). Se puede entender que hay sobreendeudamiento no solo cuando las dificultades sean reales y efectivas, sino cuando pueden ser fundamentadamente previsibles. Se debe superar el estricto margen que supone el hecho de que el sujeto esté en el «umbral de exclusión» al que se refiere el Real decreto ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

Artículo 3

Beneficiarios del sistema de la OTS

Son beneficiarios del sistema de reestructuración del sobreendeudamiento:

a) Las personas físicas por las deudas no profesionales ni debidas a actividades económicas con acreedores establecidos en España.

b) Las personas que hayan avalado o garantizado el pago de deudas profesionales siempre que no se beneficien directamente de estas actividades profesionales o que estos avales se hayan constituido por motivos de orden afectivo.

Asimismo, es necesario que la persona que se acoja al sistema de reestructuración de deudas cumpla la condición de ser un deutor de buena fe. Se debe exigir buena fe procedimental (veracidad de la declaración de sobreendeudamiento realizada por el deutor ante el organismo de reestructuración de deudas o ante el juez) y buena fe en el momento en el que se contrajeron las deudas.

Artículo 4

Funcionamiento de la OTS

La oficina técnica analizará varios factores: si el deutor, al contratar los préstamos, tenía conciencia de sobrepassar su capacidad económica de reembolso, si ha agravado deliberadamente su endeudamiento, si los gastos son superfluos y cuál es su grado de formación, ya que este factor puede influir en la toma de decisiones.

También se deberán analizar la actitud y el comportamiento del prestador y el grado de cumplimiento del deber de diligencia (deber de asesoramiento, de informarse sobre el estado patrimonial del deutor, etc.). Así se dará un paso en la implicación de la ética en las prácticas comerciales y bancarias.

También se podrán acoger al plan las situaciones de reestructuración amistosa, y en caso de que se establezca un procedimiento extrajudicial, se debe determinar a quién se encarga la tarea de negociar un acuerdo amistoso.

Se articulará un procedimiento amistoso extrajudicial obligatorio previo al procedimiento judicial.

Article 5*Constitució de l'oficina tècnica*

L'acord amistós s'encarrega a l'OTS, que es constituirà en el ministeri que tinga les competències en matèria de defensa del consumidor. L'OTS estarà integrada per nou membres: un representant de l'administració central, un representant de la patronal bancària, dos representants de les associacions de consumidors i cinc representants de la Plataforma Antidesnonaments.

L'oficina tècnica serà l'encarregada de dur a terme l'acord hipotecari de reestructuració amistosa de deutes en cas de sobreendeutament. Els components d'aquesta oficina seran professionals d'experiència provada i tindran la corresponent formació tècnica en matèria economicofinancera i gestió de riscos financers. La finalitat d'aquesta condició és disposar de professionals capaços de dissenyar un pla de sanejament viable per al deutor.

L'OTS tindrà caràcter administratiu; serà gratuïta, amb representació territorial; col·legiada, formada per representants, amb experiència provada, dels diferents interessos presents (consumidors, entitats financeres, comerciants, PAH, etc.), atès que les seues decisions han de tenir efectes vinculants per garantir-ne l'eficàcia i l'agilitat.

Article 6*Procediment d'actuació*

Efectes de l'inici de la negociació de l'acord de reestructuració.

Ha de ser facultatiu a instància del deutor. Posteriorment, hauria de ser obligatori per als creditors, bé participar del procediment de sobreendeutament, bé assumir els efectes de les mesures.

Caldria reforçar els mecanismes d'informació dels deutors sobre la possibilitat de recórrer al procediment de mediació i, fins i tot, obligar els creditors a informar els deutors de seguida que es produeca el primer impagament. L'administració també hauria de donar publicitat al procediment.

6.1. L'admissió de la sol·licitud no modifica la situació del deutor, que continua administrant el seu patrimoni. Ha de continuar pagant els deutes, però no pot agreujar el seu endeutament.

6.2. L'admissió es notifica als creditors, que han d'informar detalladament sobre el crèdit. També es comunica al deutor la possibilitat de recórrer davant el jutge contra l'admissió de la sol·licitud de reestructuració.

6.3. També pot ser objecte de recurs per part del deutor la decisió de no admetre la sol·licitud.

6.4. S'han de reconèixer a la comissió les facultats per a investigar l'estat patrimonial del deutor, demanar la col·laboració de les administracions públiques, les entitats financeres, els creditors, etc.

6.5. L'OTS només pot entrar en qüestions d'ordre economicofinancer i comprovar la veracitat de la declaració del deutor i dels creditors. Les qüestions d'ordre jurídic (controvèrsies contractuales, sobre interessos, sobre la quantitat del deute, etc.) les ha de derivar al jutge competent.

Queda fora de tota discussió que els deutes garantits amb hipoteca, sobretot quan es tracta d'un préstec o crèdit per a l'adquisició de la residència habitual, queden inclosos en els deutes sotmesos a reestructuració amistosa. S'ha de tenir en compte el pes que tenen aquests deutes en les eco-

Artículo 5*Constitución de la oficina técnica*

El acuerdo amistoso se encarga a la OTS, que se constituirá en el ministerio que tenga las competencias en materia de defensa del consumidor. La OTS estará integrada por nueve miembros: un representante de la administración central, un representante de la patronal bancaria, dos representantes de las asociaciones de consumidores y cinco representantes de la Plataforma Antidesahucios.

La oficina técnica será la encargada de llevar a cabo el acuerdo hipotecario de reestructuración amistosa de deudas en caso de sobreendeudamiento. Los componentes de esta oficina serán profesionales de experiencia probada y tendrán la correspondiente formación técnica en materia económico-financiera y gestión de riesgos financieros. La finalidad de esta condición es disponer de profesionales capaces de diseñar un plan de saneamiento viable para el deudor.

La OTS tendrá carácter administrativo; será gratuita, con representación territorial; colegiada, formada por representantes, con experiencia probada, de los diferentes intereses presentes (consumidores, entidades financieras, comerciantes, PAH, etc.), dado que sus decisiones deben tener efectos vinculantes para garantizar su eficacia y la agilidad.

Artículo 6*Procedimiento de actuación*

Efectos desde el inicio de la negociación del acuerdo de reestructuración.

Debe ser facultativo a instancia del deudor. Posteriormente, debería ser obligatorio para los acreedores, bien participar del procedimiento de sobreendeudamiento, bien asumir los efectos de las medidas.

Habría que reforzar los mecanismos de información de los deudores sobre la posibilidad de recurrir al procedimiento de mediación e, incluso, obligar a los acreedores a informar a los deudores enseguida que se produzca el primer impago. La administración también debería dar publicidad al procedimiento.

6.1. La admisión de la solicitud no modifica la situación del deudor, que continúa administrando su patrimonio. Debe continuar pagando las deudas, pero no puede agravar su endeudamiento.

6.2. La admisión se notifica a los acreedores, que deben informar detalladamente sobre el crédito. También se comunica al deudor la posibilidad de recurrir ante el juez contra la admisión de la solicitud de reestructuración.

6.3. También puede ser objeto de recurso por parte del deudor la decisión de no admitir la solicitud.

6.4. Se deben reconocer a la comisión las facultades para investigar el estado patrimonial del deudor, pedir la colaboración de las administraciones públicas, las entidades financieras, los acreedores, etc.

6.5. LA OTS solo puede entrar en cuestiones de orden económico-financiero y comprobar la veracidad de la declaración del deudor y de los acreedores. Las cuestiones de orden jurídico (controversias contractuales, sobre intereses, sobre la cantidad de la deuda, etc.) las debe derivar al juez competente.

Queda fuera de toda discusión que las deudas garantizadas con hipoteca, sobre todo cuando se trata de un préstamo o crédito para la adquisición de la residencia habitual, quedan incluidos en las deudas sometidas a reestructuración amistosa. Se debe tener en cuenta el peso que tienen

nomies domèstiques, tant per la quantitat d'hipoteques subscrites com pels imports. En molts casos, serà aquest deute el que desembocarà en una situació de sobreendeutament.

Ara bé, quant als efectes que pot tenir l'inici del procediment de reestructuració amistosa en els procediments d'execució hipotecària i, en concret, si produeix la suspensió de les execucions hipotecàries, s'han de ponderar les possibles implicacions econòmiques en el sistema hipotecari tal com està configurat a l'Estat espanyol.

Una vegada s'ha admès a tràmit la sol·licitud de reestructuració, la suspensió i la prohibició d'iniciar les execucions són automàtiques. En el cas que el procediment executiu estiga en curs i s'haja ordenat la venda forçosa d'un immoble, l'ajornament de la data d'adjudicació només es produirà si el jutge que tramita el procediment hipotecari ho decideix així davant de la sol·licitud de la comissió, justificada degudament sobre la base de motius de gravetat. Així també, el jutge pot ordenar la suspensió del llançament de l'habitatge del deutor.

La suspensió dels procediments d'execució té una durada màxima d'un any o fins a l'aprovació del pla de reestructuració o de les mesures recomanades, l'homologació del jutge d'aquestes mesures o la interlocutòria d'inici del reestructuració personal amb liquidació judicial.

Tot i la incidència econòmica que pot tenir preveure la suspensió dels procediments hipotecaris, com que l'execució hipotecària està especialment privilegiada en l'ordenament jurídic espanyol, caldria incloure-la per aconseguir més implicació de les entitats bancàries en la solució amistosa de les situacions de sobreendeutament.

6.6. Contingut i forma del pla de reestructuració amistosa

Entre altres mesures, en el pla de reestructuració es pot preveure l'ajornament o el fraccionament dels pagaments, la revisió de deutes, la reducció o la supressió del tipus d'interès, o la consolidació, la creació o la substitució de les garanties. Ara bé, perquè siga efectiu, s'ha de tractar d'un pla de reestructuració realista que prioritze els deutes respecte a l'habitatge i que garanteixca un mínim de subsistència digna per al deutor i la seua família. Les mesures que s'hi prevegen es poden subordinar al fet que el deutor compleixca el compromís de facilitar o garantir el pagament dels deutes i a no realitzar actes que puguen agreujar la seua insolvència.

Des d'un punt de vista pràctic, seria convenient establir un model, al qual s'hauria d'ajustar el pla, per a garantir la claredat en la determinació de les mesures i per a homologar els plans elaborats per les diferents comissions.

El pla de reestructuració pot ser considerat com un pla negociat o un acord entre parts. En aquest cas, les limitacions haurien de ser les mateixes que les aplicables als contractes: els contractants poden establir els pactes, les clàusules i les condicions que consideren convenientes, sempre que no siguin contràries a les lleis ni a la moral ni a l'ordre públic (article 1.255 del Codi civil). S'ha de sotmetre a l'aprovació del deutor i dels creditors. S'ha d'informar cadascun dels creditors sobre quin és l'estat patrimonial del deutor i del tractament que es dona als diferents crèdits. En el cas que no s'aprove, la comissió haurà de certificar-ne els motius i notificar-ho als creditors i al deutor, al qual s'haurà de comunicar la possibilitat d'iniciar un procediment en seu judicial.

estas deudas en las economías domésticas, tanto por la cantidad de hipotecas suscritas como por los importes. En muchos casos, será esta deuda lo que desembocará en una situación de sobreendeudamiento.

Ahora bien, cuanto a los efectos que puede tener el inicio del procedimiento de reestructuración amistosa en los procedimientos de ejecución hipotecaria y, en concreto, si produce la suspensión de las ejecuciones hipotecarias, se deben ponderar las posibles implicaciones económicas en el sistema hipotecario tal como está configurado en el Estado español.

Una vez se ha admitido a trámite la solicitud de reestructuración, la suspensión y la prohibición de iniciar las ejecuciones son automáticas. En caso de que el procedimiento ejecutivo esté en curso y se haya ordenado la venta forzosa de un inmueble, el aplazamiento de la fecha de adjudicación solo se producirá si el juez que tramita el procedimiento hipotecario lo decide así ante la solicitud de la comisión, debidamente justificada sobre la base de motivos de gravedad. Así también, el juez puede ordenar la suspensión del lanzamiento de la vivienda del deutor.

La suspensión de los procedimientos de ejecución tiene un duración máxima de un año o hasta la aprobación del plan de reestructuración o de las medidas recomendadas, la homologación del juez de estas medidas o la interlocutoria de inicio de la reestructuración personal con liquidación judicial.

Pese a la incidencia económica que puede tener prever la suspensión de los procedimientos hipotecarios, en tanto que la ejecución hipotecaria está especialmente privilegiada en el ordenamiento jurídico español, habría que incluirla para conseguir más implicación de las entidades bancarias en la solución amistosa de las situaciones de sobreendeudamiento.

6.6. Contenido y forma del plan de reestructuración amistosa

Entre otras medidas, en el plan de reestructuración se puede prever el aplazamiento o el fraccionamiento de los pagos, la revisión de deudas, la reducción o la supresión del tipo de interés, o la consolidación, la creación o la sustitución de las garantías. Ahora bien, para que sea efectivo, se debe tratar de un plan de reestructuración realista que priorice las deudas con respecto a la vivienda y que garantice un mínimo de subsistencia digna para el deutor y su familia. Las medidas que se prevean se pueden subordinar al hecho de que el deutor cumpla el compromiso de facilitar o garantizar el pago de las deudas y a no realizar actos que puedan agravar su insolvencia.

Desde un punto de vista práctico, sería conveniente establecer un modelo, al que se debería ajustar el plan, para garantizar la claridad en la determinación de las medidas y para homologar los planes elaborados por las diferentes comisiones.

El plan de reestructuración puede ser considerado como un plan negociado o un acuerdo entre partes. En este caso, las limitaciones deberían ser las mismas que las aplicables a los contratos: los contratantes pueden establecer los pactos, las cláusulas y las condiciones que consideren convenientes, siempre que no sean contrarias a las leyes ni a la moral ni al orden público (artículo 1.255 del Código civil). Se debe someter a la aprobación del deutor y de los acreedores. Se debe informar a cada uno de los acreedores sobre cuál es el estado patrimonial del deutor y del tratamiento que se da a los diferentes crèdits. En caso de que no se apruebe, la comisión deberá certificar los motivos y notificarlo a los acreedores y al deutor, al que se deberá comunicar la posibilidad de iniciar un procedimiento en sede judicial.

Article 7*Mecanisme*

Efectes i execució del pla

L'acord amistós de pagament pot tenir caràcter de laude conciliatori i ha de ser vinculant per als que l'accepten.

En cas d'incompliment per part dels creditors s'imposarà directament l'execució, sense necessitat d'anar a un procediment declaratiu previ. La comissió pot intervenir-hi després per dirimir alguna controvèrsia o aclarir algun dubte d'execució i per revisar el pla si en varien les circumstàncies. L'adhesió al pla significa per als creditors que renuncien a tota acció pels crèdits afectats sempre que el deutor compleix les condicions establertes pel pla. El deutor serà sancionat i perdrà els beneficis del pla quan actue de forma fraudulenta agreujant la situació d'endeutament, fent declaracions falses o amagant dades o béns.

Amb relació als efectes i la qualificació del pla de reestructuració, es pot plantejar la possibilitat de fixar un termini a partir del qual, si el deutor ha complert rigorosament el pla de pagament, pugui quedar alliberat del saldo que encara reste pendent de liquidar. L'objectiu és donar una segona oportunitat al deutor sobreendeutat i que els deutes del passat no comprometen el seu futur.

Article 8*Sobre l'acord amistós*

En el compromís de pagament es poden incloure ajornaments, fraccionaments, extinció total o parcial de deutes o modificació de garanties o de tipus d'interès; és imprescindible establir una eventual intervenció judicial per al cas de falta d'acord entre deutors i creditors. Posat cas que no s'aconsegueix el consens en les mesures de reestructuració proposades per la comissió, no es pot acudir a una altra instància amb facultats decisòries, no es va més enllà de l'àmbit de la mediació, institució molt diferent del procediment de sobreendeutament que es proposa.

Aquesta instància ha de ser la judicial, que és l'única que té reconeguda la facultat de declarar el dret amb efectes executius, especialment si la declaració ha d'afectar contractes perfeccionats i obligatoris. Al mateix temps, cal no generar una càrrega de treball excessiva a la instància judicial. Així, no és viable atribuir la competència als jutjats mercantils, com és el cas del procediment concursal, ja que estan molt saturats. La competència s'haurà d'atorgar als jutjats de primera instància i, en concret, al que corresponga segons el domicili del deutor.

Artículo 9*Intervenció judicial*

La intervenció judicial es produirà en els casos següents:

a) En els recursos contra la decisió d'admetre o inadmetre la sol·licitud de declaració de sobreendeutament. Aquests recursos han de tenir caràcter contradictori.

b) Quan es plantegen controvèrsies de tipus jurídic, el jutge haurà de decidir sobre la validesa del contracte o la correcció de les quantitats que es reclamen. També se substantiarà mitjançant un procediment contradictori.

c) Quan calgui suspendre algun procediment individual d'execució en tramitació. Es reserva per a les execucions d'efectes més greus a l'hora d'aconseguir un acord, no per

Artículo 7*Mecanismo*

Efectos y ejecución del plan

El acuerdo amistoso de pago puede tener carácter de laude conciliatorio y debe ser vinculante para los que lo aceptan.

En caso de incumplimiento por parte de los acreedores se impondrá directamente la ejecución, sin necesidad de ir a un procedimiento declarativo previo. La comisión puede intervenir después para dirimir alguna controversia o aclarar alguna duda de ejecución y para revisar el plan si varían sus circunstancias. La adhesión al plan significa para los acreedores que renuncian a toda acción por los créditos afectados siempre que el deudor cumpla las condiciones establecidas por el plan. El deudor será sancionado y perderá los beneficios del plan cuando actúe de forma fraudulenta agravando su situación de endeudamiento, haciendo declaraciones falsas o escondiendo datos o bienes.

Con relación a los efectos y la calificación del plan de reestructuración, se puede plantear la posibilidad de fijar un plazo a partir del cual, si el deudor ha cumplido rigurosamente el plan de pago, pueda quedar liberado del saldo que aún quede pendiente de liquidar. El objetivo es dar una segunda oportunidad al deudor sobreendeudado y que las deudas del pasado no comprometen su futuro.

Artículo 8*Sobre el acuerdo amistoso*

En el compromiso de pago se pueden incluir aplazamientos, fraccionamientos, extinció total o parcial de deudas o modificació de garanties o de tipus d'interès; és imprescindible establir una eventual intervenció judicial per al cas de falta de acord entre deudors i acreedors. Dado el caso de que no se consiga el consenso en las medidas de reestructuración propuestas por la comisión, no se puede acudir a otra instancia con facultades decisorias, no se va más allá del ámbito de la mediación, institución muy diferente del procedimiento de sobreendeudamiento que se propone.

Esta instancia debe ser la judicial, que es la única que tiene reconocida la facultad de declarar el derecho con efectos ejecutivos, especialmente si la declaración debe afectar a contratos perfeccionados y obligatorios. Al mismo tiempo, no hay que generar una carga de trabajo excesiva a la instancia judicial. Así, no es viable atribuir la competencia a los juzgados mercantiles, como es el caso del procedimiento concursal, ya que están muy saturados. La competencia se deberá otorgar a los juzgados de primera instancia y, en concreto, al que corresponda según el domicilio del deudor.

Artículo 9*Intervención judicial*

La intervención judicial se producirá en los siguientes casos:

a) En los recursos contra la decisión de admitir o inadmitir la solicitud de declaración de sobreendeudamiento. Estos recursos deben tener carácter contradictorio.

b) Cuando se planteen controversias de tipo jurídico, el juez deberá decidir sobre la validez del contrato o la corrección de las cantidades que se reclaman. También se substantiará mediante un procedimiento contradictorio.

c) Cuando sea preciso suspender algún procedimiento individual de ejecución en tramitació. Se reserva para las ejecuciones de efectos más graves a la hora de conseguir un

a tots els deutes. És una decisió judicial urgent no sotmesa a recurs ni a procediment contradictori. La suspensió ha de ser per un termini màxim fixat per la llei.

d) Quan el procediment amistós fracasse i no es puga arribar a un acord d'arranjament entre el deutor i els creditors.

Artículo 10

Fons estatal de l'acord hipotecari

Anualment, els pressuposts generals de l'Estat consignaran una partida de 4.000 milions d'euros per a finançar les operacions d'acord hipotecari.

DISPOSICIÓ FINAL PRIMERA

Una ordre ministerial articularà la constitució, funció i operativitat de l'Oficina Tècnica de Sobreendeutament (OTS).

Desplegament i aplicació

El govern i la comunitat autònoma, en l'àmbit de les seues competències respectives, poden dictar totes les disposicions que siguen necessàries per a desplegar i aplicar aquesta llei.

DISPOSICIÓ FINAL SEGONA

Aquesta llei entrarà en vigor el dia en què es publique al *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* (DOCV).

Les Corts, 11 de setembre 2014
Enric Xavier Morera i Català

G. INTERPEL·LACIONS I MOCIONS

1. Interpel·lacions

a) Interpel·lacions que s'anuncien

PRESIDÈNCIA DE LES CORTS

La Mesa de les Corts, en la reunió del dia 18 de novembre de 2014, d'acord amb els articles 148 i 149.2 del RC, ha admès a tràmit les interpel·lacions presentades que tot seguit s'especifica:

– Interpel·lació a la consellera de Benestar Social sobre la política general del Consell en matèria d'igualtat i lluita contra la violència de gènere, que formula la diputada Esther López Barceló, del Grup Parlamentari Esquerra Unida (RE número 99.585).

– Interpel·lació al conseller d'Economia, Indústria, Turisme i Ocupació sobre la política general del Consell respecte al passat, present i futur de l'aeroport de Castelló, que formula el diputat Víctor Tormo Ruiz, del Grup Parlamentari Esquerra Unida (RE número 100.058).

acuerdo, no para todas las deudas. Es una decisión judicial urgente no sometida a recurso ni a procedimiento contradictorio. La suspensión debe ser por un plazo máximo fijado por la ley.

d) Cuando el procedimiento amistoso fracase y no se pueda llegar a un acuerdo de arreglo entre el deudor y los acreedores.

Artículo 10

Fondo estatal del acuerdo hipotecario

Anualmente, los presupuestos generales del Estado consignarán una partida de 4.000 millones de euros para financiar las operaciones de acuerdo hipotecario.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA

Una orden ministerial articulará la constitución, función y operatividad de la Oficina Técnica de Sobreendeudamiento (OTS).

Desarrollo y aplicación

El gobierno y la comunidad autónoma, en el ámbito de sus competencias respectivas, pueden dictar todas las disposiciones que sean necesarias para desarrollar y aplicar la presente ley.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA

La presente ley entrará en vigor el día en que se publique en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* (DOCV).

Les Corts, 11 de setembre 2014
Enric Xavier Morera i Català

G. INTERPELACIONES Y MOCIONES

1. Interpelaciones

a) Interpelaciones que se anuncian

PRESIDENCIA DE LES CORTS

La Mesa de Les Corts, en la reunión del día 18 de noviembre de 2014, de acuerdo con los artículos 148 y 149.2 del RC, ha admitido a trámite las interpelaciones presentadas que a continuación se especifica:

– Interpelación a la consellera de Bienestar Social sobre la política general del Consell en materia de igualdad y lucha contra la violencia de género, que formula la diputada Esther López Barceló, del Grupo Parlamentario Esquerra Unida (RE número 99.585).

– Interpelación al conseller de Economía, Industria, Turismo y Empleo sobre la política general del Consell respecto al pasado, presente y futuro del aeropuerto de Castellón, que formula el diputado Víctor Tormo Ruiz, del Grupo Parlamentario Esquerra Unida (RE número 100.058).