

**Proposició de llei de proposició de llei de dació en pagament de l'habitatge hipotecat amb alliberament del deute, presentada pel Grup Parlamentari Compromís (RE número 272)**

**PRESIDÈNCIA DE LES CORTS**

La Mesa de les Corts, d'acord amb els articles 124 i 170.1 del RC, en la reunió del 28 de juny de 2011, ha acordat admetre a tràmit la Proposició de llei de proposició de llei de dació en pagament de l'habitatge hipotecat amb alliberament del deute, presentada pel Grup Parlamentari Compromís (RE núm. 272).

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, 28 de juny de 2011

El president  
Juan Gabriel Cotino Ferrer

**A LA MESA DE LES CORTS**

Enric Morera Catalá i Mónica Oltra Jarque, síndic i portaveu adjunta respectivament del Grup Parlamentari Compromís, d'acord amb el que hi ha disposat en l'article 170, presenta la proposició de llei següent per a presentar-la a la Mesa del Congrés dels Diputats.

La motivació d'aquesta proposta es fonamenta en el fet que durant els últims anys, institucions i entitats financeres ens han volgut fer creure que la societat espanyola era cada vegada més rica i amb major capacitat de deute gràcies a l'augment del valor dels immobles. Però el temps ha demostrat que aquest augment patrimonial era fictici, fruit de la bombolla immobiliària i del model de creixement econòmic especulatiu no productiu i financer. Aquest model de creixement ens ha deixat uns sous estancats i un patrimoni immobiliari que val menys que els deutes que es van contraure amb les entitats financeres a causa del fet que les taxacions fetes pels immobles estaven sobrevalorades i fora de la realitat.

L'estancament dels salaris, l'augment vertiginós del preu de l'habitatge, l'escàs mercat de lloguer, uns tipus d'interès amb mínims històrics, una normativa molt laxa quant a la responsabilitat dels bancs i les caixes davant les condicions ofertes per a crèdits i hipoteques, com també una supervisió deficient per part del Banc d'Espanya, han obligat a desenes de milers de famílies a hipotecar-se fins a 40 anys per a poder fer front a la despesa mensual derivada. L'esclat de la bombolla immobiliària i la crisi financera i econòmica han deixat nombrosa població en atur, i la impossibilitat de moltes famílies de fer front al deute hipotecari és una realitat cada vegada major i una de les noves causes d'exclusió social.

L'execució hipotecària és el fet de perdre l'habitatge per impagament del crèdit hipotecari. L'habitatge ix a subhasta, i la Llei d'enjudiciament civil (LEC) 1/2000 estableix que,

**Proposición de ley de proposición de ley de dación en pago de la vivienda hipotecada con liberación de la deuda, presentada por el Grupo Parlamentario Compromís (RE número 272)**

**PRESIDENCIA DE LES CORTS**

La Mesa de les Corts, de conformidad con los artículos 124 y 170.1 del RC, en la reunión del 28 de junio de 2011, ha acordado admitir a trámite la Proposición de ley de proposición de ley de dación en pago de la vivienda hipotecada con liberación de la deuda, presentada por el Grupo Parlamentario Compromís (RE número 272).

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, 28 de junio de 2011

El presidente  
Juan Gabriel Cotino Ferrer

**A LA MESA DE LES CORTS**

Enric Morera Catalá y Mónica Oltra Jarque, síndico y portavoz adjunta respectivamente del Grupo Parlamentario Compromís, a tenor de lo dispuesto en el artículo 170, presenta la siguiente proposición de ley para presentar a la Mesa del Congreso de los Diputados.

La motivación de la presente propuesta se fundamenta en el hecho de que durante los últimos años, instituciones y entidades financieras nos han querido hacer creer que la sociedad española era cada vez más rica y con mayor capacidad de deuda gracias al aumento del valor de los inmuebles. Pero el tiempo ha demostrado que este aumento patrimonial era ficticio, fruto de la burbuja inmobiliaria y del modelo de crecimiento económico especulativo no productivo y financiero. Este modelo de crecimiento nos ha dejado unos sueldos estancados y un patrimonio inmobiliario que vale menos que las deudas que se contrajeron con las entidades financieras debido al hecho de que las tasaciones hechas por los inmuebles estaban sobrevaloradas y fuera de la realidad.

El estancamiento de los salarios, el vertiginoso aumento del precio de la vivienda, el escaso mercado de alquiler, unos tipo de interés con mínimos históricos, una normativa muy laxa en cuanto a la responsabilidad de los bancos y cajas ante las condiciones ofertadas para créditos e hipotecas, así como una deficiente supervisión por parte del Banco de España, han obligado a decenas de miles de familias a hipotecarse hasta 40 años para poder hacer frente al gasto mensual derivado. El estallido de la burbuja inmobiliaria y la crisis financiera y económica han dejado a numerosa población en paro, y la imposibilidad de muchas familias de hacer frente a la deuda hipotecaria está siendo una realidad cada vez mayor y una de las nuevas causas de exclusión social.

La ejecución hipotecaria es el hecho de perder la vivienda por impago del crédito hipotecario. La vivienda sale a subasta, y la Ley de enjuiciamiento civil (LEC) 1/2000 es-

en cas de no presentar-se postors, el banc pot adjudicar-se l'habitatge pel 50% del valor de la nova taxació. El banc no sols es queda amb l'habitatge per un preu molt menor que el preu pel qual es va signar la hipoteca, sinó que a més pot reclamar el pagament del deute restant. A diferència d'altres països com els anglosaxons, a Espanya, el préstec és personal amb garantia hipotecària, és a dir que grava la persona i no la propietat. En cas d'impagament, la persona queda embargada a través de l'habitatge, la resta de béns i el sou, i la deixa en un estat de vulnerabilitat, desprotecció i amb un alt risc de caure en l'exclusió social.

Així, la persona que es va hipotecar per la compra d'un habitatge, davant la impossibilitat de fer front als pagaments mensuals, es queda sense casa, amb un deute encara amb l'entitat i amb una taca en l'expedient o historial de crèdit, que impossibilita aconseguir noves fonts de finançament, l'executat està abocat no sols a l'exclusió social, sinó també a l'exclusió financera, atès que la impunitat amb què les entitats financeres inclouen els clients deutors en fitxers de morosos, els impossibilita en la pràctica la recuperació de la pròpia vida civil i econòmica.

Aquest fet té conseqüències dramàtiques per al conjunt de la societat i per a les famílies que veuen que, mentre les entitats financeres reben ajudes milionàries per a fer front a la crisi, amb diners que ixen dels impostos que paguem entre tots, aquesta mateixa valoració de la gravetat de la crisi no s'aplica a la ciutadania, en tant que treballadora i consumidora, pel que val únicament el principi jurídic de pacta sunt servanda (els contractes s'han de respectar). No obstant això, no s'aplica aquest criteri a la taxació que el banc va utilitzar per a atorgar el préstec, taxació que forma part del pacte entre dues parts i per tant hauria de ser respectada per l'entitat financera. Així, doncs, al contrari que en el cas espanyol, en moltes de les legislacions del nostre entorn com França, Bèlgica, Alemanya o els països anglosaxons es té en compte la situació de sobreendeutament personal i deute hipotecari de les persones físiques, quan el deutor ho és de bona fe (per causes sobrevingudes) i el bé hipotecat és l'habitatge habitual.

La Secció Segona de l'Audiència Provincial de Navarra en un interlocutori de 17 de desembre del 2010, va sentenciar, per primera vegada a l'Estat espanyol, que el lliurament d'un pis hipotecat al banc salda la hipoteca pendent, igual com passa en altres països. El litigi es va donar entre una entitat bancària i un client el pis del qual s'havia quedat el banc per a subhastar-lo (per un valor inferior al de taxació) i al qual li exigia igualment els pagaments mensuals del deute que considerava pendent.

Es tracta d'un cas particular i la sentència ha estat recorreguda al Suprem, però la interpretació del jutge navarrès assenyala que, encara que el preu d'adjudicació per subhasta d'un pis siga inferior al deute, el lliurament del pis cancel·la la totalitat del que es deu. És a dir, que es considera una dació en pagament.

Pel que s'ha dit i d'acord amb el que hi ha disposat en l'article 170, el Grup Parlamentari Compromís presenta la proposició de llei següent per a presentar-la a la Mesa del Congrés dels Diputats.

tablece que, en caso de no presentarse postores, el banco puede adjudicarse la vivienda por el 50% del valor de la nueva tasación. El banco no solo se queda con la vivienda por un precio mucho menor que el precio por el que se firmó la hipoteca, sino que además puede reclamar el pago de la deuda restante. A diferencia de otros países como los anglosajones, en España, el préstamo es personal con garantía hipotecaria, es decir que grava la persona y no la propiedad. En caso de impago, la persona queda embargada a través de la vivienda, resto de bienes y sueldo, dejándola en un estado de vulnerabilidad, desprotección y con un alto riesgo de caer en la exclusión social.

Así, la persona que se hipotecó por la compra de una vivienda, ante la imposibilidad de hacer frente a los pagos mensuales, se queda sin casa, con una deuda aún con la entidad y con una mancha en el expediente o historial de crédito, que imposibilita alcanzar nuevas fuentes de financiación, el ejecutado está abocado no solo a la exclusión social, sino también a la exclusión financiera, dado que la impunidad con que las entidades financieras incluyen a los clientes deudores en ficheros de morosos, les imposibilita en la práctica la recuperación de su propia vida civil y económica.

Este hecho tiene consecuencias dramáticas para el conjunto de la sociedad y para las familias que ven que, mientras las entidades financieras reciben ayudas millonarias para hacer frente a la crisis, con dinero que sale de los impuestos que pagamos entre todos, esta misma valoración de la gravedad de la crisis no se le aplica a la ciudadanía, en tanto que trabajadora y consumidora, por lo que vale únicamente el principio jurídico de pacta sunt servanda (los contratos se tienen que respetar). Sin embargo, no se aplica este criterio a la tasación que el banco utilizó para otorgar el préstamo, tasación que forma parte del pacto entre dos partes y por lo tanto debería ser respetada por la entidad financiera. Así pues, al contrario que en el caso español, en muchas de las legislaciones de nuestro entorno como Francia, Bélgica, Alemania o los países anglosajones se tiene en cuenta la situación de sobreendeudamiento personal y deuda hipotecaria de las personas físicas, cuando el deudor lo es de buena fe (por causas sobrevenidas) y el bien hipotecado es la vivienda habitual.

La Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Navarra en un auto de 17 de diciembre de 2010, sentenció, por primera vez en el Estado español, que la entrega de un piso hipotecado al banco salda la hipoteca pendiente, a la manera de lo que pasa en otros países. El litigio se dio entre una entidad bancaria y un cliente cuyo piso se había quedado el banco para su subasta (por un valor inferior al de tasación) y al que le exigía igualmente los pagos mensuales de la deuda que consideraba pendiente.

Se trata de un caso particular y la sentencia ha sido recurrida al Supremo, pero la interpretación del juez navarro señala que, aún siendo el precio de adjudicación por subasta de un piso inferior a la deuda, la entrega del piso cancela la totalidad de lo que se debe. Es decir, que se considera una dación en pago.

Por lo dicho y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 170, el Grupo Parlamentario Compromís presenta la siguiente proposición de ley para presentar a la Mesa del Congreso de los Diputados.

## PROPOSICIÓ DE LLEI DE PROPOSICIÓ DE LLEI DE DACIÓ EN RECOMPENSA DE L'HABITATGE HIPOTECAT AMB ALLIBERAMENT DEL DEUTE

### EXPOSICIÓ DE MOTIUS

L'objectiu d'aquesta llei és adequar la legislació sobre béns immobles hipotecats als països del nostre entorn, de manera que s'introdueixca en el trànsit jurídic més seguretat per als compradors d'immobles i prestataris.

En l'actualitat, l'habitatge hipotecat no constitueix dació en pagament que salde el deute en cas d'impagament de les quotes del préstec i execució de la hipoteca. La tasació que haguera servit de base per a la concessió del préstec es deixa a l'arbitri d'una de les parts –l'entitat financera– la qual cosa vulnera el principi que els contractes han de ser sinal·lagmàtics i el seu compliment no pot quedar a l'arbitri d'una sola de les parts. Aquest principi consagrat en el Codi civil es debilita en el cas dels béns immobles hipotecats. Així mateix el principi pacta sunt servanda només s'aplica rigorosament al pagament de les quotes, és a dir, a una sola de les parts. No obstant això, el pacte que suposa la tasació inicial es varia en funció dels interessos de l'entitat bancària, independentment que l'habitatge no haja patit menyscabament en l'estructura o alteracions que justifiquen aquesta variació a la baixa de la tasació inicial, més enllà de les subjectives valoracions de mercat realitzades de part.

A fi d'evitar aquests abusos de dret i d'adequar la legislació sobre hipoteques als principis generals de les obligacions i els contractes continguts en la legislació civil, s'aprova aquesta llei que substitueix la regulació anterior per adequar-se als temps i les conjuntures dels nostres temps.

#### Article 1

##### *Objecte*

L'objecte d'aquesta llei és introduir límits i regles clares, que permeten dotar de seguretat jurídica l'activitat creditícia per a evitar abusos per part de les entitats financeres i el sobreendeutament familiar.

#### Article 2

##### *Lliurament de l'habitatge hipotecat com a dació de pagament*

Les persones que posseeixen la plena propietat d'un habitatge personal o familiar habitual que estiga hipotecat, podran donar-lo en pagament al titular de la hipoteca que consta en el Registre de la Propietat. La dació unilateral en pagament transmetrà la plena propietat de l'habitatge, i extingirà la totalitat del deute vigent garantit per hipoteca per capital, interessos, penalitzacions, comissions, i qualssevol altre concepte.

## PROPOSICIÓN DE LEY DE PROPOSICIÓN DE LEY DE DACIÓN EN PAGO DE LA VIVIENDA HIPOTECADA CON LIBERACIÓN DE LA DEUDA

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El objetivo de la presente ley es adecuar la legislación sobre bienes inmuebles hipotecados a los países de nuestro entorno, de manera que se introduzca en el tráfico jurídico mayor seguridad para los compradores de inmuebles y prestatarios.

En la actualidad, la vivienda hipotecada no constituye dación en pago que salde la deuda en caso de impago de las cuotas del préstamo y ejecución de la hipoteca. La tasación que hubiera servido de base para la concesión del préstamo se deja al arbitrio de una de las partes –la entidad financiera– lo cual vulnera el principio de que los contratos deben ser sinalagmáticos y su cumplimiento no puede quedar al arbitrio de una sola de las partes. Este principio consagrado en el Código civil se debilita en el caso de los bienes inmuebles hipotecados. Asimismo el principio pacta sunt servanda solamente se aplica rigurosamente al pago de las cuotas, es decir, a una sola de las partes. Sin embargo, el pacto que supone la tasación inicial se varia en función de los intereses de la entidad bancaria, independientemente de que la vivienda no haya sufrido menoscabo en su estructura o alteraciones que justificasen esa variación a la baja de la tasación inicial, más allá de las subjetivas valoraciones de mercado realizadas de parte.

Al objeto de evitar estos abusos de derecho y de adecuar la legislación sobre hipotecas a los principios generales de las obligaciones y contratos contenidos en la legislación civil, se aprueba esta ley que viene a sustituir la anterior regulación, adecuándose a los tiempos y coyunturas de nuestros tiempos.

#### Artículo 1

##### *Objeto*

El objeto de la presente ley es introducir límites y reglas claras, que permitan dotar de seguridad jurídica la actividad crediticia para evitar abusos por parte de las entidades financieras y el sobreendeudamiento familiar.

#### Artículo 2

##### *Entrega de la vivienda hipotecada como dación de pago*

Las personas que posean la plena propiedad de una vivienda personal o familiar habitual que esté hipotecada, podrán darla en pago al titular de la hipoteca que consta en el Registro de la Propiedad. La dación unilateral en pago transmitirá la plena propiedad de la vivienda, y extinguirá la totalidad de la deuda vigente garantizada por hipoteca por capital, intereses, penalizaciones, comisiones, y cualquier otro concepto.

**Article 3***Forma*

La dació unilateral en pagament es concedirà en escriptura pública, que serà notificada al titular de la hipoteca que consta en el Registre de la Propietat, acompanyada d'una acta notarial que acredite que es tracta d'un habitatge personal o familiar habitual.

**Article 4***Inscripció en el registre de la propietat*

La presentació en el Registre de la Propietat dels documents expressats en l'article anterior portarà a la inscripció de l'habitatge a nom del titular o titulars de la hipoteca, que quedarà cancel·lada. En cap cas es necessitarà el consentiment del titular o els titulars de la hipoteca per a dur a terme aquesta inscripció.

**Disposició derogatòria primera***Derogació de normes*

Queda derogat l'article 670 de la Llei 1/2000 de 7 de gener, d'enjudiciament civil.

**Disposició derogatòria segona***Clàusula general de derogació*

Queden derogades totes les disposicions legals o reglamentàries que s'oposen o contradiguen el contingut d'aquesta llei.

**Disposició final primera***Desplegament i aplicació*

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

**Disposició final segona***Entrada en vigor i aplicació*

Aquesta llei entrarà en vigor en el termini de vint dies des de la publicació en el *Butlletí Oficial de l'Estat* (BOE) i s'aplicarà a qualsevol préstec hipotecari en vigor,

Les Corts, 16 de juny del 2011  
Enric Morera i Català

**Artículo 3***Forma*

La dación unilateral en pago se concederá en escritura pública, que será notificada al titular de la hipoteca que consta en el Registro de la Propiedad, acompañada de acta notarial que acredite que se trata de una vivienda personal o familiar habitual.

**Artículo 4***Inscripción en el registro de la propiedad*

La presentación en el Registro de la Propiedad de los documentos expresados en el artículo anterior llevará a la inscripción de la vivienda a nombre del titular o titulares de la hipoteca, que quedará cancelada. En ningún caso se necesitará el consentimiento del titular o titulares de la hipoteca para llevar a cabo esta inscripción.

**Disposición derogatoria primera***Derogación de normas*

Queda derogado el artículo 670 de la Ley 1/2000 de 7 de enero, de enjuiciamiento civil.

**Disposición derogatoria segunda***Cláusula general de derogación*

Quedan derogadas cuantas disposiciones legales o reglamentarias se opongan o contradigan el contenido de la presente ley.

**Disposición final primera***Despliegue 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***Entrada en vigor y aplicación*

La presente ley entrará en vigor en el término de veinte días desde su publicación en el *Boletín Oficial del Estado* (BOE) y se aplicará a cualquier préstamo hipotecario en vigor.

Les Corts, 16 de junio de 2011  
Enric Morera i Català