



Texto de la ILP

Proposición de ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social.

Exposición de motivos

El crecimiento económico español de los últimos años ha ido estrechamente ligado a la construcción de viviendas y al impulso de la propiedad privada como principal régimen de tenencia. Para alcanzar este objetivo, las entidades bancarias, estimuladas por la ausencia de controles públicos, incentivaron la concesión abusiva de créditos hipotecarios.

El estancamiento de los salarios, el vertiginoso aumento del precio de la vivienda, la ausencia de viviendas de alquiler, unos tipos de interés en mínimos históricos, así como una deficiente supervisión por parte del Banco de España, reconocida por la propia Comisión Europea, empujaron a decenas de miles de familias a endeudarse. Para poder acceder a una vivienda las familias contrajeron hipotecas de hasta 40 años comprometiendo en muchos casos más del 50% de sus ingresos. En muchas ocasiones, además, las hipotecas se concedieron por un importe superior al 80% del valor de tasación, lo que supone una exposición desmesurada al riesgo.

Como resultado de esta situación la principal causa de endeudamiento de las familias en el estado español es el crédito hipotecario. Este endeudamiento de las familias respecto a las rentas disponibles ocupa los primeros puestos del ranking internacional. Este sobreendeudamiento se ha producido especialmente durante los últimos años. La proporción entre renta y endeudamiento ha crecido desde el 45% en el año 1995 o del 76,7% en 2001 hasta sobrepasar el 140% en 2008.

El estancamiento del modelo de crecimiento económico, el estallido de la burbuja inmobiliaria y la posterior crisis financiera y económica han dejado en España unas altísimas tasas de desempleo. La disminución de ingresos hace que muchos hogares que no puedan afrontar el pago de la hipoteca. Cuando esto ocurre el ordenamiento español prevé un procedimiento de ejecución hipotecaria que comporta no sólo la pérdida de la vivienda habitual, sino también la posibilidad de que se embarguen los salarios y otros bienes presentes y futuros.

Concretamente, la regulación actual implica que la entidad bancaria pueda adjudicarse la vivienda por tan sólo el 50% del valor de tasación y seguir exigiendo a la familia el monto restante, más los intereses generados y los gastos del procedimiento judicial. De tal manera que las personas que padecen un proceso de ejecución hipotecaria no sólo pierden sus viviendas habituales, sino que en muchas ocasiones, además, se quedan con buena parte de la deuda, con una condena de por vida que las excluye definitivamente de cualquier circuito financiero o crediticio.

Desde 2007, año en que estalló la crisis, hasta el 2010, el número de ejecuciones hipotecarias se ha situado en 271.570. La evolución ha tenido un crecimiento exponencial: los datos de 2010 multiplican por cuatro las ejecuciones hipotecarias realizadas en 2007.

La supuesta autonomía privada en la contratación de créditos hipotecarios se ha visto claramente desvirtuada. El presunto equilibrio entre entidades financieras y familias ha desaparecido. La igualdad se ha convertido en desequilibrio. Por este motivo las personas con hipotecas objetivamente inasumibles necesitan el establecimiento de mecanismos de ayuda,

protección y resolución a fin de garantizar una cobertura suficiente de sus necesidades básicas y de sus derechos constitucionalmente reconocidos.

Es necesario articular una solución que libere a las familias hipotecadas de los efectos perversos de la concesión excesiva de crédito por parte de las entidades financieras, de la sobrevaloración de las viviendas, así como de las condiciones abusivas en la concesión de créditos hipotecarios.

La solución que se propone en la presente Iniciativa Legislativa Popular es hacer de la dación en pago la fórmula preferente para la resolución de este conflicto: en el caso de que el bien ejecutado sea la vivienda habitual, su adjudicación por parte de la entidad financiera supondrá el pago de la deuda, extinguiéndose totalmente la misma junto con los intereses y costas. La extinción de la deuda comportará por efecto de la ley la extinción de cualquier tipo de fianza o aval.

Un Gobierno consciente de la cuota de responsabilidad de las entidades financieras y de las propias administraciones públicas en lo ocurrido no debería dudar en colocar el derecho a la vivienda de las personas susceptibles de ser desalojadas por encima de los beneficios de la banca. En realidad, una medida como la dación en pago es tan sólo un paso en la lucha para frenar la cultura especulativa que ha conducido a la situación actual. A su vez, la dación en pago liberaría a las administraciones públicas de la necesidad de atender con fondos públicos el empobrecimiento económico, social y personal de las familias.

En coherencia con esta propuesta se regula la paralización de los lanzamientos derivados de ejecuciones hipotecarias, proponiéndose la conversión de la vivienda adjudicada por la entidad financiera en un alquiler social a favor del ocupante, con unos importes de renta situados en el 30% de la renta del arrendatario.

Estas propuestas, además, están en la línea de las observaciones que la Unión Europea ha efectuado para prevenir los problemas de sobreendeudamiento y para que el acceso al crédito se haga de forma responsable. Supondría hacer efectivo el derecho del deudor de buena fe, en sede hipotecaria, a rehacer su vida económica, y equiparar así la normativa española a la del entorno europeo, donde están previstos diversos procedimientos, bien administrativos, bien judiciales, para afrontar las situaciones de insolvencia de personas físicas.

Artículo 1. Dación en pago en la ejecución hipotecaria

1. Se añade un nuevo párrafo, con el número 4, al artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil:

“4. Si el bien ejecutado fuese la vivienda habitual, el deudor podrá comparecer con anterioridad a la celebración de la subasta solicitando la entrega del bien hipotecado en pago de la deuda garantizada. En este caso, el Tribunal dictará resolución autorizando la entrega y acordando la adjudicación del inmueble al ejecutante en pago del total de la deuda garantizada, extinguiéndose la misma junto con los intereses y costas.”

2. Se da nueva redacción al artículo 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil:

“Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el capítulo V de este Título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el embargo por la cantidad que falte y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución. No obstante, en caso que el bien ejecutado sea la vivienda habitual del deudor, no se podrá iniciar la ejecución dineraria.”

Artículo 2.- Paralización de los desahucios y alquiler social

1.- Se añade un nuevo artículo, 675.bis, a la Ley de Enjuiciamiento Civil:

“1. No se podrá acordar el lanzamiento del inmueble en el seno de la ejecución hipotecaria cuando se trate de la vivienda habitual del ejecutado y cuando el impago del préstamo hipotecario sea debido a motivos ajenos a su voluntad.

2. El ejecutado tendrá derecho a seguir residiendo en la vivienda a título de arrendamiento por un periodo de 5 años desde la fecha de la adjudicación.

3. El importe de la renta mensual del arrendamiento no podrá ser superior al 30% de los ingresos mensuales del arrendatario.”

Artículo 3. Aplicación retroactiva

A los procesos de ejecución hipotecaria tramitados de acuerdo con lo establecido en el Capítulo V del Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil en los que el bien hipotecado sea la vivienda habitual del deudor, si no se ha celebrado la subasta en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, les será de aplicación lo establecido en los artículos 693.4 y 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En los procesos de ejecución hipotecaria de la vivienda habitual en los que se haya celebrado subasta en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, el ejecutante no podrá pedir que se despache la ejecución dineraria. En caso de que ya se hubiese iniciado la ejecución dineraria en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, el Secretario judicial dictará decreto dando por terminada la ejecución, quedando extinguida la deuda principal, junto con los intereses y costas.