

ment competent en economia i finances elaborarà un càlcul de la balança fiscal entre Catalunya i l'Estat corresponent al darrer exercici liquidat definitivament que s'incorporarà com annex en l'Informe econòmic i financer.»

14 ESMENA NÚM. 14
D'addició
GP Socialista (3)

D'addició d'un nou article 3, que quedarà redactat de la següent forma:

«Article 3. Addició d'un nou article al capítol X del Text refós de la Llei de finances públiques de Catalunya

S'afegeix un nou article al capítol X del text refós de la Llei de finances públiques de Catalunya que quedarà redactat de la següent forma:

»Article 110. Elaboració i Publicació del càlcul de la balança fiscal de Catalunya amb l'Administració de l'Estat.

1. El Govern de la Generalitat a través dels serveis del Departament competent en matèria d'hisenda pública elabora periòdicament el càlcul de la balança fiscal de Catalunya amb l'Administració de l'Estat utilitzant estrictament la metodologia de càlcul aprovada pel Grup d'Experts esmentat a l'article 109.

2. El Grup d'Experts supervisa l'elaboració dels càlculs i garanteix que es compleix amb la metodologia proposada i que es realitzen la totalitat dels càlculs proposats en l'esmentada metodologia.

3. El Govern de la Generalitat publica l'Informe complert elaborat pels serveis del Departament competent, supervisat i aprovat explícitament pel Grup d'Experts, a través de tots els mitjans públics de comunicació que estiguin a la seva disposició i en fa difusió.»

15 ESMENA NÚM. 15
D'addició
GP Socialista (4)

D'addició d'un nou article 4, que quedarà redactat de la següent forma:

«Article 4. Addició d'una nova disposició transitòria al Text refós de la Llei de finances públiques de Catalunya

»Disposició transitòria tercera.

1. Fins que no estiguin nomenats la totalitat dels membres del Grup d'Experts tal i com disposa l'article 109 d'aquesta Llei, actua com a tal el Grup de Treball creat per acord de la part catalana de la Comissió Mixta de Valoracions Administració de l'Estat - Generalitat de Catalunya, de 2 de desembre de 2004, que va acordar la creació d'un grup de treball amb l'objectiu d'actualitzar i posar al dia les estimacions de la balança fiscal de Catalunya.

2. Fins que el Grup d'Experts que disposa l'article 109 d'aquesta Llei no actualitzi la metodologia i càlcul de la balança fiscal de Catalunya amb l'Administració de l'Estat, s'utilitza la publicada el maig de l'any 2009 per l'esmentat Grup a la monografia número 10 del Departament d'Economia i Finances de la Generalitat de Catalunya.»

3.10. PROCEDIMENTS QUE ES CLOUEN
AMB L'ADOPCIÓ DE RESOLUCIONS

3.10.65. PROJECTES I PROPOSTES DE RESOLUCIÓ
D'ACTUACIÓ DAVANT LES CORTS GENERALS

— Propostes per a presentar a la Mesa del Congrés dels Diputats la Proposició de llei de mesures en l'àmbit hipotecari, la Proposició de llei de mesures contra el sobreendeutament personal i familiar i de protecció enfront de procediments d'execució que afecten l'habitatge habitual i la Proposició de llei de modificació de la Llei 1/2000, d'enjudiciament civil

Tram. 270-00001/09, 270-00002/09 i 270-00004/09

Informe de la Ponència de la Comissió de Justícia

A LA MESA DE LA COMISSIÓ DE JUSTÍCIA

La Ponència de la Comissió de Justícia, nomenada el dia 22 de setembre de 2011 i integrada pels diputats Meritxell Roigé i Pedrola, del Grup Parlamentari de Convergència i Unió; Roberto Edgardo Labandera Ganachipi, del Grup Parlamentari Socialista; Pere Calbó i Roca, del Grup Parlamentari Popular de Catalunya; Salvador Milà i Solsona, del Grup Parlamentari d'Iniciativa per Catalunya Verds - Esquerra Unida i Alternativa; Pere Aragonès i Garcia, del Grup Parlamentari d'Esquerra Republicana de Catalunya, i Carmen de Rivera i Pla, del Subgrup Parlamentari Ciutadans, de conformitat amb el que estableix l'article 109.4 del Reglament del Parlament han designat ponents relators els diputats Pere Aragonès i Garcia per la Proposició 270-00001/09; el diputat Salvador Milà i Solsona per la Proposició 270-00002/09 i la diputada Carmen de Rivera i Pla per la Proposició 270-00004/09, s'ha reunit al Palau del Parlament els dies 15 de desembre de 2011, el 10 i el 31 gener de 2012, el 8 i el 29 de febrer de 2012, el 20 de març de 2012, el 16 d'abril de 2012, el 23 de maig de 2012, el 19 de juny de 2012 i el 5 de juliol de 2012.

Després d'estudiar la Proposta de resolució per la qual s'acorda de presentar davant la Mesa del Congrés dels Diputats la Proposició de llei de mesures en l'àmbit hipotecari (tram. 270-00001/09); la Proposta per a presentar a la Mesa del Congrés dels Diputats la Proposició de llei de mesures contra el sobreendeutament personal i familiar i de protecció enfront de procediments d'execució que afecten l'habitatge habitual (tram. 270-00002/09) i la Proposta per a presentar a la Mesa del Congrés dels Diputats la Proposició de llei de modificació de la Llei 1/2000, d'enjudiciament civil (tram. 270-00004/09) i les esmenes presentades, d'acord amb l'article 190.1, 2 i 3 del Reglament del Parlament, ha establert l'informe següent:

PROPOSTA PER A PRESENTAR A LA MESA DEL CONGRÉS DELS DIPUTATS LA PROPOSICIÓ DE LLEI DE MESURES CONTRA EL SOBREDEUTAMENT HIPOTECARI I DE PROTECCIÓ ENFRONT DE PROCEDIMENTS D'EXECUCIÓ QUE AFECTEN L'HABITATGE HABITUAL

ANTECEDENTS

En la sessió del Ple del Parlament del 23 de març de 2011 es va tenir el debat de totalitat de la Proposta per a presentar a la Mesa del Congrés dels Diputats la Proposició de llei de mesures en l'àmbit hipotecari (tram. 270-00001/09) presentada pel Grup Parlamentari d'Esquerra Republicana de Catalunya; la Proposta per a presentar a la Mesa del Congrés dels Diputats la Proposició de llei de mesures contra el sobredeutament personal i familiar i de protecció enfront de procediments d'execució que afecten l'habitatge habitual (tram. 270-00002/09) presentada pel Grup Parlamentari d'Iniciativa per Catalunya Verds - Esquerra Unida i Alternativa i la Proposta per a presentar a la Mesa del Congrés dels Diputats la Proposició de llei de modificació de la Llei 1/2000, d'enjudiciament civil (tram. 270-00004/09) presentada pel Subgrup Parlamentari de Ciutadans.

Acabat el debat al Ple, i atès que van ser retirades les esmenes a la totalitat, aquestes propostes van continuar la seva tramitació a la Comissió de Justícia, la qual va acordar el 9 de juny de 2011 de tenir les compareixences que es relacionen més avall de manera conjunta per a les tres iniciatives.

Els mes de juliol de 2011 es van substanciar les compareixences acordades:

El dia 25 van comparèixer el Síndic de Greuges, acompanyat del director de l'àrea de Consum i Territori de la institució del Síndic; la Sra. Ada Colau Ballano, jurista, membre de la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca; el Sr. Manuel Pardos Vicente, president i fundador de l'Associació d'Usuaris de Bancs, Caixes i assegurances de Catalunya (AICEC-ADICAE); la Sra. Montserrat Torrent Robledo, directora de l'Organització de Consumidors i Usuaris de Catalunya; el Sr. Luis Pineda Salido, president de l'Associació d'Usuaris de Serveis Bancaris; la Sra. Vanesa Valiño Esperdocer, directora de l'Observatori de Drets Econòmics, Socials i Culturals; el Sr. Joan Martínez León, president de la Confederació d'Associacions Veïnals de Catalunya; el Sr. Toni Codina Filbà, Director General de la Taula d'entitats del Tercer Sector Social de Catalunya; el Sr. Joan Uribe Vilarrodona, Director de Serveis Socials de Sant Joan de Déu; el Sr. Jordi Roglà de Leuw, director de Càritas Diocesana de Barcelona; el Sr. Miguel Ángel Escobar, secretari de Comunicació i portaveu de la UGT de Catalunya; la Sra. Aurora Huerga Barquin, secretària de política social i desenvolupament territorial de Comissions Obreres de Catalunya; el Sr. Oriol Amat Salas, catedràtic d'economia financera i comptabilitat de la Universitat Pompeu Fabra i el Sr. Xavier Freixas i Dargallo, catedràtic d'economia financera de la Universitat Pompeu Fabra.

El dia 26 van comparèixer el Sr. Joan Maria Gimeno Bou, president de la Comissió Econòmic-Fiscal de Pimec; el Sr. Salvador Guillermo Viñeta, director d'Estudis Econòmics i Fiscals de Foment del Treball Nacional; el Sr.

Josep Soler Albertí, director general de l'Institut d'Estudis Financers; la Dra. Àngels Roqueta Rodríguez, vocal de la Junta de Govern de la Societat Catalana d'Economia, filial de l'Institut d'Estudis Catalans; el Sr. Salvador Sastre Papiol, director executiu de la Federació Catalana de Caixes d'Estalvis; el Sr. Gonzalo Bernardos, vicerec- tor d'economia de la Universitat de Barcelona; el Sr. Antoni Serra Ramoneda, catedràtic emèrit d'economia de l'empresa de la Universitat Autònoma de Barcelona; el Sr. Eduard Berenguer i Comas, catedràtic de teoria econòmica de la Universitat de Barcelona; el Sr. Benito Ar- ruñada, catedràtic d'organització d'empreses de la Uni- versitat Pompeu Fabra; el Sr. Martí Batllori i Bas, jurista i el Sr. Sergio Nasarre-Aznar, doctor en dret europeu i màster en economia immobiliària. Amb relació a aquesta darrera compareixença cal remarcar que –per primer cop en la història del Parlament– es va fer mitjançant teleconferència, perquè el Sr. Nasarre-Aznar es trobava fent es- tudis de recerca als Estats Units.

El dia 27 van comparèixer el Sr. Jesús Sánchez García, diputat de la Junta de Govern de l'ICAB; el Sr. Antoni Molas Cases, president del Consell dels Il·lustres Col·legis d'Advocats de Catalunya; el Sr. Joan Carles Ollé Favaró, degà president del Col·legi de Notaris de Catalunya; el Sr. Antonio Giner i Gargallo, degà dels Registradors a Cata- lunya; el Sr. Joan B. Casas Onteniente, degà del Col·legi d'Economistes de Catalunya; el Sr. José María Fernández Seijó, magistrat del Jutjat Mercantil número 3 de Barcelo- na; el Sr. Guillem Soler Solé, magistrat del Jutjat de Pri- mera Instància número 1 de Barcelona i la Sra. Raquel Alastruey García, magistrada del Jutjat de Primera Ins- tància número 52 de Barcelona.

Un cop tingudes les compareixences es va obrir el pe- ríode per a la presentació d'esmenes de manera simul- tània per a les tres iniciatives, període que, després de diverses pròrrogues, va finir el 17 d'octubre de 2010. Ai- xò no obstant, el 22 de setembre la Comissió de Justícia va designar les diputades i diputats que havien d'integrar les tres ponències les quals, de comú acord entre tots els grups parlamentaris, havien de ser formades pels matei- xos membres i havien de treballar les tres iniciatives com si es tractés d'una de sola.

El 28 d'octubre de 2011 va comparèixer davant la Co- missió de Justícia, fora del procediment però d'un gran interès per al treball de les ponències, el diputat del Par- lament Europeu Sr. Antolín Sánchez Presedo, per a in- formar sobre la proposta de directiva europea d'un marc regulador de les hipoteques i sobre les propostes i els in- formes formulats sobre aquesta qüestió.

Les ponències es van constituir el 24 de novembre de 2011 amb els membres següents: la Sra. Meritxell Roigé i Pe- drola, del Grup Parlamentari de Convergència i Unió; el Sr. Roberto Edgardo Labandera Ganachipi, del Grup Parlamentari Socialista; la Sra. María de Llanos de Lu- na Tobarra, del Grup Parlamentari del Partit Popular de Catalunya –que fou substituïda pel Sr. Pere Calbó i Roca el 24 de gener de 2012–, el Sr. Salvador Milà i Solsona, del Grup Parlamentari d'Iniciativa per Catalunya Verds - Esquerra Unida i Alternativa; el Sr. Pere Aragonès i Gar- cia, del Grup Parlamentari d'Esquerra Republicana de Catalunya i la Sra. Carmen de Rivera i Pla, del Subgrup Parlamentari Ciutadans integrat al Grup Mixt. En aque-

Illa primera reunió es van nomenar relators el diputat Pere Aragonès i Garcia per la Proposició 270-00001/09; el diputat Salvador Milà i Solsona per la Proposició 270-00002/09 i la diputada Carmen de Rivera i Pla per la Proposició 270-00004/09.

Les ponències han tingut un total deu reunions a més de la sessió constitutiva: el 15 de desembre de 2011, el 10 i el 31 gener de 2012, el 8 i el 29 de febrer de 2012, el 20 de març de 2012, el 16 d'abril de 2012, el 23 de maig de 2012, el 19 de juny de 2012 i el 5 de juliol de 2012.

En la darrera reunió els membres de les ponències van acordar per unanimitat un text únic que integra les tres Propostes en una única Proposta per a presentar a la mesa del congrés dels diputats i, en aquesta línia, tots els ponents van manifestar la seva intenció de retirar les esmenes presentades, sense que calgués reproduir-les de nou en aquest informe atès que han perdut virtualitat. En aquest sentit, a efectes purament informatius cal assenyalar que les esmenes es van publicar al BOPC números 167/IX, 168/IX i 169/IX, tots ells del 27 d'octubre de 2011.

D'acord amb aquests antecedents, les ponències proposen l'adopció per la Comissió de Justícia del dictamen següent:

PROPOSTA PER A PRESENTAR A LA MESA DEL CONGRÉS DELS DIPUTATS LA PROPOSICIÓN DE LLEI DE MESURES CONTRA EL SOBREENDEUTAMENT PERSONAL I FAMILIAR I DE PROTECCIÓ DAVANT DE PROCEDIMENTS D'EXECUCIÓ HIPOTECÀRIA DE L'HABITATGE HABITUAL

PREÀMBUL

La situació de profunda crisi econòmica que ha afectat Espanya des de finals del 2007 ha provocat un fort impacte en la situació de moltes famílies i persones que troben dificultats per a exercir el dret a l'habitatge digne, reconegut per la Constitució i els estatuts d'autonomia de reforma més recent, i que es troben, per aquesta raó, al límit de la situació de risc d'exclusió social.

Un model de creixement econòmic basat en l'expansió del crèdit, i fonamentalment en la dinàmica de la producció i l'adquisició d'habitatges com a principal forma de tinença o com a refugi de l'estalvi, ha col·locat les famílies en una posició de sobreendeutament difícil de sostenir, i situa el crèdit hipotecari com el causant immediat d'aquesta situació.

L'esclat de la bombolla immobiliària, l'aprofundiment de la crisi econòmica i l'augment de l'atur han provocat que aquesta situació de sobreendeutament mostri els seus efectes més dramàtics sobre moltes persones que abans de la concessió del crèdit es trobaven en una posició financera adequada i que amb el temps s'han situat en un escenari d'insolvència a causa d'un passiu financer insostenible, al qual han destinat la majoria dels esforços. Després d'esgotar els recursos, moltes famílies veuen com perden l'habitatge i com subsisteix el deute derivat del crèdit hipotecari, i es veuen abocades a un estat d'insolvència que farà molt més curt el trajecte cap a l'exclusió social.

La gravetat de la situació exigeix una actuació decidida de les administracions públiques per tal de pal·liar els efectes del massiu sobreendeutament hipotecari.

Tot i que una part de la solució s'apunta a partir del conjunt de sentències judicials que consideren que el deute hipotecari queda saldat amb l'adjudicació a l'entitat financera de l'habitatge, una visió més àmplia del problema del sobreendeutament hipotecari, que tingui també en compte les persones que ja es troben en situació d'insolvència a causa de la pèrdua de l'habitatge, recomana una solució que no quedi centrada exclusivament en la modificació de l'execució hipotecària, sinó en el tractament ordenat de la situació de sobreendeutament. Tanmateix, la regulació del sobreendeutament és una mesura estructural que no solament busca la solució a un problema del passat, sinó que ha d'actuar com a prevenció d'eventuals escenaris de concessió abusiva de crèdit.

La inexistència de mecanismes de segona oportunitat o d'alliberament de deutes convertia l'ordenament jurídic espanyol en una anomalia amb relació a la pràctica totalitat dels països de l'entorn pròxim, que inclouen aquests mecanismes, amb diferents variants, en la regulació del sobreendeutament, des dels sistemes anglosaxons que entenen el sobreendeutament com un risc del mercat del crèdit, i ofereixen solucions del deute ràpides i àgils, fins als sistemes continentals que entenen que l'establiment d'un pla de pagaments que ha de complir el deutor és condició per a l'alliberament del deute.

Es parteix, en qualsevol cas, del principi que els incidents en el mercat del crèdit han d'ésser suportats per totes les parts implicades, no solament pel deutor. Es tracta de models moderns i transparents, en què es busca el bé comú i els problemes són atesos de manera que es mantingui l'equilibri entre les parts: el deutor podrà tenir una segona oportunitat, però alhora té incentius per a fer esforços per a pagar els seus deutes, i pot evitar de veure's abocat a l'exclusió social i a la falta de perspectives socioeconòmiques de millora a causa de l'embargament indefinit dels seus béns i drets; el creditor veurà com el deutor s'esforça per afrontar el pagament i no opta per una vida futura en l'economia submergida; la societat, en conjunt, es veu beneficiada per la rehabilitació civil del deutor, que pot evitar la situació d'exclusió social o la situació de dependència de manera permanent dels serveis socials públics.

Aquesta llei s'orienta a consolidar en la societat el valor de les persones que, havent patit les situacions descrites, encaren el futur amb esperança, amb incentius per a reprendre la iniciativa personal, familiar i econòmica.

La llei, doncs, s'adreça a corregir amb urgència el buit de la legislació vigent pel que fa a les situacions de sobreendeutament.

Aquesta llei s'estructura en tres capítols. El capítol I estableix una sèrie de mesures per a evitar el sobreendeutament en la concessió futura de crèdits hipotecaris i modifica el procediment d'execució hipotecària, de manera que el jutge, en un procediment declaratiu en què es tracti sobre clàusules abusives del contracte, pugui suspendre l'execució hipotecària.

El capítol II articula un procediment extrajudicial de caràcter administratiu que evita que, en cas d'una insolvència que sigui causada principalment però no únicament pel sobreendeutament hipotecari, s'hagi de recórrer directament a un procediment concursal, amb la convenient desjudicialització de determinats procediments i el garantiment de la tutela dels tribunals per mitjà de mecanismes d'impugnació. Aquest procediment extrajudicial comporta un pla de liquidació ordenada dels deutes.

En funció de la situació del deutor, el procediment pot incloure mesures immediates, com la dació en pagament, o altres que garanteixin la permanència en l'habitatge, com a forma de fer efectiu el dret a l'habitatge, o pot possibilitar, en tot cas, la participació en el procediment de les autoritats competents en matèria de serveis socials i d'habitatge, perquè siguin ofertes al deutor totes les possibilitats d'ajuts per a garantir-li aquest dret.

En el procediment extrajudicial de liquidació dels deutes també es pot acordar l'exoneració del passiu pendent, exoneració que no té caràcter automàtic, sinó que tindrà plens efectes una vegada finit el període de seguiment del pla, d'una durada màxima de cinc anys.

En cas que el pla de liquidació sigui impugnat, o en cas que el deutor l'incompleixi, es pot iniciar un procediment concursal, abreujat i molt simplificat, davant el jutjat mercantil competent. En aquest sentit, la llei present modifica la Llei concursal per introduir-hi una especialitat del procediment de concurs per als casos d'insolvència d'una persona física causats per l'adquisició anterior d'un habitatge. Aquest procediment concursal té com a finalitat analitzar la situació d'insolvència del deutor i permetre que, si es donen els supòsits establerts, el jutge pugui atorgar-li una segona oportunitat i pugui exonerar-lo dels deutes que no s'hagin pogut satisfer en el concurs, per mitjà del corresponent pla de liquidació dels deutes. Aquesta exoneració tampoc no té caràcter automàtic, sinó que tindrà plens efectes una vegada finit el període de seguiment del pla, d'una durada màxima de cinc anys.

El capítol III regula algunes especialitats del procediment d'execució hipotecària d'habitatges de protecció pública.

Les disposicions addicionals introdueixen diferents mecanismes d'equilibri i transparència en el garantiment del dret a l'habitatge, en el marc del procediment d'execució hipotecària de l'habitatge habitual, amb la finalitat d'adequar a les disposicions d'aquesta llei la resta de l'ordenament jurídic, en especial la Llei d'enjudiciament civil, amb la proposta de modificar-ne els articles 670 i 671, establint percentatges específics de postures mínimes admissibles en segona i tercera subhasta de l'habitatge habitual, que han de superar el 80% del valor de taxació inicial de l'habitatge o com a mínim de l'import total del deute vinculat a l'adquisició de l'habitatge.

La llei també deroga la lletra a de l'article 153 de la Llei hipotecària, del 8 de febrer de 1946.

Dues de les disposicions finals fan referència a aspectes inherents al tractament fiscal de les operacions de dació en pagament per tal d'evitar agreujar la situació econòmica dels deutors hipotecaris que s'acullin a aquesta modalitat, que resultaria de considerar com a increments

patrimonials a efectes de l'impost sobre la renda de les persones físiques els que es manifestin de forma aparent com a conseqüència de la condonació de part del deute no cobert pel valor de bé donat, i també en el cas de l'impost sobre el valor afegit dels terrenys o les transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.

Finalment, les altres disposicions contenen mandats al Govern i altres autoritats competents perquè adoptin o promoguin mesures reglamentàries o legals que incideixin en la transparència del mercat hipotecari que afecti l'habitatge habitual, com ara el garantiment de la transparència i l'equitat de les taxacions immobiliàries, la independència de les empreses taxadores de les entitats de crèdit, el foment dels habitatges de lloguer i l'atenció a les persones que han perdut llur habitatge habitual i únic en propietat com a conseqüència de procediments d'execució hipotecària.

CAPÍTOL I. MESURES CONTRA EL SOBREENDEUTAMENT PERSONAL I FAMILIAR

ARTICLE 1. OBJECTE

L'objecte d'aquesta llei és establir mesures destinades a resoldre el sobreendeutament de les persones físiques i les famílies vinculat a l'adquisició de l'habitatge habitual, amb la inclusió expressa de la possibilitat de dació de l'habitatge en pagament del deute hipotecari, simplificant els procediments concursals i incidint en la regulació del mercat hipotecari per a garantir a les persones afectades tant el manteniment de condicions d'inclusió social com l'accés a noves oportunitats de recuperació econòmica.

ARTICLE 2. CARACTERÍSTIQUES DELS PRÉSTECES HIPOTECARIS ATORGABLES PER A L'ADQUISICIÓ DE L'HABITATGE HABITUAL

1. Les entitats financeres autoritzades a participar en el mercat hipotecari només poden atorgar crèdits o préstecs a persones físiques per a l'adquisició de l'habitatge habitual amb garantia hipotecària constituïda sobre l'habitatge que s'adquireix, que en tot cas ha d'ésser destinat a residència efectiva i permanent de l'adquirent, si es compleixen les condicions següents:

a) Que el termini d'amortització del crèdit hipotecari no sigui superior als trenta anys, salvant els períodes de suspensió temporal d'amortització del principal que es puguin acordar.

b) Que l'import del crèdit hipotecari no superi el 90% del valor de taxació de l'habitatge hipotecat i no excedeixi en cap cas el 100% del preu escriturat. En els casos d'habitatges subjectes a un règim de protecció pública, l'import del crèdit pot arribar al 100% del valor de taxació, sempre que el valor correspongui als mòduls o preus determinats per la normativa protectora corresponent.

2. A fi d'evitar el sobreendeutament personal i familiar, l'entitat de crèdit i el notari han d'informar el consumidor sobre les conseqüències de perfer el negoci, inclosos els riscos que en poden derivar en cas d'incompliment, i li han de facilitar la documentació que estableix la legislació de protecció dels consumidors i els usuaris.

3. Els interessos moratoris dels préstecs hipotecaris per a l'adquisició de l'habitatge habitual no poden superar en cap cas el límit que sigui establert per la legislació de protecció dels consumidors i els usuaris que, en l'àmbit de les seves competències, estableixin les comunitats autònomes o, si manca aquesta legislació, el límit que sigui establert per la llei de pressupostos generals de l'Estat.

ARTICLE 3. CLÀUSULES ABUSIVES EN ELS CONTRACTES DE CRÈDIT HIPOTECARI PER A L'ADQUISICIÓ DE L'HABITATGE HABITUAL

En un procediment d'execució hipotecària s'ha d'admetre l'oposició de l'executat si es fonamenta en l'existència de clàusules abusives en el contracte de préstec hipotecari. En aquest cas, si el deutor s'oposa a l'execució i interposa, en el termini de vint dies des de la notificació del despatx d'execució, una demanda de judici declaratiu, el jutge que tramita el procediment d'execució hipotecària, si aprecia que la demanda resulta fonamentada, pot suspendre l'execució fins que no es dicti la resolució del procediment declaratiu.

CAPÍTOL II. MECANISMES DE LIQUIDACIÓ ORDENADA DELS DEUTES PERSONALS EN CAS DE RISC DE PÈRDUA DE L'HABITATGE HABITUAL

ARTICLE 4. PROCEDIMENT EXTRAJUDICIAL DE LIQUIDACIÓ ORDENADA DELS DEUTES

1. Les persones físiques que, d'acord amb la legislació concursal, es trobin o es puguin trobar d'una manera imminent en una situació d'insolvència i que puguin perdre l'habitatge habitual de resultes de l'incompliment de llurs obligacions exigibles i les persones físiques contra les quals s'hagi iniciat un procediment d'execució d'un deute que hagi implicat o pugui implicar la pèrdua de l'habitatge habitual, poden optar per iniciar la liquidació ordenada dels deutes per la via extrajudicial que regula l'article 5.

2. Als efectes del que estableix l'apartat 1, s'entén per habitatge habitual l'habitatge que és ocupat com a residència efectiva i permanent pel deutor, a títol de propietat, o, si tant la propietat de l'habitatge com les obligacions derivades del préstec garantit amb la hipoteca són comunes a diverses persones físiques, l'habitatge que és ocupat com a residència efectiva i permanent per qualsevol d'aquestes persones.

3. L'obertura d'un procediment de liquidació ordenada dels deutes comporta la suspensió del procediment d'execució hipotecària de l'habitatge habitual. La suspensió l'ha de declarar el jutge que tramita el procediment d'execució hipotecària quan se li aporti la resolució d'inici del procediment extrajudicial de liquidació ordenada dels deutes.

4. Si en obrir-se un procediment extrajudicial de liquidació ordenada dels deutes no s'ha iniciat cap procediment d'execució hipotecària contra l'habitatge habitual, els drets dels creditors hipotecaris s'han d'exercir dins l'esmentat procediment extrajudicial.

5. L'obertura d'un procediment extrajudicial de liquidació ordenada dels deutes interromp la meritació d'inte-

ressos moratoris d'aquests deutes, inclosos els corresponents als préstecs hipotecaris.

ARTICLE 5. TRAMITACIÓ DEL PROCEDIMENT EXTRAJUDICIAL DE LIQUIDACIÓ ORDENADA DELS DEUTES

1. El deutor ha de demanar l'inici del procediment extrajudicial de liquidació ordenada dels deutes mitjançant una sol·licitud adreçada a la secció territorial de la comissió de sobreendeutament corresponent. La sol·licitud s'ha de presentar en un formulari normalitzat facilitat per la comissió i, juntament amb els documents acreditatius corresponents, ha d'incloure:

a) La relació dels béns, dels drets i de qualsevol altre element avaluable econòmicament de què sigui titular, amb una estimació del valor que tenen en aquell moment.

b) La relació dels creditors, especificant-ne la identitat, el domicili i l'adreça electrònica, i la quantia i el venciment dels deutes.

c) Una proposta de pla de liquidació ordenada dels deutes, en què ha de concretar els compromisos que pot assumir per a afrontar els deutes. El pla pot incloure quitaments i esperes en el pagament dels deutes, la condonació parcial o total dels deutes o la liquidació de béns per al pagament dels deutes, i també la possibilitat d'alliberament del deute no satisfet en el període màxim de cinc anys. El pla pot contenir també una disposició específica sobre la liquidació del préstec amb garantia hipotecària que afecti l'habitatge habitual, i les alternatives de permanència en l'habitatge en cas que el deutor es vulgui acollir a la dació en pagament, i ha de determinar els recursos econòmics que el deutor es pot reservar per a satisfer les necessitats familiars pròpies durant la vigència del pla.

2. La comissió de sobreendeutament, una vegada verificat que la sol·licitud d'inici d'un procediment extrajudicial de liquidació ordenada dels deutes compleix els requisits que estableix l'apartat 1, en pren acta i, en el termini de cinc dies, comunica l'inici del procediment a tots els creditors i als registres públics en què estiguin inscrits els béns o drets del deutor. Qualsevol embargament, hipoteca, càrrega o gravamen posteriors a la nota marginal d'inici del procediment queden cancel·lats amb l'aprovació del pla de liquidació ordenada dels deutes.

3. La comissió de sobreendeutament, en el termini de cinc dies des de l'obertura del procediment extrajudicial de liquidació ordenada dels deutes, ho ha de comunicar al jutge que tramita el procediment d'execució hipotecària de l'habitatge habitual del deutor perquè suspengui el procediment judicial.

4. La comissió de sobreendeutament, en el termini d'un mes des de l'inici d'un procediment extrajudicial de liquidació ordenada dels deutes, ha d'elaborar un informe en què es determinin la llista definitiva de creditors, l'inventari de béns i drets del deutor, els motius del sobreendeutament i la proposta de pla de liquidació ordenada dels deutes. També pot adoptar mesures de limitació de les facultats de disposició del deutor durant la tramitació del procediment.

5. Des l'aprovació de l'informe a què fa referència l'apartat 4, el deutor i els creditors disposen d'un mes per a

negociar de bona fe un acord sobre el pla de liquidació ordenada dels deutes. Durant la negociació del pla, la comissió de sobreendeutament pot requerir la intervenció dels serveis de l'administració pública competents en matèria de dret a l'habitatge, de consum o de serveis socials perquè prestin llur assessorament a les parts i els facilitin informació sobre els recursos públics disponibles. Igualment, les parts poden acollir-se al procediment de mediació aplicable d'acord amb la legislació de mediació civil; en aquest cas, el període de negociació pot tenir una durada de tres mesos.

6. En cas que, en finir el termini de negociació del pla de liquidació ordenada dels deutes, les parts no hagin arribat a un acord, la comissió de sobreendeutament pot aprovar el pla de liquidació ordenada dels deutes que consideri que s'ajusta a les necessitats de les parts. La resolució d'aprovació del pla pot determinar l'alliberament del deute no cobert en finir la liquidació.

7. El pla de liquidació ordenada dels deutes pot acordar la liquidació del préstec amb garantia hipotecària que afecti l'habitatge habitual, i les alternatives de permanència en l'habitatge en cas que el deutor es vulgui acollir a la dació en pagament. En cas que l'acord comporti l'abandonament de l'habitatge habitual, la comissió de sobreendeutament, a petició de la persona afectada, pot requerir la intervenció en el procediment de les administracions amb competència en matèria de serveis socials i d'habitatge perquè adoptin les mesures que calguin per a garantir al deutor un allotjament temporal mentre no disposi d'habitatge i perquè li facilitin l'orientació, els ajuts i els avals que li puguin correspondre d'acord amb els programes d'ajut a l'habitatge.

8. El pla de liquidació ordenada dels deutes ha de determinar els recursos econòmics que el deutor es pot reservar per a satisfer les necessitats familiars pròpies durant la vigència del pla, i pot acordar la limitació de les facultats de disposició del deutor durant la vigència del pla. La resolució d'aprovació del pla de liquidació ordenada dels deutes s'ha de publicar en el butlletí oficial corresponent.

9. L'alliberament del deute no cobert per la liquidació només es pot acordar una vegada exhaurit el termini establert pel pla. Durant el període de vigència del pla, la comissió de sobreendeutament ha de comprovar el compliment del pla de pagaments, la liquidació dels béns, si escau, i la situació patrimonial del deutor.

10. En el termini de quinze dies des de la publicació de l'aprovació per la comissió de sobreendeutament del pla de liquidació ordenada dels deutes, els creditors que s'hi hagin manifestat en contra poden impugnar-lo, sempre que llurs crèdits representin com a mínim el 20% del passiu del deutor. La impugnació, que s'ha de substanciar pels tràmits d'un incident concursal, s'ha de formalitzar davant el jutge mercantil competent per a conèixer el procediment concursal. L'estimació

de la impugnació del pla de liquidació ordenada dels deutes aprovat per la comissió de sobreendeutament comporta l'obligació del deutor de sol·licitar la declaració de concurs, que s'ha de tramitar amb les especialitats del procediment abreujat regulat per l'article 191 *quater* de la Llei concursal; en aquest supòsit, els pagaments ja li-

quidats en virtut del pla són reintegrables al patrimoni del deutor.

11. El pla de liquidació ordenada dels deutes aprovat per la comissió de sobreendeutament esdevé ferm si no és impugnat en el termini que estableix l'apartat 10 o si la impugnació, si s'escau, és desestimada. La certificació del pla, emesa pel secretari de la comissió de sobreendeutament competent, té la consideració de títol executiu, a l'efecte del que estableix l'article 517 de la Llei d'enjudiciament civil.

12. El creditor que hagi estat omès en la relació de creditors inclosa en el pla de liquidació ordenada dels deutes aprovat per la comissió de sobreendeutament no queda vinculat pel pla i pot exercir individualment els seus drets com a creditor davant els tribunals, però no pot impugnar el pla.

13. Si, en finir el termini de negociació del pla de liquidació ordenada dels deutes, les parts no arriben a un acord, la comissió de sobreendeutament, si no aprova un pla, ha de dictar una resolució que clogui el procediment, i ha d'incloure un informe final sobre el procediment seguit, les propostes efectuades per les parts, els punts d'acord i desacord principals entre el deutor i els creditors i, si s'escau, els informes del mediador i dels representants de les administracions que hi hagin intervingut.

14. En cas que el procediment extrajudicial de liquidació ordenada dels deutes es clogui perquè el deutor incompleix el pla de liquidació ordenada del deute o perquè la comissió de sobreendeutament no aprova un pla, el deutor, en el termini de dos mesos des de la resolució que clogui el procediment, ha de sol·licitar la declaració de concurs.

15. El deutor, per a la tramitació d'un procediment extrajudicial de liquidació dels deutes, pot exercir el dret d'assistència jurídica gratuïta, en els termes de l'article 6.1 de la Llei 1/1996, del 10 de gener, d'assistència jurídica gratuïta.

ARTICLE 6. COMISSIONS DE SOBREENDEUTAMENT

1. Les comissions de sobreendeutament tenen àmbit territorial autonòmic.

2. Les comissions de sobreendeutament estan formades per un mínim de cinc membres, entre els quals hi ha d'haver persones de prestigi reconegut o d'experiència contrastada en els àmbits jurídic, de la mediació i de l'administració concursal i persones en representació de les organitzacions de consumidors i usuaris i de les entitats financeres que participen en el mercat hipotecari en l'àmbit territorial de la comissió. Un dels membres presideix la comissió i un altre, que ha d'ésser funcionari amb el títol de llicenciatura o grau en dret, exerceix les funcions de secretaria, que inclouen la fe pública dels acords de la comissió.

3. Sens perjudici de l'aplicació a les comissions de sobreendeutament de les normes de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, en allò que escaigui, el desplegament normatiu de les comissions correspon a les comunitats autònomes, mitjançant un reglament que n'ha de regular, com a mínim, la composició, dins el marc establert per aquesta llei, l'es-

tractura territorial, ajustada al mercat hipotecari de la comunitat autònoma respectiva, i les especialitats de les normes de funcionament i de l'organització administrativa necessàries per a exercir les funcions que els atribueix aquesta llei.

CAPÍTOL III. SUPÒSITS DE SUBHASTA DEL BÉ HIPOTECAT QUAN ES TRACTI D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

ARTICLE 7. EXECUCIONS HIPOTECÀRIES D'HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

1. Les execucions hipotecàries d'habitatges sotmesos a qualsevol règim de protecció pública estan subjectes a les limitacions següents:

a) El preu màxim de l'alienació no pot ésser superior al que correspongui a l'habitatge en la seva condició d'habitatge de protecció pública.

b) L'adjudicatari de l'habitatge objecte d'execució ha de complir tots els requisits que estableixi la legislació aplicable als habitatges amb protecció oficial.

c) L'entitat responsable de l'execució ha de comunicar a l'administració pública competent la celebració de la subhasta, la identificació completa del bé, el resultat de la subhasta i, si s'escau, la identitat de la persona adjudicatària i el preu obtingut.

2. En les execucions hipotecàries d'habitatges sotmesos a qualsevol règim de protecció pública, l'administració pública competent per raó de la ubicació de l'habitatge executat ha de verificar, de conformitat amb el procediment legalment establert, el compliment dels requisits a què fa referència l'apartat 1, relatius a la persona adjudicatària i a la idoneïtat del preu de l'alienació.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

PRIMERA. MODIFICACIÓ DE LA LLEI CONCURSAL

L'article 191 *quater* de la Llei 22/2003, del 9 de juliol, concursal, que fou afegit a la dita Llei concursal per la Llei 38/2011, de 10 de octubre, passa a ésser article 191 *quinquies*, i s'afegeix a la llei un nou article 191 *quater*, amb el text següent:

«Article 191 *quater*. Especialitats del procediment abreujat en cas de concurs de persona física que afecti l'habitatge habitual

»1. El deutor persona física pot instar la declaració de concurs quan el procediment extrajudicial de liquidació ordenada hagi conclòs sense l'aprovació d'un pla de liquidació ordenada dels deutes, o bé si la comissió de sobreendeutament ha declarat la finalització del procediment per incompliment del pla de liquidació. També es declara el concurs en cas que el jutge estimi la impugnació del pla de liquidació ordenada dels deutes aprovat en el procediment extrajudicial.

»2. El deutor ha d'instar el concurs per mitjà d'una sol·licitud que té caràcter confessor i que s'ha de presentar en un formulari normalitzat, acompanyada amb els documents de l'article 6.2, la resolució de la comissió con-

forme ha finalitzat el procediment extrajudicial i una proposta de pla de liquidació.

»3. La interlocutòria de declaració de concurs també obre la fase de liquidació. El secretari judicial ha de donar trasllat del pla de liquidació perquè sigui informat en el termini de deu dies per l'administrador concursal i perquè els creditors puguin formular-hi al·legacions.

»4. La declaració del concurs suspèn el procediment d'execució hipotecària de l'habitatge habitual, que queda sotmès al que estableixi el pla de liquidació.

»5. No poden impugnar la llista de creditors els que figurin a la llista de creditors presentada al procediment extrajudicial previ i no l'hagin impugnada ni els que, havent-la impugnada, no hagin obtingut pronunciament judicial favorable.

»6. El pla de liquidació ordenada dels deutes que s'aprovi ha de tenir en compte els aspectes següents:

»a) El pla ha de respectar els supòsits d'inembargabilitat que estableixen els articles 605, 606 i 607 de la Llei d'enjudiciament civil. La quantitat inembargable establerta per l'article 607.1 de la Llei d'enjudiciament civil s'ha d'incrementar en un 50%, i s'ha d'incrementar a més amb un 30% del salari mínim interprofessional per cada membre del nucli familiar que no disposi d'ingressos propis regulars, de salari o de pensió. A aquests efectes, s'entén que integren el nucli familiar del deutor el seu cònjuge o parella de fet i els ascendents i descendents de primer grau que hi convisquin.

»b) El pla de liquidació ordenada dels deutes ha de determinar expressament la forma en què es garanteix el dret a un habitatge adequat a les necessitats familiars del deutor, incloent-hi l'arrendament o la cessió d'ús temporal de l'habitatge per part del titular del préstec amb garantia hipotecària constituïda sobre l'habitatge habitual del deutor. El jutge pot requerir les administracions públiques competents en matèria de serveis socials i d'habitatge perquè adoptin les mesures que calguin per a garantir al deutor un allotjament temporal mentre no disposi d'habitatge i perquè li facilitin l'orientació, els ajuts i els avals que li puguin correspondre d'acord amb els programes d'ajut a l'habitatge.

»c) Si el deutor és titular d'un únic immoble i aquest constitueix el seu habitatge habitual, el pla pot acordar el lliurament del bé hipotecat com a pagament alliberador del deute reclamat i pot acordar que aquest pagament doni per satisfetes totes les quantitats que pugui deure en concepte de capital, d'interessos i de costes.

»7. En cas que en la tramitació d'un procediment de liquidació ordenada dels deutes es verifiqui que el deutor no és titular de béns i drets suficients per a satisfer els crèdits, el jutge pot acordar de manera provisional l'exoneració dels deutes pendents, que tindrà efecte una vegada finalitzat el període de seguiment del pla, d'una durada màxim de cinc anys. La interlocutòria que acordi de manera provisional l'exoneració dels deutes pendents ha de ser publicada en el Registre Públic Concursal. El jutge ha de fixar, a proposta de l'administració concursal, el procediment per al seguiment del pla de liquidació, que ha d'especificar les obligacions que ha de complir el deutor durant el període de seguiment. Cada sis mesos, l'admi-

nistració concursal ha de presentar al jutge que tramita el concurs un informe sobre l'estat de compliment del pla, que queda de manifest a l'oficina judicial.

»8. L'exoneració del passiu pendent a què fa referència l'apartat 7 té efectes respecte a tots els crèdits concursals, excepte els sorgits de la responsabilitat civil derivada de delictes.

»9. Per a acordar l'exoneració dels deutes pendents, en virtut del que estableix l'apartat 7, cal que concorrin acumulativament les condicions següents:

- »a) Que la insolvència hagi estat qualificada de fortuïta.
- »b) Que l'origen de la situació d'insolvència hagi estat el deute derivat de l'adquisició de l'habitatge habitual.
- »c) Que el deutor hagi complert el deure de col·laboració amb el jutge, en els termes de l'article 42 de la Llei concursal.
- »d) Que el deutor no hagi estat condemnat per sentència ferma per delictes d'insolvència punible, ni es trobi sotmès a cap dels supòsits establerts per l'article 105 de la Llei concursal.
- »e) Que el deutor no hagi estat objecte d'exoneració d'altres deutes en el període dels deu anys anteriors a la resolució judicial.
- »f) Que el deutor no hagi presentat, amb dol o culpa greu, declaracions incorrectes o incompletes sobre el seu actiu o sobre els seus creditors.

»10. Una vegada finalitzat el període de seguiment, l'administració concursal ha de presentar al jutge del concurs un informe sobre el compliment del pla. Les altres parts personades es pronuncien sobre l'informe i el jutge, si escau, dicta una interlocutòria per la qual aprova l'informe i exonera definitivament el deutor dels deutes pendents. La interlocutòria pot ésser objecte de recurs per part dels creditors que s'haguessin oposat a l'exoneració.»

SEGONA. MODIFICACIÓ DE LA LLEI D'ENJUDICIAMENT CIVIL

1. Es modifica l'article 670.4 de la Llei 1/2000, del 7 de gener, d'enjudiciament civil, al capdavant del qual s'afegeix un nou paràgraf, amb el text següent:

«No obstant el que disposen els paràgrafs anteriors, en el cas que l'execució afecti l'habitatge habitual, les postures mínimes admissibles han d'ésser de com a mínim el 80% del valor de taxació en el moment de constitució de la hipoteca.»

2. Es modifica l'article 671 de la Llei d'enjudiciament civil, que queda redactat de la manera següent:

«Si en l'acte de la subhasta no hi ha cap postor, el creditor pot demanar l'adjudicació dels béns per una quantitat igual o superior al 60% del seu valor de taxació.

»No obstant el que disposa el paràgraf anterior, en el cas que l'execució afecti l'habitatge habitual, l'executant només pot demanar l'adjudicació pel 80% del valor de taxació en el moment de constitució de la hipoteca o per la quantitat que se li degui per tots els conceptes, si aquesta és superior al 80% esmentat.

»Quan el creditor, en el termini de vint dies, no faci ús d'aquesta facultat, el secretari judicial ha d'aixecar l'embargament, a instància de l'executat.»

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

MESURES D'ALLOTJAMENT PER A PERSONES QUE HAN PERDUT L'HABITATGE HABITUAL DE RESULTES D'UN PROCEDIMENT D'EXECUCIÓ HIPOTECÀRIA

Les administracions competents en matèria d'habitatge han d'adoptar, amb caràcter prioritari, mesures d'allotjament per a resoldre la situació de les persones que, havent sofert un procediment d'execució hipotecària de l'habitatge habitual abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei, han quedat en situació de vulnerabilitat econòmica i social pel fet de mantenir pendent un deute important de cara al futur.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Es deroga la lletra a de l'article 153 bis de la Llei hipotecària, del 8 de febrer de 1946, i qualsevol altra disposició de rang igual o inferior que s'oposi a aquesta llei.

DISPOSICIONS FINALS

PRIMERA. SOCIETATS PER A LA PROMOCIÓ DELS HABITATGES DE LLOGUER

En el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, el Govern ha de presentar un projecte de llei de reforma de la normativa de les societats cotitzades d'inversió en el mercat immobiliari (SOCIMI) i de les societats d'arrendament d'habitatges, amb la finalitat que aquestes societats esdevinguin autèntics instruments de promoció i vertebració del mercat de l'habitatge en règim de lloguer, amb l'objectiu principal de millorar-ne el tractament fiscal i de flexibilitzar, fer més transparents i abaratir els requisits que se'ls exigeixen per a constituir-se i operar.

SEGONA. GARANTIMENT DE LA INDEPENDÈNCIA I LA IMPARCIALITAT DE LES SOCIETATS DE TAXACIÓ QUE ACTUEN EN EL MERCAT HIPOTECARI

En el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, el Govern ha de presentar un projecte de llei que garanteixi la total independència i imparcialitat de les societats de taxació que actuen en el mercat hipotecari, especialment pel que fa a les entitats de crèdit de qualsevol classe i a les entitats promotores i comercialitzadores d'habitatges, i, si escau, i en el mateix termini, ha de fer les modificacions reglamentàries que calguin amb el mateix objectiu.

TERCERA. TRACTAMENT FISCAL DE LA DACIÓ DE L'HABITATGE HABITUAL EN PAGAMENT D'UN DEUTE HIPOTECARI

En el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, el Govern ha de presentar un projecte de llei de modificació de la legislació de l'impost sobre la renda

de les persones físiques (IRPF) per tal d'evitar que les operacions de dació en pagament puguin interpretar-se com guanys patrimonials subjectes a pagament per part del deutor en la part que excedeixi l'escreix del valor del bé atorgat a l'habitatge habitual.

QUARTA. BONIFICACIÓ DE L'IMPOST SOBRE L'INCREMENT DEL VALOR DELS TERRENYS DE NATURALESA URBANA EN ELS SUPÒSITS DE DACIÓ DE L'HABITATGE HABITUAL EN PAGAMENT D'UN DEUTE HIPOTECARI

En el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, el Govern ha presentar un projecte de llei de modificació de la legislació reguladora de les hisendes locals, per incloure-hi una bonificació del 99% en la determinació de l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana generat en operacions de dació en pagament de l'habitatge habitual, i per habilitar amb aquest objecte, simultàniament, els mecanismes previstos de compensació efectiva als ajuntaments pels menors ingressos que els comporti l'aplicació d'aquesta bonificació.

CINQUENA. DESPLEGAMENT REGLAMENTARI

Es faculta el Govern per a desplegar per reglament les mesures contingudes en aquesta llei.

SISENA. ENTRADA EN VIGOR

Aquesta llei entra en vigor l'endemà de la publicació en el *Butlletí Oficial de l'Estat*.

Palau del Parlament, 5 de juliol de 2012

Meritxell Roigé i Pedrola, Grup Parlamentari de Convergència i Unió; Roberto Edgardo Labandera Ganachipi, Grup Parlamentari Socialista; María de Llanos de Luna Tobarra, Grup Parlamentari del Partit Popular de Catalunya; Salvador Milà i Solsona Grup Parlamentari d'Iniciativa per Catalunya Verds - Esquerra Unida i Alternativa; Pere Aragonès i Garcia, Grup Parlamentari d'Esquerra Republicana de Catalunya; Carmen de Rivera i Pla, Subgrup Parlamentari Ciutadans

Dictamen de la Comissió de Justícia

A LA MESA DEL PARLAMENT

La Comissió de Justícia, en la sessió tinguda el 12 de juliol de 2012, ha estudiat el text de la Proposta de resolució per la qual s'acorda de presentar davant la Mesa del Congrés dels Diputats la Proposició de llei de mesures en l'àmbit hipotecari (tram. 270-00001/09), la Proposta per a presentar a la Mesa del Congrés dels Diputats la Proposició de llei de mesures contra el sobreendeutament personal i familiar i de protecció enfront de procediments d'execució que afecten l'habitatge habitual (tram. 270-00002/09) i la Proposta per a presentar a la Mesa del Congrés dels Diputats la Proposició de llei de modificació de la Llei 1/2000, d'enjudiciament civil (tram. 270-00004/09), l'informe de la ponència i les esmenes presentades pels grups parlamentaris.

Finalment, d'acord amb els articles 154.1 i concordants del Reglament del Parlament, i recollint les modificacions aprovades, ha acordat d'establir el dictamen següent:

PROPOSTA DE RESOLUCIÓ PER LA QUAL S'ACORDA DE PRESENTAR DAVANT LA MESA DEL CONGRÉS DELS DIPUTATS LA PROPOSICIÓ DE LLEI DE MESURES CONTRA EL SOBREENDEUTAMENT PERSONAL I FAMILIAR I DE PROTECCIÓ DAVANT DE PROCEDIMENTS D'EXECUCIÓ HIPOTECÀRIA DE L'HABITATGE HABITUAL

PREÀMBUL

La situació de profunda crisi econòmica que ha afectat Espanya des de finals del 2007 ha provocat un fort impacte en la situació de moltes famílies i persones que troben dificultats per a exercir el dret a l'habitatge digne, reconegut per la Constitució i els estatuts d'autonomia de reforma més recent, i que es troben, per aquesta raó, al límit de la situació de risc d'exclusió social.

Un model de creixement econòmic basat en l'expansió del crèdit, i fonamentalment en la dinàmica de la producció i l'adquisició d'habitatges com a principal forma de tinença o com a refugi de l'estalvi, ha col·locat les famílies en una posició de sobreendeutament difícil de sostenir, i situa el crèdit hipotecari com el causant immediat d'aquesta situació.

L'esclat de la bombolla immobiliària, l'aprofundiment de la crisi econòmica i l'augment de l'atur han provocat que aquesta situació de sobreendeutament mostri els seus efectes més dramàtics sobre moltes persones que abans de la concessió del crèdit es trobaven en una posició financera adequada i que amb el temps s'han situat en un escenari d'insolvència a causa d'un passiu financer insostenible, al qual han destinat la majoria dels esforços. Després d'esgotar els recursos, moltes famílies veuen com perden l'habitatge i com subsisteix el deute derivat del crèdit hipotecari, i es veuen abocades a un estat d'insolvència que farà molt més curt el trajecte cap a l'exclusió social.

La gravetat de la situació exigeix una actuació decidida de les administracions públiques per tal de paliar els efectes del massiu sobreendeutament hipotecari.

Tot i que una part de la solució s'apunta a partir del conjunt de sentències judicials que consideren que el deute hipotecari queda saldat amb l'adjudicació a l'entitat financera de l'habitatge, una visió més àmplia del problema del sobreendeutament hipotecari, que tingui també en compte les persones que ja es troben en situació d'insolvència a causa de la pèrdua de l'habitatge, recomana una solució que no quedi centrada exclusivament en la modificació de l'execució hipotecària, sinó en el tractament ordenat de la situació de sobreendeutament. Tanmateix, la regulació del sobreendeutament és una mesura estructural que no solament busca la solució a un problema del passat, sinó que ha d'actuar com a prevenció d'eventuals escenaris de concessió abusiva de crèdit.

La inexistència de mecanismes de segona oportunitat o d'alliberament de deutes convertia l'ordenament jurídic espanyol en una anomalia amb relació a la pràctica totalitat dels països de l'entorn pròxim, que inclouen aquests

mecanismes, amb diferents variants, en la regulació del sobreendeutament, des dels sistemes anglosaxons que entenen el sobreendeutament com un risc del mercat del crèdit, i ofereixen solucions del deute ràpides i àgils, fins als sistemes continentals que entenen que l'establiment d'un pla de pagaments que ha de complir el deutor és condició per a l'alliberament del deute.

Es parteix, en qualsevol cas, del principi que els incidents en el mercat del crèdit han d'ésser suportats per totes les parts implicades, no solament pel deutor. Es tracta de models moderns i transparents, en què es busca el bé comú i els problemes són atesos de manera que es mantingui l'equilibri entre les parts: el deutor podrà tenir una segona oportunitat, però alhora té incentius per a fer esforços per a pagar els seus deutes, i pot evitar de veure's abocat a l'exclusió social i a la falta de perspectives socioeconòmiques de millora a causa de l'embargament indefinit dels seus béns i drets; el creditor veurà com el deutor s'esforça per afrontar el pagament i no opta per una vida futura en l'economia submergida; la societat, en conjunt, es veu beneficiada per la rehabilitació civil del deutor, que pot evitar la situació d'exclusió social o la situació de dependència de manera permanent dels serveis socials públics.

Aquesta llei s'orienta a consolidar en la societat el valor de les persones que, havent patit les situacions descrites, encaren el futur amb esperança, amb incentius per a reprendre la iniciativa personal, familiar i econòmica.

La llei, doncs, s'adreça a corregir amb urgència el buit de la legislació vigent pel que fa a les situacions de sobreendeutament.

Aquesta llei s'estructura en tres capítols. El capítol I estableix una sèrie de mesures per a evitar el sobreendeutament en la concessió futura de crèdits hipotecaris i modifica el procediment d'execució hipotecària, de manera que el jutge, en un procediment declaratiu en què es tracti sobre clàusules abusives del contracte, pugui suspendre l'execució hipotecària.

El capítol II articula un procediment extrajudicial de caràcter administratiu que evita que, en cas d'una insolvència que sigui causada principalment però no únicament pel sobreendeutament hipotecari, s'hagi de recórrer directament a un procediment concursal, amb la convenient desjudicialització de determinats procediments i el garantiment de la tutela dels tribunals per mitjà de mecanismes d'impugnació. Aquest procediment extrajudicial comporta un pla de liquidació ordenada dels deutes.

En funció de la situació del deutor, el procediment pot incloure mesures immediates, com la dació en pagament, o altres que garanteixin la permanència en l'habitatge, com a forma de fer efectiu el dret a l'habitatge, o pot possibilitar, en tot cas, la participació en el procediment de les autoritats competents en matèria de serveis socials i d'habitatge, perquè siguin ofertes al deutor totes les possibilitats d'ajuts per a garantir-li aquest dret.

En el procediment extrajudicial de liquidació dels deutes també es pot acordar l'exoneració del passiu pendent, exoneració que no té caràcter automàtic, sinó que tindrà plens efectes una vegada finit el període de seguiment del pla, d'una durada màxima de cinc anys.

En cas que el pla de liquidació sigui impugnat, o en cas que el deutor l'incompleteixi, es pot iniciar un procediment concursal, abreujat i molt simplificat, davant el jutjat mercantil competent. En aquest sentit, la llei present modifica la Llei concursal per introduir-hi una especialitat del procediment de concurs per als casos d'insolvència d'una persona física causats per l'adquisició anterior d'un habitatge. Aquest procediment concursal té com a finalitat analitzar la situació d'insolvència del deutor i permetre que, si es donen els supòsits establerts, el jutge pugui atorgar-li una segona oportunitat i pugui exonerar-lo dels deutes que no s'hagin pogut satisfer en el concurs, per mitjà del corresponent pla de liquidació dels deutes. Aquesta exoneració tampoc no té caràcter automàtic, sinó que tindrà plens efectes una vegada finit el període de seguiment del pla, d'una durada màxima de cinc anys.

El capítol III regula algunes especialitats del procediment d'execució hipotecària d'habitatges de protecció pública.

Les disposicions addicionals introdueixen diferents mecanismes d'equilibri i transparència en el garantiment del dret a l'habitatge, en el marc del procediment d'execució hipotecària de l'habitatge habitual, amb la finalitat d'adequar a les disposicions d'aquesta llei la resta de l'ordenament jurídic, en especial la Llei d'enjudiciament civil, amb la proposta de modificar-ne els articles 670 i 671, establint percentatges específics de postures mínimes admissibles en segona i tercera subhasta de l'habitatge habitual, que han de superar el 80% del valor de taxació inicial de l'habitatge o com a mínim de l'import total del deute vinculat a l'adquisició de l'habitatge.

La llei també deroga la lletra a de l'article 153 de la Llei hipotecària, del 8 de febrer de 1946.

Dues de les disposicions finals fan referència a aspectes inherents al tractament fiscal de les operacions de dació en pagament per tal d'evitar agreujar la situació econòmica dels deutors hipotecaris que s'acullin a aquesta modalitat, que resultaria de considerar com a increments patrimonials a efectes de l'impost sobre la renda de les persones físiques els que es manifestin de forma aparent com a conseqüència de la condonació de part del deute no cobert pel valor de bé donat, i també en el cas de l'impost sobre el valor afegit dels terrenys o les transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.

Finalment, les altres disposicions contenen mandats al Govern i altres autoritats competents perquè adoptin o promoguin mesures reglamentàries o legals que incideixin en la transparència del mercat hipotecari que afecti l'habitatge habitual, com ara el garantiment de la transparència i l'equitat de les taxacions immobiliàries, la independència de les empreses taxadores de les entitats de crèdit, el foment dels habitatges de lloguer i l'atenció a les persones que han perdut llur habitatge habitual i únic en propietat com a conseqüència de procediments d'execució hipotecària.

CAPÍTOL I. MESURES CONTRA EL SOBREENDUTAMENT PERSONAL I FAMILIAR

ARTICLE 1. OBJECTE

L'objecte d'aquesta llei és establir mesures destinades a resoldre el sobreendeutament de les persones físiques i les famílies vinculat a l'adquisició de l'habitatge habitual, amb la inclusió expressa de la possibilitat de dació de l'habitatge en pagament del deute hipotecari, simplificant els procediments concursals i incidint en la regulació del mercat hipotecari per a garantir a les persones afectades tant el manteniment de condicions d'inclusió social com l'accés a noves oportunitats de recuperació econòmica.

ARTICLE 2. CARACTERÍSTIQUES DELS PRÉSTECES HIPOTECARIS ATORGABLES PER A L'ADQUISICIÓ DE L'HABITATGE HABITUAL

1. Les entitats financeres autoritzades a participar en el mercat hipotecari només poden atorgar crèdits o préstecs a persones físiques per a l'adquisició de l'habitatge habitual amb garantia hipotecària constituïda sobre l'habitatge que s'adquireix, que en tot cas ha d'ésser destinat a residència efectiva i permanent de l'adquirent, si es compleixen les condicions següents:

a) Que el termini d'amortització del crèdit hipotecari no sigui superior als trenta anys, salvant els períodes de suspensió temporal d'amortització del principal que es puguin acordar.

b) Que l'import del crèdit hipotecari no superi el 90% del valor de taxació de l'habitatge hipotecat i no excedeixi en cap cas el 100% del preu escriturat. En els casos d'habitatges subjectes a un règim de protecció pública, l'import del crèdit pot arribar al 100% del valor de taxació, sempre que el valor correspongui als mòduls o preus determinats per la normativa protectora corresponent.

2. A fi d'evitar el sobreendeutament personal i familiar, l'entitat de crèdit i el notari han d'informar el consumidor sobre les conseqüències de perfer el negoci, inclosos els riscos que en poden derivar en cas d'incompliment, i li han de facilitar la documentació que estableix la legislació de protecció dels consumidors i els usuaris.

3. Els interessos moratoris dels préstecs hipotecaris per a l'adquisició de l'habitatge habitual no poden superar en cap cas el límit que sigui establert per la legislació de protecció dels consumidors i els usuaris que, en l'àmbit de les seves competències, estableixin les comunitats autònomes o, si manca aquesta legislació, el límit que sigui establert per la llei de pressupostos generals de l'Estat.

ARTICLE 3. CLÀUSULES ABUSIVES EN ELS CONTRACTES DE CRÈDIT HIPOTECARI PER A L'ADQUISICIÓ DE L'HABITATGE HABITUAL

En un procediment d'execució hipotecària s'ha d'admetre l'oposició de l'executat si es fonamenta en l'existència de clàusules abusives en el contracte de préstec hipotecari. En aquest cas, si el deutor s'oposa a l'execució i interposa, en el termini de vint dies des la notificació del despatx d'execució, una demanda de judici declaratiu, el jutge que tramita el procediment d'execució hipotecària, si aprecia que la demanda resulta fonamentada, pot sus-

pendre l'execució fins que no es dicti la resolució del procediment declaratiu.

CAPÍTOL II. MECANISMES DE LIQUIDACIÓ ORDENADA DELS DEUTES PERSONALS EN CAS DE RISC DE PÈRDUA DE L'HABITATGE HABITUAL

ARTICLE 4. PROCEDIMENT EXTRAJUDICIAL DE LIQUIDACIÓ ORDENADA DELS DEUTES

1. Les persones físiques que, d'acord amb la legislació concursal, es trobin o es puguin trobar d'una manera imminenta en una situació d'insolvència i que puguin perdre l'habitatge habitual de resultes de l'incompliment de llurs obligacions exigibles i les persones físiques contra les quals s'hagi iniciat un procediment d'execució d'un deute que hagi implicat o pugui implicar la pèrdua de l'habitatge habitual, poden optar per iniciar la liquidació ordenada dels deutes per la via extrajudicial que regula l'article 5.

2. Als efectes del que estableix l'apartat 1, s'entén per *habitatge habitual* l'habitatge que és ocupat com a residència efectiva i permanent pel deutor, a títol de propietat, o, si tant la propietat de l'habitatge com les obligacions derivades del préstec garantit amb la hipoteca són comunes a diverses persones físiques, l'habitatge que és ocupat com a residència efectiva i permanent per qualsevol d'aquestes persones.

3. L'obertura d'un procediment de liquidació ordenada dels deutes comporta la suspensió del procediment d'execució hipotecària de l'habitatge habitual. La suspensió l'ha de declarar el jutge que tramita el procediment d'execució hipotecària quan se li aporti la resolució d'inici del procediment extrajudicial de liquidació ordenada dels deutes.

4. Si en obrir-se un procediment extrajudicial de liquidació ordenada dels deutes no s'ha iniciat cap procediment d'execució hipotecària contra l'habitatge habitual, els drets dels creditors hipotecaris s'han d'exercir dins l'esmentat procediment extrajudicial.

5. L'obertura d'un procediment extrajudicial de liquidació ordenada dels deutes interromp la meritació d'interessos moratoris d'aquests deutes, inclosos els corresponents als préstecs hipotecaris.

ARTICLE 5. TRAMITACIÓ DEL PROCEDIMENT EXTRAJUDICIAL DE LIQUIDACIÓ ORDENADA DELS DEUTES

1. El deutor ha de demanar l'inici del procediment extrajudicial de liquidació ordenada dels deutes mitjançant una sol·licitud adreçada a la secció territorial de la comissió de sobreendeutament corresponent. La sol·licitud s'ha de presentar en un formulari normalitzat facilitat per la comissió i, juntament amb els documents acreditatius corresponents, ha d'incloure:

a) La relació dels béns, dels drets i de qualsevol altre element avaluable econòmicament de què sigui titular, amb una estimació del valor que tenen en aquell moment.

b) La relació dels creditors, especificant-ne la identitat, el domicili i l'adreça electrònica, i la quantia i el venciment dels deutes.

c) Una proposta de pla de liquidació ordenada dels deutes, en què ha de concretar els compromisos que pot assumir per a afrontar els deutes. El pla pot incloure quitaments i esperes en el pagament dels deutes, la condonació parcial o total dels deutes o la liquidació de béns per al pagament dels deutes, i també la possibilitat d'alliberament del deute no satisfet en el període màxim de cinc anys. El pla pot contenir també una disposició específica sobre la liquidació del préstec amb garantia hipotecària que afecti l'habitatge habitual, i les alternatives de permanència en l'habitatge en cas que el deutor es vulgui acollir a la dació en pagament, i ha de determinar els recursos econòmics que el deutor es pot reservar per a satisfer les necessitats familiars pròpies durant la vigència del pla.

2. La comissió de sobreendeutament, una vegada verificat que la sol·licitud d'inici d'un procediment extrajudicial de liquidació ordenada dels deutes compleix els requisits que estableix l'apartat 1, en pren acta i, en el termini de cinc dies, comunica l'inici del procediment a tots els creditors i als registres públics en què estiguin inscrits els béns o drets del deutor. Qualsevol embargament, hipoteca, càrrega o gravamen posteriors a la nota marginal d'inici del procediment queden cancel·lats amb l'aprovació del pla de liquidació ordenada dels deutes.

3. La comissió de sobreendeutament, en el termini de cinc dies des de l'obertura del procediment extrajudicial de liquidació ordenada dels deutes, ho ha de comunicar al jutge que tramita el procediment d'execució hipotecària de l'habitatge habitual del deutor perquè suspengui el procediment judicial.

4. La comissió de sobreendeutament, en el termini d'un mes des de l'inici d'un procediment extrajudicial de liquidació ordenada dels deutes, ha d'elaborar un informe en què es determinin la llista definitiva de creditors, l'inventari de béns i drets del deutor, els motius del sobreendeutament i la proposta de pla de liquidació ordenada dels deutes. També pot adoptar mesures de limitació de les facultats de disposició del deutor durant la tramitació del procediment.

5. Des l'aprovació de l'informe a què fa referència l'apartat 4, el deutor i els creditors disposen d'un mes per a negociar de bona fe un acord sobre el pla de liquidació ordenada dels deutes. Durant la negociació del pla, la comissió de sobreendeutament pot requerir la intervenció dels serveis de l'administració pública competents en matèria de dret a l'habitatge, de consum o de serveis socials perquè prestin llur assessorament a les parts i els facilitin informació sobre els recursos públics disponibles. Igualment, les parts poden acollir-se al procediment de mediació aplicable d'acord amb la legislació de mediació civil; en aquest cas, el període de negociació pot tenir una durada de tres mesos.

6. En cas que, en finir el termini de negociació del pla de liquidació ordenada dels deutes, les parts no hagin arribat a un acord, la comissió de sobreendeutament pot aprovar el pla de liquidació ordenada dels deutes que consideri que s'ajusta a les necessitats de les parts. La re-

solució d'aprovació del pla pot determinar l'alliberament del deute no cobert en finir la liquidació.

7. El pla de liquidació ordenada dels deutes pot acordar la liquidació del préstec amb garantia hipotecària que afecti l'habitatge habitual, i les alternatives de permanència en l'habitatge en cas que el deutor es vulgui acollir a la dació en pagament. En cas que l'acord comporti l'abandonament de l'habitatge habitual, la comissió de sobreendeutament, a petició de la persona afectada, pot requerir la intervenció en el procediment de les administracions amb competència en matèria de serveis socials i d'habitatge perquè adoptin les mesures que calguin per a garantir al deutor un allotjament temporal mentre no disposi d'habitatge i perquè li facilitin l'orientació, els ajuts i els avals que li puguin correspondre d'acord amb els programes d'ajut a l'habitatge.

8. El pla de liquidació ordenada dels deutes ha de determinar els recursos econòmics que el deutor es pot reservar per a satisfer les necessitats familiars pròpies durant la vigència del pla, i pot acordar la limitació de les facultats de disposició del deutor durant la vigència del pla. La resolució d'aprovació del pla de liquidació ordenada dels deutes s'ha de publicar en el butlletí oficial corresponent.

9. L'alliberament del deute no cobert per la liquidació només es pot acordar una vegada exhaurit el termini establert pel pla. Durant el període de vigència del pla, la comissió de sobreendeutament ha de comprovar el compliment del pla de pagaments, la liquidació dels béns, si escau, i la situació patrimonial del deutor.

10. En el termini de quinze dies des de la publicació de l'aprovació per la comissió de sobreendeutament del pla de liquidació ordenada dels deutes, els creditors que s'hi hagin manifestat en contra poden impugnar-lo, sempre que llurs crèdits representin com a mínim el 20% del passiu del deutor. La impugnació, que s'ha de substanciar pels tràmits d'un incident concursal, s'ha de formalitzar davant el jutge mercantil competent per a conèixer el procediment concursal. L'estimació de la impugnació del pla de liquidació ordenada dels deutes aprovat per la comissió de sobreendeutament comporta l'obligació del deutor de sol·licitar la declaració de concurs, que s'ha de tramitar amb les especialitats del procediment abreujat regulat per l'article 191 *quater* de la Llei concursal; en aquest supòsit, els pagaments ja liquidats en virtut del pla són reintegrables al patrimoni del deutor.

11. El pla de liquidació ordenada dels deutes aprovat per la comissió de sobreendeutament esdevé ferm si no és impugnat en el termini que estableix l'apartat 10 o si la impugnació, si s'escau, és desestimada. La certificació del pla, emesa pel secretari de la comissió de sobreendeutament competent, té la consideració de títol executiu, a l'efecte del que estableix l'article 517 de la Llei d'enjudiciament civil.

12. El creditor que hagi estat omès en la relació de creditors inclosa en el pla de liquidació ordenada dels deutes aprovat per la comissió de sobreendeutament no queda vinculat pel pla i pot exercir individualment els seus drets com a creditor davant els tribunals, però no pot impugnar el pla.

13. Si, en finir el termini de negociació del pla de liquidació ordenada dels deutes, les parts no arriben a un acord, la comissió de sobreendeutament, si no aprova un pla, ha de dictar una resolució que clogui el procediment, i ha d'incloure un informe final sobre el procediment seguit, les propostes efectuades per les parts, els punts d'acord i desacord principals entre el deutor i els creditors i, si s'escau, els informes del mediador i dels representants de les administracions que hi hagin intervingut.

14. En cas que el procediment extrajudicial de liquidació ordenada dels deutes es clogui perquè el deutor incompleix el pla de liquidació ordenada del deute o perquè la comissió de sobreendeutament no aprova un pla, el deutor, en el termini de dos mesos des de la resolució que clogui el procediment, ha de sol·licitar la declaració de concurs.

15. El deutor, per a la tramitació d'un procediment extrajudicial de liquidació dels deutes, pot exercir el dret d'assistència jurídica gratuïta, en els termes de l'article 6.1 de la Llei 1/1996, del 10 de gener, d'assistència jurídica gratuïta.

ARTICLE 6. COMISSIONS DE SOBREENDEUTAMENT

1. Les comissions de sobreendeutament tenen àmbit territorial autonòmic.

2. Les comissions de sobreendeutament estan formades per un mínim de cinc membres, entre els quals hi ha d'haver persones de prestigi reconegut o d'experiència contrastada en els àmbits jurídic, de la mediació i de l'administració concursal i persones en representació de les organitzacions de consumidors i usuaris i de les entitats financeres que participen en el mercat hipotecari en l'àmbit territorial de la comissió. Un dels membres presideix la comissió i un altre, que ha d'ésser funcionari amb el títol de llicenciatura o grau en dret, exerceix les funcions de secretaria, que inclouen la fe pública dels acords de la comissió.

3. Sens perjudici de l'aplicació a les comissions de sobreendeutament de les normes de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, en allò que escaigui, el desplegament normatiu de les comissions correspon a les comunitats autònomes, mitjançant un reglament que n'ha de regular, com a mínim, la composició, dins el marc establert per aquesta llei, l'estructura territorial, ajustada al mercat hipotecari de la comunitat autònoma respectiva, i les especialitats de les normes de funcionament i de l'organització administrativa necessàries per a exercir les funcions que els atribueix aquesta llei.

CAPÍTOL III. SUPÒSITS DE SUBHASTA DEL BÉ HIPOTECAT QUAN ES TRACTI D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

ARTICLE 7. EXECUCIONS HIPOTECÀRIES D'HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

1. Les execucions hipotecàries d'habitatges sotmesos a qualsevol règim de protecció pública estan subjectes a les limitacions següents:

a) El preu màxim de l'alienació no pot ésser superior al que correspongui a l'habitatge en la seva condició d'habitatge de protecció pública.

b) L'adjudicatari de l'habitatge objecte d'execució ha de complir tots els requisits que estableixi la legislació aplicable als habitatges amb protecció oficial.

c) L'entitat responsable de l'execució ha de comunicar a l'administració pública competent la celebració de la subhasta, la identificació completa del bé, el resultat de la subhasta i, si s'escau, la identitat de la persona adjudicatària i el preu obtingut.

2. En les execucions hipotecàries d'habitatges sotmesos a qualsevol règim de protecció pública, l'administració pública competent per raó de la ubicació de l'habitatge executat ha de verificar, de conformitat amb el procediment legalment establert, el compliment dels requisits a què fa referència l'apartat 1, relatius a la persona adjudicatària i a la idoneïtat del preu de l'alienació.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

PRIMERA. MODIFICACIÓ DE LA LLEI CONCURSAL

L'article 191 *quater* de la Llei 22/2003, del 9 de juliol, concursal, que fou afegit a la dita Llei concursal per la Llei 38/2011, del 10 de octubre, passa a ésser article 191 *quinquies*, i s'afegeix a la llei un nou article 191 *quater*, amb el text següent:

«Article 191 *quater*. Especialitats del procediment abreujat en cas de concurs de persona física que afecti l'habitatge habitual

»1. El deutor persona física pot instar la declaració de concurs quan el procediment extrajudicial de liquidació ordenada hagi conclòs sense l'aprovació d'un pla de liquidació ordenada dels deutes, o bé si la comissió de sobreendeutament ha declarat la finalització del procediment per incompliment del pla de liquidació. També es declara el concurs en cas que el jutge estimi la impugnació del pla de liquidació ordenada dels deutes aprovat en el procediment extrajudicial.

»2. El deutor ha d'instar el concurs per mitjà d'una sol·licitud que té caràcter confessor i que s'ha de presentar en un formulari normalitzat, acompanyada amb els documents de l'article 6.2, la resolució de la comissió conforme ha finalitzat el procediment extrajudicial i una proposta de pla de liquidació.

»3. La interlocutòria de declaració de concurs també obre la fase de liquidació. El secretari judicial ha de donar trasllat del pla de liquidació perquè sigui informat en el termini de deu dies per l'administrador concursal i perquè els creditors puguin formular-hi alegacions.

»4. La declaració del concurs suspèn el procediment d'execució hipotecària de l'habitatge habitual, que queda sotmès al que estableixi el pla de liquidació.

»5. No poden impugnar la llista de creditors els que figurin a la llista de creditors presentada al procediment extrajudicial previ i no l'hagin impugnada ni els que, havent-la impugnada, no hagin obtingut pronunciament judicial favorable.

»6. El pla de liquidació ordenada dels deutes que s'aprovi ha de tenir en compte els aspectes següents:

»a) El pla ha de respectar els supòsits d'inembargabilitat que estableixen els articles 605, 606 i 607 de la Llei d'enjudiciament civil. La quantitat inembargable establerta per l'article 607.1 de la Llei d'enjudiciament civil s'ha d'incrementar en un 50%, i s'ha d'incrementar a més amb un 30% del salari mínim interprofessional per cada membre del nucli familiar que no disposi d'ingressos propis regulars, de salari o de pensió. A aquests efectes, s'entén que integren el nucli familiar del deutor el seu cònjuge o parella de fet i els ascendents i descendents de primer grau que hi conviuen.

»b) El pla de liquidació ordenada dels deutes ha de determinar expressament la forma en què es garanteix el dret a un habitatge adequat a les necessitats familiars del deutor, incloent-hi l'arrendament o la cessió d'ús temporal de l'habitatge per part del titular del préstec amb garantia hipotecària constituïda sobre l'habitatge habitual del deutor. El jutge pot requerir les administracions públiques competents en matèria de serveis socials i d'habitatge perquè adoptin les mesures que calguin per a garantir al deutor un allotjament temporal mentre no disposi d'habitatge i perquè li facilitin l'orientació, els ajuts i els avals que li puguin correspondre d'acord amb els programes d'ajut a l'habitatge.

»c) Si el deutor és titular d'un únic immoble i aquest constitueix el seu habitatge habitual, el pla pot acordar el lliurament del bé hipotecat com a pagament alliberador del deute reclamat i pot acordar que aquest pagament doni per satisfetes totes les quantitats que pugui deure en concepte de capital, d'interessos i de costes.

»7. En cas que en la tramitació d'un procediment de liquidació ordenada dels deutes es verifiqui que el deutor no és titular de béns i drets suficients per a satisfer els crèdits, el jutge pot acordar de manera provisional l'exoneració dels deutes pendents, que tindrà efecte una vegada finit el període de seguiment del pla, d'una durada màxim de cinc anys. La interlocutòria que acordi de manera provisional l'exoneració dels deutes pendents ha d'ésser publicada en el Registre Públic Concursal. El jutge ha de fixar, a proposta de l'administració concursal, el procediment per al seguiment del pla de liquidació, que ha d'especificar les obligacions que ha de complir el deutor durant el període de seguiment. Cada sis mesos, l'administració concursal ha de presentar al jutge que tramita el concurs un informe sobre l'estat de compliment del pla, que queda de manifest a l'oficina judicial.

»8. L'exoneració del passiu pendent a què fa referència l'apartat 7 té efectes respecte a tots els crèdits concursals, excepte els sorgits de la responsabilitat civil derivada de delictes.

»9. Per a acordar l'exoneració dels deutes pendents, en virtut del que estableix l'apartat 7, cal que concorrin acumulativament les condicions següents:

»a) Que la insolvència hagi estat qualificada de fortuïta.

»b) Que l'origen de la situació d'insolvència hagi estat el deute derivat de l'adquisició de l'habitatge habitual.

»c) Que el deutor hagi complert el deure de col·laboració amb el jutge, en els termes de l'article 42 de la Llei concursal.

»d) Que el deutor no hagi estat condemnat per sentència ferma per delictes d'insolvència punible, ni es trobi sotmès a cap dels supòsits establerts per l'article 105 de la Llei concursal.

»e) Que el deutor no hagi estat objecte d'exoneració d'altres deutes en el període dels deu anys anteriors a la resolució judicial.

»f) Que el deutor no hagi presentat, amb dol o culpa greu, declaracions incorrectes o incompletes sobre el seu actiu o sobre els seus creditors.

»10. Una vegada finit el període de seguiment, l'administració concursal ha de presentar al jutge del concurs un informe sobre el compliment del pla. Les altres parts personades es pronuncien sobre l'informe i el jutge, si escau, dicta una interlocutòria per la qual aprova l'informe i exonera definitivament el deutor dels deutes pendents. La interlocutòria pot ésser objecte de recurs per part dels creditors que s'haguessin oposat a l'exoneració.»

SEGONA. MODIFICACIÓ DE LA LLEI D'ENJUDICIAMENT CIVIL

1. Es modifica l'article 670.4 de la Llei 1/2000, del 7 de gener, d'enjudiciament civil, al capdavant del qual s'afegeix un nou paràgraf, amb el text següent:

«No obstant el que disposen els paràgrafs anteriors, en el cas que l'execució afecti l'habitatge habitual, les postures mínimes admissibles han d'ésser de com a mínim el 80% del valor de taxació en el moment de constitució de la hipoteca.»

2. Es modifica l'article 671 de la Llei d'enjudiciament civil, que queda redactat de la manera següent:

«Si en l'acte de la subhasta no hi ha cap postor, el creditor pot demanar l'adjudicació dels béns per una quantitat igual o superior al 60% del seu valor de taxació.

»No obstant el que disposa el paràgraf anterior, en el cas que l'execució afecti l'habitatge habitual, l'executant només pot demanar l'adjudicació pel 80% del valor de taxació en el moment de constitució de la hipoteca o per la quantitat que se li degui per tots els conceptes, si aquesta és superior al 80% esmentat.

»Quan el creditor, en el termini de vint dies, no faci ús d'aquesta facultat, el secretari judicial ha d'aixecar l'embarcament, a instància de l'executat.»

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA. MESURES D'ALLOTJAMENT PER A PERSONES QUE HAN PERDUT L'HABITATGE HABITUAL DE RESULTES D'UN PROCEDIMENT D'EXECUCIÓ HIPOTECÀRIA

Les administracions competents en matèria d'habitatge han d'adoptar, amb caràcter prioritari, mesures d'allotjament per a resoldre la situació de les persones que, havent sofert un procediment d'execució hipotecària de l'habitatge habitual abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei, han quedat en situació de vulnerabilitat econòmica i so-

cial pel fet de mantenir pendent un deute important de cara al futur.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Es deroga la lletra *a* de l'article 153 *bis* de la Llei hipotecària, del 8 de febrer de 1946, i qualsevol altra disposició de rang igual o inferior que s'oposi a aquesta llei.

DISPOSICIONS FINALS

PRIMERA. SOCIETATS PER A LA PROMOCIÓ DELS HABITATGES DE LLOGUER

En el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, el Govern ha de presentar un projecte de llei de reforma de la normativa de les societats cotitzades d'inversió en el mercat immobiliari (SOCIMI) i de les societats d'arrendament d'habitatges, amb la finalitat que aquestes societats esdevinguin autèntics instruments de promoció i vertebració del mercat de l'habitatge en règim de lloguer, amb l'objectiu principal de millorar-ne el tractament fiscal i de flexibilitzar, fer més transparents i abaratir els requisits que se'ls exigeixen per a constituir-se i operar.

SEGONA. GARANTIMENT DE LA INDEPENDÈNCIA I LA IMPARCIALTAT DE LES SOCIETATS DE TAXACIÓ QUE ACTUEN EN EL MERCAT HIPOTECARI

En el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, el Govern ha de presentar un projecte de llei que garanteixi la total independència i imparcialitat de les societats de taxació que actuen en el mercat hipotecari, especialment pel que fa a les entitats de crèdit de qualsevol classe i a les entitats promotores i comercialitzadores d'habitatges, i, si escau, i en el mateix termini, ha de fer les modificacions reglamentàries que calguin amb el mateix objectiu.

TERCERA. TRACTAMENT FISCAL DE LA DACIÓ DE L'HABITATGE HABITUAL EN PAGAMENT D'UN DEUTE HIPOTECARI

En el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, el Govern ha de presentar un projecte de llei de modificació de la legislació de l'impost sobre la renda de les persones físiques (IRPF) per tal d'evitar que les operacions de dació en pagament puguin interpretar-se com guanys patrimonials subjectes a pagament per part del deutor en la part que excedeixi l'escreix del valor del bé atorgat a l'habitatge habitual.

QUARTA. BONIFICACIÓ DE L'IMPOST SOBRE L'INCREMENT DEL VALOR DELS TERRENYS DE NATURALESA URBANA EN ELS SUPÒSITS DE DACIÓ DE L'HABITATGE HABITUAL EN PAGAMENT D'UN DEUTE HIPOTECARI

En el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, el Govern ha de presentar un projecte de llei de modificació de la legislació reguladora de les hisendes locals, per a incloure-hi una bonificació del 99% en la determinació de l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana generat en operacions de dació en pagament de l'habitatge habitual, i per a habilitar amb aquest objecte, simultàniament, els mecanismes previstos de compensació efectiva als ajuntaments pels menors ingressos que els comporti l'aplicació d'aquesta bonificació.

CINQUENA. DESPLEGAMENT REGLAMENTARI

Es faculta el Govern per a desplegar per reglament les mesures contingudes en aquesta llei.

SISENA. ENTRADA EN VIGOR

Aquesta llei entra en vigor l'endemà de la publicació en el *Bulletí Oficial de l'Estat*.

Palau del Parlament, 12 de juliol de 2012

El secretari de la Comissió
Joan Güell i Serra

El president de la Comissió
Salvador Milà i Solsona