

**A LA MESA DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS**

D. Manuel Pardos Vicente, mayor de edad, con DNI , y D. Fernando Herrero Saez de Eguilaz, mayor de edad, con DNI , ambos con domicilio a efectos de notificaciones en Zaragoza (50.001), C/ Gavin 12 Local, Teléfono 976390060, Fax 976390199 y correo electrónico [aicar.adicae@adicae.net](mailto:aicar.adicae@adicae.net), actuando en representación de la **Comisión Promotora de la *Proposición de Ley de modificación de diversas normas para la prevención y tratamiento del sobreendeudamiento de las familias por el crédito***, ante la Mesa del Congreso de los Diputados comparecemos y como mejor en Derecho proceda, **DECIMOS:**

**PRIMERO.-** Que al amparo de lo establecido por el artículo 87.3 de la Constitución, el artículo 4 de la Ley Orgánica 3/1984, de 26 de marzo, Reguladora de la Iniciativa Legislativa Popular, y el artículo 92 del Reglamento del Congreso de los Diputados, la Comisión Promotora de la *“Proposición de Ley de modificación de diversas normas para la prevención y tratamiento del sobreendeudamiento de las familias por el crédito”* viene a presentar la misma ante la Mesa del Congreso a fin de que sea admitida a trámite, se comuniquen a la Junta Electoral Central, y se le de el trámite pertinente para iniciar el procedimiento de recogida de firmas.

**SEGUNDO.-** Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 3 de la Ley Orgánica 3/1984, de 26 de marzo, Reguladora de la Iniciativa Legislativa Popular adjuntamos al presente escrito los siguientes documentos:

-Documento nº 1: Texto articulado de la proposición de Ley, precedido de una Exposición de Motivos.

-Documento nº 2: Relación de los miembros que componen la Comisión Promotora de la iniciativa, con expresión de los datos personales de todos ellos.

Por ello,

**SOLICITAMOS A LA MESA:** Que tenga por presentado este escrito con los documentos adjuntos, y previo examen de la documentación, admita a trámite de la *“Proposición de Ley de modificación de diversas normas para la prevención y tratamiento del sobreendeudamiento de las familias por el crédito”*, comuniquen a la Junta Electoral Central su admisión, a fin de iniciar el procedimiento de recogida de firmas.

Madrid, a 10 de junio de 2011.

Fdo:

Fdo:

## **Proposición de ley de *modificación de diversas normas para la prevención y tratamiento del sobreendeudamiento de las familias por el crédito***

*Reforma de la normativa sustantiva y procesal que afecta a las obligaciones contraídas por los consumidores derivados de la contratación de préstamos y créditos, en particular aquellos con garantía hipotecaria, en situaciones excepcionales de endeudamiento de las familias.*

### **Exposición de motivos**

Durante los últimos años, hemos vivido un crecimiento económico ficticio, basado en la especulación inmobiliaria y sostenido por una concesión abusiva de préstamos y créditos hipotecarios. La tan manida burbuja inmobiliaria, se ha alimentado con la multiplicación de las viviendas construidas y al impulso de la propiedad privada como principal régimen de tenencia. Y todo ello, sin que haya existido ningún tipo de control público ni a la actividad de las entidades ni en el proceso de contratación y garantías de los préstamos y créditos.

El gran damnificado, jurídica y económicamente, es sin duda el consumidor. Este modelo inmobiliario especulativo ha tenido a los ciudadanos como una mera víctima pasiva. 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 cientos 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 100% del valor de tasación, frente al 80% exigido por la Ley del Mercado Hipotecario, lo que supone una exposición desmesurada al riesgo. Este riesgo se vió incrementado por la constante e intensa incitación al consumismo y al recurso indiscriminado al crédito, propiciada por la publicidad e incluso múltiples mensajes institucionales, llevaron a un destacado aumento del crédito en otras fórmulas, tales como el crédito al consumo, el préstamo personal, el denominado “crédito rápido” o las tarjetas, lo que contribuyó al sobreendeudamiento de las familias. Con el comienzo de la crisis las entidades financieras se vieron abocadas a conceder créditos para el pago in extremis de cuotas hipotecarias, un empleo abusivo y absurdo de estos productos de crédito, con el objetivo de posponer la agonía de las hipotecas y contener sus crecientes ratios de morosidad.

Ante esta realidad no deben extrañar los ratios de endeudamiento de las familias, que alcanzan los primeros puestos del ranking en proporción a la renta disponible. 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.

La crisis del modelo económico, escenificada con el estallido de la burbuja inmobiliaria y la posterior crisis financiera y económica han dejado a los consumidores y ciudadanos en España sufriendo unas altísimas tasas de desempleo o con bajísimos salarios en el mejor de los casos. Y es ésta situación de drástica reducción de ingresos, que no parece coyuntural sino más bien estructural, la que hace que cientos de miles de hogares no puedan afrontar el pago de sus obligaciones crediticias y por su especial volumen y trascendencia a la cabeza de ellas, la hipoteca, y se vean abocados a una dramática ejecución hipotecaria, que ya ha alcanzado niveles de alarma social.

Y desde luego, la normativa sustantiva, concursal y procesal existente no está adaptada a esta situación. No es de recibo que, con todo lo expuesto anteriormente, el consumidor pueda ser objeto de un procedimiento de ejecución hipotecaria fulminante, que no tiene en cuenta las circunstancias económicas y que le condena a la exclusión financiera de por vida, sino que además no permite ejercer los derechos que han sido obviados u ocultados, en el mejor de los casos, en la vida del préstamo hipotecario.

Puede darse el absurdo jurídico y fáctico de 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 enormes intereses de mora e injustos y abusivos gastos del procedimiento judicial. O que un consumidor sufra esta ejecución a pesar de que el impago venga motivado por una vulneración del ordenamiento jurídico (cláusulas-prácticas abusivas).

Los datos que existen desde 2007, año en que estalló la crisis, son dramáticos y amenazan con instaurarse en nuestra vida cotidiana durante muchos años. El número de embargos hipotecarios desde 2007 hasta 2010 se acerca al medio millón y los embargos de otros tipos durante la crisis alcanzan los 2.818.577, de los que más de un millón corresponden a consumidores. La evolución ha tenido un crecimiento exponencial: las previsiones para el 2011 multiplican casi por cinco las actuaciones de embargo realizadas en 2007.

La supuesta autonomía privada en la contratación de préstamos y créditos se ha visto claramente desvirtuada. El presunto equilibrio entre entidades financieras y familias es inexistente y es necesario proponer y aprobar una normativa que garantice los derechos de los consumidores en la contratación y en la vida de los préstamos y créditos, particularmente en los hipotecarios, que la práctica española ha llevado a plazos superiores a los 30 u los 40 años, y de forma añadida y necesaria, unos mecanismos justos de eliminación de la deuda, en la que las entidades asuman de facto su responsabilidad, en la actualidad nula en virtud de una legislación anticuada y desequilibrada, en ningún caso adaptada a la gravísima crisis económica y financiera española. Igualmente contradictoria con las legislaciones del entorno europeo y anglosajón, que han creado mecanismos algo más justos de defensa de los derechos de los deudores.

La solución que se propone en la presente Iniciativa Legislativa Popular es la de cubrir el

vacío normativo que existe en España respecto a la regulación del sobreendeudamiento familiar, regulando además una serie de aspectos de la legislación hipotecaria, de consumo, procesal y civil que eviten cargar las consecuencias de los excesos de unos a la parte más débil. Un panorama hipotecario y crediticio más justo y que preste garantías al consumidor en momentos tan difíciles en los que está en juego incluso la pérdida de la vivienda familiar.

La Plataforma Hipotecaria de ADICAE viene trabajando en los 4 últimos años con grupos de afectados y colectivos víctimas de la anticuada y abusiva legislación en el ámbito del crédito y las hipotecas, habiendo presentado en numerosas ocasiones a todos los grupos políticos y parlamentarios, así como a todo tipo de instituciones, diversas propuestas en la línea de esta Iniciativa Legislativa Popular. En los últimos años la actuación de bancos y cajas en el crédito y las hipotecas ha llevado a la Plataforma Hipotecaria de ADICAE a movilizar a decenas de miles de consumidores, tanto en la conocida macrodemanda colectiva de ADICAE contra 100 entidades bancarias por las cláusulas suelo, que ha despertado a hasta 1 millón de usuarios afectados permitiéndoles tomar conciencia del abuso que sufren, como en las decenas de procedimientos judiciales colectivos que ADICAE tiene en marcha contra los abusos hipotecarios. En todo caso, la Plataforma Hipotecaria de ADICAE ha recibido los problemas de decenas de miles de familias a las que ha tratado de ayudar frente a situaciones de embargo y ejecución hipotecaria que se han encontrado con las nefastas y dramáticas consecuencias de la actual legislación hipotecaria y crediticia. Una legislación que ha provocado que incluso un juzgado de Cataluña se haya dirigido al Tribunal Constitucional.

Por otra parte ADICAE ha comprobado que el “movimiento 15M”, con el que está cooperando, ha acogido muchas de estas propuestas que, aunque formuladas someramente y con un carácter algunas veces radical y poco elaborado técnicamente, constituyen un sentir popular muy amplio como han demostrado estudios de instituciones como el CIS y Demoscopia y están obteniendo como es conocido el apoyo de al menos el 70% de la población española.

Las propuestas que realiza ADICAE están, además, en línea con la creciente preocupación de la Unión Europea para prevenir los problemas de sobreendeudamiento y para que la concesión de crédito se realice de forma responsable, con la reciente salida de una propuesta de directiva sobre el mercado hipotecario. En este sentido la Propuesta de Directiva relativa al crédito hipotecario que acaba de ver la luz prevé que *“el mercado hipotecario de la UE es de vital importancia para los millones de ciudadanos europeos que actualmente deben reembolsar una hipoteca, como también para los futuros propietarios de una vivienda”*. Para ello, sigue diciendo que *“hay que poner fin al comportamiento irresponsable de determinados operadores del mercado”*, lo que es sin duda un reconocimiento explícito de los fallos jurídicos, normativos y económicos que han hecho recaer el peso de la crisis inmobiliaria y del crédito en los consumidores. Por ello esta propuesta de Directiva pone de manifiesto la particular importancia de que, dados los gravísimos problemas y daños que está causando este asunto a las familias e incluso a la economía y a sus negras perspectivas de reactivación, adelantar legislación en este sentido. Incluso en la Unión Europea se debate muy activamente en estos momentos el llamado “fresh start” (segunda

oportunidad para los deudores), aplicada ya en importantes países de la Unión Europea como Alemania y en los Estados Unidos, y que contrasta con el rigorismo injusto del artículo 1.911 del Código Civil español, que condena de por vida a los deudores, y que requiere por tanto una mejora y modernización, que ha derivado en un trasnochado privilegio que casa mal con nuestro Estado de Derecho y que no ha propiciado precisamente un comportamiento responsable por parte de la banca y el sector financiero.

Por todo ello, consideramos que el deudor de buena fe debe tener el derecho y la posibilidad real de 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 las personas físicas y de las familias. A tal fin se presenta esta Proposición de Ley que modifica las siguientes normas:

- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil
- Código Civil
- Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario
- Real Decreto legislativo 1/2007 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General para la defensa de consumidores y usuarios
- Ley 1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las entidades de crédito
- Real Decreto 685/1982 de regulación del mercado hipotecario
- Ley 2/1994, 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios
- Ley de 23 de Julio de 1908, de Represión de la Usura
- Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas
- Leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio

En consecuencia, se plantea la siguiente

### **Proposición de Ley:**

#### **Artículo primero.- Mecanismos de moderación de la deuda del consumidor y facultades otorgadas al Juzgador para evitar el sobreendeudamiento presente y futuro**

*Modificación de la Ley Hipotecaria, la normativa de consumidores, la Ley de Enjuiciamiento Civil, Código Civil y de la normativa que regula las tasadoras*

**Uno.** Se añaden los siguientes números al apartado 1 del art. 695 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil:

*“4. En el caso de tratarse de vivienda habitual, si existieran vicios de consentimiento o defectos formales conforme a la legislación vigente en la concesión del título o de la prestación de garantías. En este caso se suspenderá la ejecución y en el plazo de 2 meses, la entidad ejecutante deberá aportar pruebas de la información prestada al consumidor para la contratación, el ratio de endeudamiento del consumidor en el momento de la contratación y la adecuación de las condiciones del préstamo a la misma. El Juez decidirá en el plazo máximo de 3 meses sobre la procedencia de continuar la ejecución o la suspensión de ésta y el levantamiento del embargo con la moderación de cantidades o cuotas del préstamo exigidas al deudor.*

*5. Existencia de cláusulas abusivas, declaradas judicial o registralmente o no, como tales que afecten directa o indirectamente a la cuantificación económica de la deuda o las causas de resolución del contrato. En este caso, se suspenderá la ejecución y se abrirá proceso declarativo ordinario para enjuiciar la abusividad de las citadas cláusulas. De apreciarse la abusividad, el Juzgador adecuará la cuantía reclamada descontando el importe derivado de la nulidad de dichas cláusulas y dando la posibilidad al deudor de realizar la rehabilitación hipotecaria o levantando el embargo de oficio si no hubiera motivo para la ejecución.*

*6. En el caso de que la ejecución recaiga sobre vivienda habitual y el deudor acredite la existencia de otras deudas, el Juez deberá abrir una pieza separada de mediación judicial en la que, en el plazo máximo de 2 años, se podrá alcanzar un acuerdo transaccional con el total de acreedores, que podrá contener quitas de hasta el 50%. Alternativamente el juez podrá remitir la pieza a los juzgados de lo mercantil especializados en materias similares. Mientras no se declare cerrada esta pieza separada no podrá continuarse con el proceso de ejecución.*

*7. Tratándose de vivienda habitual, no podrá producirse el desahucio hasta pasado 1 año desde que se produzca la adjudicación del bien si la unidad familiar no acredita disponer de otro domicilio o vivienda social a la que trasladarse. En ningún caso podrá producirse el lanzamiento si el deudor acredita la no existencia de recursos para poder contratar, bajo cualquier fórmula, otro inmueble adecuado a las necesidades de la unidad familiar. En este caso, el Juzgador acordará el método para que el ejecutado mantenga la posesión del inmueble en virtud de un título suficiente fijando, si procede, la contraprestación entre el adjudicatario y el deudor, la cual se ajustará a la renta mínima de subsistencia proporcionada al patrimonio mensual del deudor.*

*8. En ningún caso podrá realizarse el procedimiento de ejecución hipotecaria sobre vivienda familiar en rebeldía, al menos hasta que hayan transcurrido 12 meses desde su inicio. De lo contrario, el deudor podrá oponerse a la ejecución en cualquier momento en el que se encuentre la misma, incluso tras la adjudicación y el lanzamiento. Para ello, el Juez velará porque se realicen las notificaciones del inicio del procedimiento en todos los*

*domicilios del deudor que consten en cualquier registro público, debiendo producirse la entrega personal de dichas comunicaciones.*

**Dos.** Reforma del artículo 579 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil:

*-En el apartado uno se sustituye el término “producto” por “valor de tasación en el momento de la formalización del contrato” quedando la redacción como sigue:*

*“1. 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. Subastados los bienes hipotecados o pignorados, si el producto de dicha subasta resultase insuficiente para cubrir la deuda se utilizará el valor de tasación en el momento de la formalización del contrato a efectos de la responsabilidad del ejecutado. 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.*

*-Se añade un apartado 2.*

*“2. En ningún caso, tras la venta o adjudicación de la vivienda habitual, se podrán perseguir bienes del deudor o reclamar ningún tipo de deuda derivada de esa deuda hipotecaria más allá de 5 años producida la citada venta o adjudicación”*

**Tres.** Se modifica el artículo 671 de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado de la siguiente manera:

*“ Subasta sin ningún postor.*

*Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes. Si se trata de vivienda habitual, dicha adjudicación nunca podrá realizarse por una cantidad inferior al 80% del valor de la tasación realizada con carácter previo a la contratación del préstamo hipotecario cuya ejecución se reclama.*

*Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciera uso de esa facultad, el Secretario judicial procederá al alzamiento del embargo, a instancia del ejecutado.”*

**Cuatro.** Adición de un tercer párrafo al art. 5 de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario

*En el caso de que la financiación exceda del 80% para la adquisición de la vivienda familiar, las consecuencias derivadas del impago por el consumidor del préstamo o crédito correrán exclusivamente de cuenta de la entidad prestamista, en particular, en la imposibilidad de iniciar por un porcentaje mayor cualquier procedimiento de ejecución*

*hipotecaria sobre el citado bien.*

**Cinco.** Se añaden nuevos apartados 2, 3 y 4, al artículo 1.911 del Código Civil, que quedan redactados de la siguiente forma:

*“2. Teniendo en cuenta la situación del consumidor y considerando las necesidades del acreedor, el juez puede, en el límite de dos años, aplazar o escalonar el pago de las sumas debidas. Por decisión especial y motivada, el juez puede prescribir que las sumas correspondientes a las cuotas aplazadas produzcan interés a una tasa reducida que no puede ser superior al tipo de interés básico marcado en cada momento por el Banco Central Europeo o que los pagos se imputen en primer lugar sobre el capital. Así mismo el juzgador podrá imponer, en atención a las características de la deuda, el origen y las circunstancias personales del acreedor, quitas que podrán alcanzar hasta el 60% de la deuda. Además, puede subordinar estas medidas al cumplimiento por el deudor de actos adecuados para facilitar o garantizar el pago de la deuda. Las disposiciones del presente artículo no se aplican a las deudas de alimentos.*

*3. La decisión del juez, tomada en aplicación del apartado 2, suspende los procedimientos de ejecución que se hubieran iniciado por el acreedor. El incremento de los intereses o las penas previstas para el supuesto de mora dejarán de devengarse durante el plazo fijado por el juez.*

*4. Toda estipulación contraria a las disposiciones de los apartados 2 y 3 se tendrá por no puesta ni podrá ser exigida”*

**Seis.** Modificación del artículo 1.166 del Código Civil, mediante la adición de un nuevo párrafo del siguiente tenor:

*“Excepcionalmente, cuando se trate de un préstamo o crédito con garantía hipotecaria constituida sobre vivienda habitual para su adquisición, a solicitud del deudor el juez en el procedimiento correspondiente podrá adjudicar el inmueble al pago de la totalidad de la deuda pendiente, intereses y gastos que se generan. El valor de la vivienda se determinará conforme al de tasación recogido en la escritura de constitución de hipoteca o de subrogación a efectos de subasta. En todo caso no se mantienen las garantías prestadas por terceros.”*

**Siete.** Modificación del artículo 1.175 del Código Civil, mediante la adición de un nuevo párrafo del siguiente tenor:

*“Excepcionalmente, cuando se trate de un préstamo o crédito con garantía hipotecaria otorgada por la adquisición de la vivienda habitual, el pacto de cesión de la vivienda habitual en pago de la deuda pendiente se entenderá que libera al deudor de toda responsabilidad, por la deuda principal, intereses y otros gastos, sin que quepa al*

*acreedor dirigirse contra el resto de bienes, presentes y futuros del deudor o de terceros avalistas.”*

**Ocho.** Modificación del artículo 3 de la ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, añadiendo un párrafo final al apartado 2:.

*“Por reglamento se regularán los mecanismos y requisitos mínimos que deban cumplir con carácter general para preservar su independencia profesional, se referirá también a los propios servicios de tasación de las entidades de crédito, y a aquellas sociedades de tasación controladas por o en las que ejerzan una influencia notable en su gestión, accionistas con intereses específicos en la promoción o comercialización de inmuebles, o en actividades que, a juicio del Banco de España, sean de análoga naturaleza”.*

**Nueve.** Adición de un art. 3 quater a la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario con la siguiente dicción:

*“Los informes de valoración y tasaciones, con todos los requisitos legalmente previstos, que sean aportados por el consumidor previo a la contratación de un préstamo o crédito hipotecario, dentro del plazo previsto del 62.4 de la Orden ECO/805/2003, deberán ser aceptados por la entidad financiera, sin perjuicio de comprobaciones posteriores de la entidad que no se repercutirán al cliente que aporta la tasación. Será nulo cualquier pacto en contrario que contradiga esta regulación”.* Adición de un apartado 4 al artículo 61 de la

**Diez.** Adición de un art. 12 bis al RD legislativo 1/2007 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General para la defensa de consumidores y usuarios que contendrá el siguiente tenor literal:

*“ Artículo 12 bis. Unidades de Información de Sobreendeudamiento para el refuerzo de los deberes de información y protección al consumidor*

*1. Se crean las Unidades de Información de Sobreendeudamiento que tendrán, entre sus funciones, la de informar y dar apoyo jurídico y técnico en materia de endeudamiento de crédito a los consumidores, sin perjuicio de las competencias de las Comunidades Autónomas y administraciones locales y provinciales en la materia.*

*2. Estas Unidades se configurarán como servicios de atención básica e inmediata previa a aquellas otras instancias de carácter más especializado que se creen, en su caso, con el fin de articular una red de atención en esta materia que garantice la cobertura en el acceso a dichos servicios, con el nivel de cualificación administrativa suficiente.*

3. Sin perjuicio de la competencia de las Comunidades Autónomas, tales funciones podrán ser desempeñadas por las Oficinas de Información al Consumidor, previstas en el artículo 16 de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, bajo la supervisión y coordinación de aquéllas.

4. Con la finalidad de prevenir el sobreendeudamiento de los consumidores estas Unidades deberán facilitar, como mínimo, información en materia de derechos y deberes de los consumidores, crédito al consumo, o riesgos asociados al endeudamiento excesivo, así como proporcionar orientación e información y educación relativa a buenos hábitos de consumo y, en particular, a la gestión del presupuesto familiar y a la contratación de créditos y seguros.

5. Estas unidades deberán disponer de los recursos necesarios para realizar sus funciones de información y asesoramiento en materia de endeudamiento familiar, sin perjuicio de un posterior desarrollo reglamentario.

6. Para la ejecución de las medidas previstas en el presente artículo, las Administraciones competentes en materia de consumo, en colaboración con las asociaciones más representativas de las instituciones financieras, de los consumidores, ONG y sindicatos u otras entidades con relevancia en materia de sobreendeudamiento de los consumidores, podrán poner a su disposición los recursos suficientes para cumplir estas funciones.

7. Los responsables de estas Unidades serán instruidos con una formación específica relativa a sus funciones de atención, orientación y apoyo dadas las peculiaridades de interlocución con los consumidores que demanden su actuación.”

## **Artículo Segundo.- Mejora y ampliación de la normativa que regula la protección del consumidor frente a cláusulas abusivas en préstamos y créditos hipotecarios**

Modificación del Real Decreto Legislativo 1/2007, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios:

**Uno.** Adición de un nuevo apartado 7, al art. 87 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

“7. Aquellas estipulaciones que en contratos de préstamo o crédito de garantía hipotecaria en los que el bien hipotecado sea la vivienda familiar, fijen un límite a la

*variación a la baja del tipo de interés contratado, siempre que no exista límite al alza o si la diferencia entre ambos es mayor de 4 puntos porcentuales”.*

**Dos.** Adición de un apartado 8 al art. 87 del Texto Refundido.

*“8. Aquellas estipulaciones que en cualquier tipo de contrato con los consumidores, financiero o no, prevean el vencimiento anticipado del mismo por causas objetivamente desproporcionadas y en particular las siguientes:*

- Por fallecimiento del titular si existe un seguro de vida o herederos que quieran suceder al causante en su posición jurídica deudora*
- Por incumplimiento de contratación de determinados seguros u otros productos vinculados accesorios al contrato principal o por la posterior cancelación de alguno de los mismos*
- Por incumplimiento de realización de prestaciones accesorias tales como obras en el inmueble, etc.*
- Por pérdida del valor del bien por causa no imputable al consumidor. ”*

### **Artículo Tercero. Modificación de la normativa hipotecaria y de transparencia en orden a mejorar la información y posición del consumidor en la contratación de préstamos y créditos**

Modificación del Código Civil, RD 685/1982 de regulación del mercado hipotecario y Orden Ministerial de 5 de mayo de 1994 sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios

**Uno.** Se modifica la letra h), del apartado 2 del artículo 48.2 de la Ley 1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las entidades de crédito, que tendrá el siguiente tenor literal, con el añadido que se expresa en subrayado:

*”Determinar la información mínima que las entidades de crédito deberán facilitar a sus clientes con antelación razonable de al menos 15 días a que estos asuman cualquier obligación contractual con la entidad o acepten cualquier contrato u oferta de contrato, así como las operaciones o contratos*

*bancarios en que tal Información pre-contractual será exigible. Dicha información tendrá por objeto permitir al cliente, y en especial a los consumidores y usuarios, conocer las características esenciales y riesgos de los productos propuestos, evaluar si éstos se ajustan a sus necesidades y, cuando pueda verse afectada, su situación financiera”.*

**Dos.** Modificación del artículo 29.1 del RD 685/1982 de regulación del mercado hipotecario, mediante la adición de un último párrafo con la siguiente redacción:

*“El presente artículo 29.1 no será de aplicación en ningún caso en aquellos casos en que el deudor hipotecante ostente la condición de consumidor”*

**Tres.** Se añade un último párrafo al artículo 1.266 del Código Civil, según la siguiente redacción:

*“Se entenderá que existe error en los supuestos de productos de préstamo o crédito, con garantía hipotecaria o no, en los que los garantes o fiadores sean titulares en otro préstamo y viceversa, es decir los denominados avales cruzados. En estos casos estas garantías de avales cruzados se entenderán por no puestas en todos los contratos implicados ”*

**Cuatro.** Modificación del apartado 2 del artículo 48 de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, añadiendo al mismo una nueva letra k) con la siguiente redacción:

*“ k) Añadir un nuevo apartado 4 al art. 3 de la Orden Ministerial de 5 de mayo sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios por el que se establezca que “4. La entidad de crédito, en todo caso, tendrá la obligación de presentar al consumidor un folleto informativo en el que aparezcan resumidos todos los elementos que debe conocer referentes al préstamo solicitado. La entidad tiene el deber de actualizar el folleto en todo momento de acuerdo a la realidad, de manera que, si se plasmaran otras condiciones distintas en el contrato hipotecario, el consumidor podrá exigir que se le apliquen las más beneficiosas. El folleto informativo estará contenido en un documento con el membrete oficial de la entidad, firmado por persona suficientemente acreditada por la entidad, indicando la fecha de su expedición, y se redactará con un lenguaje claro y accesible al consumidor. En él se contendrán todos los elementos económicos del préstamo (capital, plazo, interés, sistema de amortización, cláusulas de limitación a las subidas o bajadas de los tipos y aquéllas cláusulas que impongan obligaciones al consumidor así como los riesgos en caso de impago para el consumidor”*

**Cinco.** Modificación del apartado 2 del artículo 48 de la Ley 26/1988, de 29 de

julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, añadiendo al mismo una nueva letra i) con la siguiente redacción:

*“i) Modificar el punto tercero del artículo 1.1 de la Orden Ministerial de 5 de mayo sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios para sustituir la cuantificación económica añadiendo “Con independencia de la cuantía de préstamo solicitada””.*

**Seis.** Modificación del Artículo 2 de la Ley 2/1994, 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, mediante la adición del siguiente texto al final del párrafo cuarto.

*“Se notificará al consumidor quien en tres días podrá decidir si permanece con la entidad acreedora o mantiene subrogarse a la nueva entidad”.*

**Siete.** Modificación del apartado 2 del artículo 48 de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, añadiendo al mismo una nueva letra j) con la siguiente redacción.

*“ j) Añadir un nuevo artículo 6 bis a la Orden Ministerial de 5 de mayo sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios por el que se determine que en ningún caso resultará obligatoria para el consumidor la contratación de ningún producto, ni de inversión de aseguramiento ni de otro tipo, de forma vinculada o conexas al préstamo-crédito hipotecario. En el caso de que se contraten otros productos o seguros vinculados al préstamo o crédito hipotecario, éstos deberán ser mencionados en la escritura pública y, en todo caso, conllevar una contraprestación, bonificación o rebaja en las condiciones económicas de la hipoteca. En caso contrario, se garantizará que el consumidor pueda elegir la entidad comercializadora. La entidad no puede obligar ni condicionar en ningún momento la concesión del préstamo o crédito solicitado a la contratación de productos ajenos al objeto inicial del contrato”*

## **Artículo Cuarto. Modificación de la Ley de 23 de Julio de 1908, de Represión de la Usura**

**Uno.** Se incorpora un nuevo artículo 2, que queda redactado de la siguiente manera:

*“2. En los contratos de préstamo y crédito suscritos con quienes tengan la condición de consumidores y usuarios se calificarán como usurarios todo tipo de interés remuneratorios y sancionadores que den lugar a una tasa anual equivalente superior a*

2,5 veces el interés legal del dinero o que, aun siendo inferior, resulte manifiestamente desproporcionado teniendo en cuenta las circunstancias del caso.

*Estarán sometidos a esta normativa cualquier tipo de interés o contraprestación por préstamo de dinero y en especial los intereses de demora, penalizaciones o cualquier otro concepto que pueda incluirse en la T.A.E.*

*En estos casos, el contrato no será declarado nulo y se integrará por el Juez con el tipo de interés básico marcado en cada momento por el Banco Central Europeo.”*

**DISPOSICIÓN ADICIONAL xxxxxxxx.-** Modificación del artículo 7 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio. Se añade una nueva letra z bis al artículo 7 con el siguiente tenor:

*“Artículo 7. Estarán exentas las siguientes rentas: “z bis) Las rentas que se pongan de manifiesto con ocasión de los acuerdos judiciales o extrajudiciales por los que se adjudique la vivienda que tenga el carácter de habitual para el pago de la deuda pendiente cuyo origen sea un préstamo o crédito concedido para la adquisición de la misma.”*

**DISPOSICIÓN ADICIONAL yyyyyyyy.-** Modificación del artículo artículo 68.1.3. de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

*“Se entenderá por vivienda habitual aquella en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de tres años. No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo aquel carácter cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurren circunstancias como la entrega de la vivienda como dación en pago de la misma en los términos del artículo 7 z bis de la presente ley, o que necesariamente exijan el cambio de vivienda, tales como separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo o de empleo más ventajoso u otras análogas.”*