

PROPUESTAS DE ADICAE PARA LA MODIFICACION DEL RD ley 6/2012, Código de Buenas Prácticas para la restructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual

Eliminar de la exposición de motivos las menciones a los términos “umbral de exclusión” y “extraordinaria vulnerabilidad”.

PRIMERA.- Artículo 3. Definición de las circunstancias económicas adversas y sobrevenidas al deudor de buena fe.

1. Podrán beneficiarse de las medidas contempladas en este Real Decreto ley aquellos deudores de un préstamo o créditos garantizado con hipoteca sobre su vivienda habitual, cuando concurren las circunstancias siguientes:

a) Que ~~todos los miembros de~~ la unidad familiar carezca de las rentas suficientes, derivadas del trabajo o de actividades económicas, para atender a los pagos mensuales de la cuota hipotecaria.

b) Que la cuota hipotecaria resulte superior al ~~60~~ 30 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar

c) Carezca de otra vivienda.

d) Que se trate de un crédito o préstamo que carezca de otras garantías reales ~~o personales~~ o, en el caso de existir estas últimas, que en todos los garantes concurren las circunstancias expresadas en las letras b) y c).”

JUSTIFICACIÓN: En un momento de crisis económica tan voraz, se hace necesario ampliar el ámbito subjetivo de aplicación de la norma, ya que en el momento actual, varios cientos de miles de familias pueden estar necesitados de recibir estas medidas. Se proponen una serie de medidas que, en en cualquier caso, están condicionadas a criterios objetivos, económicos y de buena fe que hayan sobrevenido al hipotecado.

SEGUNDA.- Artículo 5. Sujeción al Código de Buenas Prácticas.

2. La aplicación del Código de Buenas Prácticas se extenderá a las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos concedidos para la compraventa de viviendas cuyo precio de adquisición no hubiese excedido de los siguientes valores:

a) para municipios de más de 1.000.000 de habitantes: ~~200.000 euros~~ 400.000 euros;

b) para municipios de entre 500.001 y 1.000.000 de habitantes o los integrados en áreas metropolitanas de municipios de más de 1.000.000 de habitantes: ~~180.000 euros~~ 360.000 euros;

c) para municipios de entre 100.001 y 500.000 habitantes: ~~160.000 euros~~ 200.000 euros;

d) para municipios de hasta 100.000 habitantes: ~~120.000 euros~~ 180.000 euros

JUSTIFICACIÓN: Se duplica el valor de la vivienda como límite máximo para poder beneficiarse de las medidas contempladas en el actual Real Decreto ley. El precio reducido de las mismas ha sido otra de las razones del limitado alcance de este Real Decreto ley. En su gran mayoría son viviendas adquiridas en pleno boom del crédito (2002-2007) y por tanto sobrevaloradas. No podemos olvidar que en esta sobrevaloración han sido determinantes las tasadoras de las entidades financieras,

resultando los afectados como meros sujetos pasivos en la fijación de estos precios a la hora de solicitar el préstamo hipotecario.

TERCERA.- Artículo 6. Seguimiento del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas.

2. La comisión de control estará integrada por cinco miembros, uno en representación de la Asociación Hipotecaria Española, otro nombrado por el Banco de España, que actuará como Secretario, otro nombrado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, otro nombrado por el Secretario de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa que presidirá la comisión y tendrá voto de calidad, **y otro en representación de las organizaciones de consumidores representativas de entre las asociaciones legítimas que forman parte del Consejo de Consumidores y Usuarios.**

JUSTIFICACIÓN: Es necesario que en la Comisión de Control exista un representante de los consumidores hipotecados, destinatarios de este Real Decreto ley. Carece de los mínimos criterios de igualdad el que en una Comisión de este tipo estén representados los intereses de las entidades de crédito pero no el de los consumidores.

CUARTA.- Artículo 7. Consecuencias de la aplicación indebida por el deudor de las medidas para la reestructuración de la deuda hipotecaria inmobiliaria.

- 1. Están excluidos de las sanciones a que se refiere el artículo 7.1 quienes hayan actuado de buena fe o por error.*
- 2. La entidad de crédito que alegue un beneficio indebido del deudor deberá comunicarlo a la Comisión de Control y al propio deudor. Contra la decisión de la entidad, el consumidor deudor podrá reclamar ante la Comisión de Control y en segunda instancia ante el Servicio de Reclamaciones del Banco de España.*

JUSTIFICACIÓN: Estas propuestas de ADICAE tratan de moderar las sanciones que contempla el artículo 7 y evitar que se sancione con abuso a los consumidores hipotecados que de buena fe o por ignorancia no cumplan las exigencias del Real Decreto ley. Se da la oportunidad al consumidor hipotecado de que pueda reclamar ante la Comisión de Control, y posteriormente ante el Servicio de Reclamaciones del Banco de España.

QUINTA.- Artículo 12. Procedimiento de ejecución extrajudicial

- 3. Transcurrido el expresado plazo sin que el deudor del bien realice lo previsto en el párrafo anterior, el acreedor podrá pedir, dentro del término de cinco días, la adjudicación de la finca o fincas por importe igual o superior al ~~60~~ 80 por cien del valor de tasación.*
- 4. Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de veinte días, pedir la adjudicación por importe igual o superior al ~~60~~ 80 por cien del valor de tasación.*

JUSTIFICACIÓN: Se elevan los porcentajes de adjudicación de vivienda embargada al banco en el procedimiento extrajudicial por el 80%. Con un sistema hipotecario que persigue al deudor por todos sus bienes futuros en caso de que el bien inmuebles no resulte suficiente para pagar la deuda, es necesario algún criterio legal que equilibre los derechos de los consumidores. Sobre todo si tenemos en cuenta que en la totalidad

de las ocasiones la tasación de la vivienda en el momento de la concesión del préstamo hipotecario fue realizada por una tasadora de la entidad de crédito.

SEXTA.- Modificaciones al ANEXO- Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual.

1. Medidas previas a la ejecución hipotecaria: reestructuración de deudas hipotecarias.

d) La formulación de la solicitud paralizará el inicio del procedimiento ejecutivo judicial o extrajudicial.

JUSTIFICACIÓN: La presentación de la solicitud para la aplicación del Código suspende la iniciación del procedimiento ejecutivo en tanto no se resuelva. Si se inicia este procedimiento perjudicaría a los consumidores ya que comenzaría el cómputo de intereses de demora e incrementaría el saldo de la deuda.

2. Medidas complementarias.

a) A estos efectos, se entenderá por plan de reestructuración inviable aquel que establezca una cuota hipotecaria mensual superior al ~~60~~ 45 por cien de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros de la unidad familiar.

JUSTIFICACIÓN: Un 60% de los ingresos resulta excesivo. El porcentaje razonable de sostenibilidad en caso de endeudamiento se ha fijado tradicionalmente en el 30%. Duplicarlo significa a que a medio plazo resulta insostenible y que la familia no podría atender razonablemente otras necesidades vitales.

3. Dación en pagode la vivienda habitual

e) esta medida resultará aplicable incluso en los supuestos en los que, iniciado el procedimiento de ejecución, ya se haya anunciado la subasta, siempre que no se haya producido la adjudicación del bien