



# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

# CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## X LEGISLATURA

Serie B:  
PROPOSICIONES DE LEY

27 de diciembre de 2011

Núm. 11-1

### PROPOSICIÓN DE LEY

#### **122/000011 Proposición de Ley relativa a la dación en pago y la protección de las personas físicas insolventes.**

**Presentada por el Grupo Parlamentario de Unión Progreso y Democracia.**

La Mesa de la Cámara, en su reunión del día de hoy, ha adoptado el acuerdo que se indica respecto del asunto de referencia.

(122) Proposición de Ley de Grupos Parlamentarios del Congreso.

122/000011

Autor: Grupo Parlamentario de Unión Progreso y Democracia.

Proposición de Ley relativa a la dación en pago y la protección de las personas físicas insolventes.

Acuerdo:

Admitir a trámite, trasladar al Gobierno a los efectos del artículo 126 del Reglamento, publicar en el Boletín Oficial de las Cortes Generales y notificar al autor de la iniciativa, recabando del mismo los antecedentes que, conforme al artículo 124 del Reglamento, deben acompañar a toda Proposición de Ley.

En ejecución de dicho acuerdo se ordena la publicación de conformidad con el artículo 97 del Reglamento de la Cámara.

Palacio del Congreso de los Diputados, 21 de diciembre de 2011.—P. D. El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Manuel Alba Navarro**.

A la Mesa del Congreso de los Diputados

El Grupo Parlamentario Unión Progreso y Democracia, a instancia de la Diputada doña Rosa María Díez González, y al amparo de lo dispuesto en los artículos 193 y siguientes del vigente Reglamento de la Cámara, presenta la siguiente Proposición de Ley relativa a la dación en pago y la protección de las personas físicas insolventes para su debate en Pleno.

Palacio del Congreso de los Diputados, 14 de diciembre de 2011.—**Rosa María Díez González**, Portavoz del Grupo Parlamentario de Unión Progreso y Democracia.

Exposición de motivos

La grave situación económica por la que atraviesa nuestro país ha multiplicado las situaciones de especial vulnerabilidad en las que se pueden encontrar los ciudadanos españoles, pero una de las más graves es, sin duda, la de las personas físicas que tras la ejecución de la hipoteca sobre su vivienda no consiguen ver saldada su deuda. Sin perjuicio de arbitrar medidas que en el futuro limiten en lo posible la aparición de este tipo de situaciones, algunas de las cuales también se incluyen en esta Ley, resulta prioritario limitar los perjuicios que sufren aquellas personas que a día de hoy ya han firmado su hipoteca, viéndose así sujetas al principio de responsabilidad ilimitada.

Entre todas las posibles soluciones, se ha considerado que la más equilibrada es la que afronta el problema desde la perspectiva concursal. Por un lado se evita desestabilizar de manera desproporcionada la situación financiera de las entidades de crédito, que resultaría amenazada si se pretendiese imponer con efectos retroactivos, en todo caso —incluso cuando el deudor tuviese recursos suficientes para satisfacer sus deudas—, una dación en pago forzosa en contra de las previsiones contractuales expresamente asumidas por las partes. Por otro, se evita condenar a los deudores insolventes a vivir en el ostracismo, sin posibilidad de acceso al crédito y a la economía productiva si su deseo es volver a emprender; condena, además, que no atribuye especial ventaja para el acreedor, que ve muy limitadas sus posibilidades reales de cobro. Es, por ello, por lo que esta solución puede contribuir eficazmente a combatir la economía sumergida.

La solución concursal pasa por incorporar a la regulación del concurso de persona física el efecto jurídico de que una vez ejecutado todo el patrimonio embargable del deudor, el pasivo restante quede exonerado por decisión judicial sin consentimiento del acreedor una vez transcurrido determinado plazo, derogando expresamente la previsión contenida en el artículo 178.2 de la Ley Concursal que establece que en los casos de conclusión del concurso por inexistencia de bienes y derechos, el deudor quedará responsable del pago de los créditos restantes. Como cautela, se establecen una serie de medidas tendentes a evitar conductas abusivas por parte del deudor, exigiendo determinados requisitos para que quepa solicitar y acordar esta exoneración del pasivo pendiente. Con todo ello se pretende, además, incentivar el convenio con los acreedores con el objetivo de acordar un plan de pagos o una quita, en su caso, pues dada la regulación actual en la que la exoneración judicial es imposible, éstos no tienen especial interés en facilitar la salida convencional del concurso. A tal fin se regula un procedimiento preconcursal facultativo de mediación notarial que facilite la adopción de una salida convencional de la insolvencia del deudor.

Al margen de esta medida, aplicable con carácter general a la mayor parte de las deudas, se ha considerado conveniente introducir otras reformas destinadas a facilitar por otras vías la liberación de los deudores hipotecarios. En este sentido, como medida tendente a evitar los riesgos de apropiación por el acreedor de la finca hipotecada por un precio inferior al de mercado, se incrementa al 70% del porcentaje de tasación, respecto de la incorporada a la escritura de constitución, el valor por el que el acreedor se puede adjudicar la finca en defecto de postores. Y ello con independencia de conferir al deudor, al iniciarse el procedimiento judicial de ejecución, la facultad de entregar la vivienda en pago parcial al acreedor a cambio de quedar liberado de la deuda hasta donde alcance el valor de una tasación realizada en el ámbito judicial a su requerimiento y a su costa, quedando responsable personalmente por la diferencia.

Con la finalidad de mejorar la publicidad y transparencia de las subastas se permite que, contando con el consentimiento del hipotecante, que lógicamente debería estar interesado en ello, pueda visitarse la finca por potenciales postores. En este ámbito resulta imprescindible incentivar el abandono de la posesión por el deudor ejecutado, pues la dificultad para el desahucio es uno de los principales problemas del procedimiento, lo que hace que en la práctica se reduzca drásticamente el valor de la vivienda en subasta. Por ello se prevé que la puesta a disposición voluntaria de la posesión a favor del acreedor suponga la interrupción del devengo de intereses de demora y una quita automática de un porcentaje de la deuda equivalente al 2% del valor de tasación.

Al margen de lo anterior se ha considerado conveniente facilitar las operaciones de dación en pago de la finca gravada a la entidad acreedora a cambio de la completa extinción de la deuda, exonerando al transmitente de su obligación de tributar por el incremento patrimonial en el IRPF, pero sólo en determinados casos fijados en función de su renta. Es necesario llamar la atención sobre lo artificioso e injusto que resulta gravar unas hipotéticas ganancias, en realidad inexistentes, obtenidas por aquel que se ve obligado a entregar su vivienda al acreedor por imposibilidad de hacer frente a los pagos y, en muchas ocasiones, por un importe muy alto resultante de la aplicación de intereses de demora elevados.

Por lo que se refiere a algunas de las medidas tendentes a limitar en el futuro los riesgos que han conducido a esta situación en el ámbito hipotecario, y sin perjuicio de que sean completadas en su momento en otras normas sectoriales, se procede a fijar un límite máximo para intereses moratorios en préstamos hipotecarios en seis puntos superior al tipo fijo o de referencia convenido, pues la existencia de la garantía y el tiempo medio de su ejecución no justifican tipos más elevados. Con la misma finalidad, se ha considerado oportuno invertir la presunción de extensión ilimitada de la responsabilidad derivada del préstamo hipotecario al patrimonio personal del deudor en defecto de pacto en contrario. A partir de la entrada en vigor de la Ley, a falta de estipulación expresa en contrario contenida en la escritura de constitución, la responsabilidad derivada del préstamo hipotecario se entenderá limitada al valor de la finca o fincas hipotecadas. Asimismo, se obliga a que las entidades de crédito ofrezcan entre sus productos comercializados hipotecas de responsabilidad limitada.

Esta Ley se complementará en un futuro inmediato con otra destinada a desarrollar la obligación de crédito responsable impuesta a las entidades de crédito en la Ley de economía sostenible, Ley de Crédito al consumo y Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, anudando a su incumplimiento determinados efectos jurídicos, como la subordinación del crédito

concurzal y la dación en pago forzosa por el valor de la tasación contenida en la escritura de constitución. Como paso previo será imprescindible también modificar la vigente legislación sobre protección de datos con la finalidad de admitir los ficheros de solvencia positivos que permitan a las entidades de crédito adquirir una información cabal de la situación financiera de los solicitantes de crédito.

Artículo 1. Se modifica la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.

Primero.

Se introduce un nuevo artículo 5.ter, con la siguiente redacción:

«El deber de solicitar la declaración de concurso no será exigible al deudor persona natural que haya iniciado el procedimiento notarial legalmente previsto para promover un convenio con sus acreedores y lo ponga en conocimiento del Juzgado competente para su declaración de concurso. Transcurridos tres meses desde la comunicación al Juzgado, el deudor que no haya alcanzado un pacto con los acreedores deberá solicitar la declaración de concurso dentro del mes siguiente, si subsiste la insolvencia. A efectos de lo previsto en el párrafo anterior, y dentro del procedimiento notarial legalmente previsto el deudor persona natural podrá promover ante notario un convenio con sus acreedores, sobre la base de los bienes y derechos de que aquél sea titular. El convenio podrá establecer condonaciones y esperas y será vinculante para todos los acreedores a los que el deudor haya notificado fehacientemente el inicio del procedimiento notarial, siempre que se adhieran al mismo acreedores cuyos créditos en conjunto representen más de un 50% del valor total de las deudas sobre cuya existencia e importe exista conformidad con el deudor. A efectos del cómputo se incluirán los acreedores con garantía hipotecaria o pignoratia.

Cualquier persona natural o jurídica con interés legítimo podrá impugnar ante los juzgados de lo mercantil del domicilio del deudor la validez del convenio notarial a que se refiere el párrafo anterior, si se hubiera alcanzado en fraude de acreedores o con preterición negligente de algún bien o derecho o de alguna deuda. La estimación de dicha impugnación determinará el deber del deudor de solicitar la declaración de concurso de acreedores. Los pagos realizados en virtud del convenio serán reintegrables a la masa de concurso.

El acreedor que haya sido omitido en la relación de acreedores incorporada en el procedimiento notarial no quedará vinculado por el convenio que, en su caso, se alcance y podrá ejercitar individualizadamente sus derechos ante los tribunales de justicia para la satisfacción de sus créditos, pero no podrá impugnar dicho convenio.»

Segundo.

Se modifica el actual artículo 56, que pasaría a tener la siguiente redacción:

«1. Los acreedores con garantía real sobre bienes del concursado no podrán iniciar la ejecución o realización forzosa de la garantía hasta que se apruebe un convenio cuyo contenido no afecte al ejercicio de este derecho o transcurra un año desde la declaración de concurso sin que se hubiera producido la apertura de la liquidación.

Tampoco podrán ejercitarse durante ese tiempo, cuando se refieran a los bienes indicados en el párrafo anterior, las acciones tendentes a recuperar los bienes vendidos en virtud de contratos inscritos en el Registro de bienes muebles o los cedidos en arrendamientos financieros formalizados en documento que lleve aparejada ejecución o haya sido inscrito en el referido registro, ni las resolutorias de ventas de inmuebles por falta de pago del precio aplazado, aunque deriven de condiciones explícitas inscritas en el Registro de la Propiedad.

2. Las actuaciones ya iniciadas en ejercicio de las acciones a que se refiere el apartado anterior se suspenderán desde que la declaración de concurso, sea o no firme, conste en el correspondiente procedimiento, aunque ya estuvieran publicados los anuncios.

3. Durante la paralización de las acciones o la suspensión de las actuaciones y cualquiera que sea el estado de tramitación del concurso, la administración concursal podrá ejercitar la opción prevista en el apartado 2 del artículo 155.

4. La declaración de concurso no afectará a la ejecución de la garantía cuando el concursado tenga la condición de tercer poseedor del bien objeto de ésta.»

Tercero.

Se modifica el actual artículo 178, que pasaría a tener la siguiente redacción:

«En los casos de conclusión del concurso por liquidación o insuficiencia de masa activa, el deudor quedará responsable del pago de los créditos restantes, salvo que el deudor pueda beneficiarse de la exoneración del pasivo pendiente contemplada en el artículo 178 bis.»

Cuarto.

Se introduce un nuevo artículo 178 bis, con la siguiente redacción:

«Exoneración del pasivo pendiente.

1. Previa solicitud del deudor persona natural, la resolución judicial que declare el concurso fortuito podrá acordar, motivadamente, en el caso de que de la

liquidación resulte la inexistencia de bienes y derechos suficientes para satisfacer a los acreedores, que la obligación de responder de las deudas subsistentes con los bienes y derechos que obtenga en el futuro prevista en el artículo 1.911 del Código Civil sea limitada temporalmente en consideración a las circunstancias personales del deudor y de su familia. En tal caso, la resolución judicial determinará que, transcurrido un plazo que no podrá ser inferior a tres años ni superior a cinco, computado desde la fecha de la firmeza del auto de conclusión del procedimiento concursal, el deudor quedará exonerado de la obligación de pagar el pasivo concursal que permanezca insatisfecho.

No podrá acordarse la exoneración si el deudor se hubiera beneficiado de tal mecanismo en el período de ocho años anteriores a la resolución judicial. Esta exoneración podrá ser revocada en el plazo de un año desde que se acuerde, a instancias de cualquier acreedor que justifique que, tras la conclusión del concurso, el comportamiento del deudor haya frustrado negligente o dolosamente las posibilidades de cobro de sus acreedores.

2. En el supuesto previsto en el apartado anterior, no será posible la reapertura del concurso y tendrán carácter individual las acciones que, en su caso, se interpongan hasta la fecha en que sea efectiva la exoneración de deudas. Una vez sea eficaz la exoneración de deudas serán archivadas las acciones individuales en trámite que no hayan sido conducentes y únicamente cabrá la solicitud de un nuevo concurso de acreedores frente al mismo deudor si se cumplen los presupuestos establecidos en esta Ley en relación con deudas nacidas tras la conclusión del primer procedimiento concursal.»

#### Quinto.

Se introduce un nuevo artículo 178 ter, con la siguiente redacción:

«Requisitos para la exoneración del pasivo pendiente:

1. Para que el Juez pueda declarar la exoneración del pasivo pendiente con arreglo a lo dispuesto en el artículo 178 bis es preciso que la misma sea solicitada por el deudor antes de la aprobación judicial del informe realizado por la administración concursal.

2. No podrá ser decretada la exoneración del pasivo pendiente cuando el concurso haya sido declarado culpable o que el deudor haya sido condenado por delitos contra el patrimonio contemplados en el Título XIII del Código Penal en los diez años anteriores a la declaración de concurso.

3. Tampoco podrá decretarse la exoneración del pasivo pendiente cuando la situación de insolvencia se haya producido por circunstancias previsibles y evitables.»

Artículo 2. Se modifica la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

#### Primero.

Se modifica el actual artículo 671, que pasaría a tener la siguiente redacción:

«Subasta sin ningún postor.

Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por cantidad igual o superior al 70% de su valor de tasación.

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

Se exceptúa de lo anterior el caso de que el ejecutado solicite nueva tasación a su costa, que se tramitará conforme a lo dispuesto en el artículo 638 de esta Ley. En dicho supuesto, el acreedor que solicite la adjudicación de los bienes lo hará por cantidad igual a esta última tasación.»

#### Segundo.

Se modifica el actual artículo 691.2, que pasaría a tener la siguiente redacción:

«2. La subasta se anunciará, al menos, con veinte días de antelación. El señalamiento del lugar, día y hora para el remate se notificará al deudor, con la misma antelación, en el domicilio que conste en el Registro o, en su caso, en la forma en que se haya practicado el requerimiento conforme a lo previsto en el artículo 686 de esta Ley. Durante dicho plazo cualquier interesado en la subasta podrá solicitar del tribunal inspeccionar el inmueble o inmuebles hipotecados, quien lo comunicará, a su vez, a quien estuviere en la posesión.»

#### Tercero.

Se modifica el actual artículo 690.1, que pasaría a tener la siguiente redacción:

«1. Transcurrido el término de diez días desde el requerimiento de pago o, cuando éste se hubiera efectuado extrajudicialmente, desde el despacho de la ejecución, el acreedor podrá pedir que se le confiera la administración o posesión interina de la finca o bien hipotecado. El acreedor percibirá, en dicho caso, las rentas vencidas y no satisfechas, si así se hubiese estipulado, y los frutos, rentas y productos posteriores, cubriendo con ello los gastos de conservación y explotación de los bienes y después su propio crédito.

A los efectos anteriormente previstos, la administración interina se notificará al ocupante del inmueble, con

la indicación de que queda obligado a efectuar al administrador los pagos que debieran hacer al propietario.

Tratándose de inmuebles desocupados, el administrador será puesto, con carácter provisional, en la posesión material de aquéllos.

En el caso de que el ocupante del inmueble fuese el deudor ejecutado y consintiese ceder la administración y posesión interina de la finca hipotecada al acreedor, dejarán de percibirse intereses de demora y se reducirá su deuda en un importe equivalente a un 2% del valor de la tasación contenida en la escritura de constitución.»

Artículo 3. Se modifica la Ley Hipotecaria, texto refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946, modificada por las leyes 7/1998, 1/2000, 24/2001, 53/2002, 7/2003, 22/2003, 62/2003 y por Ley Orgánica 15/2003.

Primero.

Se introduce un nuevo artículo 115 bis, con la siguiente redacción:

«No podrán garantizarse con hipoteca préstamos que prevean intereses por mora superiores en seis puntos porcentuales al tipo remuneratorio convenido, fijo o de referencia, aplicable en la fecha de inicio de la mora.»

Segundo.

Se modifica el artículo 105, que pasaría a tener la siguiente redacción:

«La hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones y, en el caso de que así se pacte expresamente, no alterará la responsabilidad personal ilimitada del deudor que establece el artículo 1.911 del Código Civil.

En defecto de pacto expreso, la responsabilidad del deudor y la acción del acreedor, por virtud del préstamo hipotecario, quedarán limitadas al importe de los bienes hipotecados, y no alcanzarán a los demás bienes del patrimonio del deudor.

Cuando la hipoteca afectase a dos o más fincas, y el valor de alguna de ellas no cubriese la parte de crédito de que responda, podrá el acreedor repetir por la diferencia exclusivamente contra las demás fincas hipotecadas, en la forma y con las limitaciones establecidas en el artículo 121.»

Artículo 4. Se modifica 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.

Primero.

Se introduce un nuevo apartado al párrafo 3 del artículo 33, con la siguiente redacción:

«f) Con ocasión de las daciones en pago de vivienda habitual cuando el sujeto pasivo tenga unos ingresos ordinarios por renta inferiores a doce mil euros al año.»

Disposición derogatoria.

A partir de la entrada en vigor de la presente Ley queda derogado el artículo 140 de la actual Ley Hipotecaria, texto refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946, modificada por las Leyes 7/1998, 1/2000, 24/2001, 53/2002, 7/2003, 22/2003, 62/2003 y por Ley Orgánica 15/2003.

Asimismo quedan derogadas todas aquellas leyes, normas, reglamentos y resoluciones anteriores en lo que se opongan a lo establecido en la presente Ley.

Edita: **Congreso de los Diputados**

Calle Floridablanca, s/n. 28071 Madrid

Teléf.: 91 390 60 00. Fax: 91 429 87 07. <http://www.congreso.es>

Imprime y distribuye: **Imprenta Nacional BOE**

Avenida de Manoteras, 54. 28050 Madrid

Teléf.: 902 365 303. <http://www.boe.es>



Depósito legal: **M. 12.580 - 1961**