



PARLAMENT DE CATALUNYA

Grup Mixt - Solidaritat Catalana per la Independència

Ref.: 202ALT290911003

A la Mesa del Parlament

Alfons López i Tena, representant del Subgrup de Solidaritat Catalana per la Independència, d'acord amb el que estableix l'article 22 bis 3 del Reglament del Parlament, presenta la proposició de llei següent:

PROPOSICIÓ DE LLEI DE DACIÓ EN PAGAMENT DE L'HABITATGE PERSONAL O FAMILIAR HIPOTECAT AMB ALLIBERAMENT DEL DEUTE PENDENT GARANTIT AMB HIPOTECA

ANTECEDENTS

- **LLEI DE CONCURS DE CREDITORS 22/2003**
- **LLEI D'ENJUDICIAMENT CIVIL (LEC) 1 / 2000**
- **LLEI DE REGULACIÓ DEL MERCAT HIPOTECARI 2/1981**
- Llei Hipotecària, de 8 de febrer de 1946
- **ACORD "30 COMPROMISOS PER A L'OCUPACIÓ, EL TEIXIT ECONÒMIC I EL DESENVOLUPAMENT SOCIAL DE CATALUNYA", SIGNAT EL 18 DE DESEMBRE DE 2009 PEL GOVERN I ELS INTERLOCUTORS SOCIALS**

Exposició de motius

El creixement econòmic espanyol dels últims anys ha anat estretament lligat a la construcció d'habitatges i a fomentar la propietat privada com a principal règim de tinença. Per assolir aquest objectiu, les entitats bancàries, estimulades per l'absència de controls públics, han incentivat la concessió gairebé indiscriminada de crèdits hipotecaris. L'absència de polítiques que garantissin un lloguer accessible i estable, i el mateix impuls del règim de propietat privada per part de les administracions públiques, va induir al sobre endeutament d'una part important de la població com a única forma d'accedir a un habitatge digne.

El resultat d'aquesta situació ha estat que cada vegada més persones han travessat i travessen enormes dificultats degut a l'alt nivell d'endeutament. A l'altre costat els veritables beneficiats d'aquesta situació han estat els constructors, bancs, caixes d'estalvis, financeres i multitud de empreses de crèdit i reunificació, que han aconseguit beneficis desorbitats en els seus comptes a costa dels consumidors que han carregat amb la pitjor part del pes del boom immobiliari i de l' "alegria" respecte al crèdit en general. Des de la banca i els successius Governos, s'argumentava que amb això les famílies estaven invertint en un actiu que aniria augmentant el seu valor, any darrera any, i que a més a més ho farien amb grans avantatges fiscals. Al mateix temps les entitats financeres oferien crèdits de tot tipus com a mitjà per a un estatus de benestar que ens posava al nivell de les grans economies del món.

Però les circumstàncies a l'hora de signar el contracte hipotecari han variat, i molt, per a la majoria de persones hipotecades, particularment aquelles que es van hipotecar a partir del 2006, quan els tipus d'interès eren més baixos i els preus de l'habitatge arribaren al seu màxim. L'esclat de la bombolla immobiliària i la crisi financera i econòmica han deixat a Catalunya quasi un 18% de població en atur i la impossibilitat de fer front al deute hipotecari està sent una realitat cada cop major i una de les noves causes d'exclusió social.

Així, la persona que es va hipotecar per la compra d'un habitatge, davant la impossibilitat de fer front als pagaments mensuals (majoritàriament per la pèrdua del lloc de treball), es queda sense sostre, amb un deute important amb l'entitat i amb una taca a l'expedient o "historial de crèdit", que impossibilita assolir noves fonts de finançament. Així doncs, l'executat està condemnat a l'exclusió social i a l'exclusió financera.

Del primer trimestre de 2007 al primer trimestre de 2010, el número d'execucions presentades a Catalunya ha augmentat un 485%. És a dir, en tan sols tres anys, i després de l'esclat de la crisi financera, el número d'execucions hipotecàries s'ha multiplicat gairebé per cinc a Catalunya.

Lluny d'atenuar el col·lapse de les famílies hipotecades, la legislació espanyola suposa un autèntic maltractament jurídic per les persones en situació d'insolvència. La situació jurídica actual és la següent: D'una banda, la Llei de Concurs de Creditors 22/2003, de 9 de juliol, elaborada en un moment de creixement econòmic, tot i que formalment està destinada tant a persones jurídiques com físiques, a la pràctica permet que una empresa pugui liquidar els seus deutes i començar de zero però no contempla la mateixa possibilitat per a les famílies insolvents.

Model: 202 Proposició de llei



PARLAMENT DE CATALUNYA Grup Mixt - Solidaritat Catalana per la Independència

D'altra banda, la Llei d'Enjudiciament Civil (LEC) 1 / 2000, de 7 de gener, tampoc facilita l'exercici del dret a la tutela judicial efectiva dels afectats en processos d'execució hipotecària. El seu article 695 limita les al·legacions del executat als supòsits en què aquest ja hagi liquidat el seu deute o en què el banc hagi incorregut en un error de càlcul. D'aquesta manera, s'impedeix que el jutge pugui examinar les circumstàncies que han conduït a la insolvència familiar o avaluar el grau d'informació efectiva que tenien els afectats al moment de contraure la hipoteca.

Però l'aspecte més controvertit de la mateixa LEC és el que fa referència a la subhasta de l'immoble que consta com a garantia del préstec hipotecari. L'article 671 estableix que, en cas de quedar la subhasta deserta sense postors, el creditor (en aquest cas, l'entitat financera) podrà adjudicar-se el bé pel 50% del seu valor de taxació, a partir de la nova taxació imposada per l'entitat financera. Això està possibilitant que les entitats financeres s'adjudiquen els immobles per la meitat del seu valor, reclamant el pagament del deute restant, més els interessos i costes judicials, a la persona en situació d'insolvència.

No és propi d'un Estat social i democràtic de dret que la persona que de forma involuntària esdevé insolvent, a més de perdre el seu únic habitatge, es quedi amb un deute astronòmic originat com a producte d'un daltabaix financer del qual no és responsable. En aquest sentit, es fa necessari articular una via que alliberi les famílies hipotecades dels efectes perversos de la sobrevaloració dels habitatges, i de la concessió indiscriminada de préstecs hipotecaris per part de les entitats financeres.

Per tot l'exposat és evident la necessitat de mesures urgents i permanents davant la greu situació plantejada a les famílies per garantir el respecte als drets dels ciutadans, i que condueixin a una societat equilibrada, sostenible i responsable.

Per aquests motius, el Grup Mixt - Solidaritat Catalana per la Independència presenta la següent:

Proposició de llei

Article 1.- DACIÓ EN PAGAMENT.

La persona o persones que tinguin la totalitat de la plena propietat d'un habitatge personal o familiar habitual que estigui hipotecat, podran donar-lo en pagament unilateralment al titular o titulars de la hipoteca que constin al Registre de la Propietat. La dació unilateral en pagament transmetrà la plena propietat de l'habitatge, i extingirà la totalitat del deute vigent garantit per hipoteca per capital, interessos tant ordinaris com moratoris, comissions, penalitzacions, costes, i qualsevol altre concepte.

Article 2.- FORMA.

La dació unilateral en pagament s'atorgarà en escriptura pública, que serà notificada fefaentment al titular o titulars de la hipoteca que constin al Registre de la Propietat, acompanyada d'acta notarial acreditativa de tractar-se d'habitatge personal o familiar habitual.

Article 3.- ASSENTAMENT AL REGISTRE DE LA PROPIETAT.

La presentació al Registre de la Propietat dels documents expressats a l'article anterior durà a la inscripció de la propietat de la finca a nom del titular o titulars de la hipoteca, que quedarà cancel·lada. En cap cas caldrà el consentiment del titular o titulars de la hipoteca per practicar aquests assentaments

Palau del Parlament, 2 de març de 2011

Alfons López i Tena

Representant del Subgrup de Solidaritat Catalana per la Independència