



## A LA MESA DEL PARLAMENT DE LES ILLES BALEARS

D'acord amb allò previst a l'article 130 i següents i 191 del Reglament del Parlament de les Illes Balears, el Grup Parlamentari Socialista presenta la següent **PROPOSICIÓ DE LLEI**.

### TÍTOL: INSOLVÈNCIA SINGULAR HIPOTECÀRIA

#### EXPOSICIÓ DE MOTIUS

##### I

El difícil trànquil que travessa l'economia espanyola, derivada en gran part de les conseqüències de la passada situació d'excés d'oferta al mercat immobiliari i de la crisi internacional, ha generat situacions d'exclusió social, pobresa i, en el millor dels casos, de gran dificultat per a molts dels ciutadans que van contreure préstecs, fonamentalment amb garantia hipotecària, en l'etapa prèvia de bonança i de creixement econòmic.

La crisi econòmica ha evidenciat serioses disfuncions en aquest mercat, entre les quals destaca per la seva repercussió econòmica la generada per la hipervaloració dels immobles, que van impulsar un irresponsable endeutament bancari i un dramàtic sobreendeutament familiar. La crisi econòmica, amb el seu punyent efecte de fort augment de la desocupació, ha posat en evidència el desequilibri dels Procediments d'execució hipotecària vigents a Espanya i la utilització abusiva de certs aspectes processals no suficientment regulats o regulats d'una manera ineficaç.

Des de 2007 s'ha produït una situació perllongada d'augment de la morositat en els préstecs destinats a comprador d'habitatge, amb el consegüent increment de les execucions hipotecàries. La taxa de morositat dels crèdits o préstecs a llars per a compra i rehabilitació d'habitatge ha experimentat augments significatius, passant des del 0,43% de desembre de 2006 fins al 3,07% de març de 2012. La taxa en qüestió està per sota de la taxa mitjana de morositat de tots els préstecs a Espanya, però la xifra absoluta de crèdit o préstecs morosos de les llars per a compra i rehabilitació d'habitatge, 19.938 milions d'euros a 31 de març de 2012, equivalia a l'1,86% del Producte Interior Brut d'Espanya. El creixement d'aquella magnitud és intens des de l'inici de la crisi del mercat d'habitatge i pot arribar a accelerar-se de persistir la situació de recessió de l'economia espanyola.

##### II





El Reial decret-Llei 18/2012, d'11 de maig, sobre sanejament i venda dels actius immobiliaris del sector financer, convalidat pel Congrés dels Diputats el 31 de maig de 2012, conforme a l'article 86 de la Constitució Espanyola, acordant alhora la seva tramitació com a Projecte de Llei que ha esdevingut en la Llei 8/2012, de 30 d'octubre, sobre sanejament i venda dels actius immobiliaris del sector financer, ha assentat les bases per a la creació d'una Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària.

Definitivament el Reial decret 1559/2012, de 15 de novembre, pel qual s'estableix el règim jurídic de les societats de gestió d'actius, ha determinat en el seu art. 16 que el FROB constituirà una societat anònima amb la denominació de Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària S.A. (SAREB), l'objecte social de la qual serà la tinença, gestió i administració directa o indirecta, adquisició i alienació dels actius que li transmetin les societats de crèdit o préstec.

La nova entitat neix amb la finalitat d'aïllar i donar sortida en el mercat als actius la integració dels quals, en el balanç de les entitats, està llastrant la recuperació del crèdit o préstec, i es preveu la constitució de societats de capital a les quals les entitats de crèdit o préstec hauran d'aportar tots els immobles adjudicats o rebuts en paga de deutes relacionats amb el sòl per a la promoció immobiliària i amb les construccions o promocions immobiliàries.

Si determinats actius no poden ser assumits per les entitats de crèdit o préstec malgrat el seu potencial, molt menys pot ser suportada la seva adquisició a preu excessiu pels ciutadans. Encara més, quan els efectes de la crisi econòmica repercuteixen en la ciutadania en forma de desocupació, mala qualitat de l'ocupació, pèrdua d'ingressos, etc.

En l'àmbit contractual, el principi de seguretat jurídica es concreta en la regla *pacta sunt servanda*, que ve a significar "els pactes siguin honrats" o "els pactes es compleixen". La garantia d'aquesta força obligatòria dels contractes correspon a l'Estat, que posa a la disposició dels creditors l'aparell coactiu que ostenta en règim de monopoli perquè puguin fer valer els drets adquirits en virtut del contracte.

Enfront de l'anterior s'alcen les consideracions ètico-jurídiques basades en la justícia i en l'equitat. Un elemental sentit dels valors indicats condueix a rebutjar l'aplicació massa rigorosa del principi *pacta sunt servanda* en aquells casos en els quals, per circumstàncies no previstes ni previsibles en el moment de contractar, el compliment del contracte es converteix en una càrrega excessivament onerosa per una de les parts, que ha de suportar en exclusiva les conseqüències dels esdeveniments no previstos ni previsibles. És per això que ja els juristes medievals van formular la regla *rebus sic stantibus*, que bàsicament implica que la força obligatòria del contracte haurà de predicar-se sempre que no es doni un canvi en les circumstàncies contemplades en celebrar-ho; quan es doni una alteració greu de les circumstàncies, no imputable a les parts, que determini excessiva onerositat





de la prestació per una d'elles, que ha de carregar en exclusiva amb les conseqüències d'aquest esdeveniment extraordinari, l'equitat imposa una redistribució dels riscos, de manera que aquests siguin assumits per ambdues parts.

Per tant, s'imposa que el legislador, igual que ha donat una solució a les entitats de crèdit o préstec, doni també una solució a les persones. I solucionant la situació de les persones s'evitarà que les entitats de crèdit o préstec tornin a acumular actius que llustrin els seus balanços.

L'objectiu d'aquesta llei és principalment rescatar a les persones que es trobin de bona fe en una situació d'especial dificultat sobrevinguda, que els pugui ocasionar la pèrdua del seu habitatge habitual, o del local on exerceixen principalment la seva activitat econòmica; i, sobretot, evitar el desnonament, permetre que puguin seguir ocupant aquests immobles, sense que el creditor hipotecari hagi de suportar més inconvenient que el que, en definitiva, tindria si hagués d'adjudicar-se l'immoble i cedir-ho després a la Societat de Gestió d'Actius.

Bàsicament, s'articula un procediment en el qual, prèvia la declaració judicial d'incursió en estat d'insolvència per les causes previstes en el text de la norma proposada, calen dues possibilitats: una primera, en la qual es consideri que la situació d'insolvència és peremptòria i que, tenint en compte les circumstàncies personals i professionals del deutor pugui veure's solucionada a mig termini; i una segona possibilitat en la qual es determini que la situació és previsiblement irreversible a mig termini.

En el primer dels casos, es preveu un temps mort en el qual no siguin exigibles les obligacions del préstec o crèdit, i que permeti al deutor millorar les seves circumstàncies, per reprendre el compliment sense més canvis.

En el segon dels casos, la societat SAREB, o bé es farà càrrec del préstec hipotecari del deutor sol·licitant, prèvia la reducció del seu import en la quantia que determini aquesta mateixa societat, o bé assumirà directament la propietat del bé, cancel·lant-se el deute, i arbitrànt-se en aquest últim suposat mesures que permetin al deutor seguir gaudint de l'habitatge en condicions assumibles i adaptades a la seva situació financera i patrimonial.

### III

La present llei reformarà tres normes legals preexistents: la Vigent Llei Concursal 22/2003 de 9 de juliol, en la qual s'integrarà el seu Títol I com a Disposició Addicional Setena; la Llei d'Enjudiciament civil 1/2000, de 7 de gener de 2000, a la qual afegeix el seu Títol II incloent en el Llibre IV "Dels processos especials", un nou Títol IV regulant un procés especial d'insolvència singular; i, finalment, el Títol II reforma el Reial decret





1559/2012, de 15 de novembre, pel qual s'estableix el règim jurídic de les societats de gestió d'actius, per adaptar-ho a les finalitats de la present Llei.

#### IV

Per aconseguir les seves finalitats, la llei conté una reforma de la Llei d'Enjudiciament civil 1/2000, de 7 de gener de 2000, a la qual afegeix al Llibre IV "Dels processos especials", un nou Títol IV regulant un procés especial d'insolvència singular, a instàncies de la persona interessada per aconseguir del Tribunal una declaració d'insolvència singular que, en cas que aquesta sigui irreversible a mig termini, implica que la Societat de Gestió d'Actius passi a ser titular del dret de crèdit o préstec hipotecari adaptat segons els criteris aplicats als actius bancaris; o bé de l'immoble en qüestió, permetent al fins a llavors propietari continuar habitant en el mateix mitjançant pagament d'una renda social, per un temps proporcionat a la part de crèdit o préstec hipotecari que tingués amortitzat, i atenent a les seves circumstàncies personals.

Essent enorme la varietat de les circumstàncies que poden portar a una persona a trobar-se en una situació d'especial necessitat, i a fi de no limitar en la llei una relació que sens dubte es veuria desbordada per la realitat, s'ha considerat oportú col·locar al Tribunal com a eix central del procediment, atribuint al seu criteri la interpretació i rellevància de totes aquelles circumstàncies fàctiques que comporten a la correcta decisió de l'assumpte.

La llei prescindeix de la que podrà denominar-se concepció "patrimonial" de la insolvència, i ha seguit una concepció "funcional", en la qual el centre de gravetat se situa en el fet objectiu de la impossibilitat de complir, qualsevol que sigui la causa d'aquesta impossibilitat. D'una altra manera, el pressupost objectiu no gira entorn del que el deutor té o no té, sinó entorn de si pot complir o no.

Hi ha insolvència quan el deutor no pot complir amb totes les seves obligacions exigibles. Des del moment en què no hi ha capacitat per complir una obligació, per més que puguin atendre's les altres, hi ha insolvència. No és doncs el nombre d'obligacions que no es puguin complir ni la seva quantia o importància relativa el que ha de prendre en consideració el Jutge en declarar el concurs, sinó la impossibilitat d'atendre a totes les exigibles.

La llei ve a mantenir parcialment aquesta idea d'insolvència com a impossibilitat d'atendre els requeriments del passiu exigible del deutor, però amb dos matisos:

D'una banda, perquè la refereix solament als deutes derivats del préstec hipotecari sobre l'habitatge habitual del deutor (i restringit el procediment als





préstecs directament vinculats a la seva adquisició, o al refinançament de la mateixa).

En segon lloc, perquè enfront de l'asèpsia del concepte d'insolvència en l'àmbit concursal, en la Llei es vincula a les circumstàncies personals i familiars del deutor; és a dir, només es podrà acollir al procediment qui no pugui pagar sense desatendre per això les seves necessitats bàsiques i les de la seva família.

## V

Es tracta de regular un procediment extremadament senzill, en el qual es concedeix al creditor hipotecari la possibilitat d'oposició sostenint la inexactitud de les dades al·legades pel promovent, ja que es considera que no és un procés entre dues parts enfrontades, perquè la petició no es formula contra el creditor hipotecari, sinó que el qui insta sol·licita la cobertura d'un instrument creat per l'Estat i finançat en bona part amb recursos públics. De manera que per defensar l'interès públic es considera abastament la intervenció del criteri judicial, poder de l'Estat.

S'exigeix l'assistència lletrada i la representació per mitjà de Procurador per garantir el dret de defensa, però això no significa cap barrera d'accés al procediment, ja que la pròpia Llei garanteix el dret a la Justícia gratuïta del qui insta, així com l'exempció del procediment del pagament de taxes judicials.

Resol també la Llei el problema de l'anomenada dació en pagament, amb la senzilla fórmula de cancel·lar els avals personals que pogués tenir el crèdit o préstec hipotecari en concedir-se el rescat; doncs d'aquesta manera la responsabilitat es limita al valor del ben hipotecat. Ha de tenir-se en compte, a més, que el creditor rebrà del SAREB el valor del crèdit, préstec o immoble, després de la quitació corresponent, per la qual cosa perd la condició de creditor, i sense creditor manca de sentit l'aval personal. El nou creditor és el SAREB que disposa d'un dret de crèdit o préstec garantit hipotecàriament o d'un immoble per un valor reduït en la quitació que s'hagi fet, de manera que un aval personal suposaria una garantia excessiva.

Amb la finalitat d'evitar l'especulació per part de qui obté la declaració d'insolvència singular, es fixen alguns límits per al cas d'alienació lucrativa de l'immoble, a fi de dificultar la utilització fraudulenta del procediment; i en cas de transmissió onerosa, es permet que la Societat de Gestió d'Actius es beneficiï de la mateixa.

La transmissió per part de la Societat de Gestió d'Actius no es coarta més que en el límit d'evitar perjudicis al beneficiari del procés d'insolvència singular, amb la finalitat de conciliar els drets d'aquest i l'ànim de lucre per part d'aquesta societat.



## VI

Finalment, s'introdueix un títol III amb la finalitat d'adaptar el Reial decret 1559/2012, de 15 de novembre, pel qual s'estableix el règim jurídic de les societats de gestió d'actius, a les finalitats de la present llei.

El Reial decret permet les operacions que es possibilitaran amb la present llei, ja que tant els béns immobles com els drets de crèdit o préstec que rebrà la Societat de Gestió d'Actius, procediran d'entitats de crèdit o préstec, com estableix el seu art.48.1.a) encara que, atenent a les pròpies finalitats d'aquesta llei, es considera convenient remoure el límit de 250.000.-€ com a mínim valor per ser rebut per la Societat de Gestió d'Actius.

També s'exclou del límit de 90.000 milions d'euros fixat en l'art. 49 de la llei els actius procedents de la present llei.



## TITOL I

### REFORMA DE LA LLEI CONCURSAL 22/2003 DE 9 JULIOL

**Article 1.** S'afegeix a la Llei Concursal 22/2003 de 9 juliol una nova Disposició Addicional Setena amb el títol d'Insolvència Singular Hipotecària, amb el següent contingut:

#### **1. Concepte de l'acció d'insolvència singular hipotecària**

S'entendrà per acció d'insolvència singular hipotecària aquell procediment especial que té com a finalitat que una persona física o un treballador autònom que, de bona fe i de forma sobrevinguda, es trobi en una situació d'especial necessitat que li impedeixi fer front al pagament de la hipoteca que grava el seu habitatge habitual o el local on exerceix principalment la seva professió, pugui obtenir un ajornament en el compliment de les seves obligacions, o bé accedir a les condicions de rescat previstes per a entitats bancàries mitjançant la intervenció de la Societat de Gestió d'Actius procedents de reestructuració bancària creada mitjançant Reial decret 1559/2012 de 15 de novembre.

#### **2. Beneficiaris de l'acció d'insolvència singular hipotecària**

La persona física que tingui constituït un crèdit o préstec hipotecari sobre el seu habitatge habitual, al moment d'entrada en vigor de la present Llei, concertat per a l'adquisició de la mateixa, i es trobi en situació d'especial necessitat que li impedeixi fer front al seu pagament, podrà sol·licitar que es declari la seva insolvència singular respecte al seu crèdit o préstec hipotecari per part de la Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària (SAREB) creada mitjançant Reial decret 1559/2012 de 15 de novembre.

Tindrà així mateix la consideració de crèdit o préstec hipotecari per a l'adquisició d'un habitatge el refinançament del mateix.

La present llei no serà aplicable als crèdits o préstecs concertats entre particulars.

La mateixa facultat podrà exercir el treballador autònom que tingui constituït un crèdit o préstec hipotecari sobre l'immoble on desenvolupi principalment la seva professió.

#### **3. Requisits de l'acció d'insolvència singular**





Es considera situació d'especial necessitat, a l'efecte d'aquesta llei, aquella en la qual es troba la persona física que no pot atendre el pagament del préstec o crèdit garantits amb hipoteca sobre el seu habitatge habitual o local en el qual exerceix la seva activitat, principalment en el cas del treballador autònom, i contractats per finançar la seva adquisició, o no pugui fer-ho sense desatendre les seves necessitats bàsiques i les de les persones que d'ell depenguin.

En tot cas, es considerarà existent aquesta situació d'especial necessitat:

- a) Si l'import de la quota hipotecària supera el 50% dels ingressos nets que percebin conjuntament els membres de la unitat de convivència en el cas d'habitatge habitual i permanent, i de l'activitat professional en el cas del local on la mateixa s'exerceixi.
- b) Si les rendes derivades del treball o d'activitats econòmiques dels membres de la unitat de convivència no superin en dues vegades i mitja l'indicador públic de renda d'efectes múltiples (IPREM).

El concepte d'unitat de convivència a l'efecte de la present Llei afectarà tant a unions de dret com de fet, i s'estendrà a situacions convivencials d'ajuda i assistència mútua que estiguin legalment previstes.

#### **4. Procediment per sol·licitar la declaració d'insolvència singular**

La persona sol·licitant haurà d'acreditar la seva situació d'especial necessitat per qualsevol mitjà admissible en Dret, davant el Jutjat de Primera Instància amb competència territorial sobre l'immoble en qüestió, mitjançant un procediment especial i sumari.

#### **5. Acreditació de la situació d'insolvència singular**

En qualsevol cas, i sense perjudici de qualsevol altra que quedi degudament acreditada, són causes que poden crear una situació d'especial necessitat:

- a) La desocupació perllongada.
- b) El descens significatiu en els ingressos derivats de l'activitat del treballador autònom.
- c) La temporalitat o precarietat en l'ocupació.
- d) La incapacitat temporal o permanent.
- e) La separació, el divorci o la defunció del cònjuge.

No podran tenir-se en compte com a causes de la situació d'especial necessitat els deutes originats per l'aplicació de procediments sancionadors de qualsevol índole.





## **6. Efectes de l'admissió de la sol·licitud**

La sol·licitud de declaració d'insolvència singular implicarà de forma automàtica i immediata:

- a) La suspensió immediata del procediment d'execució hipotecària si aquest es trobàs iniciat, sigui com anàs la situació en què es trobi, així com la inadmissió a tràmit de nous procediments sobre aquest tema.
- b) Lliurar manament al Registre de la Propietat a fi que s'inscrigui la iniciació del procediment.
- c) La suspensió de la meritació de les quotes hipotecàries i la no exigibilitat de les vençudes.
- d) La suspensió de la meritació d'interessos del capital prestat, així com la no exigibilitat dels vençuts

## **7. Oposició a la declaració d'insolvència singular**

La part creditora només podrà oposar-se a la sol·licitud sostenint que existeix una inexactitud en les dades aportades pel sol·licitant que pugui afectar a la decisió sobre el fons de l'assumpte per no concurrència de les causes legals, mitjançant un procés incidental.

En el procés incidental quant a pagament de costes, aquestes s'imposaran a qui veïés rebutjada la seva sol·licitud, sense perjudici que per circumstàncies excepcionals, degudament valorades pel Tribunal, es decidís la seva no imposició.

La sol·licitud es notificarà d'ofici a la Societat de Gestió d'Actius per via telemàtica, a fi que nomeni representació processal en el procediment.

## **8. Intervenció de la Societat de Gestió d'Actius**

La representació processal de la Societat de Gestió d'Actius no podrà oposar-se a la sol·licitud, limitant-se la seva intervenció a prendre coneixement de l'assumpte i complir els requeriments que li siguin fets pel Tribunal.

En cas que la Societat de Gestió d'Actius no es personés en el procediment, aquest seguirà el seu curs, venint obligada aquesta Societat a satisfer les despeses que la seva incompareixença hagués causat, i que seran concretats per Acte judicial en concloure el procediment.

## **9. Finalització del procediment per transacció**





En qualsevol moment anterior a l'Acte que posi fi al procés, si s'arribés a un acord entre el seu promotor i el creditor, podrà sol·licitar-se per tots dos al Tribunal l'aprovació d'aquest acord com a transacció judicial que posi fi al procés.

#### **10. Conseqüències. Finalitat del procediment:**

El promovent del procediment, segons la seva situació específica, plantejarà al Tribunal l'adopció de les mesures que es detallen a continuació, indicant amb precisió què planteja amb caràcter principal i què amb caràcter subsidiari:

- a) **Suspensió del préstec o crèdit:** Que es procedeixi a la suspensió del compliment de les obligacions derivades de les exigències del crèdit o préstec hipotecari per un termini de temps que determinarà el Tribunal, però que no podrà ser ni inferior a un any ni superior a tres; sense perjudici que cabés la pròrroga mitjançant nova sol·licitud.
- (1) Aquesta solució serà d'aplicació prioritària en aquells casos en què el deutor es trobi en situació d'insolvència, per les seves circumstàncies personals i/o professionals, podent ser conceptuada la seva situació de dificultat econòmica com a transitòria a mig termini.
  - (2) Durant el termini que es determini, quedarà en suspens la meritació de quotes hipotecàries així com d'interessos.
  - (3) Aquesta suspensió s'haurà d'alçar quan es produeixi un canvi significatiu en la situació del deutor, entenent-se com tal aquell que li permeti poder atendre el pagament de les quotes del préstec sense desatendre les seves necessitats vitals.
  - (4) El deutor, dins d'un termini de trenta dies naturals, vindrà obligat a comunicar al Tribunal els canvis significatius en la seva situació, a fi que per aquest es valori, oïda l'entitat creditora, si correspon l'aixecament de la mesura de suspensió acordada.
  - (5) Si el deutor incomplís la seva obligació de comunicar al Tribunal els canvis significatius al fet que es refereixen els antecedents, perdrà el benefici de la suspensió i haurà d'abonar a l'entitat creditora els interessos reportats pel capital degut des de la conclusió del termini per a comunicació al Tribunal, fins a l'aixecament de la suspensió de la meritació de quotes hipotecàries.





- b) Rescat del préstec o crèdit:** Que es procedeixi a una subrogació del crèdit o préstec hipotecari del creditor a la Societat de Gestió d'Actius, amb acomodació dels tipus d'interès i terminis d'amortització a l'import pel qual aquesta Societat assumeix el dret de crèdit o préstec.
- (1) Aquesta solució serà d'aplicació prioritària en aquells casos en què el deutor que es trobi en situació d'insolvència, per les seves circumstàncies personals i/o professionals, sigui previsible que no pugui millorar la seva situació econòmica a mig termini, però la seva unitat de convivència sí disposi de capacitat per atendre el pagament d'una quota hipotecària reduïda segons els criteris de rescat.
  - (2) El creditor procedirà a traslladar el seu dret hipotecari a la Societat de Gestió d'Actius, la qual determinarà l'import del crèdit o préstec que quedarà subsistent i el que es cancel·la, transferint al creditor l'import pel qual se subroga com a creditora la Societat de Gestió d'Actius.
  - (3) Per determinar l'import del crèdit o préstec que quedarà subsistent s'utilitzaran els paràmetres que estableixi el FROB per a casos similars.
  - (4) La meritació de quotes i interessos es reprendrà en el moment en què s'hagués procedit per la Societat de Gestió d'Actius al recàlcul de les quotes hipotecàries.
  - (5) En qualsevol cas, l'Acte que estimi la sol·licitud d'insolvència singular acordarà també:
    - (a) La cancel·lació dels avals personals vinculats al crèdit o préstec hipotecari.
    - (b) Si es manté el termini d'amortització del crèdit o préstec hipotecari i el tipus d'interès acordat. Per a això, tindrà en compte les al·legacions que a aquest efecte es facin per part del sol·licitant.
- c) Dació en pagament i lloguer social:** Que la Societat de Gestió d'Actius passi a ser propietària de l'immoble hipotecat, quedant el deutor com a inquilí de l'immoble per termini determinat, satisfent renda arrendatària.
- (1) Aquesta solució serà d'aplicació prioritària en aquells casos en què el deutor que es trobi en situació d'insolvència, per les seves circumstàncies personals i/o professionals, sigui





previsible que no pugui millorar la seva situació econòmica a llarg termini, i manqui de capacitat econòmica per atendre el pagament d'una quota hipotecària reduïda segons els criteris de rescat.

- (2) Termini de l'arrendament: per a còmput del termini es tindrà en compte la quantitat de crèdit o préstec hipotecari que tingués amortitzada en el moment de la sol·licitud.
- (3) Import de la renda: per calcular l'import de la renda es tindrà en compte les seves possibilitats econòmiques; temperant tot això amb les característiques de la situació d'especial necessitat en què es trobi el sol·licitant.
  - (a) Excepte circumstàncies especials que acreditin un altre import, la renda social anual es fixarà en el 2% de l'import total del deute amb el creditor en el moment de la cessió de la propietat, i amb el límit màxim del terç dels ingressos que percebin conjuntament tots els membres de la unitat familiar.
  - (b) Si pel Tribunal s'hagués tingut en compte la circumstància d'especial necessitat del sol·licitant, a més de l'import de crèdit o préstec amortitzat, i el sol·licitant vingués a millor fortuna, a instàncies de la Societat de Gestió d'Actius es podrà revisar l'import de la renda, mitjançant un procediment incidental que seguirà els tràmits del judici verbal, en el mateix expedient en què s'hagués dictat l'Acte declarant la insolvència.
- d) Les diferents alternatives que es proposin i la decisió que finalment s'adopti haurà de respectar principalment els drets atribuïts en sentència als menors i, si escau, al progenitor custodio.
- e) Qualsevol altra solució semblant a les anteriors que, degudament justificada pel promovent, sigui acceptada pel Tribunal que decideixi.
- f) Si l'Acte fos desestimatori de la sol·licitud, s'aixecarà en el mateix la suspensió de meritació de quotes i interessos.

## 11. Conclusió del procediment

Finalitzat el procediment, l'Acte judicial, amb valor d'homologació de transacció judicial serà directament inscribible en el Registre de la Propietat. I la Societat de Gestió d'Actius una vegada rebut l'expedient, procedirà segons s'hagi acordat en el mateix:



- a) En cas que hagi autoritzat la subrogació en el crèdit o préstec hipotecari, reassignarà les quotes hipotecàries en funció de l'import del crèdit o préstec subsistent, al termini d'amortització que s'hagi acordat pel Jutge de Primera Instància.
  - (1) Reglamentàriament s'establirà un clausulat tipus aplicable a la relació entre el promovent i la Societat de Gestió d'Actius, així com la determinació del tipus d'interès aplicable que, en cap cas, podrà ser superior al que es vingués satisfent al creditor.
- b) En cas que s'hagi acordat l'arrendament, s'atorgarà per la Societat de Gestió d'Actius el corresponent contracte en les condicions fixades en l'Acte que hagi posat fi al procés.
  - (1) Reglamentàriament s'establirà un clausulat tipus de contracte d'arrendament, de manera que aquest serà completat per l'Acte únicament en les variables imprescindibles per adequar-ho al cas concret.
- c) Si el contingut de l'Acte fos un altre diferent, se seguiran les pautes establertes en el mateix.

Tots els documents públics que hagin d'atorgar-se per a la bona fi de l'operació estaran exempts de qualsevol tribut. No serà admissible la interpretació restrictiva d'aquesta exempció.

## **12. Condicions de la cessió a la Societat de Gestió d'Actius**

La transmissió d'actius no constituirà un supòsit de successió o extensió de responsabilitat tributària ni de Seguretat Social, exceptuant el que està disposat en l'article 44 del text refós de la Llei de l'Estatut dels Treballadors, aprovat per Reial decret Legislatiu 1/1995, de 24 de març.

La societat de gestió d'actius no serà responsable, en el cas que es produeixi la transmissió, de les obligacions tributàries reportades amb anterioritat a aquesta transmissió derivades de la titularitat, explotació o gestió dels mateixos pel transmissent.

En les transmissions realitzades com a conseqüència del procediment previst en la present Llei, tindrà la consideració de subjecte passiu substituït del contribuent la Societat de Gestió d'Actius, sense que el substituït pugui exigir del contribuent l'import de les obligacions tributàries satisfetes, tret que dels citats procediments resulti un saldo favorable al deutor.

## **13. Transmissió de l'immoble gravat pel crèdit o préstec hipotecari cedit.**





En cas que s'hagués traslladat a la Societat de Gestió d'Actius un crèdit o préstec hipotecari, el propietari de l'immoble podrà alienar-ho amb les següents restriccions:

- a) Transmissió lucrativa: l'alienació inter vivos únicament serà possible entre familiars en primer grau de consanguinitat, i transcorreguts almenys cinc anys des de la cessió.
- b) Transmissió onerosa: quan aquesta es produeixi abans del transcurs de cinc anys des de la cessió precisarà autorització de la Societat de Gestió d'Actius, que tindrà dret a percebre un 15% de l'import total de la compravenda.
- c) La transmissió mortis causa no tindrà cap restricció.

#### **14. Transmissió del dret de crèdit o préstec o de l'immoble per part de la Societat de Gestió d'Actius.**

La Societat de Gestió d'Actius podrà transmetre tant la seva posició en el préstec hipotecari com la propietat de l'immoble, si escau, sense necessitat de consentiment del deutor hipotecari o de l'ocupant de l'immoble, bastant la notificació fefaent, sempre que això no impliqui un canvi en la situació acordada en l'Acte resolutori del procediment.

## TÍTOL II

### REFORMA DE LA LLEI D'ENJUDICIAMENT CIVIL

**Article 2.** S'afegeix al Llibre IV "Dels processos especials" de la Llei d'Enjudiciament civil 1/2000, de 7 de gener de 2000, un nou Títol IV amb el següent contingut:

#### Títol IV. Del procés d'insolvència singular hipotecària

##### **Art. 828: Casos en què procedeix la declaració d'insolvència singular:**

1. Podrà acudir al procés d'insolvència singular la persona física que tingui constituït un crèdit o préstec hipotecari sobre el seu habitatge habitual, i es trobi en situació d'especial necessitat que li impedeixi fer front al pagament de les quotes hipotecàries.
2. També podrà acudir a aquest procés el treballador autònom que tingui constituït un crèdit o préstec hipotecari sobre el local on desenvolupi principalment la seva professió, i es trobi en situació d'especial necessitat que li impedeixi fer front al pagament de les quotes hipotecàries.

##### **Art. 829: Competència**

1. La competència per al procés d'insolvència singular correspondrà al Tribunal al que correspongui el coneixement del procés d'execució hipotecària.

##### **Art. 830: Petició inicial**

1. Per a la presentació de la petició inicial d'insolvència singular caldrà valer-se de procurador i advocat, tenint el que insta dret a la justícia gratuïta.
2. La petició inicial haurà de contenir obligatòriament:
  - a. Les dades personals del sol·licitant.
  - b. Les dades del creditor demandat, identificant si escau la sucursal o oficina on es va sol·licitar el crèdit o préstec, el domicili del qual serà el de notificació i emplaçament.





- c. Els detalls del crèdit o préstec hipotecari i, si escau, del refinançament si aquest s'hagués produït.
  - d. Detalls de la situació d'amortització del crèdit o préstec hipotecari, així com l'existència si escau de procés d'execució hipotecària amb les seves referències.
  - e. Si el sol·licitant no té atribuït l'ús de l'habitatge per resolució judicial, indicant el motiu i a qui està atribuïda aquest habitatge.
  - f. Descripció de la situació d'especial necessitat en què es trobi el sol·licitant i les seves causes.
  - g. Finalitat de la seva sol·licitud.
  - h. Mesures cautelars que se sol·licitin.
3. Juntament amb la sol·licitud inicial s'aportaran necessàriament els següents documents:
- a. Còpia de l'escriptura de crèdit o préstec hipotecari i, si escau, l'escriptura de refinançament si aquesta s'hagués produït.
  - b. La resolució judicial que atribueixi l'ús de l'habitatge a persona diferent del sol·licitant.
  - c. Aquells que justifiquin la situació de necessitat al·legada.

### **Art. 831. Admissió de la petició i mesures cautelars**

1. Rebuda la petició inicial, i si aquesta manqués d'algun dels requisits necessaris, el Tribunal donarà un termini de deu dies al sol·licitant perquè esmeni els defectes, procedint-se a l'arxiu en cas que no ho fes.
2. En cas d'admetre's a tràmit es dictarà Acte en el qual s'acordarà:
  - a. La suspensió immediata del procediment d'execució hipotecària si aquest es trobés iniciat, sigui el que sigui la situació en què es trobi, així com la inadmissió a tràmit de nous procediments que puguin afectar a l'immoble objecte del procediment.
  - b. Lliurar manament al Registre de la Propietat a fi que s'anoti la iniciació del procediment.
  - c. La suspensió de la meritació de les quotes hipotecàries i la no exigibilitat de les vençudes.



- d. La suspensió de la meritació d'interessos del capital prestat, així com la no exigibilitat dels vençuts.
  - e. Aquelles altres que instades pel sol·licitant estimi el Jutge que siguin necessàries o convenients per evitar danys i perjudicis durant la resolució del procediment.
3. La notificació de la sol·licitud a la Societat de Gestió d'Actius per via telemàtica per la seva personació en actuacions, al que vindrà obligada. Si no es personés, mitjançant Acte motivat dictat a la finalització del procediment, el Tribunal determinarà la quantitat que aquesta entitat haurà de pagar en concepte d'indemnització a l'Administració de Justícia pels costos causats per la seva incompareixença.

#### **Art. 832. Oposició de l'entitat hipotecària**

1. En el termini de deu dies des de la notificació del procediment, la part creditora podrà oposar-se a la sol·licitud en cas que consideri que existeixi inexactitud rellevant en qualsevol de les dades presentades pel qui insta, o inexistència de les causes al·legades, promovent un incident sobre aquest tema.
2. Formulada oposició pel Secretari es convocarà a les parts a una vista que se substanciarà pels tràmits del judici verbal.
3. Les costes del judici s'imposaran a qui veïés rebutjada la seva sol·licitud, sense perjudici que per circumstàncies excepcionals, degudament valorades pel Tribunal, es decidís la seva no imposició.
4. Contra l'Acte cabrà recurs d'apel·lació davant l'Audiència Provincial.
5. Durant la tramitació del recurs d'apel·lació romandran les mesures que s'haguessin adoptat, a fi d'evitar perjudicis de difícil reparació.

#### **Art. 833. Resolució del procediment**

1. En cas que no hi hagi oposició, o desestimada la mateixa, en el termini de quinze dies següents el Jutge dictarà Acte que posarà fi al procediment.
2. Si l'Acte fos estimatori de la sol·licitud contindrà els següents pronunciaments:
  - a. Acordarà la cancel·lació dels avals personals que hagués constituït en el crèdit o préstec hipotecari objecte del





procediment quan s'hagi acordat la cessió del préstec o crèdit, o bé la dació de l'immoble.

- b.** En cas de modificació de les condicions del crèdit o préstec hipotecari, de constitució d'arrendament, es farà constar que l'Acte serà inscribible en el Registre de la Propietat.
- 3.** La resolució que recaigui serà notificada a més de al sol·licitant, al creditor hipotecari, encara que no s'hi hagués oposat, i a la Societat de Gestió d'Actius, a fi que procedeixin en el termini màxim de dos mesos a executar el seu contingut.
- 4.** L'Acte portarà aparellada execució, considerant-se comprès en l'article 517.2.9. de la Llei d'Enjudiciament civil, podent ser part executada la Societat de Gestió d'Actius, així com el creditor hipotecari.

**Article 3.** S'afegeix a la Llei d'Enjudiciament civil una nova Disposició Addicional amb el següent tenor:

Disposició Addicional Setena: El procediment d'insolvència singular estarà exempt de qualsevol tipus de taxa judicial.

### TÍTOL III

## REFORMA DEL REIAL DECRET 1559/2012, DE 15 DE NOVEMBRE, PEL QUAL S'ESTABLEIX EL RÈGIM JURÍDIC DE LES SOCIETATS DE GESTIÓ D'ACTIUS.

### **Article 4.** Modificació de l'art. 17.1., que passarà a tenir la següent redacció:

“L'objecte exclusiu de la SAREB serà la tinença, gestió i administració directa o indirecta, adquisició i alienació dels següents actius:

a) Els que, de conformitat amb el que es disposa en la secció 3a. d'aquest capítol li transmetin les entitats de crèdit a les quals es refereix la disposició addicional novena de la Llei 9/2012, de 14 de novembre, que figurin en el balanç de les mateixes o en el de qualsevol entitat sobre la qual aquesta exerceixi control en el sentit de l'article 42 del Codi de Comerç, així com de qualsevol altres que arribi a adquirir en el futur com a conseqüència de la citada activitat de gestió i administració dels primers.

b) Aquells immobles o drets de crèdit que s'hagi d'adjudicar en aplicació de la Llei d'Insolvència Singular.  
En els casos en què la SAREB desenvolupi el seu objecte exclusiu de forma indirecta, haurà de comptar amb mecanismes adequats per prevenir els conflictes d'interès.”

### **Article 5.** Modificació de l'article 48.1.b) que passarà a tenir la següent redacció:

“b) Els següents drets de crèdit, sempre que figurin en els balanços de les entitats de crèdit a 30 de juny de 2012 o que procedixin del seu refinançament en una data posterior, el valor net comptable dels quals, després de l'aplicació dels ajustos de valoració prevists en l'article 7, resulti superior a 250.000 euros, dit límit no serà aplicable als immobles i drets de crèdit o préstec adquirits en virtut de la present llei.”

### **Article 6.** Modificació de l'article 49 que passarà a tenir la següent redacció:





“El valor de transmissió dels actius que es transfereixin a la SAREB d'acord amb el que es disposa en l'article anterior no podrà excedir de 90.000 milions d'euros. Aquest import no serà una limitació quan es tracti d'immobles i drets de crèdit adquirits en virtut de la present llei, per la qual cosa s'haurà d'ampliar la grandària de la SAREB sense necessitat de l'informe previ del FROB previst en la disposició addicional quarta del present Reial decret.

Una vegada que el valor de transmissió dels actius transferits a la SAREB hagi aconseguit la xifra prevista en el paràgraf anterior, el FROB acordarà que no poden transferir-se nous actius.”

### **Disposició Transitòria única**

La present Llei serà aplicable als crèdits o préstecs hipotecaris subscrits amb anterioritat a la seva entrada en vigor.

### **Disposició final primera**

La present llei entrarà en vigor l'endemà de la seva publicació en el Butlletí Oficial de l'Estat.

### **Disposició final segona:**

En el termini d'un mes es determinarà reglamentàriament el contingut tipus del contracte de préstec hipotecari que s'utilitzarà en cas d'acordar-se el rescat del crèdit o préstec hipotecari.

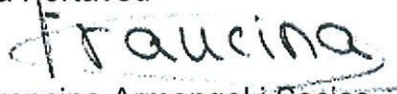
### **Disposició final tercera:**

En el termini d'un mes es determinarà reglamentàriament el contingut tipus del contracte d'arrendament que s'utilitzarà per al cas d'acordar-se el pagament d'una renda social.

### **Disposició derogatòria única**

Queden derogades les disposicions d'igual o inferior rang que s'oposin a l'establert en la present llei.

A la seu del Parlament, a 9 de maig del 2013  
La Portaveu

  
Francina Armengol i Socias



## ANTECEDENTS

- Constitució espanyola de 1978
- Codi civil
- Llei d'Enjudiciament civil 1/2000, de 7 de gener de 2000
- Llei Concursal 22/2003, de 9 de juliol
- Reial decret-llei 2/2012, de 3 de febrer, de sanejament del sector financer (BOE, núm. 30, de 04 de febrer de 2012).
- Reial decret-llei 18/2012, d'11 de maig, sobre sanejament i venda dels actius immobiliaris del sector financer, convalidat pel Congrés dels Diputats el 31 de maig de 2012, conforme a l'article 86 de la Constitució Espanyola, acordant alhora la seva tramitació com a Projecte de Llei que ha esdevingut en la Llei 8/2012, de 30 d'octubre, sobre sanejament i venda dels actius immobiliaris del sector financer.
- Reial decret-llei 24/2012, de 31 d'agost, de reestructuració i resolució d'entitats de crèdit o préstec. Es tramita com a projecte de llei aprovat per comissió amb competència legislativa plena el 29 d'octubre de 2012.
- Llei 9/2012, de 14 de novembre, de reestructuració i resolució d'entitats de crèdit o préstec.
- Reial decret-llei 27/2012 de 15 de novembre, de mesures urgents per reforçar la protecció de deutors hipotecaris.
- Reial decret 1559/2012, de 15 de novembre, pel qual s'estableix el règim jurídic de les societats de gestió d'actius.