

GRUP MUNICIPAL BLOC-COMPROMÍS PER MUSEROS



Andreu Collado i Garcia i Víctor Xercavins i Garcia, regidors del Grup Municipal BLOC-Compromís, fent ús de la legalitat vigent, presenten al Plenari de la Corporació, per a la seua aprovació, la següent

MOCIÓ DE SUPORT A LA PROPOSICIÓ DE LLEI PRESENTADA A LES CORTS VALENCIANES DE MESURES CONTRA EL SOBREENDEUTAMENT PERSONAL I FAMILIAR I DE PROTECCIÓ DAVANT ELS PROCEDIMENTS D'EXECUCIÓ HIPOTECÀRIA DE L'HABITATGE HABITUAL.

Com diu el Preàmbul de la proposició de llei presentada per Compromís a les Corts Valencianes en data 23 d'agost de 2012, «la situació de profunda crisi econòmica [...] ha provocat un fort impacte en la situació de moltes famílies i persones que troben dificultats per a exercir el dret a l'habitatge digne, reconegut per la Constitució i els estatuts d'autonomia de reforma més recent, i que es troben, per aquesta raó, al límit de la situació de risc d'exclusió social».

Al nostre parer, la proposta dona una resposta clara i creïble als problemes actuals dels desnonaments, i a més regula de manera preventiva la situació de l'excés d'endeutament. Aquesta llei s'estructura en tres capítols. El **Capítol I** proposa **mesures contra el «sobreendeutament» personal i familiar** i posa límits de manera que les entitats financeres només podran atorgar crèdits hipotecaris a persones físiques per a l'adquisició de l'habitatge habitual fent servir com a garantia únicament l'habitatge acomplint-se una sèrie de condicions: un període d'amortització màxim de 30 anys, que l'import del crèdit no supere el 90% del valor de taxació, que pot arribar al 100% en cas d'habitatges de protecció pública quan ho permeten els mòduls aprovats per les mateixes administracions públiques. L'import prestat com a màxim serà el 100% del preu escripturat. L'entitat de crèdit i el notari hauran d'informar al consumidor dels riscos del negoci que està fent i facilitar TOTA la documentació sobre protecció d'usuaris i consumidors. Els interessos moratoris dels préstecs per a l'adquisició no podran superar els límits que marca la normativa de protecció de consumidors i usuaris. És permet en el procediment d'execució hipotecària l'oposició basant-se en clàusules abusives, fet que suposarà la paralització del procediment d'execució, i l'inici d'un procediment ordinari (on banc i ciutadà estan en situació d'igualtat), fins que es resolga sobre les clàusules.

El **Capítol II**, amb el títol de **Procediment Extrajudicial de liquidació ordenada dels deutes** proposa la creació d'un procediment de caràcter administratiu que possibilita a les persones amb situació d'insolvència acollir-se a un procediment de liquidació ordenada (similar al procediment de concurs) però més senzill, sense els costos d'un procediment judicial de concurs, però amb les mateixes possibilitats: quitances, ajornaments, pla de viabilitat i pagament, etc. Els creditors hipotecaris s'han d'acollir a aquest procediment, (si l'execució hipotecària encara no està en marxa) i suposa la paralització del pagament d'interessos i el venciment de noves obligacions i la possibilitat d'acollir-se al dret d'assistència jurídica gratuïta. Finalment, regula la creació de la Comissió de Sobreendeutament, d'àmbit territorial autonòmic, formada per 5 persones de reconeguda solvència jurídica, en l'àmbit de la mediació i els procediments concursals.

El **Capítol III** regula expressament les **execucions hipotecàries**, i suposa una incidència directa amb la legislació estatal i unes mesures que trenquen totalment l'actual sistema de desnonaments, eliminant les *prebendes* de les entitats bancàries. En els habitatges de protecció pública (qualsevol que siga la seua qualificació, VPO, PREU TAXAT...), el límit de l'alienació en subhasta no pot ser superior al seu valor que corresponga com a habitatge amb protecció oficial. L'adjudicatari ha de reunir els requisits que l'administració exigeix per a ser beneficiari d'habitatge de protecció pública. Les entitats responsables de l'execució han de comunicar a l'administració pública corresponent la celebració de la subhasta, la identificació del bé, el resultat de la subhasta i la identitat de l'adjudicatari, i el preu, perquè l'administració pugua controlar que és compleixen els requisits.

Però a més a més la proposició de llei va més enllà i preveu una modificació de la llei concursal, tot per a afavorir, alleugerir i permetre amb majors garanties la possibilitat que les persones físiques puguen accedir a la sol·licitud, davant els tribunals, del concurs de creditors. Així possibilita que després del procediment extrajudicial es pugua acudir al judicial. Destaca en aquest les següents propostes: la declaració de concurs suspèn l'execució hipotecària; el pla de liquidació ha de respectar els criteris d'inembargabilitat i ampliar les quantitats, tenint en compte els membres del nucli familiar que no obtenen ingressos i ha de determinar expressament la forma en què és garanteix el dret a un habitatge adequat al deutor; si el deutor és titular d'un únic immoble, el pla pot acordar el lliurament del bé com a alliberador del deute sense que queden més garanties pendents de pagament (incloent-hi principal, interessos i costes); podrà acordar-se en el procediment l'exoneració total dels deutes provisionalment quan no es dispose de béns i ingressos suficients per a pagar sempre que concórreguen diversos supòsits: la declaració de la insolvència com a fortuïta, que l'origen de la insolvència haja sigut l'adquisició habitatge habitual, que el deutor haja col·laborat amb el jutge, que no haja estat condemnat per delictes d'insolvència punible, etc.

Finalment, cal destacar que es preveu la modificació de la Llei d'Enjudiciament Civil, articles 670 i 671, establint percentatges específics de postures mínimes admissibles en segona i tercera subhasta de l'habitatge habitual, que han de superar el 80% del valor de taxació inicial de l'habitatge o com a mínim de l'import total del deute vinculat a l'adquisició de l'habitatge.

També conté manaments a les administracions públiques perquè adopten mesures d'allotjament de les persones que han perdut el seu habitatge habitual abans de l'entrada en vigor de la present llei; per al desenvolupament de societats per a la promoció d'habitatges de lloguer; per a l'aprovació d'una llei que garantisca la total independència de les societats de taxació, en relació amb les entitats bancàries; perquè presente una modificació de la legislació de IRPF, per tal d'evitar que les operacions en pagament siguen considerades com a increments patrimonials en la part que excedisca l'escreix del valor del bé; perquè presente un projecte de llei de modificació de la llei d'hisendes locals per a incloure una bonificació del 99% en la determinació de l'impost conegut com a plusvàlua generat en una operació de dació, i, al mateix temps, s'habilite una compensació als ajuntaments.

Per tot això proposem al Ple l'aprovació de les següents propostes:

1.- L'Ajuntament de Museros dóna suport a la citada Proposició de Llei presentada a les Corts Valencianes en contra del sobreendeutament familiar incorporant-hi límits en el crèdit hipotecari per a prevenir noves situacions de sobre endeutament, desenvolupant un procediment extrajudicial de liquidació ordenada dels deutes i posant limitació a execucions hipotecàries per evitar desnonaments.

2.- L'Ajuntament de Museros insta el Govern de l'Estat Espanyol a la modificació de la legislació sobre IRPF per evitar que les operacions de dació en compte per a pagar un crèdit hipotecari siguen considerades com a increments patrimonials en la part que excedisca l'escreix del valor del bé.

3.- L'Ajuntament de Museros insta el Govern de l'Estat Espanyol a la modificació de la legislació sobre hisendes locals per a bonificar (99%) l'impost d'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana (plusvàlua) dels desnonaments amb dació en compte.

Museros, a 23 de novembre de 2012

Signat: Andreu Collado i Garcia

- SR. ALCALDE PRESIDENT DE L'AJUNTAMENT DE MUSEROS

