

C
D
I
P
1
6
9
0
5
0
0
5
0
4
1
1
1
4
:
0
0

A LA MESA DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Los Grupos Parlamentarios abajo firmantes, al amparo de lo dispuesto en la Resolución de la Presidencia del Congreso de los Diputados, sobre el procedimiento de creación y reglas de funcionamiento de las subcomisiones, en el seno de las Comisiones de la Cámara, de fecha 26 de junio de 1996, publicada en el Boletín oficial de las Cortes Generales de 27 de junio de 1996, solicita la creación de una Subcomisión de Análisis y posible Reforma del Sistema Hipotecario Español, en el seno de la Comisión de Vivienda para la emisión de un informe sobre los elementos de mejora en el sistema hipotecario español.

Madrid, 4 de abril de 2011



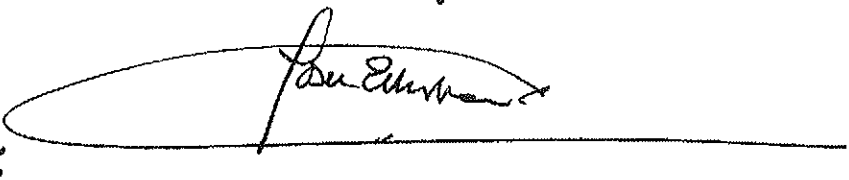
PORTAVOZ GRUPO SOCIALISTA



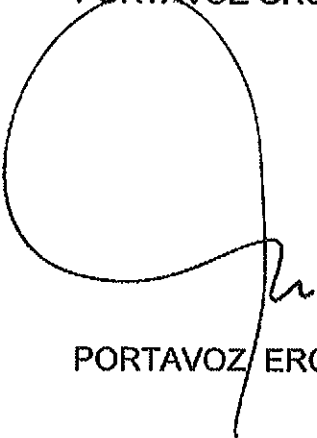
PORTAVOZ GRUPO POPULAR



PORTAVOZ GRUPO CIU



PORTAVOZ GRUPO VASCO



PORTAVOZ ERC



PORTAVOZ GRUPO MIXTO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

España está viviendo una crisis económica que no tiene precedentes en nuestra historia reciente.

La mayoría de las naciones de nuestro entorno supieron reaccionar con rapidez y eficacia ante la crisis financiera global desencadenada a finales de 2007.

En España, la negativa del Gobierno a reconocer la crisis y, en consecuencia, el seguir actuando –durante muchos meses- como si tal crisis no existiera, y –posteriormente- la adopción de medidas para combatirla totalmente equivocadas, ha provocado una brutal caída de nuestra economía y una dramática destrucción de empleo.

En particular el creciente empobrecimiento de los ciudadanos y familias españolas en general, y sobretodo de aquellos que habían adquirido la vivienda que constituye su hogar mediante financiación hipotecaria, ha puesto en evidencia un sistema hipotecario a veces enormemente desproporcionado en la relación entre la entidad financiera y el prestatario.

La evolución del importe de las hipotecas otorgadas ha ido de la mano del aumento de los precios de la vivienda. La hipoteca media en España pasó de ser de 97.000 euros en 2003 a 149.000 euros en 2007, año en que estalla la crisis financiera. A partir de este momento, tanto el número de hipotecas como el importe de las mismas se reducen considerablemente, hasta alcanzar una media de 120.000 euros en junio de 2010.

En total, de 2003 a 2009 se han firmado en España 1.286.647 hipotecas de viviendas. Por otro lado el 2006 fue el año del período en que más hipotecas se firmaron (243.346) y también en que la hipoteca media llegaba a su máximo histórico, a unos tipos de interés especialmente bajos.

Pero las circunstancias existentes a la hora de firmar el contrato hipotecario han variado para la mayoría de personas hipotecadas, particularmente aquellas que se hipotecaron a partir de 2006, cuando los tipos de interés eran más bajos y los precios de la vivienda llegaron a su máximo. Los problemas en el mercado inmobiliario y la crisis financiera y económica han dejado un sector de la población en paro, de manera que la imposibilidad de hacer frente a la deuda hipotecaria está siendo una realidad cada vez mayor y una de las nuevas causas de exclusión social.

Del primer trimestre de 2007 al primer trimestre de 2010, el número de ejecuciones presentadas en España ha aumentado un 385%. En 2009 tuvieron lugar 93.319 ejecuciones hipotecarias en España.

Según la Agencia Negociadora de Productos bancarios-como compañía de refinanciación de deudas-, en 2010 en España finalizará con más de 118.000 ejecuciones hipotecarias. De confirmarse, y sumadas a los datos oficiales del Consejo General del Poder Judicial hasta 2009, más de 270.000 familias podrían verse sin techo en los años posteriores al estallido de la crisis, de 2008 a 2010. La cifra prevista para 2010 supondría un aumento del 500% de las ejecuciones hipotecarias de este año respecto a 2007

Además, si en 2004 las aproximadamente catorce mil ejecuciones hipotecarias anuales concluían en la venta en pública subasta de la vivienda hipotecada, por un precio cercano al valor de tasación; en la actualidad las más de cien mil ejecuciones hipotecarias anuales concluyen –en ausencia de otro comprador, debido a la total carencia de crédito- con la adquisición de la vivienda hipotecada por la entidad financiera, por un precio equivalente al cincuenta por ciento del valor de tasación. Y el prestatario, la familia, continúa debiendo a la entidad financiera el resto del préstamo, por el resto de su vida.

Se da, además, la circunstancia de que en el caso de que la entidad financiera decidiera alquilar la vivienda y, con los años, proceder a su venta por un precio superior, tanto las rentas procedentes del alquiler como las plusvalías procedentes de su venta, irían exclusivamente en beneficio de la entidad financiera.

Conscientes de esta situación, la Comisión de Vivienda aprobó el pasado 16 de junio de 2010, la siguiente Proposición no de Ley:

“El Congreso de los Diputados insta al Gobierno a elaborar un informe, en el plazo de tres meses, que analice la posibilidad de establecer como regla general en los préstamos hipotecarios y para los deudores de buena fe, que la obligación garantizada se haga solamente efectiva sobre los bienes hipotecados, en los términos previstos en el artículo 140 de la Ley Hipotecaria, y en función del impacto que dicha medida pueda suponer sobre el conjunto del sistema financiero español.”

En relación a esta cuestión, enorme sorpresa ha causado el Auto de la Audiencia Provincial de Navarra, de 17 de Diciembre de 2010 que, confirmando la Sentencia de 13 de Diciembre de 2009 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº 2 de Estella/Lizarra, deniega a una entidad financiera se prosiga la ejecución por la cantidad no cubierta por la finca que se había adjudicado el banco, al haber quedado desierta la correspondiente subasta.

El Juzgado y la Sala de la Audiencia entienden que la finca ya había sido tasada por el banco, y que “no considera oportuno en este caso continuar la ejecución, por entender que el valor de la finca, no obstante el resultado de la subasta, es suficiente para cubrir el principal de la deuda ...”, concluyendo que “el banco se adjudica una finca, que él mismo valoraba en una cantidad superior a la cantidad adeudada por el préstamo concedido”.

Pero este no es el único debate abierto respecto a nuestro sistema hipotecario. Recientes Sentencias, la primera la del Juzgado de lo Mercantil Nº 2 de Sevilla de fecha 30 de Septiembre de 2010, han declarado “la NULIDAD, por abusivas, de las denominadas “cláusulas suelo” de autos, ..., dado el desfase apreciado en las mismas, en relación a las cláusulas techo que las acompañan, ...”.

Al respecto, distintos Grupos Parlamentarios en las Cortes Generales han presentado, en el Congreso de los Diputados y/o en el Senado, propuestas dirigidas a suprimir o modificar diversas cláusulas que, como las denominadas “cláusulas suelo”, en la actualidad se vienen incorporando a los contratos de préstamo hipotecario, y que pueden calificarse de “abusivas”.

Estas propuestas se han referido, además de las citadas “cláusulas suelo”, a las referidas al vencimiento anticipado de la totalidad del préstamo de forma inmediata al impago de alguna cuota, y a los tipos de interés de demora aplicados en estas operaciones que –en algunos casos- pueden llegar al 29%.

Por último, diversos especialistas que han analizado recientemente la crisis financiera, y su enorme repercusión en la crisis del sector inmobiliario, han señalado la conveniencia de revisar tanto los procedimientos de las tasaciones de los activos que constituyen la garantía hipotecaria, como la incidencia en el precio de la vivienda que haya podido tener la cuantía del préstamo en relación a la tasación, como el continuo incremento de los plazos de devolución, lo que nos llevaría a analizar otras formulas existentes en el Derecho Comparado y sus efectos en el Mercado hipotecario español.

Sin duda alguna, todas las cuestiones planteadas deben ser analizadas y decidir la conveniencia o no de su revisión, teniendo en cuenta el contexto económico-financiero actual y su incidencia en nuestro sistema financiero. Es lo que le pidió al Gobierno, sin éxito alguno, la Comisión de Vivienda el 16 de junio de 2010.

Pero la pasividad del Gobierno no debe impedir a las Cortes Generales el profundo análisis y, en su caso, la revisión de un sistema hipotecario que –en la situación actual- arroja dudas sobre su eficacia, proporcionalidad en la relación contractual, y equidad.

Por todo lo expuesto, los siguientes Grupos Parlamentarios en el Congreso de los Diputados solicita la creación, en el seno de la Comisión de Vivienda, de una Subcomisión de Análisis y posible Reforma del Sistema Hipotecario español.

REGLAS DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

A) Objeto de la Subcomisión.

La emisión de un informe sobre los elementos de mejora en el sistema hipotecario español y en particular respecto a aquellas condiciones que puedan ser consideradas abusivas.

B) Composición.

La Subcomisión estará integrada por 3 representantes de cada uno de los Grupos Parlamentarios con más de 100 diputados en la Cámara y 1 representante de cada uno de los Grupos restantes.

C) Adopción de acuerdos.

En los acuerdos que adopte la Subcomisión se aplicará el criterio del voto ponderado.

C
.
D
I
P

1
6
9
0
5
0

0
5
0
4
1
1

1
4
:
0
0

D) Plazo para la realización de los trabajos de la Subcomisión.

La Subcomisión deberá finalizar sus trabajos en el plazo de seis meses, remitiendo el Informe que elabore –una vez aprobada por la Comisión de Vivienda- al Pleno de la Cámara para su debate y aprobación.