



## MOCIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL UNIÓN PROGRESO Y DEMOCRACIA SOBRE LA DACIÓN EN PAGO

Alejandro Roa Alonso, portavoz del Grupo Municipal UPyD en el Ayuntamiento de Guadarrama, al amparo de lo establecido por la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el RD 568/1986 de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, artículo 97.3, presenta al Pleno Ordinario del mes de enero de 2012 la siguiente moción para su debate y votación:

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

La grave situación económica por la que atraviesa nuestro país ha multiplicado las situaciones de especial vulnerabilidad de muchos ciudadanos españoles. Una de las más graves es, sin duda, la de quienes sufren la ejecución de la hipoteca sobre su vivienda. A diferencia de las empresas y sociedades, las personas no pueden liberarse de sus deudas con las entidades bancarias entregándoles los bienes de los que son titulares, como la vivienda hipotecada, sino que se ven obligados a pagar el resto de su deuda hipotecaria con cualquier ingreso o bien futuro que adquieran tras perder su casa. Tal situación comporta una grave discriminación para los ciudadanos individuales, indefensos ante consecuencias de la crisis económica como la pérdida del empleo y el descenso del valor de mercado de su propiedad pero no de su deuda hipotecaria, sobre todo teniendo en cuenta que, para la gran mayoría de las familias españolas, la vivienda es la mayor inversión de su vida, a la que dedican la mayor parte de sus ingresos y ahorros.

El incremento meteórico del desempleo como consecuencia de la crisis es la causa de que muchas familias no puedan hacer frente a las obligaciones de una hipoteca bancaria sobre un bien, su casa, que en muchos casos tiene en la actualidad un valor de mercado menor que el de la adquisición. Además, la legislación vigente en materia hipotecaria concede al acreedor una evidente posición de ventaja al tolerar la manipulación del precio de mercado de la vivienda con diferentes argucias. Esto ha conllevado el aumento de los desahucios por ejecución de hipoteca, sin que la deuda quede amortizada. Por el contrario, tras la pérdida de la vivienda la hipotecada es la vida laboral de esas personas: el sueldo que les corresponda si trabajan por cuenta ajena, y su derecho a adquirir nuevos bienes o iniciar un negocio. Ello reduce sus oportunidades de recuperación económica, profesional y laboral, con graves consecuencias en todos los órdenes personales, pero también en la recuperación económica del país y en su cohesión social.

Los Ayuntamientos son instituciones particularmente sensibles a las consecuencias del aumento de los desahucios, de las que son víctimas sus vecinos, y por tanto de un sistema bancario, hipotecario y concursal que no ha tenido en cuenta las posibles consecuencias de una crisis como la actual, en buena medida causada por una burbuja inmobiliaria que encareció en su momento el precio de los créditos hipotecarios y que ahora, al estallar, disminuye drásticamente el valor de mercado de los bienes hipotecados, generando el círculo vicioso de alto endeudamiento familiar y pérdida del valor de sus propiedades. Un círculo vicioso extremado en el caso de las personas desahuciadas. Sin embargo, los Ayuntamientos no cuentan con las competencias legislativas ni ejecutivas adecuadas para



resolver el origen de este problema ni, en muchos casos, con los recursos necesarios para corregir sus consecuencias.

La grave situación en la que se encuentran las personas desahuciadas, o que pueden ser objeto de un próximo desahucio, exige modificaciones legales que corresponden al Parlamento nacional. La más importante es el cambio de la legislación concursal para evitar que, perdida la casa, penda sobre el deudor como espada de Damocles la deuda no cubierta hasta que sea pagada con las rentas de su trabajo futuro. Y, para prevenir situaciones futuras similares, es necesaria una legislación de dación en pago que permita cancelar la deuda hipotecaria con la entrega de la vivienda hipotecada.

Por otra parte, en el Estado de derecho las acciones políticas que se emprendan para hacer frente al problema de los desahucios, y a los derivados de la legislación hipotecaria y concursal en una situación de crisis causada por una burbuja inmobiliaria y financiera, deben ser respetuosas con el principio de seguridad jurídica, sin el cual es inviable el sistema democrático. En resumen, las principales medidas para ayudar a los actuales deudores hipotecarios son las siguientes:

**1.- Modificación de la legislación concursal para establecer el sistema conocido como "fresh start", de modo que una vez ejecutado todo el patrimonio embargable del deudor, la deuda restante quede cancelada por decisión judicial sin necesitar el consentimiento del acreedor.**

**2.- Establecimiento de cauces de mediación previos a la solicitud de concurso o la situación preconcursal, para que el deudor propietario de la vivienda y la entidad financiera puedan llegar a un acuerdo que le permita a aquél mantener la posesión de la casa y evite la ejecución de la vivienda.** Estos cauces de mediación podrán ser de competencia municipal.

**3.- Modificación de la legislación hipotecaria para evitar que el acreedor se apropie de la finca hipotecada por un precio inferior al de mercado,** elevando el porcentaje sobre la tasación de la escritura que permite al acreedor quedarse con la vivienda si no hubiera postores en la subasta.

**4.- Facilitar las operaciones de DACION EN PAGO de la finca hipotecada a la entidad acreedora en los créditos hipotecarios ya celebrados que no la prevén exonerando al deudor de su obligación de tributar por "incremento patrimonial" en el IRPF.** Es artificioso e injusto gravar unas ganancias supuestas, en realidad inexistentes, pues el deudor se ve obligado a entregar su vivienda al acreedor por imposibilidad de hacer frente a los pagos de la hipoteca, en muchos casos agravados por la aplicación de elevados intereses de demora.

**5.- Modificación de la legislación hipotecaria para establecer la DACION EN PAGO como regla general de extinción de un crédito hipotecario para la adquisición de la vivienda habitual.** A falta de estipulación expresa en contrario en la escritura de



constitución, la responsabilidad derivada del préstamo hipotecario se entenderá limitada al valor de la finca hipotecada.

Por las razones expuestas, se propone al Pleno del Ayuntamiento de Guadarrama la adopción de los siguientes

**ACUERDOS:**

El Excelentísimo Ayuntamiento de Guadarrama acuerda instar al Gobierno de la Nación a lo siguiente:

- 1.- Que proponga en el Congreso de los Diputados la modificación de la Ley Hipotecaria, de modo que la responsabilidad derivada del préstamo hipotecario esté limitada al valor de la finca o fincas hipotecadas. **Esto es, la regulación de la DACION EN PAGO como regla general de extinción del crédito hipotecario.**
- 2.- Que proponga la **modificación de la legislación concursal para instaurar con carácter de urgencia el sistema "fresh start"**, para que una vez ejecutado todo el patrimonio embargable del deudor hipotecario, la deuda restante quede cancelada por decisión judicial sin necesidad del consentimiento del acreedor.
- 3.- Que proponga el resto de modificaciones legales necesarias para garantizar la **mediación entre el deudor hipotecario y el acreedor que evite el concurso y la pérdida de la vivienda**, así como aquellas que faciliten la dación en pago aún en créditos hipotecarios que no lo hayan previsto.

El Ayuntamiento se ofrecerá **mediar en los casos de desahucio en curso en la localidad, apoyando a los vecinos desahuciados que lo soliciten** y buscando en cualquier caso la garantía de su derecho constitucional a la vivienda sin menoscabo de la seguridad jurídica.

Alejandro Roa Alonso  
Portavoz del Grupo Municipal UPyD  
En Guadarrama, a 18 de enero de 2012