

El Parlament aprueba una Ley de medidas urgentes de emergencia habitacional que incorpora dos importantes propuestas de la abogacía

El Parlament de Catalunya aprobó el jueves 23 de julio, en el que previsiblemente será el último Pleno de la legislatura, el texto de la 'Proposición de ley de medidas urgentes para hacer frente a la emergencia habitacional y la pobreza energética'. Esta norma deriva de la iniciativa legislativa popular que se estaba tramitando desde hacía un año en el Parlament y que en el último mes ha tenido un impulso fundamental para lograr su aprobación antes de terminar el período de sesiones.

La proposición -que a partir de ahora ya es Ley y sólo espera su publicación en DOGC- prevé la creación de un procedimiento de mediación extrajudicial para resolver las situaciones de sobreendeudamiento de personas consumidoras, que gestionarán las llamadas Comisiones de Sobreendeudamiento, con amplias facultades de decisión, hasta el punto que podrán establecer un plan de pagos o de reestructuración de la deuda. Sus resoluciones estarán sujetas a la revisión del juez competente.

Este procedimiento extrajudicial será incompatible con el procedimiento judicial concursal: el deudor no podrá solicitar la intervención de la Comisión de Sobreendeudamiento si ya se encuentra inmerso en un procedimiento judicial concursal; y si una vez comenzado el procedimiento extrajudicial se inicia el procedimiento judicial concursal, la Comisión deberá acordar la finalización del procedimiento que se había empezado ante ella.

Si en este procedimiento de mediación no se llegara a un acuerdo, la Ley prevé un procedimiento judicial simplificado para la satisfacción de las deudas. El juez, una vez analizadas las circunstancias del sobreendeudamiento y las razones de la falta de acuerdo en el procedimiento de mediación anterior, deberá dictar una resolución que incluya necesariamente un plan de pago de obligado cumplimiento. En caso de incumplimiento de este plan, la parte acreedora podrá solicitar que se inicie la liquidación de activos para afrontar las deudas, con la exclusión, en esta liquidación, de los bienes inembargables. En este caso, si quedan importes insatisfechos después de la liquidación, a la vista de las circunstancias personales del deudor consumidor, el juez podrá acordar la cancelación de los importes no satisfechos.

El Colegio de la Abogacía de Barcelona (ICAB) y el Consell de l'Advocacia Catalana han conseguido que los grupos parlamentarios hayan incorporado la previsión de que, en el caso de que el consumidor deudor se acoja a los procedimientos señalados (el de mediación o el judicial simplificado) y disfrute de la cancelación del pasivo no satisfecho, el fiador también podrá disfrutarlo, siempre que tenga con el deudor una relación de parentesco de consanguinidad o afinidad hasta el tercer grado.

Esta previsión se hacía necesaria. El Real Decreto Ley 1/2015 que desde el 1 de marzo pasado permitía utilizar el procedimiento llamado de "segunda oportunidad" hacía una previsión inadecuada en el caso de los fiadores.

La norma permitía el acreedor ejercer la acción contra el fiador cuando el deudor se había acogido a

uno de los mecanismos previstos en aquel Real Decreto Ley, pero no cuando se utilizaba el otro mecanismo alternativo que lo regula. Esta diferencia era discriminatoria para el fiador desde el mismo momento que modificaba los efectos propios de una fianza. Cabe señalar que la fianza es accesoria y subsidiaria de la obligación de pago por parte del fiador respecto del deudor. El fiador sólo debe cumplir cuando el deudor quede obligado a cumplirlo y no lo cumpla. El Real Decreto Ley pasaba a considerar y considera al fiador como deudor solidario conjuntamente con el deudor principal en uno de los mecanismos previstos, sin que esta situación resulte admisible.

Una norma como la que ahora ha sido aprobada, que permite exonerar el fiador del pasivo insatisfecho en los mismos casos en que resulte exonerado el deudor, resulta muy adecuada para resolver el caso demasiado habitual del familiar que -por razón de consanguinidad o afinidad- ha garantizado el préstamo hipotecario de la vivienda habitual del deudor.

Los grupos parlamentarios también han incorporado otra propuesta que puede resultar muy efectiva para resolver la problemática generada por los llamados "Fondos buitres". La norma se plantea en términos similares a los que regula la legislación navarra y para el caso específico en que el deudor sea una persona consumidora que haya garantizado la deuda con su vivienda.

La problemática generada por las sociedades llamadas "Fondo buitres" resulta en los siguientes casos: determinadas sociedades están adquiriendo deudas contra consumidores que han sido garantizados con viviendas y que están vencidos e impagados y se encuentran en trámite judicial. El precio de compra de estos créditos resulta habitualmente cercano al 5% de su valor nominal. La acreditación del crédito resulta más que dudosa y los acreedores intentan aprovecharse de una situación en que no sería alegable la prescripción del crédito porque ya se encontraría en trámite de ejecución de sentencia. A pesar del más que posible abuso de derecho (mediante un retraso desleal en la reclamación) los deudores se encuentran en una situación de desequilibrio procesal y desprotección inadmisibles.

A partir de ahora el consumidor podrá ejercer una especie de retracto que extingue la deuda y salvaría la vivienda ofrecida como garantía. La nueva ley prevé que, en el caso de cesión de créditos, el acreedor podrá ceder su crédito contra el deudor si el crédito ha sido garantizado con la vivienda del deudor y éste es un consumidor, pero cuando la cesión sea onerosa (con contraprestación económica a cambio), el deudor podrá liberarse de la deuda pagando al nuevo titular del crédito el precio que éste ha pagado más los intereses legales y los gastos que le haya causado la reclamación de la deuda.

Esta previsión sólo resultaría inaplicable en el caso de los créditos cedidos a la SAREB, porque la Ley estatal 10/2012 (art. 36.4 b) impide la aplicación de un artículo del Código Civil español (artículo 1535) que hace una previsión análoga.

Por otra parte, la proposición de Ley aprobada prevé también medidas para evitar los desahucios que puedan conducir a una situación de falta de vivienda, para evitar la pobreza energética ligada a la situación de exclusión habitacional y para garantizar la función social de la propiedad e impulsar la creación de vivienda asequible.

Datos de contacto:

Nota de prensa publicada en:

Categorías: [Derecho Cataluña](#)

NotasdePrensa

<https://www.notasdeprensa.es>