



UNIVERSIDAD DE CÓRDOBA

**A LA COMISIÓN DE PETICIONES  
DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS**

Los abajo firmantes, en calidad de representantes del tercer curso, grupo de tarde, de la Facultad de Derecho de la Universidad de Córdoba, hacemos uso del derecho constitucional de petición cívica para hacer entrega, en nombre de los compañeros y compañeras del “Laboratorio Jurídico sobre Desahucios”, de once propuestas de reforma legislativa para paliar el drama social de los suicidios y desahucios causados por insolvencia sobrevenida, con ruego de que haga traslado de ellas a los Grupos Parlamentarios y a las administraciones competentes para que sean tomadas en consideración.

**PROPUESTAS DE REFORMA HIPOTECARIA  
“Derecho a la vivienda y a la esperanza”**

Este laboratorio jurídico sobre desahucios, “derecho a la vivienda y a la esperanza”, es un proyecto de inteligencia colectiva y compromiso social. Los estudiantes de Derecho que lo integramos demostramos así nuestra condición ciudadana y que la Universidad no puede existir al margen de la realidad. Durante tres meses hemos investigado un Derecho hipotecario que no terminaba de morir pero que tenía capacidad de matar. Y hemos comprobado el impacto que sobre el mismo ha tenido un Derecho que tampoco terminaba de nacer: la Sentencia del Tribunal de Justicia Europeo, la Iniciativa Legislativa Popular de la dación en pago, el Real Decreto-Ley sobre protección de los deudores hipotecarios o el Decreto-Ley andaluz de la función social de la vivienda.

Es opinión mayoritaria de los integrantes del laboratorio que nuestras soluciones debían responder a un nuevo paradigma jurídico de futuro, de naturaleza preventiva, coherente, justo, y equilibrado entre deudores hipotecarios y entidades financieras. De ahí que nuestras once aportaciones mantengan el fundamento humanitario del derecho a la vivienda, durante las tres fases vitales de una garantía hipotecaria: constitución, riesgo y pérdida.

Respecto a las medidas paliativas de las garantías ya constituidas para las personas amenazadas de desahucio, la mayoría de los integrantes del laboratorio suscribimos la propuesta de mínimos que se contenía en la ILP, consideramos manifiestamente insuficientes las contenidas en la ley estatal recién aprobada, y estimamos constitucionales las medidas del Decreto andaluz aseguradoras de la función social de la vivienda.



UNIVERSIDAD DE CÓRDOBA

## FASE DE CONSTITUCIÓN

### **1.- LIMITACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD DEL DEUDOR AL VALOR DE LA VIVIENDA HIPOTECADA**

**Artículo 140 Ley Hipotecaria obligatorio para viviendas habituales.**

Limitar obligatoriamente la responsabilidad hipotecaria al valor del bien inmueble hipotecado si se trata de vivienda habitual. Supervisión anual del valor mediante “Balance hipotecario”. Subasta por el valor real del inmueble. Para los casos en que este valor no sea suficiente, responde el “seguro de depreciación” o el Fondo de Garantía Hipotecaria.

### **2.- CONTROL PREVIO CLÁUSULAS ABUSIVAS**

**Control previo de cláusulas abusivas por parte de registradores, notarios y entidades bancarias y, en su caso, sanciones por incumplimiento**

Examen al tiempo de la constitución para impedir cláusulas abusivas en préstamos hipotecarios, sancionando incumplimientos a notarios, registradores y entidades bancarias (control de cláusulas suelo-techo, intereses de demora, decisión unilateral de importe deuda o vencimiento anticipado). La aceptación manuscrita no convalida cláusulas abusivas. Naturaleza abusiva del pacto por el que reduce hasta un 25% el valor inicial subasta.

### **3.- OFICINAS AUTÓNOMICAS DE ASESORAMIENTO Y MEDIACIÓN HIPOTECARIA**

**Ampliación competencias y extensión por todo el Estado de las oficinas autonómicas de mediación y asesoramiento**

Servicio de tasación gratuito. Comisión de investigación y diseño de la garantía hipotecaria. Mediación en la reestructuración con cargo al Fondo Garantía Hipotecaria. Tutela función social de la vivienda.



UNIVERSIDAD DE CÓRDOBA

## FASE DE RIESGO

### 4.- CONCURSO DE INSOLVENCIA SINGULAR

**Reforma Ley Concursal ante la necesidad de ampliación de los derechos a personas físicas, deudores hipotecarios de buena fe.**

Extensión de derechos de las sociedades, respecto a la extinción definitiva de las obligaciones y suspensión de ejecución hipotecaria, a los derechos de las personas físicas y profesionales autónomos en relación a su vivienda habitual y local afecto a su actividad profesional, respectivamente, mediando buena fe e insolvencia sobrevenida.

### 5.- ACCIÓN DE RESCATE

**Acción de rescate hipotecario por un tercero (SAREB)**

Plan de rescate hipotecario que garantiza el derecho a la vivienda mediante dos mecanismos: bien a través de la subrogación en el crédito hipotecario por parte del SAREB o bien mediante un alquiler social u otros derechos de uso que proporcione éste.

### 6.- FONDO GARANTÍA HIPOTECARIA

**Instituto público y autonómico para mantener el valor y la garantía hipotecaria durante su vigencia**

A diferencia del Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios (destinado a complementar la financiación inicial) se creará un Fondo de Garantía Hipotecaria –con financiación propia– para la asunción de los costes de la renegociación de la hipoteca y de la depreciación del bien hipotecado. Financiación con cargo a casilla Función Social de la Vivienda en el IRPF, porcentaje IBI, gestión seguros de depreciación, sanción por cláusulas abusivas o a viviendas deshabitadas.

### 7.- CONDONACIÓN MORATORIA

**Condonación moratoria de la deuda hipotecaria como medida transitoria con cargo al rescate bancario**

Es una medida de política social transitoria cuyo fin es aumentar el poder adquisitivo de las familias y fomentar el consumo. Reúne las ventajas propias de la moratoria (tiempo) y las de la quita (condonación de cantidad). Se realiza con cargo al crédito concedido por UE a las entidades bancarias españolas y se gestionará a través del Banco Malo (SAREB).



UNIVERSIDAD DE CÓRDOBA

## FASE DE PÉRDIDA

### 8.- EXCLUSIVIDAD JUDICIAL EN EL PROCESO DE DESAHUCIOS

#### **Inconstitucionalidad de la ejecución extrajudicial en manos de notarios.**

Ejecución hipotecaria en manos de órganos judiciales, por mandato imperativo del artículo 117 CE "ejecutar y hacer ejecutar lo juzgado" y en protección de la tutela judicial efectiva, artículo 24 CE. Creación de una Fiscalía y Juzgados especializados para garantizar los derechos de las personas afectadas durante todo el proceso, especialmente cuando debiera acordarse su posible suspensión por razones humanitarias.

### 9.- SUSPENSIÓN HUMANITARIA

#### **Derecho a la dignidad como fundamento de suspensión provisional de la ejecución hipotecaria por razones humanitarias (No personas sin vivienda)**

El Juez suspenderá de oficio la ejecución hipotecaria por razones humanitarias, siempre que concurran causas objetivas o subjetivas que atenten contra la dignidad de la persona, entre tanto la Administración no disponga de una alternativa digna para los afectados por el desahucio. Informe del Defensor del Pueblo será vinculante para ordenar la suspensión judicial.

### 10.- GARANTÍA DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA DESHABITADA

#### **Medidas para garantizar la función social de la propiedad y la vivienda como derecho fundamental (No viviendas sin personas)**

Configuración constitucional del Derecho a la vivienda como derecho fundamental. Constitucionalidad de la expropiación uso y sanción de viviendas deshabitadas por analogía con STC sobre la Ley reforma agraria andaluza. Aprovechamiento de viviendas vacías, con ampliación de competencias municipales. Trato humanitario y protección posesoria de la ocupación de vivienda deshabitada, en casos justificados.

### 11.- AMNISTÍA FISCAL EN CASO DE DESAHUCIO

#### **Exenciones fiscales y modificación de la plusvalía para el deudor hipotecario de vivienda habitual de buena fe.**

Aumento del porcentaje de la imputación de la plusvalía al remanente de la deuda y exención de la ganancia patrimonial que genera la dación en pago para el deudor hipotecario de vivienda habitual de buena fe.