



Plataforma de Personas Afectadas por la Hipoteca PAH-Madrid, inscrita en el Registro de Asociaciones de la CAM, Sección primera, nº 34128, con domicilio a efectos de notificación en el Apartado de Correos 2003 - 28080-Madrid. Teléfono 610 694 634. Mail: afectadosporlahipotecamadrid@gmail.com

A LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

El próximo 15 de mayo vence la moratoria, o suspensión de los lanzamientos, de colectivos especialmente vulnerables, derivados de procedimientos de ejecución hipotecaria, regulada en los artículos 1 y 2 del Capítulo I de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. A esta moratoria están acogidas no menos de 80.000 familias, por lo que consideramos imprescindible su renovación por, al menos, cuatro años más. Además de su ampliación temporal esta norma requiere modificaciones en su redacción actual pues con dicha redacción deja fuera, de forma manifiestamente injusta, a colectivos que responden plenamente al espíritu de la norma expresado en el preámbulo de la misma.

Las modificaciones solicitadas son las que a continuación se detallan:

Límite en el número de veces que se puede solicitar la suspensión del lanzamiento

A pesar de que la Ley 1/2013 no contempla en su articulado que solamente se pueda solicitar la suspensión en una sola ocasión, algunas instancias judiciales niegan solicitudes de acogimiento a dicha norma por haber sido rechazadas con anterioridad, sin entrar a valorar si en el momento de la nueva solicitud se cumplen los requisitos exigidos por la Ley.

Se puede dar el caso de que la unidad familiar que tenía dos progenitores en la primera solicitud, con posterioridad exista uno solo, por separación o fallecimiento; o trabajaban ambos progenitores y con el paso de los años se quedan en paro y cobran simples subsidios y la unidad familiar está en clara vulnerabilidad; o han existido accidentes físicos o psíquicos y hay en la familia miembros con discapacidades sensibles que no existían en la primera solicitud.

¿NO SERÍA INCONSTITUCIONAL, DENEGAR TAL SOLICITUD POR SEGUNDA VEZ A ESA FAMILIA SI EXISTE UN GRAVE DETERIORO ECONÓMICO O FAMILIAR CON RESPECTO A LA PRIMERA VEZ?

Por ello, consideramos necesario que el texto legal establezca, sin lugar a dudas o interpretaciones sesgadas, la posibilidad de nuevas solicitudes de acogimiento si las circunstancias personales, familiares o económicas han variado con respecto a solicitudes anteriores.

Incluir como beneficiarios a avalistas e hipotecantes no deudores y eliminar el requisito de que la hipoteca haya sido solicitada para la adquisición de la vivienda.

La letra d) del apartado 3 del Artículo 1 de la citada ley contiene un precepto inconstitucional por vulneración del artículo 14 de nuestra Constitución.

Tal disposición tiene el siguiente mandato: ***Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca y que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma.***

La cuestión es que en muchos casos el ejecutado no es solamente el prestatario o deudor financiero, también lo es el hipotecante no deudor, o deudor hipotecario, dado que lo subastado en un procedimiento de ejecución hipotecaria es la garantía hipotecaria de la deuda reclamada, por lo tanto el inmueble que constituye tal garantía, siendo, en la gran mayoría de los casos, la vivienda habitual de la unidad familiar titular registral de la misma, incluso dándose igualmente tal situación en el caso de los avalistas que ven subastada su vivienda habitual por el impago de dicha deuda.

El grave problema que se da en estas situaciones, y por agravio comparativo con el deudor financiero, es que tales unidades familiares, aún encontrándose en exclusión social por vulnerables, no pueden acogerse a lo contemplado en los artículos 1 y 2 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, dado que no son directamente los deudores del dinero prestado pero sí los hipotecarios, ya que han garantizado dicha deuda financiera frente al acreedor con su vivienda habitual, siendo en muchas ocasiones la que comparten con sus hijos y ascendientes de la tercera edad .

Incluso podríamos llegar a afirmar que parte de lo contemplado en el artículo 1.3 .d de la Ley es contrario al espíritu del título de ésta Ley en el que se habla de deudores hipotecarios, no de deudores financieros, por lo que tal definición **-deudor hipotecario-** abarca no solamente a aquél deudor financiero que ha garantizado el capital prestado con su vivienda habitual si no que también engloba al hipotecante no deudor, al avalista, etc..., que han visto como su vivienda habitual ha sido subastada en un procedimiento de ejecución hipotecaria y comprueban horrorizados como están a punto de perder la posesión de la misma sin poder buscar el amparo de dicha Ley 1/2013, aún cumpliendo con todos los requisitos allí solicitados, menos el aquí denunciado.

También se da con frecuencia el caso de hipotecados que con el fin de obtener mejores condiciones o una solución de financiación a sus problemas familiares contrataron nuevas hipotecas posteriores a la solicitada para la adquisición de la vivienda, la cual, de forma

general, se cancelaba con la nueva hipoteca. El resultado es que la hipoteca ejecutada no es la que se solicitó para la adquisición de la vivienda, con la consecuencia de que muchas familias ejecutadas tampoco pueden acogerse al beneficio de la suspensión del lanzamiento cuando también son deudores de buena fe, algo contrario al espíritu del título de ésta Ley.

Es por lo que solicitamos se corrija tal agravio con una nueva redacción de ese precepto, artículo 1.3.d de la Ley 1/2013, pudiendo ser la nueva redacción de este tenor: Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del garante hipotecario subastado.

Requisito de “unidad familiar”

El apartado 2 del Artículo 1 de la citada Ley introduce un concepto de “unidad familiar” por el que ejecutados situados en el “umbral de exclusión” y que se encuentran en circunstancias de “especial vulnerabilidad”, pese a cumplir con los requisitos económicos requeridos por la norma, quedan fuera de los beneficios de la misma por el hecho de vivir solos, circunstancia ésta cada vez más habitual en nuestra sociedad, y no alcanzar la edad de 60 años.

Por lo que sería de justicia que el texto legal incluyera a las personas solas entre los posibles beneficiarios de la suspensión del lanzamiento si se cumplen el resto de requisitos, aunque no se alcanzara ese límite de edad que contiene en la actualidad dicha Ley.

Atentamente

Madrid, 29 de febrero, 2024