

I.- Postulados básicos

Aunque sea inmediata, la acción del gobierno, debe tener en cuenta estos postulados básicos.

1) No se trata de romper el principio sobre el que se sustenta la seguridad jurídica en las relaciones obligacionales. El deudor responde con todos sus bienes del cumplimiento de sus obligaciones.

2) Lo que se trata es de regular situaciones de sobreendeudamiento sobrevenidas, que en el supuesto de vivienda habitual gravada con hipoteca, pueda evitar la pérdida del “derecho a una vivienda digna y adecuada” que proclama la Constitución en su artículo 47.

Dejando al margen el debate jurídico de si el derecho a la vivienda es o no un verdadero derecho subjetivo, lo cierto es que aparece consagrado en la Constitución en el capítulo III de su título I, cuyo reconocimiento, respeto y protección, según dispone el artículo 53.3 de la propia Constitución “informará la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos”.

3) Pues de eso se trata. Que a través de la actuación de los poderes públicos –legislativo, judicial y ejecutivo- específicamente concernidos no solo para establecer deberes sino para hacer efectivos derechos, se promueva y se aplique una normativa que, en nuestro caso, formalice el derecho a la conservación de la vivienda en determinados supuestos.

4) El tema es tan complejo como urgente.

Cumplamos ahora con la urgencia, con unas normas de aplicación inmediata y transitoria, que

Por un lado, paralizase la aplicación de otras normas ahora vigentes en aquellos supuestos que, probablemente, una ley que aborde generalmente el problema ya no podría resolver.

Por otro, activemos y extendamos con ese mismo carácter inmediato –y se vería si transitorio o no- la posibilidad de la dación de pago, para no extender la responsabilidad más allá del bien hipotecado.

Afrontemos también la complejidad. Para intentar resolverla hay ya muchas aportaciones. Que la complejidad no asuste, sino que active la recogida de tantas acciones y tantos saberes. Pero que la complejidad no atrase la solución a tanto problema humano.

II. Actuaciones inmediatas.

1) Paralización, hasta la entrada en vigor de la nueva norma, de todo procedimiento ejecutivo, en cualquiera de sus fases, referido a vivienda habitual, con respecto a todo aquel deudor hipotecario cuya cuota mensual de amortización e intereses supone la mitad o más de sus ingresos, siempre que éstos no superen tres veces el salario mínimo interprofesional. Si no se diesen esas circunstancias, en cualquier caso, solicitada la paralización por el deudor, podría ésta concederse por el Juez.

2) Extensión de los efectos de DL 6/2012 de 9 de marzo y del Código de Buenas Prácticas a los deudores hipotecarios que se encuentren en la situación a que se refiere la actuación 1), pudiéndose acoger el deudor, alternativamente, a cualquiera de las soluciones previstas –reestructuración, quita y espera y dación en pago- sin necesidad de acogerse al orden y espacio de tiempos establecidos en dicho Código. Cesación de los intereses moratorio desde el momento de solicitar la acogida al Código.

3) Posibilidad de solicitar la dación en pago al Juez correspondiente, tanto cuando habiéndose acogido al Código de Buenas Prácticas no hubiera decisión de la entidad de crédito transcurridos tres meses desde la solicitud inicial, como si el procedimiento estuviera en ejecución, poniendo en conocimiento del Juez :

a) Evolución de los ingresos del deudor desde que se concedió el préstamo hasta la fecha.

- b) El expediente instruido por la entidad de crédito.
- 4) Extender el derecho a permanecer dos años en arrendamiento en los supuestos de dación en pago y a los supuestos de pérdida de la vivienda por procedimiento ejecutivo. La renta anual a satisfacer sería el 3% de las siguientes cantidades:
- El 60% del importe total de la deuda en el momento de la dación.
 - La cifra menor entre el 60% de la deuda en el momento de la ejecución y el 60% de la tasación en dicho momento.
 - El impago de la renta estipulada originaría un interés de demora del doble del interés legal.
-

Deberían aplicarse estos criterios a los titulares de locales de negocio donde desarrollen su actividad un trabajador autónomo.