

A LA MESA DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

El Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común presenta, al amparo de lo establecido en los artículos 124 y siguientes del vigente Reglamento del Congreso de los Diputados la siguiente **Proposición de Ley sobre reducción temporal del diferencial aplicable en las hipotecas a tipo variable de la vivienda habitual en situaciones de vulnerabilidad económica.**

Congreso de los Diputados, Madrid a 15 de septiembre de 2022



Pablo Echenique Robba

Portavoz

PROPOSICIÓN DE LEY SOBRE REDUCCIÓN TEMPORAL DEL DIFERENCIAL APLICABLE EN LAS HIPOTECAS A TIPO VARIABLE DE LA VIVIENDA HABITUAL EN SITUACIONES DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El año 2022 ha estado marcado por un aumento rápido de la inflación en España y en el resto de países de la Unión Europea, como consecuencia principalmente del fuerte incremento de los costes energéticos internacionales que se ha derivado de la guerra en Ucrania. Este fenómeno está teniendo graves consecuencias para la economía española, suponiendo una pérdida del poder adquisitivo de las familias, un aumento de la vulnerabilidad de aquellas con ingresos bajos y una pérdida de la competitividad de los actores económicos españoles. Ante este aumento de la inflación, el Banco Central Europeo (BCE) ha dado un giro a su política monetaria anunciando subidas del tipo de interés. Así, desde julio de 2022 se han producido dos subidas significativas de 50 puntos básicos en julio y otros 75 puntos básicos en septiembre, situando el tipo de interés del BCE en 1,25 por ciento en septiembre de 2022. Esta política monetaria, que busca reducir las presiones inflacionarias, tiene y tendrá un impacto notable en el acceso al crédito y, especialmente, en el coste de financiación de hogares y empresas, afectando no solo a nuevos contratos de financiación, sino, igualmente, a todos los créditos existentes con tipos de interés variables o mixtos.

Los créditos hipotecarios con tipos de interés variable se verán, por tanto, especialmente afectados por esta política monetaria del BCE, teniendo un gran impacto en los hogares españoles. Actualmente las hipotecas de tipo variable ya no suponen la mayoría de las hipotecas constituidas mensualmente en España, aunque estas siguen teniendo un peso muy significativo en el mercado hipotecario español. Según datos del Instituto Nacional de Estadística, en mayo de 2017 las hipotecas de interés variable supusieron un 63,6 por ciento de las hipotecas constituidas, frente al 29 por ciento que supusieron en mayo de 2022.

Tanto el BCE como otras instituciones y centros de investigación españoles, europeos e internacionales, coinciden en que la inflación presente tiene su origen en las limitaciones de la oferta, el aumento del coste de insumos y su traslación a los precios finales de los bienes. Especialmente relevantes han sido los cuellos de botella de materias primas y productos intermedios tras la pandemia mundial y la subida del precio de varios productos energéticos, sobre todo el gas y el petróleo, desde finales de 2021. El alza de los costes energéticos se ha acentuado notablemente en los últimos meses respondiendo a las consecuencias económicas de la invasión por parte de Rusia a Ucrania. Por el contrario, como indican los mismos analistas, hay pocas señales de que la inflación está causada por un crecimiento excesivo de la actividad económica o por presiones de la demanda. En el caso español, a principios de 2022 la demanda y el consumo apenas habían recuperado los niveles alcanzados previos al estallido de la crisis sanitaria y social producida por el virus SARS-CoV-2. A esto se le añade una fuerte pérdida adquisitiva de los salarios, en la medida en que los incrementos nominales están creciendo muy por debajo del IPC. No hay ningún signo en este momento de que los salarios estén contribuyendo –vía “efectos de segunda ronda”– a una espiral inflacionaria.

Ante esta evidencia, y ante el riesgo de que las políticas de subida de tipos de interés impacten negativamente en los hogares, algo que no sólo llevaría a un empeoramiento de las condiciones de vida de la población sino que podría desencadenar una recesión económica, el BCE insta a las instituciones de la UE y a los Estados miembro a poner en marcha medidas para proteger a las familias con ingresos bajos.

El Gobierno de España ha estado trabajando en esta dirección y hasta la fecha ha elaborado diferentes medidas para proteger a los hogares y empresas de las consecuencias de la inflación y la guerra de Ucrania, como son el RD 6/2022 y el RD 11/2022.

No obstante, y más allá de las medidas que el Gobierno ha ido desplegando en los últimos meses, la reciente subida de tipos del BCE tiene consecuencias potencialmente negativas para

aquellos hogares con hipotecas a tipo de interés variable, que se van a enfrentar a subidas significativas del coste mensual de sus créditos. Junto con la inflación y la subida del precio de bienes y servicios básicos, se corre el riesgo de que los hogares se vean forzados a reducir su consumo drásticamente y, algunos de ellos, se enfrenten a la imposibilidad de hacer frente al pago de sus cuotas hipotecarias. Además del riesgo evidente de un incremento en el número de ejecuciones hipotecarias, la subida de tipos puede llegar a introducir –según sea la dimensión que finalmente alcance– una fuerte tensión en los balances de las entidades financieras, tal y como ocurrió durante la crisis económica de 2008. El coste que para el sistema financiero puede tener no desplegar medidas que amortigüen el encarecimiento de las cuotas hipotecarias puede llegar a ser elevado, con la posible disminución de liquidez y un aumento del riesgo asociado a nuevos créditos impagados.

Por ello, ante la situación actual y en aras de proteger a los hogares con préstamo con garantía hipotecaria para su vivienda habitual, la presente proposición ley establece una reducción temporal del tipo de interés de un año para las hipotecas a tipo variable de la vivienda habitual para aquellos hogares en situación de vulnerabilidad económica, definida en el Artículo 2 de la presente ley. Para facilitar el acceso a esta protección la presente ley contempla tanto facilidades para acreditar la situación de vulnerabilidad, así como la obligación a las entidades financieras de informar a sus clientes de la posibilidad de acogerse a esta reducción.

Artículo 1. Objeto y ámbito de la Ley

1. La presente ley tiene por objeto establecer la regulación de una reducción temporal del diferencial aplicable en las hipotecas a tipo variable de la vivienda habitual de aquellos deudores hipotecarios que, con independencia de que formen o no parte de una unidad familiar, se encuentren en situación de vulnerabilidad económica, todo ello en los términos que se fijan en los artículos siguientes.
2. Durante el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor de esta ley, las personas que se encuentren en dicha situación de vulnerabilidad económica para hacer frente al pago de las cuotas hipotecarias de la vivienda habitual podrán acogerse, previa solicitud a sus entidades financieras y cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ley, a una reducción del tipo de interés aplicable a Euríbor más 0,10 por cien.

Artículo 2. Definiciones

1. A los efectos de lo previsto en esta ley y demás normativa de aplicación, tendrá la consideración de situación de vulnerabilidad económica la concurrencia conjunta, de los siguientes requisitos en el mes anterior a la solicitud:
 - a) Que el conjunto de ingresos o, en caso de formar parte de una unidad familiar, la renta conjunta anual de la unidad familiar a que pertenezca sea igual o inferior a las siguientes cuantías:

- i. a 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), en el caso de que el deudor hipotecario no forme parte de una unidad familiar;
 - ii. a 3 veces el IPREM para la unidad familiar, con carácter general.
 - iii. Este límite se incrementará en 0,3 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,35 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental.
 - iv. Este límite se incrementará en 0,2 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.
 - v. En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad igual o superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto en la letra a) será de 5 veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.
 - vi. En el caso de que se trate de persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento; o de persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral, el límite previsto en la letra a) será de 5 veces el IPREM.
- b) Que la cuota hipotecaria, más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 30 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

A estos efectos, se entenderá por «gastos y suministros básicos» el importe del coste de los suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicación fija y móvil, y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios, todos ellos de la vivienda habitual que corresponda satisfacer al deudor.

2. A los efectos de lo previsto en este artículo, se entenderá unidad familiar la compuesta por la persona que adeuda la cuota hipotecaria, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar y su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita, que residan en la vivienda.

Artículo 3. Acreditación de la situación de vulnerabilidad económica

1. La concurrencia de las circunstancias a que se refiere el artículo 2 se acreditará por la persona deudora ante la entidad financiera mediante la presentación de los siguientes documentos:
 - a) Número de personas que habitan en la vivienda habitual:
 - i. Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.

- ii. Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.
 - iii. Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.
 - b) Declaración responsable sobre los ingresos de la unidad familiar, o de la persona que no forme parte de la unidad familiar, así como justificante de los mismos por cualquier medio válido en Derecho.
 - c) Titularidad de los bienes, mediante nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad, de todos los miembros de la unidad familiar.
 - d) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según esta ley.
2. Si el solicitante de la reducción temporal del diferencial aplicable en las hipotecas a tipo variable de la vivienda habitual no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos en las letras a) a c) del apartado anterior, podrá sustituirlo mediante una declaración responsable que incluya la justificación expresa de los motivos, así como el consentimiento a las entidades financieras para que puedan comprobar, en colaboración con las Administraciones competentes, los requisitos fijados en la presente ley.

Artículo 4. Concesión de la reducción

1. Una vez realizada la solicitud de la reducción junto con la acreditación de los requisitos conforme a lo previsto en el artículo 3, la entidad acreedora estará obligada a proceder a su implementación en un plazo máximo de 15 días naturales.
2. Una vez concedida la reducción, la entidad acreedora remitirá al Banco de España comunicación con todos los datos identificativos de la misma.
3. Los importes objeto de reducción temporal no se considerarán exigibles a partir de la fecha de la concesión, y en todo caso, transcurrido el plazo de 15 días naturales previsto en el apartado 1.
4. La aplicación de la reducción temporal deberá formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad.
5. La reducción temporal se aplicará durante el plazo de vigencia de la presente ley y demás normativa de aplicación, salvo que con anterioridad se produzca la pérdida de alguna de las condiciones que dan derecho a su percepción, en cuyo caso éste dejará de ser aplicado desde el día en que se materialice la pérdida de la condición.

Artículo 5. Consecuencias de la aplicación indebida por el deudor de las medidas para la reducción del tipo de interés variable de la vivienda habitual

1. El deudor de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que se hubiese beneficiado de las medidas de este ley sin reunir los requisitos previstos en el artículo 2, o no comunique a la acreedora la pérdida de alguna de las condiciones que dan derecho a su percepción, será responsable de los daños y perjuicios que se hayan podido producir,

así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas de flexibilización, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta del deudor pudiera dar lugar.

2. El importe de los daños, perjuicios y gastos no puede resultar inferior al beneficio indebidamente obtenido por el deudor por la aplicación de la norma.
3. También incurrirá en responsabilidad el deudor que, voluntaria y deliberadamente, busque situarse o mantenerse en los supuestos de vulnerabilidad económica con la finalidad de obtener la aplicación de estas medidas, correspondiendo la acreditación de esta circunstancia a la entidad con la que tuviere concertado el préstamo o crédito.

Artículo 6. Formalización en escritura pública de la reducción temporal

1. Los derechos arancelarios notariales y registrales derivados de la formalización e inscripción de la reducción temporal en los términos del apartado 4 del artículo 5, serán satisfechos en todo caso por el acreedor y se bonificarán en un 50 por ciento en los siguientes términos:

a) Por el otorgamiento de la escritura se devengará el arancel correspondiente a las escrituras de novación hipotecaria, previsto en la letra f) del apartado 1 del número 1 del anexo I del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Notarios, reducidos al 50 por ciento, sin que se devengue cantidad alguna a partir del quinto folio de matriz y de copia, sea copia autorizada o copia simple. El arancel mínimo previsto será de 30 euros y el máximo de 75.

b) Por la práctica de la inscripción se aplicará el arancel previsto para las novaciones modificativas en artículo 2.1.g) del Anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores. Al resultado se le aplicará una bonificación del 50 por ciento. El arancel mínimo previsto será de 24 euros y el máximo de 50 euros.

2. Formalizada la escritura pública se remitirá por el notario autorizante al Registro de la Propiedad través de cualquiera de los medios de presentación que permite la Ley hipotecaria.

Artículo 7. Anuncio y publicidad por parte de las entidades financieras

Las entidades financieras, en el plazo máximo de un mes desde la entrada en vigor de esta ley, deberá informar a sus clientes de la posibilidad de acogerse a esta reducción conforme a lo fijado en la presente normativa.

Disposición final primera. Título competencial.

La presente ley se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.13.^a de la Constitución Española, que atribuye al Estado la competencia exclusiva para determinar las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

Disposición final segunda. Habilitación normativa.

Se habilita al Gobierno para que, en el ámbito de sus competencias, dicte las disposiciones reglamentarias necesarias para el desarrollo y aplicación de esta ley.

Disposición final tercera. Entrada en vigor.

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».