|  |  |
| --- | --- |
| **PLAN DE CHOQUE ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA** | MEDIDA Nº: **7 (RDL)** |
| IDENTIFICACIÓN DE LA MEDIDA:  Posibilidad de concluir el concurso sin realizar la vivienda habitual.  Añadir un artículo 148 bis a la Ley Concursal. | |
| TIPO DE MEDIDA:  Concursal. Posibilidad de concluir el concurso sin realizar la vivienda habitual. | |
| OBJETIVO DE LA MEDIDA:  Evitar que sea necesario despojar al deudor de su vivienda habitual cuando la realización del bien solo servirá para pagar parcialmente al acreedor privilegiado.  Esta medida trata de proteger a los colectivos especialmente vulnerables al impacto de la crisis sanitaria derivada del COVID-19, ya que serán muchas las familias que, como consecuencia de la situación actual, perderán sus trabajos o no puedan asumir los gastos del mantenimiento de sus pequeños negocios.  De este modo, muchas personas se verán abocadas al concurso, lo que, de acuerdo con la regulación actual, comportará (en la inmensa mayoría de los casos, en los que no se alcanza un acuerdo con los acreedores) que pierdan su vivienda habitual.  La regulación actual no permite concluir el concurso ni, por tanto, acceder al beneficio de la exoneración del pasivo insatisfecho (BEPI), sin haber realizado todos los bienes y derechos del deudor (incluida, por tanto, su vivienda habitual), por lo que, de no adoptarse esta medida, muchas familias se verán desahuciadas. Circunstancia que, además de afectar a las mismas gravemente, puede resultar incompatible con las necesarias medidas de confinamiento y distanciamiento social acordadas por el Gobierno.  Por otra parte, se salvaguardan los derechos de los acreedores a través del establecimiento de los requisitos que contiene el precepto, ya que se tratará de supuestos en los que importe obtenido por la vivienda nunca hubiera servido para pagar a los acreedores ordinarios y en los que la entidad bancaria se encuentra conforme o no se le causa perjuicio alguno al estar el préstamo al corriente de pago. | |
| COLECTIVOS PROFESIONALES AFECTADOS:   * Consejo General del Poder judicial * Administradores concursales. | |
| ADMINISTRACIONES/COLECTIVOS QUE DEBEN PARTICIPAR EN LA EJECUCIÓN:  Ministerio de Justicia para el impulso de un proyecto de Ley y las Cortes Generales para la aprobación de una Ley a tramitar por el procedimiento de urgencia, sin perjuicio de la facultad del Gobierno para valorar la concurrencia de circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad que, en su caso, permitan la aprobación de un Real Decreto-Ley. | |
| MEDIDAS NECESARIAS PARA LA EJECUCIÓN:  **Reforma legislativa de la Ley Concursal para añadir el artículo 148 bis.**  **1. Justificación**.  La finalidad de esta propuesta es evitar despojar al deudor de su vivienda habitual cuando la realización del bien solo servirá para pagar parcialmente al acreedor privilegiado.  Para que ello se produzca sería preciso que el bien se encuentre hipotecado, que el valor de realización del mismo no alcance a cubrir la deuda garantizada y que, o bien el crédito hipotecario se encuentre al corriente de pago o bien el acreedor privilegiado consienta en que no se realice el bien.  No obstante, puede surgir un problema en el caso de que el deudor acceda al BEPI por la vía del ordinal 5º del artículo 178 bis (es decir, cuando sea preciso que se someta a un plan de pagos), ya que en este caso el pago mensual del préstamo hipotecario podría reducir excesivamente el importe que el deudor podría poder pagar mensualmente a sus acreedores. Por ello, habría de añadirse un requisito, de apreciación judicial, tendente a valorar que el importe de la cuota hipotecaria no resulta excesivo en comparación con lo que supondría el alquiler de una vivienda de características adecuadas a las necesidades del deudor y su familia.  **2.- Modificaciones necesarias.**  Añadir el siguiente artículo  “Artículo 148 bis. Vivienda habitual del concursado.  1. No será precisa la realización del inmueble que constituya la vivienda habitual del concursado siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:  1º.- Que lo solicite la administración concursal, previa petición del concursado.  2º.- Que la vivienda se encuentre hipotecada y que la hipoteca garantice una deuda del concursado.  3º.- Que su valor previsible de liquidación no alcance a cubrir la deuda garantizada por la hipoteca que reste por abonar.  4º.- Que el préstamo hipotecario se encuentre al corriente de pago o que, en caso contrario, consienta el acreedor privilegiado.  5º.- Que estén al corriente de pago tanto el Impuesto de Bienes Inmuebles como las cuotas de la comunidad de propietarios.  6º.- Que el importe mensual de la cuota hipotecaria no resulta excesivo en comparación con lo que supondría el alquiler de una vivienda de características adecuadas a las necesidades del deudor y su familia.  2. La administración concursal solicitará al juez del concurso, en cuanto verifique la concurrencia de los requisitos anteriores, que autorice la exclusión de la vivienda habitual de la liquidación, lo que se tramitará de conformidad con el artículo 188 de la Ley Concursal.  En el auto que autorice la exclusión se acordará levantar los embargos que pesen sobre el inmueble.” | |
| ANÁLISIS DE IMPACTO SOBRE LA SITUACIÓN EXISTENTE:  Durante el estado de alarma, ninguna. | |
| ANÁLISIS DE IMPACTO PREVISIBLE SOBRE LA SITUACIÓN FUTURA:  Enorme, pues evitará que muchas personas se vean obligados a perder sus viviendas habituales. | |
| DURACIÓN DE LA MEDIDA: Permanente | |
| NIVEL DE PRIORIDAD/URGENCIA: Muy alta | |