

## Doctrina

---

*Por Álvaro Sendra Albiñana, abogado asociado de Dictum, especialista en segunda oportunidad y doctor en Derecho.*

### Vivienda habitual y segunda oportunidad

Con la entrada en vigor de la Ley 16/2022, de 5 de septiembre, de reforma del texto refundido de la Ley Concursal, aprobado por el Real Decreto legislativo 1/2020, de 5 de mayo, para la transposición de la directiva (UE) 2019/1023 del Parlamento Europeo y del consejo, de 20 de junio de 2019, sobre marcos de reestructuración preventiva, exoneración de deudas e inhabilitaciones, y sobre medidas para aumentar la eficiencia de los procedimientos de reestructuración, insolvencia y exoneración de deudas, y por la que se modifica la directiva (UE) 2017/1132 del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre determinados aspectos del Derecho de sociedades (directiva sobre reestructuración e insolvencia), ha venido a producirse un giro copernicano en la regulación de la denominada exoneración del pasivo insatisfecho (coloquialmente conocida como “segunda oportunidad”). Efectivamente, la nueva norma permite la formalización de las solicitudes de exoneración no solo por la vía de la liquidación del patrimonio del deudor, sino también mediante la reestructuración forzosa de su pasivo exonerable (vía del plan de pagos) tal y como expresamente se recoge en el artículo 486 según la dicción establecida por la nueva norma.

Esta segunda vía, es la que la ley ofrece como de mayor atractivo para aquellas personas naturales que pretenden la salvaguarda de su vivienda

habitual y, como se apuntaba, es alternativa a la liquidación del patrimonio del deudor.

Con todo y con eso, dicho atractivo pudiera verse mermado con ocasión de la impugnación de la aprobación del plan de pagos y la obtención de la exoneración provisional del deudor, como posteriormente se verá. Efectivamente, la ausencia de la liquidación del patrimonio del deudor implicará la conservación de la vivienda habitual si bien, tal circunstancia, viene matizada por el hecho de que el artículo 498 bis. 2º en su nueva redacción, permite la impugnación del plan de pagos y, en su consecuencia, la reconducción del concurso a la vía de la liquidación cuando la exoneración implique la conservación de la vivienda habitual y ello, siempre y cuando los impugnantes reúnan al menos el 40% del pasivo de carácter exonerable y, obviamente, prospere dicha impugnación que, cabe remarcarlo, no está sujeta a requisito adicional alguno, más allá de reunir el porcentaje referido, en una suerte de revocación “ad nutum” de la exoneración por mera voluntad de un porcentaje de acreedores.

Se comprenderá, por tanto, que la aparente posibilidad de salvaguarda de la vivienda habitual queda igualmente en manos de los acreedores, dado que estos podrán instar la liquidación mediante la impugnación del plan de pagos a

través de la oposición al mismo posteriormente a su aprobación.

A las circunstancias expuestas habría que añadir el hecho de que aún “salvada” la vivienda habitual sin que se haya formulado la impugnación a que venimos haciendo referencia, resultaría posible la agresión de tan vital inmueble mediante la ejecución forzosa a partir de la reclamación que pudieran hacer acreedores de créditos no exonerables una vez obtenida la exoneración provisional.

Dicho de otra forma, la nueva regulación no resulta tan atractiva como inicialmente pudiera parecer, y la salvaguarda de la vivienda habitual como elemento fundamental para la mejor dignidad de la persona natural deudora queda en entredicho en nuestra regulación concursal.

De *lege ferenda* convendría eliminar el número 2 del artículo 498 Bis ya citado, y de alguna forma instrumentar una suerte de salvaguarda de la vivienda habitual a fin de que la misma no se viera agredida por acreedores de créditos no exonerables tal y como ocurre en otros países de nuestro entorno. Quizás el legislador debiera plantearse la inembargabilidad de la vivienda, si se quiere bajo ciertos límites cuantitativos y siempre que resultase atendido el crédito que la pudiese grabar. Recuérdese sobre el particular, que el artículo 47 de la Constitución Española reconoce el derecho a una vivienda digna.

Nótese que el plan de pagos previsto para la conservación de la vivienda habitual tiene un mayor alcance temporal (cinco años) que la vía general (tres años), circunstancia ésta que, por sí misma ya debería resultar suficiente “castigo” para aquel deudor que pretenda la salvaguarda de tan vital bien.

No obstante lo expuesto, y pese a las reticencias que el nuevo régimen nos genera, sí debemos

realizar un pronunciamiento favorable en relación al “recálculo” del préstamo hipotecario que eventualmente pudiera grabar la vivienda habitual. Efectivamente, el artículo 492 bis en la redacción introducida por el nuevo texto prevé una suerte de reestructuración forzosa de la deuda hipotecaria mediante la “adecuación” del principal del préstamo a fin de acomodarlo al valor de la garantía. Cuanto antecede conllevará, en muchas ocasiones, la reducción de las cuotas hipotecarias que verán aminorado su importe en proporción a aquel en que se ha reducido el principal pendiente de pago por la hipoteca. El crédito hipotecario no amparado por el valor del inmueble permanecerá en el concurso como crédito exonerable y, en consecuencia podrá ser objeto de introducción en el plan de pagos con las quitas y esperas que eventualmente se pudieran establecer para los mismos.

Por tanto, pese a que inicialmente y en relación al mantenimiento de la vivienda habitual el juicio sobre la nueva regulación no debiera de ser todo lo positivo que inicialmente pudiera esperarse, debemos reseñar que la posibilidad de reestructurar la deuda hipotecaria es ciertamente beneficiosa para el deudor y permitirá al mismo la continuidad de su préstamo, y al acreedor el recobro de gran parte del mismo sin necesidad de su liquidación.

Solo en aquellos supuestos en el que exista una gran diferencia entre el valor del inmueble y el principal de la hipoteca y, en consecuencia, una gran cantidad de crédito exonerable por ser el valor del inmueble muy inferior al principal del préstamo, existirá un cierto interés por parte del acreedor hipotecario para oponerse a la vía del plan de pagos y en consecuencia para forzar la liquidación de los bienes del deudor en los términos ya expuestos anteriormente, si bien ello tampoco le asegurará, de una forma definitiva un mayor recobro de su crédito en liquidación.