

## Economia

« Enrere

ENVIAR UN COMENTARI

✉ 🖨 A+ A A-

**Solucions a la pandèmia de l'execució hipotecària**

12/11/11 02:00 - ADVOCAT. ROJAS JAILE ADVOCATS - RAMON G-ROJAS I JAILE

Les execucions hipotecàries estan col·lapsant els jutjats. Són processos judicials on el deutor executat gairebé no té arguments d'oposició, i això es converteix en el viacrucis de moltes famílies, i final trist d'una economia que basada en el totxo va ser elogiada no fa gaire.

Amb la finalitat de protegir o alleujar els hipotecats enfront de les execucions per impagament, el Consell de Ministres va aprovar l'1 de juliol passat el reial decret llei 8/2011, de mesures de suport als deutors hipotecaris, de control de la despesa pública i cancel·lació de deutes amb empreses i autònoms contrets per les entitats locals, de foment de l'activitat empresarial i impuls de la rehabilitació i de simplificació administrativa (BOE del 7).

S'estableix en el RDL 8/2011, d'1 de juliol, l'adopció d'una sèrie de mesures que es consideren necessàries donada la situació de desprotecció que es genera en les famílies amb menors ingressos, així com unes reformes legals per garantir que les execucions hipotecàries no donin lloc a situacions abusives i desproporcionades pel que fa a la minusvaloració dels béns immobles afectes. Entre les mesures adoptades, s'eleva el llindar d'inembargabilitat del salari en els casos en què el preu obtingut en la venda de l'habitatge habitual hipotecat sigui insuficient per cobrir el crèdit garantit; exclusivament ho és aquesta mesura per als deutors hipotecaris que han perdut el seu habitatge habitual.

Abans d'aquest RDL 8/2011, d'1 de juliol, es limitava la quantia inembargable al salari mínim interprofessional (SMI), 642 euros/mes, incrementat un 10% (705,4 euros/mes), establert pel RDL 6/2010, de 9 d'abril; ara s'eleva aquest mínim fins al 150% de l'SMI i un 30% adicional per cada membre de la família dependent del nucli familiar que no percebi ingressos superiors a l'SMI, és a dir que com a nou límit d'inembargabilitat del salari per protegir l'hipotecat s'eleva la quantitat a 961 euros/mes, incrementada amb 192,42 euros per persona dependent.

Per evitar que el preu de l'immoble subhastat sigui baix en detriment de les expectatives dels deutors i assegurar que rebin una contraprestació adequada pel bé subhastat, en el RDL 8/2011, d'1 de juliol, es preveuen una sèrie de modificacions en la llei d'enjudiciament civil (LEC). Així, s'estableix que l'adjudicació en subhasta d'un immoble hipotecat mai ho serà per un preu inferior al 60% del valor de la taxació. Es disminueix fins al 20% el dipòsit exigít previ per participar en la subhasta, facilitant d'aquesta manera la presència de postors.

Amb la reforma introduïda recentment a la llei d'enjudiciament civil (LEC), per la llei 37/2011, de 10 d'octubre, de mesures d'agilització processal, que ha entrat en vigor el 31 d'octubre, ja es pot demanar el despatx d'execució per la quantitat que falti, i agilitar consegüentment el procediment executori, i a més es pot dirigir l'execució contra tots aquells que hagin avalat o fiat al deutor.

Davant el llastimós problema social de les execucions hipotecàries, s'ha suscitat un debat jurídic, des del rigor en l'aplicació estricta de la llei i des de la recerca de solucions jurídiques per pal·liar una situació desproporcionada. S'han dictat algunes resolucions judicials abordant diferents arguments jurídics. Sense una solució legislada, arguments jurídics com són ara l'abús de dret, l'enriquiment injust, busquen pal·liar el fet que un cop subhastat el bé, i adjudicat, no pugui l'executant continuar executant per la resta del deute del crèdit.

S'estan plantejant solucions com ara lliurar el bé immoble i quedar saldat el deute hipotecari; seria l'anomenada dació en pagament, regulada en la llei hipotecària i que només necessita l'acord de les parts. La dació en pagament consisteix a lliurar una cosa diversa a la causa del creditor, a títol de pagament, que accepta rebre-la. És una solució que pot utilitzar-se en aquelles situacions en què el deutor d'una hipoteca immobiliària ja no pot pagar, satisfer les quotes del préstec hipotecari, i lliura l'immoble en lloc dels diners deguts. L'institut de la dació en pagament, en el Codi civil espanyol, no s'hi refereix com a manera extintiva de les obligacions, però apareix esmentat.

La llei hipotecària, en l'article 140, deixa oberta la possibilitat de pactar en l'escriptura de constitució de la hipoteca voluntària que l'obligació garantida es faci només efectiva sobre els béns hipotecats. Aquest exemple de l'autonomia de la voluntat de les parts té el problema d'ésser una possibilitat jurídica només plantejable *ex ante*, i de l'oposició de les entitats financeres a qualsevol previsió legal que signifiqui una dació en pagament *ex post*.

Darrera actualització ( Dissabte, 12 de novembre del 2011 02:00 )



Foto: RAÛL LÓPEZ.

“ S'estan plantejant solucions, com ara lliurar el bé immoble i quedar saldat el deute hipotecari; seria l'anomenada dació en pagament, regulada en la llei hipotecària