



# De nuevo aprietan las ejecuciones hipotecarias

**E**l elevado desempleo originado por la crisis económica ha aumentado los impagos de los préstamos hipotecarios con los que se adquirió la vivienda familiar. El procedimiento legal de ejecución hipotecaria vigente resulta más injusto que el de los países del entorno económico de España. Las reformas implantadas por el Gobierno al inicio del mes de julio de 2011 supusieron un alivio limitado para las familias afectadas. Resultan necesarios, pues, cambios legislativos de mayor alcance para atacar con más vigor el problema planteado.

Desde 2007, ha destacado el aumento sufrido tanto por la morosidad de los préstamos como por las ejecuciones hipotecarias consiguientes a los impagos. La tasa de morosidad de los créditos a hogares para compra y rehabilitación de vivienda ha experimentado aumentos significativos, pasando desde el 0,43% de diciembre de 2006 hasta el 2,68% de septiembre de 2011. La tasa en cuestión está muy por debajo de la tasa media de morosidad de todos los préstamos en España, en especial respecto de los préstamos destinados a promotor (19%) y constructor (17,6%) de viviendas. Pero, la cifra absoluta de créditos morosos de los hogares para compra y rehabilitación de vivienda, 16.358 millones de euros a 30 de septiembre de 2011, equivalía al 1,60% del PIB de España y su crecimiento viene siendo importante desde la fase de auge del mercado de vivienda.

Las ejecuciones hipotecarias presentadas en los juzgados iniciaron una rápida expansión desde 2007. Entre 2006 y 2011, se han presentado 364.200 ejecuciones hipotecarias, equivalentes al 10,0% de las hipotecas formalizadas a comprador de vi-

vienda en el mismo periodo. Murcia (las ejecuciones presentadas aumentaron en 2010 sobre 2007 en 5,0 veces), Rioja y Cataluña (4,0) –España, 3,6– registraron el mayor crecimiento de las ejecuciones entre 2007 y 2010. El persistente aumento de la morosidad apunta, pues, a que continuarán creciendo en 2012 las citadas ejecuciones presentadas.

El procedimiento de ejecución hipotecaria se apoya en la ley hipotecaria y de enjuiciamiento civil, así como en el Código Civil, cuyo artículo 1911 señala que el acreedor se puede quedar con todo el patrimonio del deudor para recuperar el préstamo. El artículo 105 de la Ley Hipotecaria fija la garantía personal e hipotecaria del deudor.

La Ley de Enjuiciamiento Civil (Ley 1/2010) establece que, si una vez producido el impago del préstamo, el bien se saca a subasta y ésta queda desierta, el banco se puede quedar con la vivienda abonando el 60% del valor de tasación de la misma. La entidad de crédito pueden reclamar al deudor la diferencia entre el importe de la deuda, aumentada en los intereses de demora, y el 60% citado de la tasación, junto a las costas del procedimiento. El carácter injusto del sistema se advierte a la vista de que a los promotores se les han aceptado daciones en pago por miles de millones de euros, cuando esta posibilidad ni se les plantea a los particulares.

El Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio (BOE de 7.7.2011) atiende al problema de que la adjudicación del bien por el acreedor no implica que la deuda quede saldada. Se han elevado los ingresos inembargables de los deudores hasta el 150% del Salario Mínimo Interprofesional (SMI) (961 euros), que podrá incrementarse hasta el 30 por cien por persona depen-



E. MORENO

**En este sistema injusto a los promotores les han aceptado daciones en pago por miles de millones de euros mientras los particulares, sufren la ejecución hipotecaria**

diente del núcleo familiar, así como por pensionistas a su cargo cuyos ingresos familiares no alcancen al cómputo anual del SMI. Se elevó desde el 50 al 60% del valor de tasación el límite mínimo para la adjudicación del bien. El depósito ahora exigido a los postores para participar en la subasta, equivalente hasta 2012 al 30% del valor del bien ejecutado, se ha reducido al 20%.

Como el prestatario permanece desprotegido en el periodo que transcurre entre el impago y la ejecución hipotecaria, deberían de establecerse medidas compensatorias. Esto se refiere a aspectos tales como la fijación de tipos de interés máximos de demora, un plazo máximo de impago para iniciar la ejecución. El límite mínimo citado debería llegar hasta el 80% del valor de tasación de la vivienda.

En el programa electoral del Partido Popular en las pasadas generales del 20 de noviembre, en las que dicho partido resultó ganador se decía: "Reformaremos la ley concursal para introducir en los procedimientos de insolvencia de las personas físicas, con las debidas garantías para evitar comportamientos abusivos, mecanismos de liberación de los deudores tras la ejecución del patrimonio embargable". Dicho texto parece evocar el procedimiento conocido como *fresh start*, en el que el deudor sin bienes suficientes para pagar y que no ha incurrido en fraude, se le libera de las deudas pendientes, incluso sin consentimiento del acreedor. Tal procedimiento existe en la mayoría de los países del entorno de España. La solución al problema planteado debe de ponerse en marcha de una vez. ●

\*Economista. Expresidente del Banco Hipotecario de España.