



TODO SOBRE LAS

NOVEDADES EN LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS



Unión de Consumidores de Extremadura-UCE

TODO SOBRE LAS NOVEDADES EN LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS

Autor:

Unión de Consumidores de Extremadura

Edición:

Unión de Consumidores de Extremadura

Mayo, 2013

Realizado con el patrocinio de la Consejería de Salud y Política Social de la Junta de Extremadura

**JAVIER
RUBIO
MERINERO**

Presidente de la
Unión de
Consumidores de
Extremadura-UCE

La compra de vivienda es la inversión más importante a la que nos enfrentamos, ya que no sólo significa adquirir el techo que nos protege y donde formaremos y crecerá la familia, sino que también adquirimos el compromiso económico más largo y costoso al que nos enfrentaremos.

Pero, ¿qué ocurre cuando firmamos el préstamo hipotecario? Pues que no sólo nos hipotecaremos por el dinero prestado, sino también por intereses, demoras, gastos judiciales, etc., que se sumarán al capital inicial si dejamos de pagar. Es lo que se denomina "responsabilidad hipotecaria", podemos conocerla consultando la escritura. Y esta cantidad económica, es la que se tendrá en cuenta la hora de ejecutar nuestra hipoteca por impago.

Esta situación, que podría tomarse como un ejemplo, es la realidad que viven muchas familias extremeñas. De hecho, el número de desahucios ha aumentado en nuestra región: en 2012, en los juzgados extremeños se presentaron 1.340 ejecuciones hipotecarias, un 25,8% más que en 2011. Según datos del Poder Judicial, a comienzos del año en nuestra región se encontraban 2.885 ejecuciones hipotecarias en trámite. Lamentablemente, creemos que a día de hoy serán muchas más.



¿QUÉ CAMBIA LA REFORMA DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA?

El pasado 18 de abril, la Comisión de Economía y Competitividad del Congreso aprobaba la Proposición de Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, restructuración de deuda y alquiler social, que será firme en poco tiempo, a no ser que la Cámara Alta modifique el texto propuesto y tenga, entonces sí, que ir al pleno del Congreso.

Teniendo como base este texto, pues suponemos que no va a cambiar, tenemos que aceptar que esta nueva norma presenta cambios que protegen más los intereses económicos de los deudores hipotecarios, eso sí, cambios que en ningún caso son suficientes, y que no dan respuesta al drama de los desahucios.

En primer lugar, esta norma viene a ratificar el derecho de paralización de desahucio durante dos años para determinados supuestos de vulnerabilidad (en ningún caso para todos), familias numerosas, con menores de tres años o con discapacitados a cargo, que se encuentren en el paro, entre otros supuestos y siempre que los ingresos de los miembros de la unidad familiar no superen el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, el IPREM, que se traduce en 19.000 euros anuales.

Igualmente, revalida el derecho que tiene el deudor a reestructurar la deuda (reducción de interés, carencia en la amortización del capital, etc.), tal y como establece el Código de Buenas Prácticas Hipotecarias, siempre y cuando se cumplan unas condiciones económicas y personales.

Lo que aporta de nuevo esta reforma, entre otros derechos, es la de limitar los intereses de demora, eleva de uno a tres los impagos necesarios para abrir un proceso de ejecución hipotecaria, obliga a una valoración mínima de la vivienda subastada, limita las costas judiciales, obliga a los bancos a aceptar quitas del 35% si se paga la deuda en cinco años y del 20% si se tardan diez, etc.

Además aquellos que tengan derecho a la paralización del desahucio, podrán acceder igualmente al fondo de vivienda social, aunque ya hayan sido desahuciados.

Aunque esta reforma suponga un cambio sustancial (sobre todo económicamente) de las actuales reglas del juego hipotecario, no admite la dación en pago (entrega del inmueble a cambio de la deuda), está solo se podrá aplicar a determinadas familias que cumplan con unos requisitos personales y económicos.





MÁS PROTECCIÓN DESDE LA UE

Pocos días después de aprobar la proposición de ley comentada anteriormente, el Consejo de Ministros de la Unión Europea (UE) y el Parlamento Europeo alcanzaba, un acuerdo definitivo sobre la nueva directiva comunitaria de créditos hipotecarios, que refuerza la protección de los consumidores a la hora de contratar una hipoteca y abre la vía a los acuerdos de dación en pago, siempre y cuando se haya pactado previamente en la hipoteca. La nueva legislación también refuerza la obligación del banco de verificar que el cliente disponga de una capacidad real de devolver el préstamo antes de concederlo.

LAS FAMILIAS DESPROTEGIDAS

Hoy por hoy, son muchas las familias que están en el paro, y a duras penas pueden hacer frente al pago de la hipoteca, y se preguntan si realmente ¿Se puede evitar un desahucio? ¿Hay posibilidades de bajar la cuota de la hipoteca o paralizarla?

La respuesta es afirmativa, pero siempre y cuando no tengamos pagos pendientes de la hipoteca y sólo en supuestos muy concretos. Los bancos que se hayan adherido al Código de Buenas Prácticas (la gran mayoría), están obli-



gados a proteger a los deudores sin recursos con tres fases de actuación:

La primera, va dirigida a procurar la restructuración viable de la deuda hipotecaria, a través de la aplicación a los préstamos o créditos de una carencia en la amortización de capital, una reducción del tipo de interés durante cuatro años y la ampliación del plazo de amortización.

En la segunda, de no resultar la anterior, las entidades podrán, con carácter potestativo, ofrecer a los deudores una quita sobre el conjunto de la deuda.

Y finalmente, si ninguna de las dos medidas anteriores logra reducir el esfuerzo hipotecario de los deudores a límites asumibles para su viabilidad financiera, estos podrán solicitar, y las entidades deberán aceptar, la dación en pago del inmueble para saldar la deuda.

¿QUIEN SE PUEDE ACOGER A ALGUNAS DE ESTAS MEDIDAS?

Aquellas personas que se encuentren en el umbral de exclusión, ¿y que deudor se considera así?, pues los que cumplan lo siguiente:

- Que todos los miembros de la unidad familiar carezcan de rentas.
- Que la cuota hipotecaria resulte superior al 60% de los ingresos netos de la unidad familiar.
- Que el conjunto de los miembros de la unidad familiar carezcan de bienes o derechos patrimoniales suficientes para pagar la deuda.



d) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma.

e) Que se trate de un crédito préstamo que carezca de otras garantías, reales o personales o, en el caso de existir estas últimas, que en todos los garantes concurren las circunstancias expresadas en las letras b y c.

Además, los bancos que estén acogidos al código de buenas prácticas, solo tendrán que hacer estas concesiones a las viviendas cuyo valor de compraventa no hubiese excedido los siguientes valores:

- A) para municipios de hasta 100.000 habitantes: 120.000 €.
B) para municipios de hasta 500.000 habitantes: 150.000 €.

EJEMPLO PRÁCTICO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA

1. Hipótesis económica

LTV	80%
IPC	4%
Interés legal	4%
Valor de mercado	90%
Coste de venta	15%
Costas	10%

2. Condiciones de la hipoteca

Fecha	01/07/2007
Importe	150.000 €
Valor de vivienda	187.500 €
Pago inicial	38.500 €
Plazo (años)	30
Interés préstamo	4%
Interés demora	18,75%
Tipo subasta	60%
Cuota	716,12 €
Total cuotas (€)	257.804,26
Total intereses (€)	107.804,26
Ints. medios (€)	299,46

3. Impago

Fecha de impago	01/07/2013
Pago principal	17.554,06
Pago intereses	34.006,79
Total pagado	51.560,85
Principal pendiente	132.445,94

4. Ejecución hipotecaria

Han transcurrido 24 meses desde que se dejó de pagar. 01/07/2015

	ANTES		DESPUÉS	
Intereses del préstamo	10.807,59	4%	10.807,59	4%
Intereses de demora	56.310,22	18,75%	31.787,03	12%
Intereses acumulados	67.117,81	22,75%	42.594,61	16%
Costas	19.866,69	15%	6.622,30	
Principal	132.445,94		132.445,94	
TOTAL	219.430,64		181.662,85	
Valor de salida	112.500,00	60%	140.625,00	75%
Valor de remate	67.500,00	60%	98.437,50	70%
Valor de mercado	60.750,00		88.593,75	
Participación en valor			1.968,75	2%
Valor de adjudicación	67.500,00		100.406,25	
PENDIENTE	151.930,64		81.256,60	
Principal	132.445,94		42.847,28	
Interés demora			31.787,03	
Costas	19.484,70		6.622,30	

