

## **La firma Balms Abogados analiza las ejecuciones hipotecarias tras el nuevo Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio**

**Las entidades financieras no podrán embargar los primeros 962 euros del sueldo en casos de ejecuciones hipotecarias El anterior decreto determinaba que la cantidad inembargable era el salario mínimo interprofesional, 641,40 euros en 2011**

El límite a partir del que se puede embargar un sueldo, salario o pensión a los deudores de ejecuciones hipotecarias se incrementa en un 50 por ciento del Salario Mínimo Interprofesional (SMI), de los 641,40 euros del Decreto-Ley anterior, el límite se fija en 962,10 euros en 2011. Este importe se puede ver incrementado en un 30 por ciento por cada miembro del núcleo familiar que no disponga de ingresos propios regulares, salario o pensión superiores al SMI. Con esta medida, afirma el abogado Rafael Fernández, “se pretende ayudar a esas familias que han perdido su vivienda habitual a superar lo antes posible su precaria situación económica”.

Ante esta situación, y con el propósito de apoyar a estas familias que se encuentran envueltas en deudas hipotecarias, el pasado 7 de julio entró en vigor el Real Decreto-Ley 8/2011 por el que se aprueban una serie de medidas que pretenden suavizar las consecuencias de estos procedimientos de ejecuciones hipotecarias.

### **Ejecuciones hipotecarias**

Uno de los procedimientos judiciales que más está colapsando los juzgados, son los procedimientos de ejecución hipotecaria; deudores hipotecarios que constituyeron hipotecas sobre sus viviendas y que ven imposible cumplir con su obligación de pago. Esta medida se refiere a la ejecución forzosa posterior a la venta de la vivienda habitual y basada en la misma deuda, por el remanente de deuda que ha quedado insatisfecho tras la subasta.

Una gran parte concluye con la subasta pública de la vivienda, en la que muchos casos termina por adjudicársela el propio acreedor por un valor que la ley establecía en el 50% del valor de tasación y que, en la mayoría de las ocasiones, no satisfacía el total de la deuda hipotecada, continuando la ejecución por el resto de la deuda remanente. Rafael Fernández de Balms Abogados señala que “así, los deudores se encontraban sin viviendas y en la obligación de seguir satisfaciendo el resto de la deuda hipotecada, lo cual en muchas ocasiones termina por no producirse”.

### **Medidas aprobadas**

Las medidas aprobadas se centran básicamente en dos ámbitos, el primero es elevar el umbral de inembargabilidad cuando el precio obtenido por la venta de la vivienda habitual hipotecada, en un procedimiento de ejecución hipotecaria, es insuficiente para cubrir el crédito garantizado para aquellos deudores con cargas familiares.

Por otro lado, se modifica la Ley de Enjuiciamiento Civil para garantizar que en caso de que la ejecución hipotecaria conlleve la subasta del inmueble, los deudores reciben una contraprestación adecuada por dicho inmueble, que les permita anular o reducir al máximo la deuda remanente.

#### Novedades en las subastas

Las subastas también deben adaptarse al nuevo procedimiento, en aquellos casos en los que al sacar a subasta la propiedad la mejor postura no superara el 70% del valor por el que el bien hubiera salido a subasta, tendrá el ejecutante la facultad de adjudicarse la propiedad por al menos el 70% de dicho valor o por la cantidad total objeto de la deuda, siempre y cuando dicha cantidad supere el valor de tasación de la propiedad, y que tal cantidad sea superior al 60% del valor por el que el inmueble salió a subasta.

Asimismo, y siempre y cuando no haya habido postores en la subasta, el acreedor podrá adjudicarse el inmueble por una cantidad igual o superior al 60% de su valor de tasación, lo cual supone un aumento del 10% respecto al 50% estipulado antes.

Finalmente, y con el objeto de conseguir que las subastas cuenten con más pujadores y así alcanzar el verdadero fin de las subastas, que es conseguir el precio más justo y que sirva al deudor para satisfacer las deudas contraídas, se ha decidido reducir hasta el 20% el depósito exigido a los postores para participar en una subasta, lo cual pretende facilitar la participación de postores y por ende la mejor adjudicación del bien hipotecado.

#### Balms Abogados

Balms Abogados es una firma de abogados, creada en 1989, especializados en todas las ramas del Derecho público y privado. Se compone de una serie de sociedades, basadas en la especialización.

La firma cuenta con oficinas en España (Madrid, Barcelona, Marbella y Vigo), en Bulgaria (Sofía y Burgas), Rumania (Bucarest), Luxemburgo y Marruecos (Tánger). [www.balms.com](http://www.balms.com)

---