**Nueva regulación de los procedimientos de ejecución hipotecaria.**

El día 7 de julio se dictó el Real Decreto Legislativo nº 8/2011 por el que se adoptaron medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa.

El motivo de dictarse dicha norma no es otro que la búsqueda de medidas que favorezcan a aquéllos deudores hipotecarios que se ven impedidos de abonar las cuota hipotecarias, e inmersos en procesos judiciales hipotecarios en los que ven perder sus bienes valorados en cantidades muy alejadas del mercado inmobiliario actual.

Por ello, las principales reformas van encaminadas a obtener con la subasta del inmueble hipotecado la mayor cantidad de deuda posible, y a limitar las cantidades embargables por sueldos, nóminas o pensiones.

Las reformas más relevantes, se centran en los siguientes aspectos más considerables:

**1.** Con el fin de fomentar la participación de un mayor número de interesados en las subastas judiciales, **para pujar es suficiente haber consignado o presentado aval por el 20 % del tipo de subasta**, tanto para los bienes inmuebles (que antes era el 30 %), como para los bienes muebles.

**2. Se establece un mínimo de valor de adquisición de los inmuebles que se subastan que ha de ser respetado por el ejecutante**, consistente en el **60 % del valor del tipo para la subasta**.

Esto significa que en el caso de que la mejor postura ofrecida sea menos del 70 % pero mayor del 50 %, podrá el ejecutado presentar a un tercero que mejore la postura, y si no lo hace en plazo, podrá el ejecutante adjudicarse el bien no por menos del 60 % del tipo de subasta.

A pesar del límite establecido en la nueva regulación, no hay que olvidar que en la mayoría de las subastas concurre la entidad bancaria, y la “inmobiliaria” perteneciente al mismo grupo bancario, que podrán buscar estrategias para manipular el precio final como hasta ahora venía sucediendo.

**3. En el caso de las subastas sin postores,** se ha producido una modificación importante destinada a favorecer a los deudores hipotecarios, **estableciendo también un mínimo de valor de adquisición del bien hipotecado por el ejecutante**.

En concreto, tras la reforma, se ha suprimido expresamente la posibilidad del ejecutante de adjudicarse el bien por todos los conceptos que se le adeudaran (principal, intereses y costas procesales), aunque lo cierto es que se entiende que sí que podría hacerlo pues con ello beneficiaría siempre al deudor hipotecario.

El valor mínimo de adquisición del inmueble se ha incrementado al 60 % o más del valor que sirvió de tipo para la subasta, advirtiendo que cuando el acreedor en el plazo de veinte días, no hiciere uso de esa facultad, el Secretario judicial procederá al alzamiento del embargo, a instancia del ejecutado.

 **4.** El último, el aspecto más relevante de la reforma es l**a inembargabilidad de ingresos mínimos familiares una vez producida la transformación de la ejecución hipotecaria en ordinaria.**

Cuando en el proceso de ejecución de una hipoteca impagada, sea necesario proceder a embargar parte del sueldo del deudor, la cantidad inembargable se incrementará en un 50 por ciento, esto es, sólo podrá embargarse la cantidad que exceda del SMI más un 50 % (en la actualidad el RD 1795/2010, de 30 de diciembre, fijó el SMI en 641,40 €).

Y en el supuesto de existir varios miembros del núcleo familiar sin ingresos propios regulares, salario o pensión superiores al salario mínimo interprofesional, se incrementará la cantidad inembargable en otro 30 % del salario mínimo interprofesional por cada miembro del núcleo familiar.

Indicar que por núcleo familiar se entiende:

- El cónyuge o pareja de hecho

-Los ascendientes y descendientes de primer grado que convivan con el ejecutado.

Fdo. Arancha Pajares Echeverría

Pajares & Asociados