

TIPOS DE SUBASTA HIPOTECARIA Y ADJUDICACIÓN DE LA FINCA POR EL ACREEDOR

Ángel Carrasco Perera

Centro de estudios de Consumo UCLM

El extremo socialmente más notorio de la reformas que se contienen en el RD Ley 8/2011 es la modificación de la LEC con objeto de *atender en parte* las urgencias de la sensibilidad pública que pedía alguna solución al conflicto de las “daciones en pago” de las viviendas objeto de ejecución hipotecaria por impago. El legislador no ha prestado oídos (todavía) al canto de sirenas que reclamaba una solución radical que exonerase al deudor de la deuda personal cuando el valor de adjudicación de la vivienda no bastara para cubrir la deuda hipotecaria impagada. Se eleva ahora del 50 al 60% la cifra del valor de tasación por la que el acreedor puede solicitar adjudicación cuando no concurren postores a la subasta (art. 671 LEC). Pero no es éste incremento lo más importante de la reforma, sino la prohibición de que en el futuro se adjudique el acreedor la finca por – en lugar de un % del valor de tasación- “la cantidad que se le deba por todos los conceptos”. Ahora, tanto en el supuesto del art. 670.4 II como en el 671, el acreedor no puede en ningún caso adjudicarse la finca por la cantidad que le es debida, incluso (en el caso del art. 670.4) cuando ésta fuere superior a la mejor postura, siempre que dicha cantidad no equivalga al 60% del valor de tasación.

Esto quiere decir que el valor de tasación sobrevalorado es algo que a partir de ahora importa a los acreedores hipotecarios, tanto si esta sobrevaloración se produjo en origen (art. 682.1.2º LEC) como si se ha producido con posterioridad a causa de la caída de los precios de mercado. Especialmente, cuando el financiador disponga de segunda o tercera hipoteca, deberá practicar ya en la escritura la deducción de cargas preferentes, pues en el procedimiento de ejecución hipotecario especial no hay lugar para practicar esta deducción (cfr. art. 666 LEC), y se puede encontrar con la contingencia de atribuirse la finca con persistencia de las cargas anteriores y además por el 60% del valor de tasación, sin deducción de dichas cargas. ¿Y qué podrá hacer el acreedor hipotecario, incluso de primer rango, cuando el valor del inmueble se derrumbe después de la constitución de la hipoteca? En mi opinión, seguir la ejecución por la vía ordinaria, renunciar al procedimiento especial de los arts. 681 y sigts LEC, conseguir que se reevalúe la finca conforme a los arts. 638 y 639 LEC. Y si la reforma legal le ha sorprendido en pleno proceso de ejecución por el procedimiento especial, y los daños



www.uclm.es/centro/cesco

estimados son cuantiosos, renunciar a la ejecución o renunciar a la adjudicación por falta de postores, e iniciar luego una ejecución en los términos ordinarios.

Un acreedor que pedía adjudicación “por la cantidad que se le deba por todos los conceptos” imponía de hecho al ejecutado una dación en pago. Al acreedor sólo le interesaba tal resultado si el valor del inmueble excedía con suficiencia al montante total del crédito, en cuyo caso el acreedor podía aceptar no conservar recurso a la acción personal contra el deudor. Al acreedor no le interesa adjudicarse por el valor de su crédito salvo cuando éste cifrarse por debajo del 50% (hoy 60%) del valor de tasación. Si fuere superior, la decisión racional es la de adjudicarse la finca por el 50-60% del valor de tasación y conservar su acción personal por el resto no cobrado. Por ello, con la regulación actual resulta ocioso plantearse la opción, pues el acreedor sólo podrá y sólo tendrá incentivos para adjudicarse por el 60% del valor de tasación. Si el legislador futuro decidiera sucumbir al canto de sirenas, y consagrar la “dación en pago” en las ejecuciones hipotecarias de viviendas, la estrategia adecuada para los financiadores futuros habría de ser o aceptar (sólo) inmuebles muy valiosos en garantía de sus créditos o dar muy poco crédito, insuficiente para que el menesteroso peticionario pudiera adquirir la casa.