

Moratorias voluntarias en desahucios hipotecarios y daciones en pago voluntarias

Encarna Cordero
Catedrática de Derecho Civil
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

El pasado 26 de febrero el Ministerio de Economía anunció una serie de medidas dirigidas a mejorar la situación jurídica en la que se encuentran los consumidores sin recursos que se ven inmersos en una ejecución hipotecaria. Aunque no se ha definido completamente a qué consumidores se referirán estas medidas, según la Agencia Efe el Ministro indicó que, en general, serán familias con todos sus miembros en paro y con un nivel de ingresos insuficiente para atender el pago de su vivienda, que deberá ser única y habitual.

Las medidas que el Gobierno ha anunciado son de dos tipos: en primer lugar, habrá medidas obligatorias para los acreedores hipotecarios, que se establecerán por Real Decreto Ley y, en segundo lugar, como anexo de esta norma que también será publicado en el BOE, se aprobará un “Código de Buenas Prácticas” bancarias, que no será obligatorio para las entidades, aunque el Gobierno confía en que las mismas acabarán asumiéndolo.

Entre las *medidas obligatorias* para las entidades, que se incorporarán al Real Decreto Ley, se han indicado las siguientes:

- Una rebaja de los intereses de demora para los pagos que las familias no puedan afrontar.
- Una reforma de todos los procedimientos de ejecución dirigida a hacerlos más ágiles, baratos y transparentes.
- Un nuevo sistema de subastas “online”.

La dación en pago y la moratoria en el desahucio no se establecerán como obligatorias para las entidades, ya que, según explicó el Ministro, las mismas tienen un difícil encaje en el ordenamiento jurídico y, además, se teme que ello encarecería las hipotecas porque las entidades acabarían trasladando el coste al cliente.

Entre las medidas voluntarias que las entidades podrán adoptar si asumen el futuro Código de Buenas Prácticas se encuentran:

- La dación de la vivienda en pago. Con ello la deuda se extinguiría en su totalidad con la ejecución de la hipoteca, aunque el precio que se obtenga en el remate (o el valor de adjudicación al acreedor) no represente el total de la deuda.
- La posible moratoria de dos años en el desahucio del deudor hipotecario, con la posibilidad de que durante ese plazo el consumidor abone una cantidad equivalente a un alquiler “o la opción de que los bancos acepten asumir parte de su error al tasar muy cara una vivienda” (fuente: Efe), lo que seguramente significa que la entidad no cobraría durante esos dos años de moratoria.