

MEDIDAS DE APOYO A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS

Centro de Estudios Financieros

(Incluidas en el Real Decreto-ley para fomentar la protección social de los ciudadanos y la sostenibilidad de las finanzas públicas)

La iniciativa aprobada busca una mayor protección de los segmentos sociales más vulnerables y más expuestos a la crisis, en línea con la propuesta de resolución aprobada por el Congreso de los Diputados.

Inembargabilidad de rentas de deudores que han perdido su vivienda habitual en una ejecución hipotecaria

Mediante la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil, **se ha elevado el umbral de inembargabilidad** en los casos en que el precio obtenido por la venta de la vivienda habitual hipotecada sea insuficiente para cubrir el crédito garantizado. Los elementos principales de la medida son:

- Incremento del límite a la inembargabilidad desde el actual 110 por 100 del Salario Mínimo Interprofesional hasta el **150 por 100 (961 euros efectivos)**.
- Incremento del porcentaje adicional de inembargabilidad **hasta el 30 por 100** por persona dependiente del núcleo familiar y no perceptora de ingresos.
- Extensión del porcentaje adicional de inembargabilidad del **30 por 100**, no sólo a los miembros del núcleo familiar que no dispongan de ingresos, sino también a aquellos cuyos ingresos anuales no alcancen el cómputo anual del Salario Mínimo (por ejemplo, pensiones no contributivas o personas con otros ingresos reducidos).

Adjudicación en subasta de bienes hipotecados

Se eleva del 50 por 100 al 60 por 100 del valor de tasación el límite mínimo para la adjudicación del bien en los casos en los que el acreedor solicite adjudicarlo por importe inferior a su valor en aplicación de su facultad discrecional. En los supuestos de subastas sin postor, se impide a partir de ahora cualquier adjudicación inferior al **60 por 100** del valor de tasación, independientemente de la cuantía de la deuda total.

Depósito en subasta

Dentro del proceso de ejecución hipotecaria de una vivienda, tiene una especial relevancia para la protección de los intereses, tanto del acreedor como del deudor, la correcta ejecución de la subasta del bien inmueble sobre el que recae la garantía de los préstamos hipotecarios.

La Ley de Enjuiciamiento Civil hasta ahora exigía, para tomar parte en la subasta, que los postores efectuaran un depósito por importe del 30 por 100 del valor del bien ejecutado. Este porcentaje, en un contexto económico del mercado de la vivienda como el actual, puede estar configurando una barrera de entrada excesiva, que llega a impedir la intervención de quienes pudieran poseer verdadera voluntad de adjudicarse el bien subastado.

Por ello, al objeto de mejorar la eficacia de las subastas, **se reduce hasta el 20 por 100** dicho porcentaje exigido a los postores para participar en una subasta. De este modo, se facilita la presencia de postores y la mejor adjudicación de los bienes hipotecados.