

SOLUCIONES CON ÉXITO

- En los poco más de dos meses, la Oficina de Intermediación Hipotecaria entre el Ayuntamiento de Terrassa y el Colegio de Abogados, primera que se ha puesto en marcha en España, ha atendido a **348 ciudadanos** que han planteado diferentes consultas, bien porque **tenían recibos impagados (50,8%)**, bien porque adoptan **medidas ante la previsión de impagos en un futuro más o menos inmediato (45,6%)** o bien porque quieren conocer las **consecuencias legales del impago**.
- En **116 casos** se inició expediente, de los que ya se han concluido **51 asuntos**.
- En un **68,57%** de ellos, la Oficina ha logrado que la entidad bancaria ofrezca **una alternativa al usuario** en dificultades para hacer frente al pago de la hipoteca. Las principales soluciones ofrecidas para evitar el lanzamiento de la vivienda son, entre otras, **acuerdo de refinanciación, acuerdo de carencia, dación en pago y suspensión del plazo procesal de lanzamiento**.
- El **79%** de los propietarios que han utilizado el servicio tiene nacionalidad española. El **45%** está en situación de desempleo y en el 65% de los casos, los servicios sociales desconocían esta problemática.
- El coste de la intermediación es muchísimo menor. Si **el coste del expediente de ejecución hipotecaria es de 3.150 euros**, el del **expediente de intermediación es 166**.
- Este servicio ya está funcionando o lo hará en breve en los Colegios de Abogados de **Cádiz, Jerez, Granada, Almería, Ourense, Girona, y Ciudad Real**, a través de convenios suscritos con diputaciones provinciales o ayuntamientos, y más adelante en otras ciudades españolas.
- Según datos del Instituto Nacional de Estadística y del Consejo General del Poder Judicial, desde que empezó la crisis en España en el año 2007, se han llevado a cabo **328.687 procedimientos de ejecuciones hipotecarias**. Esto supone que cada día se realizan en los juzgados **189 ejecuciones hipotecarias**.
- La cuantía hipotecaria mensual media en 2012 es de 620 euros, según datos del Colegio de Registradores de España.

español en relación a los intereses de demora, el lanzamiento de la vivienda y el vencimiento anticipado del contrato.

Sergio Nasarre, catedrático de Derecho Civil de la Universitat Rovira y Virgili, propuso establecer medidas coyunturales para solucionar la problemática actual en las ejecuciones hipotecarias y medidas estructurales para evitar que suceda en un futuro. Entre las medidas coyunturales, Nasarre defendió la negociación directa entre banco y usuario, el convenio mediante la intermediación (con un especial protagonismo de los Colegios de Abogados) y la conciliación.

El catedrático recordó que la dación en pago no existe en ningún lugar de Europa y propuso establecer en las escrituras hipotecarias,

como alternativa a la dación, un pacto basado en la figura jurídica de la anticrisis –el acreedor adquiere los frutos de un inmueble del deudor-. Además, propuso que los deudores sepan, desde el principio, qué es lo que firman y que exista una mayor implicación del notariado. Nasarre coincidió con el magistrado Fernández Seijó en que el sistema ejecutivo hipotecario español es el más expeditivo de Europa.

Para el abogado y profesor asociado de Derecho Mercantil de la Universidad de Girona, Martí Batllori, existe un problema de sobreendeudamiento motivado en los últimos años por las hipotecas. Recordó que el artículo 1.911 del Código Civil establece que las deudas son para toda la vida,

lo que produce una falta de futuro en los deudores con impagos y un incremento de la economía sumergida.

Esto ha provocado una anomalía histórica en España. En 2011, había en Gran Bretaña 150.000 insolventes y en España poco más de 990. El abogado defendió, como ocurre en todos los países de nuestro entorno, que existan mecanismos de segunda oportunidad para el deudor con impagos, inexistentes únicamente en España. Propuso la rehabilitación del embargado para su inclusión en el círculo económico.

Como medidas estructurales, Batllori defendió la regulación del sobreendeudamiento mediante un procedimiento administrativo o arbitral; como medidas coyunturales propuso que la regulación hipotecaria recoja la dación en pago, el alquiler social y la retroactividad en su aplicación.

La última ponencia corrió a cargo del abogado Carlos Guerrero, quién también defendió la rehabilitación del deudor insolvente. Recordó que en 2011 la deuda de las familias españolas era de 900 mil millones de euros, y un 77% de esta cantidad se debía a los préstamos hipotecarios, según datos del Banco de España.

Crisis y derechos humanos

La Fundación CGAE pone sobre la mesa con este ciclo el posible impacto de la crisis económica en los derechos y libertades de los ciudadanos. Se pretende identificar iniciativas, provenientes de la Abogacía o de otros sectores, que impidan retrocesos en el reconocimiento de derechos de los ciudadanos.

Más de 600 personas siguieron la jornada sobre hipotecas y alternativas al desahucio, de las cuales cerca de 500 lo hicieron *online*. Para poder acceder en diferido a la Jornada sobre Alternativas al Desahucio y las anteriores han tenido lugar en la sede del CGAE hay que hacerlo a través de la web <http://visualmente.com/consejo-general-abogacia-espanola/> rellenando los datos de usuario y contraseña. •



Máster en Asesoría Jurídica de Empresas (LL.M.) Part-Time

En **IE Law School** nuestro objetivo es la formación de juristas capaces de afrontar con éxito los retos de la economía global y liderar de modo responsable la transformación del derecho y de las sociedades en las que ejercen su profesión.

Con el Máster en Asesoría Jurídica (LL.M.) Part-Time te ayudaremos a desarrollar tus conocimientos y habilidades para impulsar tu carrera profesional sin renunciar al ejercicio de la misma. Un programa a tiempo parcial, de 13 meses de duración, dirigido a abogados con experiencia que buscan la mejor formación en materia jurídico-fiscal con un enfoque práctico y empresarial.

Estudia de la mano de un claustro de prestigio y en un entorno altamente internacional. 35 años de experiencia formando a los mejores abogados y más de 6.000 antiguos alumnos nos avalan.

www.ie.edu/majp