



La situació de la vivenda a Espanya

Les execucions hipotecàries es reactiven als jutjats

|| Els bancs rescaten milers de demandes per venciment anticipat aturades pels jutges

|| Una resolució recent del Suprem permet a les entitats reiniciar els procediments

MAX JIMÉNEZ BOTÍAS
 BARCELONA

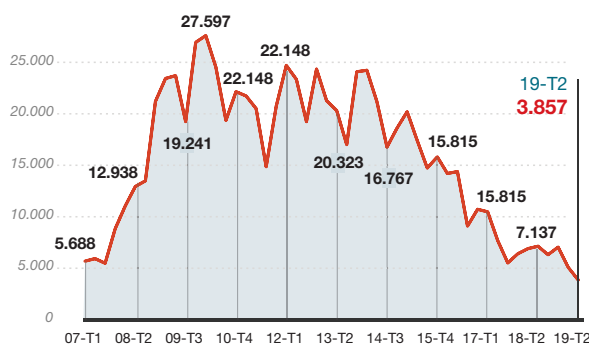
La banca espanyola ja disposa dels arguments legals que li permeten reactivar les execucions hipotecàries que han sigut paralitzades o desestimades als jutjats com a conseqüència dels dubtes legals sobre l'aplicació de la clàusula de venciment anticipat de les hipoteques. Milers de procediments han estat esperant als jutjats o al calaix dels serveis jurídics de les entitats financeres que l'Administració de justícia aclarís la jurisprudència a seguir amb aquests centenars de casos que ara poden desbordar ara els jutjats.

«Tenim milers de casos aturats que hem començat a reactivar en els últims mesos», reconeixen fonts d'una gran entitat financera. El conseller delegat del Banc Sabadell, Jaume Guardiola, exposava la setmana passada, durant la presentació de resultats del banc, que l'entitat ha decidit reiniciar els procediments que s'havien parat. I en aquesta mateixa situació es troba CaixaBank, Bankia i la resta del sector financer espanyol.

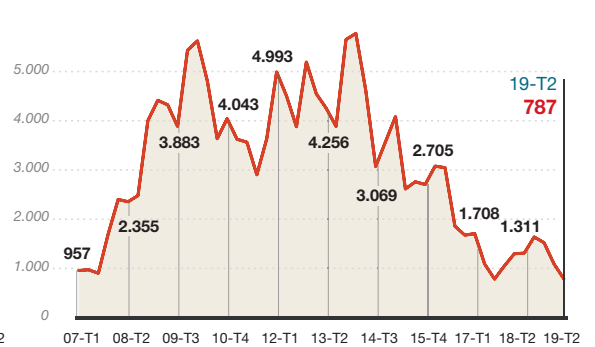
UNIFICAR CRITERIS // «Les primeres paralitzacions corresponen al 2012, però la majoria es produeixen a partir d'una sentència del Suprem del 2017 referida a un cas d'Abanca», recorda José María Fernández Seijo, magistrat de la Secció 15a de l'Audiència de Barcelona. Aquesta sentència relativa a l'aplicació de la clàusula de venciment anticipat va deixar més dubtes que certeses. I es van haver de pronunciar el Tribunal de Justícia de la Unió Europea (TJUE), a partir d'una consulta prejudicial, i després el Suprem per establir jurisprudència. Finalment, l'Audiència de Barcelona va decidir fa 15 dies unificar criteris en aquesta mena de casos. «I es va decidir aplicar la jurisprudència del Suprem del passat 11 de setembre», explica el magistrat.

EXECUCIONS HIPOTECÀRIES

A Espanya



A Catalunya



Font: Consell General del Poder Judicial

DANNY CAMINAL

EL PERIÓDICO



►► Les clàusules de venciment afecten la majoria de les operacions hipotecàries del sector.

La successió de decisions judicials resolten, als bancs, la indefinició sobre el tema, tot i que bastants juristes donen resposta als interessos de les entitats financeres espanyoles més que als dels clients.

El TJUE, en aplicació d'una directiva de la Unió Europea

del 1993 sobre clàusules abusives, va fixar el marc d'aquest any el criteri que quan la clàusula de venciment anticipat és nul·la no es pot integrar al contracte, s'ha de tenir per no posada i expulsar-la.

La clàusula de venciment anticipat permetia al banc ini-

ciar el procediment d'execució hipotecària quan el prestatari incomplís el pagament d'una quota o interessos, resoldre el contracte i reclamar la totalitat del fixat en el préstec. Aquesta clàusula es va modificar en la llei de crèdit immobiliari de juny.

els dubtes

OPCIONES JUDICIALES

Dues alternatives a seguir

¿Execució hipotecària o procediment declaratiu? No hi ha un patró per dir quin beneficia clients o bancs. El cert és que els dos procediments tenen conseqüències diferents: «L'execució hipotecària és més ràpida, fins i tot el Suprem diu que per al consumidor és millor aquesta via que la declarativa», puntualitza Fernández Seijo. Però també és cert que, si el consumidor no pot fer front al deute, li pot interessar més el procediment declaratiu perquè sol ser més llarg i retarda el moment del llançament de la vivenda. No obstant, «no hi ha un protocol, depèn de les circumstàncies de cada cas serà millor una alternativa o una altra», explica Núria Vilarnau, advocada del Col·lectiu Ronda. La qüestió, assenyala, és que «la jurisprudència del Suprem només beneficia els bancs», afegeix.



La resolució del TJUE «suposava l'arxivament del procediment d'execució hipotecària (no es pot instar una nova execució) i donar l'opció d'iniciar un procediment ordinari per reclamar l'impagament del deute vençut», afirma María Serrano, advocada d'Arriaga Asso-ciados. «Això tenia inconvenients, ja que el procediment hipotecari permetia al client arribar a un acord extrajudicial i a una reestructuració del deute, a més a més de ser un procediment més ràpid davant el declaratiu», afegeix Serrano.

PRÉSTEC VENÇUT // A més, el TJUE deïa que correspon als tribunals locals determinar jurisprudència sobre la qüestió. I el Suprem ho va fer al setembre. La seva doctrina és que els casos en què s'hagi donat per vençut el préstec per aplicació d'una clàusula nul·la han de ser sobreseguts sense més tràmit. I això

L'alt tribunal obre la porta a **tornar a cursar les causes amb clàusules nul·les** amb la llei de crèdit immobiliari

La sentència és fruit del **suggeriment del TJUE a la justícia local** perquè creés la seva pròpia jurisprudència

serveix tant per als casos anteriors a la llei del 2013 de mesures per reforçar la protecció dels deutors com per als de la llei de crèdit immobiliari del juny.

LA CLAU // Però la clau és que el Suprem diu, també, que les sentències dictades no tindran efecte de cosa jutjada respecte a una nova demanda d'execució perquè no es tractaria d'una segona execució hipotecària sinó que estarien basades en títols diferents: no seria pel venciment anticipat sinó per l'aplicació de la llei reguladora dels contractes dels crèdits immobiliaris del juny. Això vol dir que el banc sí que pot reactivar l'execució hipotecària o, si no és el cas -això ho determina el consumidor-, el procediment declaratiu ordinari, mitjançant el qual es reclama quantitat al marge de l'actiu que recolza el crèdit. ≡