

También propone a Justicia reformas para enfrentar el sobreendeudamiento

El Notariado establece medidas de protección al ciudadano ante la ejecución extrajudicial de su vivienda

- *Los notarios no autorizarán ejecuciones hipotecarias que no fijen en la 3ª subasta un tipo mínimo del 60 por ciento del valor de tasación de la vivienda*

Madrid, 27 de febrero de 2012.- En virtud de una circular del Consejo General del Notariado aprobada el sábado en sesión plenaria, los notarios podrán garantizar a los ciudadanos los mismos derechos en las ejecuciones hipotecarias extrajudiciales que en las ejecuciones que se realizan por vía judicial, pese a las dudas suscitadas por las diferencias legales existentes entre ambos procedimientos. En ella se dan unas directrices claras que todos los notarios deberán seguir, en aras de garantizar el derecho de los ciudadanos a una vivienda y a la debida protección familiar.

Esta circular, de cuyo contenido informó el Notariado al Ministro de Justicia en la reunión mantenida el 31 de enero, establece que los notarios no autorizarán ejecuciones hipotecarias que no fijen en la 3ª subasta un tipo mínimo del 60 por ciento del valor de tasación de la vivienda habitual (aspecto que comunicarán previamente a las entidades financieras) para garantizar a los ciudadanos los mismos derechos que en los procesos de ejecución judicial.

Aunque la regulación de la ejecución hipotecaria extrajudicial, recogida en el Reglamento de la Ley Hipotecaria, no fija tipo alguno para la 3ª subasta y permite al acreedor adjudicarse el bien por cualquier cantidad, el Consejo General del Notariado, según su presidente Manuel López Pardiñas, considera “imprescindible que los notarios ofrezcan a los ciudadanos las mismas garantías que las que tendrían ante un juez”. Para López Pardiñas “el notario en su condición de funcionario público no puede ser ajeno a la situación generada por el cambio normativo, aunque no se haya modificado también la regulación del procedimiento extrajudicial”.

El sistema de ejecución extrajudicial

Los bancos tienen la opción en caso de decidir ejecutar la hipoteca, cuando así se ha pactado en la escritura pública, de hacerlo por vía extrajudicial ante un notario.

La regulación legal de este procedimiento extrajudicial no se ha adaptado a la actual situación de crisis y sobreendeudamiento de las familias españolas, como si se ha hecho con la ejecución hipotecaria por vía judicial, que se reformó por el *Real Decreto-Ley 8/2011 de 1 de julio y por la Ley 37/2011 de 10 de octubre*.

Por ello, además de establecer esta interpretación legal en defensa de los ciudadanos, el Consejo General del Notariado solicitará al Ministro de Justicia, Alberto Ruiz Gallardón, la reforma del actual sistema de ejecución hipotecaria extrajudicial, para implementar medidas adecuadas de protección de los consumidores.

Atajar el sobreendeudamiento

El Notariado propondrá también al Ministro de Justicia, en desarrollo de la normativa concursal, medidas que permitan tratar adecuadamente el sobreendeudamiento de los ciudadanos, para equiparar nuestro ordenamiento jurídico al de los países de nuestro entorno.

La normativa concursal española carece de mecanismos eficaces de carácter social cuando el ciudadano se encuentra en una situación de insolvencia, debida a su separación o divorcio, a estar en desempleo prolongado, a una incapacidad, etc. Podrían establecerse medidas con las que los notarios pudieran ayudar en estas situaciones, dada su condición de funcionarios públicos.