

### Lo último en resoluciones judiciales respecto al tratamiento de las deudas.

En los últimos días se han dictado una serie de resoluciones judiciales novedosas respecto al tratamiento de las deudas, con una interpretación de la legislación favorable a los deudores.

- Auto de la Audiencia de Navarra, de 17/12/2010. dictado en el Procedimiento de Ejecución Hipotecaria y que es inapelable.

El supuesto es el de un préstamo con garantía hipotecaria. Ante el impago de cuotas, el banco ejecutante resuelve el contrato e insta ejecución, solicitando la subasta de la finca hipotecada. Quedando desierta la subasta, el banco se ejecuta la finca por un valor inferior, no cubriendo la totalidad de la deuda y solicita que se siga la ejecución por el importe restante.

El Auto considera que el valor de la finca cubre el principal de la deuda reclamada, a pesar de que el importe obtenido en la subasta es inferior. Como el banco se adjudica la finca que él mismo valoró en una cantidad superior a la del préstamo concedido, la Audiencia, concluye que con la adjudicación de la finca se extingue la deuda. No obstante, permite a la entidad bancaria continuar la ejecución sólo para cubrir las costas y los intereses, pero no el resto de la deuda.

La argumentación dada por la Sala para justificar el fallo, se basa en la crisis del sector inmobiliario y la consiguiente disminución del valor de los inmuebles. Por ello, considera que la reclamación aunque no constituye un abuso de derecho es **moralmente reprochable**, toda vez que la mala gestión de las entidades bancarias ha sido en gran parte la causante de estas situaciones. Y amparándose en el artículo 3 del Cc, según el cual las normas se interpretarán según la realidad del tiempo en que han de ser aplicadas, emite el polémico fallo.

Esta sentencia contradice lo establecido en **el artículo 1911 del Código Civil** que establece que: "**Del cumplimiento de las obligaciones responde el deudor con todos sus bienes, presentes y futuros**" y supone una auténtica revolución en las ejecuciones inmobiliarias.

De hecho, se asimila al sistema imperante en los Estados Unidos, según el cuál, con la entrega de la vivienda se salda el crédito hipotecario.

Nos encontraríamos ante una especie de dación en pago, realizada en un momento procesal inoportuno, toda vez que ya estamos en fase ejecutiva.

La entidad bancaria ya ha solicitado la nulidad del auto, por ser irrazonable, contravenir el ordenamiento jurídico imperante y ser arbitrario.

Otra de las recientes sentencias que han suscitado polémica es el Auto emitido por el Juzgado Mercantil nº 3 de Barcelona, y que ha devenido firme, en relación a un concurso de acreedores presentado por un matrimonio jubilado.

- En el fallo, el juez ordena la conclusión del procedimiento concursal y por consiguiente da por saldadas todas las deudas pendientes con los acreedores, a pesar de que con la venta de la vivienda sólo había conseguido hacer frente al pago del crédito hipotecario y a un 46% del resto de créditos.

El magistrado considera que los deudores son de buena fe y que se han visto inmersos en una situación de insolvencia no deseada. Por ello, no pueden ser penalizados de por vida, toda vez que, con sus escasos ingresos tardarían muchos años en liquidar la deuda, y se podrían encontrar en una situación de exclusión social.

De nuevo, se ha realizado una interpretación "sui generis" de la normativa existente en cuanto a créditos, adaptándola a la situación de crisis generalizada.

La opinión profesional de los abogados de Tax legal respecto a estas resoluciones judiciales es que, a pesar de ser resoluciones muy novedosas y favorables a los intereses de los particulares, han de ser tomadas con mucha cautela a la espera de que se produzca una consolidación jurisprudencial de estos criterios.

Visite ya la nueva web de  
TAX LEGAL:  
[www.taxlegalabogados.es](http://www.taxlegalabogados.es)

Suscríbase al boletín de  
TAX LEGAL. Mándenos un  
e-mail a [taxlegal@tax.es](mailto:taxlegal@tax.es)  
indicando su nombre e e-  
mail.

TAX LEGAL ABOGADOS  
Tel. 902 555 201  
Fax. 972 522 199  
E-mail: [taxlegal@tax.es](mailto:taxlegal@tax.es)