

su valor de mercado ha de ser inferior. Si nadie está dispuesto a pagar por él ni el 50% del resultante de la tasación, será que no lo vale. O será que la subasta no está diseñada de forma adecuada para permitir la correcta formación del precio, que no está sirviendo a su misión primordial de intentar maximizar el importe obtenido como consecuencia de la liquidación del inmueble. Y tan arbitrario es determinar que el acreedor podrá adjudicarse el bien por el 50% del valor de tasación, como hacerlo por el 75%, el 80% o el 20%. Ninguno de dichos porcentajes tiene por qué ser el apropiado. Aun cuando el mecanismo de subasta funcionase adecuadamente y permitiera el acceso a postores interesados en el inmueble, en caso de declararse desierta solo se sabrá a ciencia cierta que el bien vale menos del 50% de la tasación inicial.

En los autos parece haber además un cierto reproche implícito, además del explícito a todo el sistema financiero por causar la crisis, que condena a los bancos a sufrir las consecuencias de tasaciones cuya realidad parece ponerse en duda. Si no nos fiamos de las tasaciones iniciales, no deberíamos tenerlas en cuenta a la hora de la adjudicación. Y si creemos que tras las reformas realizadas en este ámbito deberían reflejar adecuadamente el valor de los activos, ¿no sería más sencillo realizar una nueva tasación que establezca exactamente cuánto vale lo que recibe la entidad de crédito en el momento de la adjudicación?

Otra posible vía para tratar de paliar la angustiosa situación de miles de familias que se lanzaron sin red a la aventura de hipotecarse, sin recursos suficientes para ello en muchos casos, pasaría por reformar la legislación concursal para que esta ofrezca una respuesta apropiada en estos supuestos, como inicialmente se pretendió. Pero, sin duda, lo que es importante es que se tomen medidas que traten de evitar que en el futuro se repita la situación actual, medidas que fomenten el endeudamiento responsable, aunque ello suponga limitar el acceso a la vivienda en propiedad o, en un ámbito más amplio y ambicioso, que permitan impedir que el precio de los inmuebles se dispare o al menos, como alternativa, promuevan eficazmente el acceso a viviendas de alquiler.

Más información

Abraham Nájera Pascual

Abraham.najera@cms-asl.com

CMS Albiñana & Suárez de Lezo, C/ Génova, 27 – 28004 Madrid – España

T +34 91 451 93 00 – F +34 91 442 60 45 – madrid@cms-asl.com

CMS Albiñana & Suárez de Lezo es una de las firmas de abogados con más historia y prestigio del mercado español, con oficinas en Madrid, Sevilla y Marbella. Combinamos tradición y vanguardia, experiencia e innovación, como valores para lograr la máxima satisfacción de los clientes.

Con más de 90 abogados, nuestra finalidad es mantener una relación estrecha de trabajo con el cliente para comprender y anticipar sus necesidades y estar a su entera disposición para llevar a cabo sus objetivos de negocio.

Despacho multidisciplinar, ofrecemos a través de nuestras distintas áreas de experiencia un servicio completo de asesoramiento legal y fiscal que cubre todas las necesidades de nuestros clientes.

CMS Albiñana y Suárez de Lezo pertenece a la organización CMS, organización de los mayores despachos europeos independientes y cuya ambición es ser reconocida como la mejor firma de servicios legales y fiscales en Europa.

www.cms-asl.com

CMS oficinas y oficinas asociadas: Ámsterdam, Berlin, Bruselas, Londres, Madrid, París, Rome, Viena, Zurich, Aberdeen, Argelia, Amberes, Arnhem, Beijing, Belgrado, Bratislava, Bristol, Bucarest, Budapest, Buenos Aires, Casablanca, Colonia, Dresde, Dusseldorf, Edimburgo, Estrasburgo, Frankfurt, Hamburgo, Kiev, Leipzig, Ljubljana, Lyon, Marbella, Milán, Montevideo, Moscú, Munich, Praga, Sao Paulo, Sarajevo, Sevilla, Shanghái, Sofia, Stuttgart, Utrecht, Varsovia y Zagreb.