

Una sentencia dice que la entrega del piso vale para saldar la hipoteca

El fallo responde a una demanda contra el BBVA, que recurrirá al Supremo

SANDRA LÓPEZ LETÓN - Madrid - 27/01/2011

Por primera vez en España una sentencia admite que la entrega de las llaves de la vivienda salde por completo la deuda hipotecaria pendiente con una entidad financiera. Una decisión que va en contra del proceder de toda la banca y de la legislación hipotecaria española, que obliga al deudor a responder con la casa y con todo su patrimonio hasta hacer frente al último euro del préstamo.

El auto, dictado el pasado mes de diciembre por la Audiencia Provincial de Navarra -del que ayer informó *El Periódico de Catalunya*-, es firme y sienta un importante precedente. Impide al BBVA seguir reclamando la deuda a su cliente, un vecino de Estella (Navarra), tras haberse adjudicado en subasta su vivienda por el 50% del valor de tasación, tal y como consiente el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC).

El BBVA va a presentar recurso de nulidad ante el Supremo previo al de amparo ante el Tribunal Constitucional porque considera que el auto va en contra de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la Ley Hipotecaria y que se desmarca de la doctrina del Supremo.

La entidad alega que la vivienda subastada y que se adjudicó por 42.895 euros tiene un valor inferior al que en su día se fijó como precio de tasación (75.900 euros); y que no es suficiente para satisfacer la deuda total que suma 71.225 euros. Por eso, reclama al embargado 28.129 euros, más 8.438 euros de intereses, costas y gastos.

El auto de la Audiencia Provincial de Navarra, que ratifica la decisión del Juzgado de Primera Instancia de Estella, echa por tierra el recurso del BBVA.

Considera que la subasta es suficiente para cubrir la deuda reclamada por el banco, que la depreciación de las viviendas no es un motivo de peso para proseguir con el procedimiento de ejecución y que, además, es "moralmente rechazable". "La pérdida de valor es directamente achacable a la crisis económica, fruto de la mala praxis del sistema financiero que ha desembocado en una crisis económica sin precedentes desde la gran depresión de 1929", recoge la sentencia.

El juez recuerda además que fue el propio banco el que realizó esa sobretasación (valoró la casa en una cantidad superior a la cuantía del préstamo) en la época del *boom* inmobiliario.

El embargado se libra de devolver 28.129 euros, aunque le obligan a pagar las costas y la liquidación de intereses.

Desde 2007 hasta el primer semestre de 2010 se han iniciado 230.000 ejecuciones hipotecarias en España. El Consejo General del Poder Judicial cifra en 180.00 los inmuebles embargados en 2010.

Para la Plataforma de Afectados por la Hipoteca esta sentencia abre una luz de esperanza para cientos de miles de embargados. La sentencia no crea jurisprudencia, aunque "abre una vía judicial para todos a los que ya han subastado su vivienda y se han quedado con una deuda", señalan. Aunque lamentan que la resolución llegue desde un juzgado y no desde las Cortes legislativas.

Esta y otras asociaciones llevan años solicitando que se modifique la Ley Hipotecaria para que se regule la dación en pago (se devuelve el piso al banco y se liquida el crédito), vigente en Estados Unidos y otros países europeos como Inglaterra y Francia. De hecho, el pasado mes de diciembre CIU pidió en el Congreso esta y otras medidas para paliar los efectos devastadores de las

ejecuciones hipotecarias durante la crisis. El Gobierno siempre se ha mantenido contrario a permitir la dación en pago.

© EDICIONES EL PAÍS S.L. - Miguel Yuste 40 - 28037 Madrid [España] - Tel. 91 337 8200