

# Un juez rechaza que devolver el piso salde la hipoteca

La Audiencia de Navarra obliga al hipotecado a pagar la diferencia entre lo adeudado y lo obtenido por la venta de la vivienda.- Hace dos semanas esta misma institución sentenció lo contrario en otro caso

LUIS PELLICER - Barcelona - 09/02/2011

La entrega de las llaves no basta para saldar la hipoteca, aunque el inmueble haya perdido valor. Así lo ha fallado la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Navarra, la misma institución cuya Sala Segunda el pasado 26 de enero [sentenció justo lo contrario](#). En un auto del 28 del mes pasado, la Audiencia estima el recurso presentado por BBVA contra la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Estella, que denegaba al banco la posibilidad de seguir ejecutando las cantidades que reclamaba tras haber subastado la vivienda.

La deuda contraída con el banco era de 181.846,4 euros más interés (del 19% anual). La vivienda no cubría esa cifra, puesto que a pesar de que su valor de tasación era de 203.000 euros, se subastó por 137.350 euros. BBVA pidió la diferencia (44.496,4 euros), lo cual fue denegado en primera instancia y ahora aceptado por la Audiencia Provincial de Navarra.

El auto recuerda que la ley establece que el deudor responde de sus deudas "con todos sus bienes presentes y futuros" y recrimina al juez de primera instancia que eludiera "la aplicación al caso de la preceptiva mencionada". La Sala argumenta que el juez debe actuar con "independencia" y "sumisión a la ley" y que se debe en su ejercicio a "las leyes aprobadas por los órganos legislativos" y al "conjunto del ordenamiento jurídico, como expresión de la soberanía popular".

## Controversia

El pasado mes de enero, la Audiencia Provincial de Navarra dio la razón a otro cliente del BBVA que llevó al banco ante los tribunales porque le obligaba a seguir pagando parte de la hipoteca después de haber sido embargada la vivienda. El BBVA argüía que el crédito se había concedido por 75.900 euros y, en el momento en el que la casa fue adquirida por la entidad, se había reducido a 42.895 euros. "Lo cierto es que el banco se adjudica una finca que él mismo valoraba en una cantidad superior", justificó en aquel caso el juez.

Ambas sentencias, junto a otra que [dio la razón a un matrimonio de jubilados en Barcelona](#) el 29 de enero, se producen en un momento de [debate sobre la Ley Hipotecaria](#) española. El persistente aumento del paro por la crisis ha llevado a muchas familias a no poder hacer frente a las cuotas de sus crédito y el número de ejecuciones hipotecarias se ha acelerado con fuerza. Si en 2009 se embargaron 93.319 viviendas e inmuebles en manos de empresas por morosidad, en el primer semestre de 2010 ya alcanzaban las 51.975. El total de ejecuciones del primer semestre de 2010 es similar al de todo el año 2008 y representaría un 23% de las compraventas del primer semestre de 2010 si cada ejecución fuera un inmueble. Para el conjunto del año, el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) prevé 118.000 operaciones de este tipo.

Por este motivo, el mes pasado el Congreso de los Diputados, a iniciativa de CIU, planteó que se estudiara la posibilidad de establecer un "pacto en las escrituras de constitución de hipotecas por el cual la obligación garantizada se haga solamente efectiva sobre los bienes hipotecados, no alcanzando a los demás bienes del patrimonio del deudor", o lo que es lo mismo, que una hipoteca quede completamente cancelada con la entrega de la vivienda, sin que puedan solicitarse cantidades adicionales.

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