

REPORTAJE: Vida & Artes

Hipoteca legal, pero inmoral

El propietario asume todo el riesgo de pérdida de valor de su casa frente al banco - Dos sentencias revolucionan el mapa al dar la razón al ciudadano

PERE RÍOS / LLUÍS PELLICER 29/01/2011

El reciente auto judicial que considera liquidado un préstamo hipotecario con la devolución de la vivienda al banco que lo concedió ha reabierto el debate sobre la legislación española. Ahora sucede que cuando un piso sale a subasta se adjudica casi siempre por un precio inferior a la deuda, por lo que el banco sigue persiguiendo al moroso hasta cubrir lo que queda pendiente.

[El reciente auto judicial que considera liquidado un préstamo hipotecario con la devolución de la vivienda](#) al banco que lo concedió ha reabierto el debate sobre la legislación española. Ahora sucede que cuando un piso sale a subasta se adjudica casi siempre por un precio inferior a la deuda, por lo que el banco sigue persiguiendo al moroso contra todos sus bienes hasta cubrir lo que queda pendiente. Lo que por primera vez ha dicho la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Navarra es que, como en su día BBVA tasó la vivienda muy por encima de la deuda que reclama, esta se considera saldada y solo se pueden exigir las costas del proceso y la liquidación de intereses.

La imagen del ciudadano que entrega sus llaves para liquidar la hipoteca ha sido muy habitual en Estados Unidos, donde el comprador solo responde con el bien hipotecado. En España sucede, pero puede no bastar. La clave está en quién asume el riesgo: en EE UU, lo hacen mayoritariamente las entidades financieras -aunque luego lo externalicen-, mientras que en España se lo queda el comprador. Ninguno de los dos países arroja un resultado alentador: ambos han terminado con un derrumbe inmobiliario y con el sistema financiero en crisis, mientras que miles de ciudadanos siguen acuciados por la posible pérdida de su vivienda.

Aunque la justicia tiene sus ritmos y la jurisprudencia solo la establecen dos sentencias similares del Tribunal Supremo, no es aventurado pensar que se pueden volver a dictar resoluciones similares, pues solo en 2010 se embargaron en España 180.000 viviendas, según el Consejo General del Poder Judicial. Ayer mismo se conoció otro auto novedoso dictado por el Juzgado de lo Mercantil número 3 de Barcelona que también considera saldadas con la venta de la vivienda todas las deudas pendientes, no solo la hipotecaria, que mantenía una pareja de jubilados que se declaró en concurso de acreedores.

CiU propuso en diciembre que se debatiera una modificación de la Ley Hipotecaria en la línea de esas dos resoluciones, de manera que las entidades bancarias dejen de actuar contra el patrimonio del deudor si entrega la vivienda. Iniciativa per Catalunya también presentó una iniciativa similar en el Parlamento catalán para que fuera trasladada al Congreso.

El Gobierno siempre se ha opuesto a que la devolución del piso al banco liquide el crédito, lo que técnicamente se denomina dación en pago, pero, como recuerda la Audiencia de Navarra, el artículo 3 del Código Civil establece que las normas se interpretarán según la realidad del tiempo en el que han de aplicarse. Por eso, el tribunal entiende que es "moralmente rechazable" que el banco alegue la pérdida de valor de la finca para seguir persiguiendo al moroso por la hipoteca impagada, cuando esta no se hubiera concedido si el valor real de la vivienda garantizaba el préstamo. Y además, el tribunal recuerda que esa pérdida de valor "es directamente achacable a la crisis económica, fruto de la mala praxis del sistema financiero".

La abogada del bufete de Garrigues Isabel Arias admite que en ocasiones ha habido "tasaciones infladas" por parte de los bancos, pero añade que eso no se ha dado en todos los casos. "Lo que es duro es que si nadie acude a una subasta, de acuerdo con la ley la entidad se puede quedar con el

bien por el 50% de su valor", prosigue. Y advierte de que si sentencias como la de Navarra se repiten, las entidades financieras acabarán por endurecer el acceso al crédito hipotecario.

El debate político y jurídico, pues, no ha hecho sino empezar. El 21 de febrero se reunirán los secretariados de Jueces para la Democracia y la Unión Progresista de Fiscales, para, entre otras materias, aprobar una propuesta conjunta de modificación de las leyes procesales y facilitar en algunos supuestos que las daciones en pago permitan liberar al deudor cuando pierde el piso, así como considerar las situaciones en caso de insolvencia.

"Las daciones en pago se dan cada día en España", recuerda el catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra José García Montalvo. Algunas entidades financieras llevan tiempo ofreciéndolas a los clientes que no pueden hacer frente al pago de su préstamo. Fuentes financieras explicaron que el banco puede recuperar el impago por vía hipotecaria o judicial. La primera es la más habitual, pero si el valor del bien ejecutado no es suficiente, se puede recurrir a completar el cobro con otros bienes patrimoniales del deudor. Pero no todas las entidades bancarias pueden permitirse perseguir a los impagados, ni que su tasa de morosidad escale sin cesar, por lo que a veces se opta por adaptar la cuota a las necesidades del cliente y, en otras, por una dación en pago.

No todas las entidades están ahogadas en el mismo grado por la morosidad, y tampoco existe una estrategia general. Prueba de ello es que algunas administraciones, como la catalana, han intentado alcanzar acuerdos para que, en caso de impago, los bancos y cajas se queden el piso a cambio de que el deudor continúe como inquilino. Pero esa opción prosperó en contadas ocasiones. [Una de ellas es precisamente el auto dictado por el Juzgado de lo Mercantil número 3 de Barcelona](#) referido al matrimonio de jubilados. La vicepresidenta segunda, Elena Salgado, advirtió a principios de mes que la fórmula de la dación en pago para saldar la deuda es "difícil" que se lleve a cabo, puesto que pondría en "riesgo" a las entidades financieras. Aun así, Salgado criticó la imprudencia de las entidades que durante el *boom* concedieron préstamos a perfiles de alto riesgo y a familias que no previeron la imposibilidad de asumir la deuda contraída.

García-Montalvo recuerda que el modelo español y estadounidense son radicalmente distintos. La clave es quién concentra el riesgo. En Estados Unidos lo hacen los bancos; en España, el consumidor. "En EE UU basta con la devolución de las llaves. En España no es así", asegura. Además, las entidades norteamericanas también mantienen el riesgo de los tipos de interés. García Montalvo recuerda que la mayoría de los contratos allí son a un tipo de interés fijo -más caros pero seguros- y a 30 años, mientras que en España el 96% son a tipo variable. Pero la crisis financiera empezó rompiendo las costuras del sistema norteamericano. Allí las entidades financieras acabaron "convirtiendo las hipotecas en productos financieros y vendiéndolas en el mercado. Y para dar liquidez a estos paquetes, empezaron a recomprar parte de ellos", recuerda García-Montalvo. Ahí surgió la crisis de las *subprime*.

El catedrático de Fundamentos y Análisis Económico de la Universidad de Granada y consultor de la Reserva Federal, Santiago Carbó, opina que cuando una de las partes "asume más riesgo, la otra se relaja". "Las entidades financieras españolas siempre han innovado, y tal vez deberían buscar algún sistema, por ejemplo un seguro, para cubrir al cliente por posibles descensos del valor de la vivienda, puesto que la normativa española les perjudica", asegura Carbó.

Sin embargo, ahí radica otro problema: los expertos coinciden que en España no hay una estadística oficial creíble y rigurosa sobre los precios de la vivienda, puesto que, a su juicio, no recogen el descenso real del valor de los pisos. "No tenemos la percepción de *negative equity* que se vive en Estados Unidos, es decir, que la vivienda que hemos comprado vale mucho menos. Es otro riesgo adicional: sin estadísticas, se paga un mayor sobreprecio", opina Carbó. Todos los consultados admiten que esas dos resoluciones judiciales han abierto un debate moral y advierten que no se puede importar un modelo sin más.

La morosidad

- El crédito concedido para la compra y rehabilitación de viviendas se incrementó en un 180% entre 2002 y 2010, de **235.086 millones** de euros a **658.552 millones**.
 - El volumen de créditos dudosos se ha multiplicado por **seis** entre principios de 2007, cuando ascendía a **2.728 millones**, hasta ahora, cuando alcanza los **17.267 millones** de euros.
 - La tasa de morosidad para comprar una vivienda en **2005** era del **0,37%**, y hoy, del **2,58%**. La cifra se dispara en el caso de las empresas inmobiliarias: del **0,35%** al **11,67%**.
-

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