

Letras pequeñas en las hipotecas

El 20% de los embargos por impago en 2010 fue en la Comunidad Valenciana

MIGUEL OLIVARES - Valencia - 24/02/2011

Un juez de Pamplona ha fallado a favor de un particular que quiso saldar su deuda hipotecaria con la devolución de su casa al banco que la financió. Otro, de Sabadell, ha elevado al Tribunal Constitucional un caso similar de ejecución hipotecaria por impago.

Un juez de Pamplona ha fallado a favor de un particular que quiso saldar su deuda hipotecaria con la devolución de su casa al banco que la financió. Otro, de Sabadell, ha elevado al Tribunal Constitucional un caso similar de ejecución hipotecaria por impago. Cualquier ciudadano que haga frente a una hipoteca puede sentir simpatía hacia ambos fallos judiciales, pero la letra de la ley es mucho más estrecha.

José Antonio Algaba, abogado especialista del despacho de Garrigues, explica que en un procedimiento de ejecución hipotecaria por impago, "el acreedor ejecutante", el banco, la caja de ahorros o el particular que haya prestado dinero con un inmueble como garantía, "tiene derecho a quedárselo por la mitad de su valor de tasación". Puede sacarlo a pública subasta, "pero las salas de subastas judiciales están vacías, el mercado inmobiliario está completamente parado". Pero no está obligado. También puede optar por venderlo a otra persona física o jurídica para intentar saldar parte de la deuda. O quedárselo para sortearlo entre sus clientes.

En cualquier caso, si el deudor debe más de la mitad del valor de tasación del inmueble debe "resarcir al acreedor ejecutante con todos sus bienes, presente o futuros". Hay límites, el banco no puede arrebatar su sueldo a un trabajador deudor que ingrese el salario mínimo, pero sí puede embargarle todos sus enseres.

Si un ciudadano que compró un piso tasado en 200.000 euros y recibió un préstamo de 180.000, deja de pagar cuando todavía adeuda 150.000 euros del capital principal -al margen de los intereses que haya podido pagar- el banco le embargará el piso y considerará satisfechos 100.000 euros de la deuda. Pero mantendrá vida la reclamación sobre los otros 50.000.

Hace apenas cuatro años, los procedimientos de ejecución hipotecaria no eran muchos. Pero desde 2007, "los embargos se han multiplicado por cinco", explica Algaba. Y su incidencia en la Comunidad Valenciana es muy notable. "En los nueve primeros meses de 2010 se iniciaron en España 70.000 procedimientos de ejecución hipotecaria, 14.000 de ellos en la Comunidad Valenciana". Es decir, el 20% de todos los embargos por impago de hipotecas entre enero y septiembre de 2010 afectaron a inmuebles financiados en territorio valenciano.

Los bancos, además, pueden optar por embargar los pisos "por la mitad de su valor de tasación o por el valor de la deuda". Si el ciudadano del caso anterior hubiera pagado ya 130.000 euros del capital principal, el banco le embargaría el piso por 50.000 euros, en lugar de por 100.000, y no tendría que devolverle nada.

Dadas las circunstancias, no sorprende que el año pasado se constituyeran en la Comunidad Valenciana 71.080 hipotecas, un 16% menos que el año anterior, según datos que difundió ayer el Instituto Nacional de Estadística.

La legislación vigente resulta tan estricta para los particulares que la propia Federación Española de Municipios y Provincias anunció el martes que pedirá al Gobierno y a los grupos parlamentarios que modifique la legislación para que las hipotecas puedan quedar saldadas con la mera entrega de la vivienda a la entidad financiera.

Algaba asegura que ya circula un anteproyecto para modificar la norma actual. Pero duda de que se asuma la "dación de pago" pura y dura, "como en Estados Unidos". Una posibilidad restringida hasta la fecha a grandes clientes como "mejor fórmula" para recuperar préstamos fallidos.

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