



# Una ley hipotecaria justa y viable

**D**ESDE el estallido de la crisis más de 330.000 personas han sido desahuciadas por no poder pagar sus deudas, algo que como todos podemos imaginarnos es muy doloroso para los afectados como para sus seres queridos.

Por lo que es normal que se haya generado un debate en torno a la idoneidad de la actual Ley Hipotecaria, y la necesidad o no de modificarla para introducir la dación en pago, en lo que han surgido a ojos de la opinión pública dos grandes corrientes de opinión, que se resumen en gente a favor y en gente en contra.

En la primera estarían por un lado los indignados e IU, que defienden que un motivo ético para aprobar la dación en pago con retroactividad, es el hecho de que la pérdida de valor de los pisos está motivada por la crisis, que los mismos bancos provocaron al incentivar hipotecas y rehipotecar las viviendas.

Eso sin considerar el agravio comparativo que supone que a las empresas se les aplique la dación en pago mientras a las personas físicas no, a pesar de que sería una forma magnífica de minimizar los dramas sociales que se están viviendo.

Por lo que es preciso recordar que el Código Civil marca que la equidad habrá de ponderarse en la aplicación de las normas, así como que éstas se interpretarán en relación al contexto y la realidad del tiempo en que deban ser aplicadas.

Para finalizar con sus argumentos estaría que aunque las hipotecas serían más caras, se lograría que los bancos mirasen mucho más a quién prestan el dinero, por lo que la especulación del suelo también disminuiría.

Ya en el terreno contrario tenemos a la pa-

tronal bancaria representada en la AHE, al PP y a muchos técnicos y expertos como José Luis Ruiz Bartolomé, que piensan que la dación generaría más daño del que pretende evitar, al poder suponer la puntilla para el sistema financiero y el de España entera.

Eso sin contar que esta ley lleva 150 años en funcionamiento y sigue el mismo procedimiento que el que rige en Francia o Alemania, por lo que atentaría contra la seguridad jurídica cambiarla, y perjudicaría la llegada de inversiones.

Dado que su cambio supondría hacer culpable a la banca en exclusiva de la caída de la construcción, cuando la especulación ha sido generada por una cultura del enriquecimiento fácil a la que no ha sido ajeno ningún grupo social. Ante lo que la focalización de la crisis en los bancos para los destructores de la reforma es

un atropello.

Más si tenemos en cuenta opiniones como las de José García Montalvo, catedrático de Economía Aplicada de la Universidad Pompeu Fabra, y la de Ignacio Navas, coordinador del Observatorio de la Vivienda, que apuntan a que la situación se complicaría en un momento en que los precios caen, al favorecer que mucha gente entregara su casa sin más, aumentando la morosidad.

Realidad que traducida en hechos conduciría a que las entidades aumentaran sus reservas a la hora de dejar su dinero, disminuyendo los créditos concedidos y dejando las cantidades prestadas por la compra de una

vivienda en un 50% de su valor de tasación. A parte de empujar a una subida de los tipos medios, que pasarían del 3,5% actual a un siete.

Y es que si la dación con retroactividad se aprobara, la financiación de las entidades se complicaría ante la pérdida de credibilidad que sufrirían a escala internacional. Lo que dificultaría la fluidez del dinero en un momento en que la economía está en recesión, y en la que los recortes se suceden.

Las medidas para salir de esta no tienen más remedio que ser intermedias. Por un lado para proteger a la gente que va a ser desahuciada, y por otro para salvaguardar la viabilidad de una estructura financiera muy dañada a través de la aplicación de la dación en pago en las nuevas hipotecas, como propone FACUA o el PSOE, así como la adopción de reformas en las ya contratadas, como las defendidas por AUSBANC que piden la modificación de la actual ley que permite que los bancos puedan adjudicarse la vivienda de un moroso al 60% de su valor, por una que lo elevara al menos al 70%, la opción de alquilar a las personas desahuciadas a un precio reducido mientras el banco no encuentre a un comprador, y el establecimiento de una segunda oportunidad para autónomos afectados por la crisis, como se da en EEUU o Alemania, que les concediera un tiempo para recuperar sus clientes, y con ellos su liquidez.

Muchos pensarán que esto es excesivo o es caso, por lo que me gustaría recordar a Aristóteles cuando decía aquello de que la "moderación es una virtud".

**Guillermo Samanes Olleta** es estudiante de tercero de Trabajo Social en la Universidad Pública

**Guillermo Samanes**

