



Desahucios y parches jurídicos

El aumento de las ejecuciones hipotecarias, con los consiguientes dramas familiares que produce, ha puesto de nuevo sobre la mesa la cuestión de la regulación hipotecaria en España. Hace ya bastante tiempo que se viene debatiendo sobre la dación retroactiva. De hecho, el Congreso ya ha votado en dos ocasiones en contra de esta solución. Si hacemos un poco más de historia veremos que en 2003 ya existió una propuesta de ley de sobreendeudamiento que murió sin transformarse en legislación, a pesar de que muchos países de nuestro entorno cuentan con este tipo de instrumento legal.

En España, el único avance en esta dirección ha sido una interpretación judicial de la suspensión de pagos empresarial como aplicable también a las familias. Esta solución es inapropiada, pues las condiciones que se imponen a las empresas y los costes del proceso son difícilmente compatibles con la institución familiar.



JOSÉ GARCÍA MONTALVO

El debate en curso debe tener en cuenta las consecuencias económicas de los cambios legales

En fechas más recientes se han propuesto algunos parches para aliviar el problema. El Real Decreto Ley (RDL) 8/2011 eleva la proporción no embargable de los ingresos para deudores que han perdido la vivienda y aumenta el valor para la adjudicación de inmuebles desde el 50% al 60% del valor de tasación. Algunas entidades intentaron burlar esta normativa haciendo que sus inmobiliarias acudieran a las subastas, lo que limita el valor mínimo al 50% del valor de tasación, y utilizando adjudicaciones notariales que evitan estos límites. Más recientemente el RDL 6/2012 establece un Código de Buenas Prácticas para entidades financieras respecto a algunos deudores hipotecarios que no pueden hacer frente a los pagos hipotecarios.

Esta semana, el Gobierno ha decidido crear una comisión para estudiar la problemática de los desahucios y llegar a un acuerdo con el principal partido de la oposición sobre este tema. Es impor-

tante que en la discusión se tengan en cuenta las consecuencias económicas de los cambios en la legislación hipotecaria.

En primer lugar hay fórmulas legales que son más adecuadas que otras. Muchos estudios económicos han destacado la importancia de la seguridad jurídica y la protección de los contratos como aspectos fundamentales para explicar el nivel de desarrollo de los países. Cualquier modificación legislativa que signifique menoscabar estos principios puede tener significativas consecuencias económicas. Ciertamente tienen razón los que señalan que el procedimiento legal de ejecución hipotecaria es brutal con los deudores, pero así lo quiso el legislador. La peor de todas las soluciones legales es dejar que los jueces dicten lo que algunos han denominado "autos vanguardistas". La legislación española es muy clara y poco interpretable con respecto al procedimiento de ejecución hipotecaria. Los jueces de-

ben aplicar la ley y no utilizar argumentos morales ni hacer valoraciones sobre quienes son los responsables de la crisis económica. Estos argumentos se deben utilizar en el Parlamento para modificar las leyes que serán aplicadas por los jueces en el futuro. Los "autos vanguardistas" solo tienen como efecto provocar debate sobre el tema, pues son revertidos en instancias superiores, pero generan una sensación de manifiesta inseguridad jurídica.

Si se quiere modificar la legislación hay medidas que son más adecuadas que otras. Hacer que los contratos con dación sean los adoptados por defecto en lugar de ser la excepción podría ser una propuesta razonable. Aumentar más la proporción del valor de tasación por el cual las entidades pueden adjudicarse una vivienda sería una solución análoga a la dación. Sin embargo, la dación aplicada con efectos retroactivos conculcaría principios

PASA A LA **PÁGINA SIGUIENTE**



Desahucios y parches jurídicos

VIENE DE LA PÁGINA ANTERIOR

legales básicos como la no retroactividad mientras que un cambio del valor de adjudicación, al afectar a procesos de adjudicación que no habrían comenzado, no tendría este efecto. Además, la solución vía aumento del valor en adjudicación estaría más ligada a la causa del problema que, como hemos demostrado en una reciente investigación, está relacionada con la sobretasación consecuencia de la relación incestuosa entre muchas tasadoras y las entidades financieras. Las modificaciones legales deberían incluir ligar la hipoteca al precio efectivamente abonado por la vivienda y no al precio de tasación.

En segundo lugar, es importante pensar también en las con-

secuencias económicas de estas modificaciones legales. Cambiar el proceso hipotecario o convertir la dación en la norma implica reducir las garantías subyacentes al contrato de hipoteca lo que hace más cara la titulación de estos productos. Además, tras pasar al banco el riesgo de caídas del precio de la vivienda. Obviamente esto significa que el coste de las hipotecas subirá considerablemente, aunque esto no tiene que ser necesariamente negativo. Evidentemente, un aumento del coste reducirá la proporción de propietarios lo que, en el caso español, sería positivo pues el tamaño de nuestro mercado de alquiler es excesivamente bajo para un país desarrollado y dificulta la movilidad laboral. La dación también permite reducir el endeudamiento familiar más rápidamente. De hecho, en Estados Unidos la reducción de la deuda familiar, que ha generado una cierta recuperación del consumo, ha sido consecuencia de

la existencia de dación en pago en muchos Estados.

La otra cara de la moneda serían los problemas que esto generaría en las entidades financieras. El contraargumento señala que los bancos deben pagar, pues son los culpables de la situación. Esta argumentación no tiene en cuenta que lo más probable es que fueran los contribuyentes los que, de nuevo, pagarían los platos rotos por decisiones individuales erróneas, como ya están haciendo por los pufos de los promotores inmobiliarios. Además se olvida de que los dueños de los bancos, aunque no los gestores prejubilados, ya están sufriendo gravemente las consecuencias de sus errores: los accionistas de los bancos españoles han perdido, en el mejor de los casos, un 60% de su inversión en 5 años. Algunos han perdido entre el 80% y el 90% de su inversión. También es conveniente recordar que muchos de estos accionistas son pequeños ahorradores

como los 150.000 titulares que han recuperado planes de pensiones por estar desempleados.

La solución a largo plazo no es poner parches jurídicos sino formular una legislación integral para hacer frente al sobreendeudamiento familiar. El motivo

La solución no está en retoques, sino en legislar sobre las deudas familiares

por el cual se aceptan las daciones de los promotores es que su responsabilidad está limitada por la legislación mercantil. Las familias necesitan un procedimiento similar, pero menos gravoso, de suspensión de pagos y limitación de responsabilidad que genere una segunda oportunidad. A corto plazo hay que buscar fórmulas que produzcan los

incentivos adecuados para que las entidades financieras renegocien con más intensidad las condiciones de las hipotecas incluyendo no solo cambios en el tipo de interés o el plazo, sino también quitas o la posibilidad de aceptar un alquiler social. Los beneficiarios deben ser obviamente los "deudores de buena fe". Pero ante la imposibilidad de definir con claridad la buena fe no queda otra alternativa que imponer condiciones, como hacen los programas estadounidenses HOPE o HAMP o el actual Código de Buenas Prácticas en España. Evidentemente es muy difícil encontrar un conjunto de condiciones que garanticen la buena fe del deudor, pero en todo caso no sería razonable que estos programas generen incentivos que beneficien a aquellos que compraron con motivos especulativos.

José García Montalvo es catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra.