



## &gt; EL DEBATE

## ¿Cambiar las hipotecas?

JOSÉ GARCÍA MONTALVO

La Sentencia de la Audiencia Provincial de Navarra sobre una ejecución de una hipoteca de un préstamo impagado ha generado una polvareda mediática. El fallo entiende que no procede continuar con la ejecución una vez entregada y subastada la vivienda. En otras palabras: que entregando la casa se acaba con la deuda aunque la vivienda tenga un valor menor a la deuda. Es bien conocido que a diferencia de los contratos hipotecarios de otros países, como EEUU, en España la dación, o entrega de la vivienda, en general no extingue la deuda. El artículo 105 de la ley hipotecaria es claro: la hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones y no alterará la responsabilidad personal ilimitada del deudor. No hay lugar a mucha interpretación. Pero entonces, ¿qué fundamenta la sentencia de la Audiencia? Dos argumentos: un detalle técnico-jurídico irrelevante relativo a la falta de impugnación del sobreseimiento de la tasación actual de la vivienda, y un argumento moral. El auto señala que estamos en una crisis causada por las entidades financieras y que, por tanto, no es moralmente aceptable que los bancos quieran cobrar las deudas íntegramente en estos casos. Pero la última vez que miré España era un Estado de Derecho y no de moral. Si esos predicamentos morales son compartidos deben transformarse en iniciativas legislativas y aprobarse parlamentariamente para poder aplicarse legalmente. De otra forma, estaríamos viviendo en una república bananera donde la ley se cumple o no en función de los principios morales del juez de turno.

Una sentencia tan sorprendente ha generado mucha confusión. En primer lugar, algunos ya ven una ola de sentencias favorables a la dación en pago. Se menciona también una sentencia del Juzgado de lo Mercantil número 3 de Barcelona que aceptó que una pareja salde todas sus deudas entregando el piso. Lo que no se dice es que se trata de un procedimiento concursal y que el juez ha aceptado esta solución tras el acuerdo de todos los acreedores. Todos los días los bancos aceptan por iniciativa propia daciones de viviendas para cancelar créditos, aunque legalmente no estén obligados.

En segundo lugar, se olvida que la ley hipotecaria española permite también las hipotecas a la americana. El artículo 140 es-

tablece que podrá pactarse en la escritura de la hipoteca que la obligación garantizada se haga solamente efectiva sobre los bienes hipotecados. De esta forma, la garantía del deudor queda limitada al valor del inmueble. Sin embargo, no es ni mucho menos obvio que la dación sea beneficiosa para los consumidores. La utilización de esta opción implicaría pagar un tipo de interés superior (se transfiere el riesgo de

caída del precio de la vivienda al banco) y un crédito de menor tamaño respecto al valor de la vivienda. El motivo no es sólo el riesgo de pérdida de valor del colateral, sino también la posibilidad de daciones estratégicas: el 8% de las familias españolas que deben más que el valor de su vivienda podría decidir dejar de pagar aunque tuvieran recursos, como hacen muchas familias en EEUU.

Cambiar la naturaleza de los contratos hipotecarios ya firmados supondría además un golpe importante en los balances de las entidades financieras, transfiriéndose el coste de los sobreendeudados a los contribuyentes. Otra consecuencia sería la reducción del rating de las titulaciones hipotecarias españolas.

Los partidarios de la dación argumentan que el dinero liberado aumentaría el consumo y favorecería la recuperación de la economía. En este sentido, yo propondría también que las empresas dejaran de pagar sus créditos a los bancos para aumentar sus beneficios y generar inversión y empleo. Puestos a favorecer la recuperación, ¡hagámoslo a lo grande!

La dación en pago con efectos retroactivos no puede ser la solución. La primera opción debería ser la renegociación de las condiciones del préstamo. Dado el rápido aumento del endeudamiento familiar en España, también se debería pensar en un procedimiento concursal adecuado para las familias con dificultades económicas, que les proporcionara una segunda oportunidad. En última instancia, se podría pensar en hacer de la dación el contrato hipotecario más generalizado, pero siempre teniendo en cuenta las importantes consecuencias de este cambio.

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



PUÑO

*Cada día, los bancos aceptan daciones de viviendas para cancelar créditos, aunque no están obligados por ley*