

## ECONOMÍA

# Medidas que alivian, pero no curan

Los cambios aprobados por el Gobierno beneficiarán a las familias incapaces de pagar la hipoteca, pero los expertos reclaman reformas más ambiciosas

LUIS DONCEL  
Madrid

“Los acuerdos del Gobierno son miserables y engañosos porque no suponen ninguna ayuda para las familias hipotecadas”. “El Gobierno garantizará que la subasta del bien hipotecado no dé lugar a situaciones abusivas ni al malbaratamiento del bien”. La primera frase se puede leer en un comunicado publicado el viernes por la asociación de consumidores Adicae. La segunda la pronunció unas horas antes el viernes el vicepresidente Alfredo Pérez Rubalcaba tras un Consejo de Ministros que aprobó una iniciativa para ayudar a los que no pueden pagar su hipoteca.

Entre ambos extremos, los expertos consultados creen que el Gobierno ha dado un paso adecuado, pero que hacen falta más medidas si de verdad se quiere aliviar la situación de 94.000 familias que el año pasado vivieron en su propia casa el proceso de una ejecución hipotecaria. Esta cifra supone casi cuatro veces más que en 2007, al inicio de la crisis.

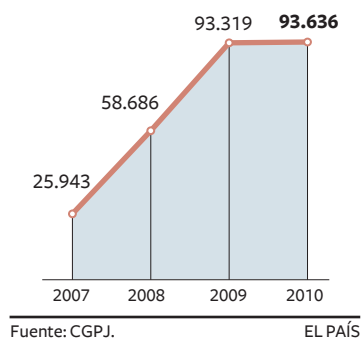
El acuerdo más importante adoptado el viernes por el Ejecutivo consiste en reservar una parte mayor del sueldo que en ningún caso podrá ser embargado, que pasa de 700 a 961 euros. Además, el banco que se quede con una vivienda por impago tendrá que adjudicarla por un importe de al menos el 60% de su valor de tasación, con lo que se reduce la deuda pendiente que arrastra todavía el antiguo propietario del piso. “La primera decisión me parece muy positiva. Puede ayudar a que la persona afectada se recupere a medio plazo de la insolvencia. La segunda, en cambio, la veo inocua, porque se mantiene la parte más importante de la deuda que queda tras subastar la vivienda”, sostiene el abogado Jo-



El movimiento de los indignados impide en junio el desahucio de una familia en Elche (Alicante). / JOAQUÍN DE HARO

## Ejecuciones hipotecarias

Presentadas por los tribunales superiores de justicia



sé María Marqués Vilallonga. En este punto coincide con otros expertos consultados, que reclamaban que el banco nunca pudiera quedarse con la casa por menos del 70% o el 80% de su valor de tasación, y no el 60%, como ha decidido el Gobierno.

Es importante señalar que el aumento de la parte inembargable del sueldo hasta 961 euros —el 150% del salario mínimo interprofesional— no supone que el que banco se pueda quedar con todo el resto del sueldo de aquel al que le han ejecutado la hipoteca. Un mileurista embargado, por ejemplo, puede estar seguro de que se le va a respetar casi todo su sueldo, mientras que la entidad financiera que quiera cobrar su deuda con alguien que gane 2.500 euros aspirará a detraerle entre 500 y 1.000 euros al mes. El abogado experto en insolvencias Marqués Vilallonga considera necesario que el Estado asegure a los afectados que el dinero que consiguen ahorrar gracias al aumento de la parte inembargable tampoco será embargado, así como los intereses que esas cantidades generen. “Así nos encaminamos a la doctrina implantada en

la mayor parte de Europa y de EE UU, que pretende contribuir a que una insolvencia concreta no suponga una condena a la exclusión social”, añade. Mientras que algunas asociaciones de consumidores consideran beneficiosas pero insuficientes las reformas gubernamentales, otras como Adicae exigen la paralización inmediata de los embargos. Según sus cálculos, esto costaría entre 300 y 500 millones de euros, “una cantidad asumible por el Gobierno”.

El pleno del Congreso también rechazó una propuesta presentada por el grupo parlamentario de IU-ICV-ERC y por el BNG para permitir a los acreedores saldar la deuda a cambio de entregar la vivienda hipotecada. Esta figura, conocida como dación en pago, se ha convertido en el caballo de batalla de movimientos como la Plataforma de Afectados por la Hipoteca de Ca-

taluña y de grupos vinculados al movimiento 15-M. Catedráticos como José García Montalvo o Joaquín Maudos no comparten esta reclamación. Los argumentos en contra van desde la inseguridad jurídica que crearía cambiar las condiciones de contratos ya firmados hasta las repercusiones negativas que tendría por el encarecimiento de las hipotecas que se concedieran hasta ahora, pasando por la injusticia de que el Estado se haga cargo de las pérdidas ocasionadas en personas privadas que tomaron libremente la decisión de endeudarse para convertirse en propietarios.

Pese a que las reformas que ha emprendido el Gobierno no

El BBVA pide que las presiones populistas no perjudiquen el mercado hipotecario

El Congreso rechazó la dación en pago propuesta por IU-ICV, ERC y BNG

suponen una agresión directa a la banca —hasta tal punto que la propia patronal bancaria proponía antes de que se anunciaran algunas de las iniciativas aprobadas—, alguno de los grandes del sector ya ha respondido. El consejero delegado del BBVA, Ángel Cano, habló sobre el tema el pasado miércoles, un día después de que José Luis Rodríguez Zapatero anunciara en el debate del estado de la nación que apoyaría a los deudores hipotecarios. El número dos del BBVA admitió al Gobierno que responder a “las presiones populistas” está bien, pero siempre que no se estropee un mercado hipotecario como el español, que es una “referencia internacional”. Cano añadió que, sin seguridad jurídica, aumentaría la desconfianza, lo que repercutiría sobre los costes de las hipotecas, hasta “tener que irse a diferenciales de 200 y 300 puntos básicos”.

## Aún quedan desequilibrios por corregir

### ANÁLISIS

José Ignacio Navas

Las reformas hipotecarias aprobadas por el Gobierno suponen el reconocimiento de la necesidad de reformar el sistema de ejecución hipotecaria. Desde esa consideración, el incremento de la cantidad inembargable supone un alivio para las familias, así como también lo es el incremento del porcentaje en el valor de adjudicación. Pero estas medidas no son suficientes. La crisis ha hecho visibles disfunciones que evidencian desequilibrios que hay que corregir. Parece urgente resolver el problema de los ejecutados y no es políticamente admisible dejar que sea resuelto por los juzgados. Por ello hay que señalar las causas que lo han hecho posible y que permanecen sin reformar. Nuestro mercado hipotecario es seguro y fiable, pero hay que hacerlo equilibrado y respetuoso con los derechos del consumidor.

¿Qué se ha hecho para conseguir desvincular las tasadoras de las entidades crediticias? ¿Cómo se pueden emitir cédulas hipotecarias respaldadas por hipotecas sobre viviendas sobretasadas? ¿Por qué es posible la cesión del remate a un tercero en las subastas judiciales, y además sin tributar? ¿Por qué no se aplica la Ley de Usura a ciertos intereses de demora? ¿Es razonable cobrar comisiones por cualquier concepto? ¿Por qué hay una valoración del inmueble para determinar el importe a prestar, y otra diferente a la hora de señalar la tasación para subasta? ¿No sería posible y deseable conectar informáticamente las notarías con el Banco de España para lograr la inscripción de los avales o fianzas en tiempo real? ¿Por qué no se extiende la utilización de la subasta notarial, en la que no es posible la cesión del remate a un tercero, además de ser más económica y rápida que la judicial? ¿No sería posible reducir el tributo en las adjudicaciones por ejecución a fin de incenti-

varlas y obtener mejores precios? ¿Por qué el banco no presta más de un 80% del valor de la vivienda y, si queda desierta la subasta, se adjudica aquella por el 60% de la tasación? ¿Por qué un ejecutado sigue debiendo la diferencia entre lo reclamado y el valor dado al bien adjudicado, y si el

Nuestro sistema es seguro y fiable. Pero hay que hacerlo respetuoso con los derechos del consumidor

banco vende luego por un precio superior a ese valor, no lo reparte con el deudor? ¿No supone esto un enriquecimiento injusto, o al menos un desequilibrio fácil de corregir? ¿Por qué habitualmente el interés máximo solo lo es respecto de terceros, no blinda al prestatario y en cambio el tipo

suelo sí? ¿No supone esto otro desequilibrio? Por último, ¿por qué es tan difícil conocer las cláusulas abusivas inscritas en el registro de condiciones generales de contratación? ¿Dónde está ese registro?

Las disfunciones se localizan fundamentalmente en tasaciones y procedimiento de ejecución. La dación en pago ya está admitida a través del 140 de la Ley Hipotecaria. No sería justo darle carácter retroactivo. Además, las entidades de crédito la negocian cuando lo ven factible. Si es posible, en cambio, resolver estos problemas a través de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ya que se trataría de situaciones futuras. Es posible hacerlo consensuadamente entre todos los agentes implicados, incluida la banca. Sería magnífico para nuestra economía superar la vieja dualidad entre derecho civil y mercantil a través de un derecho privado de consumo de contenido económico, que despejara dudas e incertidumbres en el paisaje procesal español. Pero mientras llega este escenario, deberíamos tener una ley de insolvencia que conceda voz y fije los derechos y la responsabilidad del deudor.

José Ignacio Navas Olóriz es notario.