



Hipoteca legal, pero inmoral

El propietario asume todo el riesgo de pérdida de valor de su casa frente al banco ● Dos sentencias revolucionan el mapa al dar la razón al ciudadano

PERE RÍOS / LLUÍS PELLICER

El reciente auto judicial que considera liquidado un préstamo hipotecario con la devolución de la vivienda al banco que lo concedió ha reabierto el debate sobre la legislación española. Ahora sucede que cuando un piso sale a subasta se adjudica casi siempre por un precio inferior a la deuda, por lo que el banco sigue persiguiendo al moroso contra todos sus bienes hasta cubrir lo que queda pendiente. Lo que por primera vez ha dicho la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Navarra es que, como en su día BBVA tasó la vivienda muy por encima de la deuda que reclama, esta se considera saldada y solo se pueden exigir las costas del proceso y la liquidación de intereses.

La imagen del ciudadano que entrega sus llaves para liquidar la hipoteca ha sido muy habitual en Estados Unidos, donde el comprador solo responde con el bien hipotecado. En España sucede, pero puede no bastar. La clave está en quién asume el riesgo: en EE UU, lo hacen mayoritariamente las entidades financieras —aunque luego lo externalicen—, mientras que en España se lo queda el comprador. Ninguno de los dos países arroja un resultado alentador: ambos han terminado con un derrumbe inmobiliario y con el sistema financiero en crisis, mientras que miles de ciudadanos siguen acuciados por la posible pérdida de su vivienda.

La morosidad

► El crédito concedido para la compra y rehabilitación de viviendas se incrementó en un 180% entre 2002 y 2010, de **235.086 millones** de euros a **658.552 millones**.

► El volumen de créditos dudosos se ha multiplicado por **seis** entre principios de 2007, cuando ascendía a **2.728 millones**, hasta ahora, cuando alcanza los **17.267 millones** de euros.

► La tasa de morosidad para comprar una vivienda en **2005** era del **0,37%**, y hoy, del **2,58%**. La cifra se dispara en el caso de las empresas inmobiliarias: del **0,35%** al **11,67%**.

Aunque la justicia tiene sus ritmos y la jurisprudencia solo la establecen dos sentencias similares del Tribunal Supremo, no es aventurado pensar que se pueden volver a dictar resoluciones similares, pues solo en 2010 se embargaron en España 180.000 viviendas, según el Consejo General del Poder Judicial. Ayer mismo se conoció otro auto novedoso dictado por el Juzgado de lo Mercantil número 3 de Barcelona que también considera saldadas con la venta de la vivienda todas las deudas pendientes, no

solo la hipotecaria, que mantenía una pareja de jubilados que se declaró en concurso de acreedores.

CiU propuso en diciembre que se debatiera una modificación de la Ley Hipotecaria en la línea de esas dos resoluciones, de manera que las entidades bancarias dejen de actuar contra el patrimonio del deudor si entrega la vivienda. Iniciativa per Catalunya también presentó una iniciativa similar en el Parlamento catalán para que fuera trasladada al Congreso.

El Gobierno siempre se ha opuesto a que la devolución del piso al banco liquide el crédito, lo que técnicamente se denomina dación en pago, pero, como recuerda la Audiencia de Navarra, el artículo 3 del Código Civil establece que las normas se interpretarán según la realidad del tiempo en el que han de aplicarse. Por eso, el tribunal entiende que es “moralmente rechazable” que el banco alegue la pérdida de valor de la finca para seguir persiguiendo al moroso por la hipoteca impagada, cuando esta no se hubiera concedido si el valor real de la vivienda garantizaba el préstamo. Y además, el tribunal recuerda que esa pérdida de valor “es directamente achacable a la crisis económica, fruto de la mala praxis del sistema financiero”.

La abogada del bufete de Garrigues Isabel Arias admite que en ocasiones ha habido “tasaciones infladas” por parte de los bancos, pero añade que eso no se ha dado en todos los casos. “Lo que



Hasta ahora, los particulares asumían ante el banco la depreciación de sus casas. /CARLES RIBAS

es duro es que si nadie acude a una subasta, de acuerdo con la ley la entidad se puede quedar con el bien por el 50% de su valor”, prosigue. Y advierte de que si sentencias como la de Navarra se repiten, las entidades financieras acabarán por endurecer el acceso al crédito hipotecario.

El debate político y jurídico,

pues, no ha hecho sino empezar. El 21 de febrero se reunirán los secretariados de Jueces para la Democracia y la Unión Progresista de Fiscales, para, entre otras materias, aprobar una propuesta conjunta de modificación de las leyes procesales y facilitar en algunos supuestos que las daciones en pago permitan liberar al deudor cuando pierde el piso, así como considerar las situaciones en caso de insolvencia.

“Las daciones en pago se dan cada día en España”, recuerda el catedrático de Economía de la

La banca siempre gana

ANÁLISIS

Íñigo de Barrón

Es frecuente que los jueces sean noticia por las resoluciones que van contra el sentido común. Este caso es el contrario. La Audiencia Provincial de Navarra ha dictado un auto en el que considera que devolver al banco el piso hipotecado es suficiente para saldar la deuda, incluso si la última tasación es inferior a lo que debía. Para cualquier ciudadano este auto tiene toda la lógica y es el sistema utilizado en Estados Unidos e Inglaterra. Sin embargo, la entidad, el BBVA en este caso, afirma que es contrario a la Ley de Enjuiciamiento Civil, la Ley Hipotecaria y la doctrina del Tribunal Supremo. Puede que tenga razón, pero entonces es un asunto que va contra la ley pero que no parece inmoral. De hecho, la

Audiencia admite que el banco ha actuado legalmente pero su comportamiento ha sido “moralmente rechazable”.

Los detalles del caso son importantes. Un ciudadano pide 71.225 euros para comprarse una casa que el banco tasa en 75.900 euros. Tres años después, ante el impago de las cuotas, se queda con la casa por 42.895 euros, es decir, 33.005 euros menos, un 43,5% de depreciación. Como el cliente había pagado una parte, le reclama 28.129 euros y además (algo especialmente sangrante), 8.438 euros más de intereses y gastos. En total, 36.612 euros. Como ya había pagado cuotas por 4.876 euros, este vecino de Estella deberá pagar 41.488 al BBVA por un préstamo que pidió para una casa que ya no tiene.

Desde cualquier óptica parece una situación absurda y aberrante. Todas las consecuencias del pinchazo de la burbuja in-

mobiliaria las paga el cliente y el banco sale inmaculado gracias a que los ciudadanos responden con todos sus bienes, según la legislación española. Lo que dice la ley —que CIU ha intentado cambiar sin éxito— es que solo el cliente comete errores y paga por ello, pero la entidad (cualquiera que sea, porque la mayoría actúan igual) no tiene ninguna responsabilidad. ¿Alguien puede pensarlo? El oficio de banquero se caracteriza por la prudencia, el conocimiento del mercado y la valoración de los riesgos. Cobran por ello. ¿Se ha actuado correctamente? La negligencia y la codicia son algunas de las razones que explican esta crisis.

El Banco de España alertó de que se estaba calentando el ladrillo desde 2006, pero se quedó ahí. No penalizó los préstamos por el 100% de la tasación, ni los de promotores o hipotecas basura. No cabe

duda de que el ciudadano, mayor de edad y responsable de sus actos, debía saber lo que hacía. Pero algo grave ha fallado en el sistema financiero cuando se ha alimentado una burbuja en la que los pisos subían un 100% mientras los sueldos se incrementaban un 25%. Incluso el suelo se revalorizó un 500% entre 1997 y 2007.

Como recuerda el auto, los clientes no tasaban los pisos ni eran responsables de que se les concedieran créditos por el 120% del valor tasado, con importes superiores al 35% de sus ingresos. La crisis no ha llegado solo porque los clientes pidieran cantidades astronómicas y compraran todo lo que salía al mercado, que también. Desde 2007 ha habido unas 320.000 ejecuciones hipotecarias. Quizá con la llegada de la burbuja se deba replantear la ley, sin dar un golpe de timón que provoque inseguridad jurídica o hunda al sistema, porque todos saldríamos perdiendo. Con este caso queda el consuelo del dicho jurídico: “La ley dice lo que dice el juez que dice la ley”. Esta vez la banca no ha ganado.



sociedad

El CGPJ aboga por la declaración de las maltratadas



cultura

El 5,3% lee ya libros en soporte digital



deportes

Un error en un punto y Murray vence a Ferrer



José Antonio Langarita. / LUIS AZANZA

JOSÉ ANTONIO LANGARITA Denunciante

“No tenía para comer y debía seguir pagando al banco”

AMAIA ARRARÁS

Aunque algo inquieto, por fin ha dormido tranquilo, sin darle vueltas a su difícil situación económica, sin tener que buscar soluciones imposibles a sus deudas. José Antonio Langarita, de 47 años, se enteró el miércoles, gracias a la llamada de un periodista, que ya no tendría que pagar al banco (BBVA) los 28.129 euros que debía tras el embargo de su casa. “Ha sido una alegría enorme, la mejor noticia que me podían dar”, asegura. Y no es para menos. Su caso podría suponer además un antes y un después en la normativa sobre embargos en España. Cuando lo supo, ya se había convertido en el protagonista del tema de conversación del día, en el debate más encendido entre expertos economistas y ciudadanos de a pie, muchos en su misma situación.

Casado y con un hijo de 18 años, Langarita (natural de Zaragoza, pero afincado en Pamplona desde los siete años) decidió en 2006 comprar su primera vivienda en propiedad en la localidad navarra de Arróniz. Todavía no había estallado la burbuja inmobiliaria y “hasta 2009 las cosas fueron más o menos bien”, relata. Los problemas surgieron después de tres averías en su coche, con un importe total de 5.000 euros, que tuvo que pagar a la fuerza porque necesitaba el vehículo para acudir a su puesto de trabajo, en una empresa de limpieza.

A partir de entonces, no pudo hacer frente a la hipoteca, de 450 euros al mes (entonces tenía un sueldo de 1.100 euros), le embargaron la vivienda y decidió entregarla al banco en febrero de 2010. Pero la pesadilla no terminó ahí. La casa salió a pú-

blica subasta, el banco se la adjudicó al 50% y le reclamó además 28.000 euros de la diferencia entre la tasación primera (71.000) y una segunda realizada por la subasta (42.900). “Entonces, sin que nadie me avisara, el juez actuó de forma automática, y ahora me ha dado la razón”. Según explica, no ha tenido abogados, no ha acudido a ningún juicio y nadie le ha citado para ninguna vista, pero entiende que “se ha hecho justicia”. “Nunca comprendí por qué si ya había perdido mi casa, y no

“Espero que el Supremo confirme la sentencia y siente jurisprudencia”

tenía casi ni para comer, tenía que seguir pagando al banco”.

Sin embargo, y a pesar de que, por ahora, ha saldado su deuda con la entidad, su situación económica sigue siendo complicada. Su familia vive de su sueldo y aún mantiene su nómina embargada porque debe pagar las costas y la liquidación de intereses. Tras vivir en casa de un sobrino y en una habitación alquilada durante una temporada, ahora reside de alquiler en un piso en Allo. “De momento tendremos que seguir así”, asegura. “Sólo espero que el Supremo confirme la sentencia y que a partir de ahora se den más casos como el mío, sería una alegría enorme”.

Universidad Pompeu Fabra José García Montalvo. Algunas entidades financieras llevan tiempo ofreciéndolas a los clientes que no pueden hacer frente al pago de su préstamo. Fuentes financieras explicaron que el banco puede recuperar el impago por vía hipotecaria o judicial. La primera es la más habitual, pero si el valor del bien ejecutado no es suficiente, se puede recurrir a completar el cobro con otros bienes patrimoniales del deudor. Pero no todas las entidades bancarias pueden permitirse perseguir a los impagados, ni que su tasa de morosidad escale sin cesar, por lo que a veces se opta por adaptar la cuota a las necesidades del cliente y, en otras, por una dación en pago.

No todas las entidades están ahogadas en el mismo grado por la morosidad, y tampoco existe una estrategia general. Prueba de ello es que algunas administraciones, como la catalana, han intentado alcanzar acuerdos para que, en caso de impago, los bancos y cajas se queden el piso a cambio de que el deudor continúe como inquilino. Pero esa opción prosperó en contadas ocasiones. Una de ellas es precisamente el auto dictado por el Juzgado de lo Mercantil número 3 de Barcelona referido al matrimonio de jubilados. La vicepresidenta segunda, Elena Salgado, advirtió a principios de mes que la fórmula de la dación en pago para saldar la deuda es “difícil” que se lleve a cabo, puesto que pondría en “riesgo” a las

En EE UU la deuda se salda dando las llaves. CiU propuso importar el modelo

Las hipotecas de baja calidad están en el origen de la crisis ‘subprime’

entidades financieras. Aun así, Salgado criticó la imprudencia de las entidades que durante el boom concedieron préstamos a perfiles de alto riesgo y a familias que no previeron la imposibilidad de asumir la deuda contraída.

García-Montalvo recuerda que el modelo español y estadounidense son radicalmente distintos. La clave es quién concentra el riesgo. En Estados Unidos lo hacen los bancos; en España, el consumidor. “En EE UU basta con la devolución de las llaves. En España no es así”, asegura. Además, las entidades norteamericanas también mantienen el riesgo de los tipos de interés. García Montalvo recuerda que la mayoría de los contratos allí son a un tipo de interés fijo —más caros pero seguros— y a 30 años, mientras que en España el 96% son a tipo variable. Pero la crisis financiera empezó rompiendo las costuras del sistema norteamericano.

Allí las entidades financieras acabaron “convirtiendo las hipotecas en productos financieros y vendiéndolas en el mercado. Y para dar liquidez a estos paquetes, empezaron a recomprar parte de ellos”, recuerda García-Montalvo. Ahí surgió la crisis de las *subprime*.

El catedrático de Fundamentos y Análisis Económico de la Universidad de Granada y consultor de la Reserva Federal, Santiago Carbó, opina que cuando una de las partes “asume más riesgo, la otra se relaja”. “Las entidades financieras españolas siempre han innovado, y tal vez deberían buscar algún sistema, por ejemplo un seguro, para cubrir al cliente por posibles descensos del valor de la vivienda, puesto que la normativa española les perjudica”, asegura Carbó.

Sin embargo, ahí radica otro problema: los expertos coinciden que en España no hay una estadística oficial creíble y rigurosa sobre los precios de la vivienda, puesto que, a su juicio, no recogen el descenso real del valor de los pisos. “No tenemos la percepción de *negative equity* que se vive en Estados Unidos, es decir, que la vivienda que hemos comprado vale mucho menos. Es otro riesgo adicional: sin estadísticas, se paga un mayor sobreprecio”, opina Carbó. Todos los consultados admiten que esas dos resoluciones judiciales han abierto un debate moral y advierten que no se puede importar un modelo sin más.

+ EL PAÍS.com

► Participe

¿Es abusivo para el cliente el modelo hipotecario español?