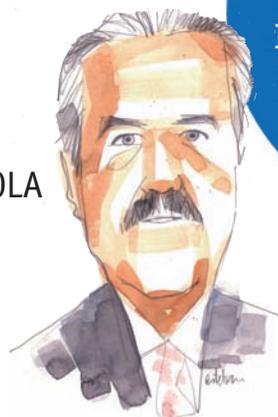


SANTOS GONZÁLEZ,
PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA

Debate global con un claro análisis coste-beneficio



Sin lugar a dudas, estamos viviendo la situación más controvertida de nuestro joven mercado hipotecario (recordemos que la Ley de Regulación del Mercado Hipotecario es del año 1981), incrementada por la particular situación que, desde el punto de vista social, genera el número creciente de procedimientos de desahucios.

El entorno económico de gran dureza para los ciudadanos con aplicación de medidas de fuerte contingencia en gastos, que se traslada en una percepción de pérdida de posiciones en nuestra economía del bienestar y un sistema financiero necesitado de apoyo para garantizar su situación patrimonial, son suficiente "caldo de cultivo" para alimentar el fuerte debate en torno al presente y futuro de nuestro mercado.

Quizás la cuestión más relevante esté siendo la identificación del Mercado Hipotecario como causa sobresaliente en los aspectos más negativos de la crisis. La identificación de la "hipoteca"

Aquellos cambios que atentan contra la estabilidad, solvencia y legitimidad del mercado deberían ser objeto de una profunda reflexión

como correspondencia unívoca de gran parte de los problemas de la ciudadanía está haciendo muy difícil el debate y,

sobre todo, la identificación de cuál es la causa del problema que tenemos que corregir y cuáles los efectos que deberíamos paliar.

Estamos en un momento en que el análisis de la situación debemos ordenarlo adecuadamente para que, sabiendo diferenciar el origen de los problemas, las medidas a tomar tengan el efecto de paliativos de una situación social sobrevenida a la crisis de empleo o bien deban actuar sobre el modelo jurídico-financiero del mercado hipotecario porque se haya podido entender que sus posibles debilidades estructurales han sido generadoras de los problemas.

Esta dualidad, en términos generales, ha sido bien apuntada en el reciente Real Decreto 27/2012, de 15 de noviembre, en la medida que arbitra algunas medidas que tratan de paliar los efectos más duros de la crisis en los colectivos más vulnerables socioeconómicamente hablando.

Así, se han introducido la paralización temporal de los desahucios y la constitución de un Fondo Social de Viviendas para el alquiler a las personas físicas cuyas características se han definido por su riesgo de exclusión social.

Ambas medidas han contado con el ofrecimiento y colaboración de las Entidades Financieras, conscientes de la necesidad de dar respuesta social al problema.

Cuestión distinta sería la introducción de otro tipo de medidas que el Real Decreto deja abierta la puerta en su tramitación como

Proyecto de Ley que, con un importante componente estructural, deberían formar parte de un debate más global con un claro análisis coste-beneficio.

En este sentido estamos oyendo reiteradamente sobre la necesidad de introducir medidas que corrijan prácticas abusivas, contratos poco transparentes, procedimientos de ejecución injustos, tasaciones "interesadas", etc.; todas ellas cuestiones muy gruesas que han revestido a nuestro mercado hipotecario de un halo de "ilegalidad" o, al menos, de falta de legitimidad, sin duda incierto y muy injusto.

Como todos los mercados vivos, son siempre necesarios ajustes que acomoden las situaciones a las experiencias de los mercados, pero también como mercado a muy largo plazo, deberíamos tener presente que su necesaria estabilidad no debería establecer medidas estructurales para corregir efectos coyunturales, aunque éstos estén amplificados por una dura crisis económica.

Por tanto nos preocupa que se puedan traspasar algunas "líneas rojas" del mercado, sobre todo en aquellos aspectos que han contribuido a definir nuestro mercado hipotecario como uno de los más competitivos y transparentes de Europa y nuestros títulos hipotecarios entre los más líquidos y solventes.

En definitiva ¿es necesario un cambio de legislación hipotecaria en España? Esta pregunta se responde con otra: ¿Un cambio, para qué? ¿Para quién?

Conviendría recordar que en los últimos años, nuestro sistema financiero ha financiado más de 8 millones de hogares y el saldo vivo de nuestros títulos hipotecarios en manos de inversores es superior a 525.000 millones de euros, con un nivel de morosidad del 3,48 por ciento en hipotecas a hogares en el momento más duro de la más difícil situación económica vivida en nuestro país, cifras todas ellas que nos hablan de un mercado maduro y consistente.

Por tanto, cambios que mejoren la transparencia y competitividad del mercado y su eficiencia, sean bienvenidos. En cambio otros, con importante "quórum" popular pero que atentan contra la estabilidad, solvencia y legitimidad del mercado, deberían ser objeto de una profunda reflexión porque podemos estar tratando de arreglar una "parte" perjudicando "el todo".

Medidas que debiliten la solvencia de nuestros balances y pongan en duda la legitimidad de nuestros contratos no serán bien percibidas por los mercados y generarán desconfianza en los inversores.

En definitiva, se trata de mejorar, pero asegurándonos que lo hacemos con medidas que no perjudiquen la mejor y mayor oferta de productos para, lo que sin duda, seguirá siendo la operación financiera más importante de una economía doméstica.

¿ES CONVENIENTE UN CAMBIO DE LA LEGISLACIÓN HIPOTECARIA?



MATILDE CUENA CASAS,
PROFESORA TITULAR DE DERECHO CIVIL. UNIVERSIDAD COMPLUTENSE

Son necesarios cambios en la Ley de Enjuiciamiento Civil y Concursal

Para resolver y prevenir el problema del sobreendeudamiento hipotecario hay que atacar las causas que lo han provocado y no creo que una de ellas sea la estructura legal del derecho real de hipoteca diseñado en la Ley Hipotecaria. Me refiero al problema que tantas veces se está produciendo: ejecutada la hipoteca por impago del préstamo hipotecario, no queda saldada la deuda pendiente y el deudor que ha perdido su vivienda sigue debiendo el remanente de pasivo que queda por abonar (art. 1911 CC).

A mi juicio no debe cambiarse la LH para implantar como regla la hipoteca de responsabilidad limitada. Esta modalidad hipotecaria, que es conceptualmente distinta de la “dación en pago”, implica que la responsabilidad del deudor solo puede hacerse efectiva con cargo al bien hipotecado, no afectando a los demás bienes del deudor, frente a los cuales el acreedor no podrá dirigir su acción personal. En caso de impago, el acreedor solo podrá ejecutar el derecho real de hipoteca, algo ya de entrada antieconómico, si el deudor tuviera otros bienes más fácilmente realizables. El riesgo de disminución de valor del inmueble recaería exclusivamente sobre el acreedor provocando un encarecimiento masivo del crédito hipotecario y una restricción al mismo a los futuros consumidores.

En la actualidad hay un desequilibrio de la posición del consumidor que no puede solucionarse con otro desequilibrio en contra del acreedor que puede ser contraproducente, sobre todo cuando ello puede suponer un bloqueo del mercado crediticio, facilitándose situaciones de “insolvencia estratégica”: el deudor dejaría de pagar una vez que el inmueble disminuyera su valor por debajo de la deuda pendiente. Para evitarlo, la cuantía de los préstamos sería muy inferior al valor de tasación, única variable a tener en cuenta en la concesión de estas hipotecas, prescindiendo de otras que midan la capacidad de reembolso.

Los mismos inconvenientes presenta la dación en pago forzosa y retroactiva que comprometería la seguridad jurídica y la fiabilidad internacional en nuestro sistema financiero. Además, la dación en pago dejaría sin cubrir muchos supuestos problemáticos cuando la cantidad que se deja de abonar es muy inferior al valor del inmueble hipotecado.

El derecho real de hipoteca está correctamente construido y la causa de esta situación es una mala praxis de las entidades financieras. No constituyen buenas prácticas el que se hayan concedido préstamos hipotecarios por encima del valor de tasación o que se hayan tasado suelos o viviendas por encima de su valor; que se hayan establecido cláusulas suelo del 3 % con cláusulas techo del 12 % —además cuando se preveía la bajada del Euríbor—; que se incorporen a los contratos de préstamo hipotecarios fórmulas para calcular los intereses de demora que pueden alcanzar el 29 %. Las entidades financieras han concedido créditos sin valorar la capacidad de reembolso del deudor y solo teniendo en cuenta un valor (inflado) del inmueble hipotecado.

Cierto que el consumidor no está exento de responsabilidad en su

sobreendeudamiento, pero por un lado había un profesional y por el otro no, y no hay que ignorar la posición de inferioridad en la que se encuentra el consumidor en la contratación bancaria, con cláusulas abusivas que, aunque las cuestione, ello no le permite paralizar la ejecución hipotecaria, terreno que debe ser objeto de urgente reforma legal.

La mala praxis ha recibido como respuesta el rescate del sistema financiero con dinero público, lo que genera situación de riesgo moral. Tales ayudas debían haber ido a disminuir principal e intereses de préstamos hipotecarios a personas en riesgo de exclusión social, evitando que tengan que abandonarlo.

El incumplimiento de la obligación de evaluar la solvencia del deudor debe tener consecuencias: subordinación del crédito en el procedimiento concursal, dación en pago forzosa, indemnización de daños y perjuicios en forma de rebaja de capital e intereses de la deuda hipotecaria, al igual que ha acontecido en USA.

Así mismo, es imprescindible una modificación la de las reglas de

ejecución hipotecaria contempladas en la LEC que podría aplicarse a procesos no comenzados. En la subasta no debe vincular el valor de tasación pactado en

Hay un desequilibrio de la posición del consumidor que no puede solucionarse con otro desequilibrio en contra del acreedor

escritura (“precio burbuja”), lo que trae como consecuencia que la subasta quede desierta y el acreedor se adjudique el inmueble casi a mitad de precio (art. 671 LEC). Por eso persiste deuda pendiente, además de por unos intereses moratorios escandalosos, que deben ser limitados por ley. Los inmuebles hipotecados deben salir a subasta a valor de mercado en el momento de la ejecución, y caso de que no haya postores, el acreedor se lo adjudique al 100% del valor de tasación calculado en el momento de la ejecución por tasador independiente (art. 638 LEC). El acreedor se adjudica un bien por lo que vale y no por menos.

Si a pesar de ello subsiste deuda pendiente, la misma puede ser exonerada al deudor de buena fe (*Fresh Start* o segunda oportunidad) en un procedimiento concursal como ocurre en los países de nuestro entorno, medida que operaría como estímulo al convenio entre acreedor y deudor o a una solución extrajudicial a través de una mediación notarial previa, así como favorecería el préstamo responsable. Las entidades financieras deben asumir algún riesgo y no solo deben ser protegidos sus balances, sino también los ciudadanos cuya condena a la exclusión social les hace acreedores de prestaciones públicas y ello conlleva más déficit público. Ello no altera “la cultura de pago”. En ningún país se aplica el “*Fresh Start*” al que no paga “por deporte”.

Es imposible que se genere actividad económica y fluya el crédito si no se resuelve antes el problema de la insolvencia de la persona física y su solución no se encuentra en la reforma de la Ley Hipotecaria.