

### **FRENTE A DESAHUCIOS.**

Es posible que una de las imágenes más ilustrativas y dramáticas de la actual crisis en España sea la de los desahucios de viviendas que han proliferado sin freno en los últimos años. Las causas fundamentales de este problema son el desempleo y un gran endeudamiento familiar soportable únicamente en tiempos de bonanza económica. En la situación descrita el drama de perder el hogar familiar y los ahorros en él invertidos aparece implacable ante muchos españoles, pero ahí no terminan los problemas para muchos. Así, es tristemente frecuente que ejecutada la garantía hipotecaria sobre la casa en un proceso judicial, el importe del préstamo pactado en su día con una entidad financiera aún no se encuentre satisfecho del todo, debiendo el desahuciado, además, pagar a la entidad acreedora la cantidad que todavía falte. Muchos ojos han dirigido su mirada hacia la Dación en Pago.

En la legislación hipotecaria española los desahucios no son nada nuevo, pero lo que indudablemente es una triste novedad es el crecimiento exponencial de los mismos en los últimos años. Con anterioridad a la crisis el desahucio era una actuación tan extrema como escasa en relación con las cifras actuales (las familias tenían más acceso al crédito y se ampliaban los préstamos hipotecarios y sus condiciones, así como el mercado inmobiliario absorbía rápidamente la mayoría de las ofertas de viviendas con unos precios siempre al alza), prácticamente insólita en todo el arco de las clases medias. Ante tal contraste de situaciones presentes en muy corto espacio de tiempo, gran parte de la ciudadanía viene reaccionado con perplejidad e indignación contra los desahucios mismos y también contra lo que para muchos es tan incomprensible como injusto, referido a la situación de aquellas personas que habiendo perdido su casa para saldar una deuda aún sigan siendo deudores.

El desconocimiento de las leyes no exime de su cumplimiento, siempre se ha dicho, pero seguro que exime de su comprensión y no todo el mundo tiene que estar familiarizado con la legislación hipotecaria por tener una hipoteca, por la misma razón que la mayoría de los que conducen coches a diario poco saben de mecánica. Ciertamente la hipoteca cubre un préstamo en dinero (capital más intereses) que no está sujeto a fluctuaciones de valor como ocurre con el domicilio hipotecado (tasaciones en distintas épocas, remate final de subastas, etc), de manera que mientras el importe de la deuda siempre es fijo, el bien con la que se garantiza total o parcialmente puede cambiar de valor y de hecho en los últimos tiempos se han venido produciendo drásticas devaluaciones de las propiedades inmobiliarias.

Así, es obvio que el problema descrito necesita soluciones urgentes. No es posible esperar algunos años a que regresen las condiciones favorables para el crédito y el mercado inmobiliario mientras miles de ciudadanos sensatos, que ahorraron a través de una hipoteca para adquirir una vivienda, no sólo se ven desalojados de sus casas por la desgracia de haber perdido un trabajo que en su día el acreedor consideró favorablemente para conceder el préstamo, sino que se les priva de toda posibilidad de rehacer sus vidas al mantener una deuda en muchos casos imposible de solventar, más aún para aquellos que han perdido su bien más valioso y no tienen más recursos. Los dirigentes políticos tienen la pelota en un tejado que se le está hundiendo a mucha gente sobre la cabeza.

## *Proyecto Magna Política*

No se pueden esperar soluciones filantrópicas de las entidades acreedoras, que lejos de conseguir su legítimo y legal beneficio por los créditos concedidos están sumando frecuentes pérdidas en sus balances ante las cantidades deudoras incobrables y la falta de salida de los inmuebles adquiridos en subasta. La cuestión es que ante este problema las entidades financieras acreedoras optan por reducir gastos adquiriendo en subasta los inmuebles al precio de remate final más barato, incluso por debajo del 50% del valor de tasación calculado para la concesión de la hipoteca, de manera que la deuda pendiente a satisfacer por el desahuciado se dispara. Tan duro como legal, aunque controvertido en la actualidad dado que a dichas entidades se les piensa ayudar detrayendo sus activos "tóxicos" hacia un "banco malo" sufragado por los ciudadanos, así como inyectándoles 60.000 millones de euros para sanear sus cuentas, lo cual es una especie de lotería para sus accionistas. Pareciera que los deudores no son tan estratégicos como los acreedores.

Por todo lo dicho, teniendo en cuenta que un país desarrollado como España debe evolucionar su legislación hipotecaria para evitar situaciones incompatibles con un elemental sentido de la justicia social, sin menoscabo de la seguridad jurídica que debe amparar al acreedor, sería bueno considerar las medidas siguientes:

1ª.- Admitir la Dación en Pago para el caso de desahucio de la vivienda habitual adquirida directamente a una entidad financiera u otra entidad de gestión inmobiliaria vinculada a la misma. Parece absurdo que el deudor esté comprometido permanentemente al precio del préstamo hipotecario y sin embargo el acreedor que admitió un precio de tasación sobre un bien de su propiedad (generalmente con empresas tasadoras vinculadas al banco o caja correspondiente), pueda señalar que la garantía de la hipoteca no le es suficiente en el momento de la resolución del contrato.

2ª.- Crear un Fondo Estatal de Garantía de las cantidades deudoras resultantes tras la subasta de la vivienda habitual hipotecada, siempre que el precio del remate final corresponda a un porcentaje respecto del precio total del préstamo hipotecario, a señalar por la autoridades en la materia. Se evitaría con esta medida que el ya desahuciado de su casa encima siga manteniendo una deuda con la entidad de crédito por causa de la hipoteca. El espíritu de este Fondo está basado en el Fondo de Garantía de Depósitos, que últimamente asciende a 100.000 euros por depositante. Así, si los ahorros de un depositante son dignos de protección oficial, también la situación de un hipotecado que ha venido ahorrando mediante una hipoteca para adquirir un patrimonio debe ser digna de protección oficial.

La medida señalada es poco susceptible de picaresca dado que el desahuciado no conseguiría beneficio económico alguno con el desahucio y el porcentaje a cubrir en el remate de la subasta evitaría deudas desproporcionadas a cubrir por el Fondo, resultando en todo caso una medida interesante para las entidades financieras adquirentes en subasta pues se asegurarían el cobro del total del préstamo hipotecario.

3ª.- Subsidiariamente a las anteriores, la posibilidad de implantación de un seguro obligatorio en favor de las entidades acreedoras que cubra el precio total de los préstamos hipotecarios, una vez adjudicada en subasta la vivienda habitual dentro de los porcentajes

## *Proyecto Magna Política*

que se han esbozado en el la medida 2<sup>a</sup>. La medida viene justificada por el fenómeno de la extensión de este problema que ha dejado de ser un drama escaso y marginal. No es tampoco una medida susceptible de picaresca habida cuenta que para la inmensa mayoría de las familias su vivienda familiar es su patrimonio máspreciado y se suele "luchar" por la misma hasta el último momento.

Carmelo San Martín Díaz-Guijarro