

el confidencial

2.000.000 DE LECTORES INFLUYENTES

EN EXCLUSIVA

La proposición de Aguirre sobre las hipotecas sería retroactiva y hundiría a la banca

Eduardo Segovia – 28.05.09

La presidenta del PP de Madrid, Esperanza Aguirre. Efe



La propuesta de la Comunidad de Madrid para suprimir la obligación legal de responder con todos los bienes en caso de embargo hipotecario ha provocado un auténtico terremoto social y político, puesto que, de aceptarse, supondría el derribo de uno de los pilares básicos de nuestro sistema y provocaría un enorme agujero en las cuentas de la banca. Lo más relevante es que este cambio se aplicaría no sólo a las hipotecas que se concedan a partir de ahora, sino también a todas las hipotecas vivas en la actualidad, aunque seguramente plantearía cuestiones sobre su constitucionalidad.

Según varios expertos jurídicos consultados, la supresión propuesta por **Esperanza Aguirre** no requeriría un cambio del Código Civil, lo que evitaría un auténtico terremoto jurídico porque se trata de uno de los principios más arraigados en nuestro ordenamiento, el de responsabilidad patrimonial universal: "Del cumplimiento de las obligaciones responde el deudor con todos sus bienes, presentes y futuros".

Al contrario, bastaría con modificar la Ley Hipotecaria, que en su artículo 140 abre la puerta a que el hipotecado responda solamente con el piso en caso de impago si así se pacta entre las partes. Evidentemente, aquí no se trataría de un pacto, sino que tendría que establecerse una obligación en este sentido cuando se trate de la primera vivienda.

En segundo lugar, el fin de esta obligación podría aplicarse perfectamente a las hipotecas actuales y no sólo a las de nueva concesión, según las citadas fuentes. En principio, el artículo 9 de la Constitución prohíbe la retroactividad de "las disposiciones sancionadoras no favorables", y esta modificación no podría entenderse por sancionadora. Lo cierto es que esta modificación sólo tiene sentido si se aplica a las hipotecas vivas en la actualidad, no sólo a las de nueva concesión: la proposición de la Asamblea de Madrid persigue evitar que las personas que son embargadas por no poder pagar la hipoteca, además de quedarse sin casa, sigan teniendo una deuda de la que tienen que responder con su sueldo.

Ahora bien, la cosa no es tan sencilla. Este mismo artículo de la Carta Magna habla de garantizar la seguridad jurídica y evitar la arbitrariedad, cosas que están mucho menos claras. Por otro lado, también puede interpretarse que tendría un efecto expropiatorio para la banca, que podría reclamar una indemnización, lo cual sería absurdo. En todo caso, una modificación de la ley en este sentido

provocaría con toda seguridad una reacción de la banca ante los tribunales que terminaría en el Tribunal Constitucional, porque se juega mucho en el envite.

La banca tiembla

En efecto, en el sector se considera que este cambio sería un auténtico terremoto puesto que supondría la instauración del sistema norteamericano por el que, cuando el precio de la vivienda baja por debajo del importe del crédito, basta con devolver las llaves del piso para dejar de pagar la hipoteca. Algo que ya están sufriendo de facto las entidades cuando el titular del préstamo es un extranjero. Eso dispararía la morosidad y, en consecuencia, las provisiones y las pérdidas de bancos y cajas en un momento en que ya hay algunas entidades que luchan por sobrevivir. Aparte de disparar hasta la estratosfera el volumen de inmuebles que tendrían que 'comerse' las entidades.

Y como siempre, esa catástrofe para la banca se trasladaría a los clientes: "Los bancos darían mucho menos crédito, por un importe inferior, a un tipo más alto y con un plazo menor, y además acabaría del todo con la riqueza creada en los últimos años ya que hundiría definitivamente el precio de la vivienda", opina **Abraham Nájera**, asociado principal de CMS Albiñana & Suárez de Lezo, quien califica la idea de "pésima en este momento". Otro efecto colateral sería que, como muchas de las hipotecas actuales se han titulizado y vendido a inversores extranjeros, estos bonos incurrirían en impagos masivos, se hundiría su precio y se deterioraría muy seriamente la imagen de España como destino inversor.

La medida desataría la purga

Ahora bien, otros no ven con malos ojos estos efectos, porque por fin se produciría el desplome del precio de los pisos que numerosos expertos consideran imprescindible para salir de la crisis. Asimismo, esta norma obligaría a la banca a abandonar las prácticas irresponsables de concesión de crédito de los últimos años: tasaciones estratosféricas, préstamos por más del 100% del valor del piso, letras que suponen un enorme porcentaje de los ingresos del hipotecado, plazos irracionales de amortización, etc.

El martes, la vicepresidenta **Elena Salgado se mostró en contra** de esta modificación por considerar que es una cuestión que compete en exclusiva a las entidades financieras. Sin embargo, el PP se ha enganchado a esta bandera izada inicialmente por Izquierda Unida y que cuenta con gran predicamento entre los sectores más progresistas. Si los 'populares' consiguen apoyos suficientes en el Congreso por parte de los grupos nacionalistas, podrían sacarla adelante.