

El acuciante problema hipotecario y la dación en pago como solución.

[BIB 2011\771](#)

Abraham Nájera Pascual.

Socio de CMS Albiñana & Suárez de Lezo

Publicación: Actualidad Jurídica Aranzadi num.820/2011 parte Tribuna

Editorial Aranzadi, SA, Pamplona. 2011.

Resoluciones como los autos de la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Navarra de 17 de diciembre de 2010 y del Juzgado de Primera Instancia nº 44 de Barcelona de 4 de febrero de 2011, por mucho que jurídicamente puedan ser más que discutibles, están sirviendo para reavivar el debate político y social sobre la problemática de muchos prestatarios que pierden sus viviendas como consecuencia de la ejecución hipotecaria sin que su deuda bancaria quede completamente saldada.

Los argumentos de ambos autos se basan fundamentalmente en atribuir a los inmuebles subastados y adjudicados a las entidades de crédito el valor que inicialmente se aceptó como valor de tasación a efectos de subasta. Independientemente de los vaivenes evidentes en el precio de los inmuebles en los últimos años, y de la previsión de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que en su [artículo 671](#) permite que el acreedor hipotecario se adjudique el bien por el 50% de su valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, entienden que el valor real de los bienes es el determinado originalmente, que permanece inamovible a pesar de todo.

La consecuencia es clara: si el banco está recibiendo algo cuyo valor es suficiente para cubrir la totalidad de las cantidades pendientes de pago –y debe serlo en la generalidad de los casos, en los que los préstamos rara vez superan el valor de tasación y el importe adeudado disminuye con el tiempo–, la deuda ha de quedar completamente cancelada y nada más podrá seguir reclamando.

El error estribaría, por tanto, en la atribución al inmueble de un valor absolutamente fijo que, en la mayoría de los casos, ya nada tendrá que ver con la realidad, si es que alguna vez lo tuvo, haciendo, además, caso omiso al resultado fallido del proceso de subasta.

Estos autos, pese a todo, han propiciado que se presenten de nuevo iniciativas legislativas encaminadas a permitir que la excepción que contempla el [artículo 140](#) de la Ley Hipotecaria –que prevé la posibilidad de pactar que la obligación garantizada se haga solamente efectiva sobre los bienes hipotecados, sin que la responsabilidad del deudor alcance al resto de su patrimonio–, se convierta en la regla general.

Parece difícil, no obstante, que se opte por tal modelo. Además de conllevar una disminución aún mayor del crédito hipotecario, lo encarecería de forma evidente y obligaría a las entidades a buscar garantías adicionales a través de seguros a cargo de los prestatarios, como ocurre en otros países. Y en la medida en que se trataría de una solución que no debería tener efectos retroactivos, no pondría remedio a la situación actual de cientos de miles de familias que responden con todo su patrimonio.

Sin embargo, sí es posible tratar de atacar la raíz del problema concreto, que reside en el procedimiento de ejecución hipotecaria. Es evidente que si un inmueble trata de venderse a través de una subasta pública por la mitad del valor que se le había atribuido y no se consigue, su valor de mercado ha de ser inferior. Si nadie está dispuesto a pagar por él ni el 50% del resultante de la tasación, será que no lo vale. O será que la subasta no está diseñada de forma adecuada para

permitir la correcta formación del precio, que no está sirviendo a su misión primordial de intentar maximizar el importe obtenido como consecuencia de la liquidación del inmueble. Y tan arbitrario es determinar que el acreedor podrá adjudicarse el bien por el 50% del valor de tasación, como hacerlo por el 75%, el 80% o el 20%. Ninguno de dichos porcentajes tiene por qué ser el apropiado. Aun cuando el mecanismo de subasta funcionase adecuadamente y permitiera el acceso a postores interesados en el inmueble, en caso de declararse desierta solo se sabrá a ciencia cierta que el bien vale menos del 50% de la tasación inicial.

En los autos parece haber, además, un cierto reproche implícito, además del explícito a todo el sistema financiero por causar la crisis, que condena a los bancos a sufrir las consecuencias de tasaciones cuya realidad parece ponerse en duda. Si no nos fiamos de las tasaciones iniciales, no deberíamos tenerlas en cuenta a la hora de la adjudicación. Y si creemos que tras las reformas realizadas en este ámbito deberían reflejar adecuadamente el valor de los activos, ¿no sería más sencillo realizar una nueva tasación que establezca exactamente cuánto vale lo que recibe la entidad de crédito en el momento de la adjudicación?

Otra posible vía para tratar de paliar la angustiosa situación de miles de familias que se lanzaron sin red a la aventura de hipotecarse, sin recursos suficientes para ello en muchos casos, pasaría por reformar la legislación concursal para que esta ofrezca una respuesta apropiada en estos supuestos, como inicialmente se pretendió. Pero, sin duda, lo que es importante es que se tomen medidas que traten de evitar que en el futuro se repita la situación actual, medidas que fomenten el endeudamiento responsable, aunque ello suponga limitar el acceso a la vivienda en propiedad o, en un ámbito más amplio y ambicioso, que permitan impedir que el precio de los inmuebles se dispare o, al menos, como alternativa, promuevan eficazmente el acceso a viviendas de alquiler.