

LAS HIPOTECAS, LOS EMBARGOS Y EL DERECHO A LA VIVIENDA

La cifra es escalofriante: cada día, un promedio de 6 o 7 familias vascas se ven afectadas por procesos de desahucio de su vivienda, como consecuencia de que no han podido hacer frente a los préstamos que asumieron para adquirir sus viviendas. La terrible crisis económico-financiera que estamos padeciendo está afectando al derecho constitucional a la vivienda de muchas personas. Además, a las dramáticas consecuencias que para una familia se derivan de la pérdida de la que es su vivienda habitual, en ocasiones, hay que añadir un lastre adicional, porque con la entrega de la casa no siempre se pone fin a la deuda contraída.

En nuestro ordenamiento jurídico rige el principio de la responsabilidad universal, que formula el Código Civil, por el que el deudor de un préstamo responde con todos sus bienes presentes y futuros del cumplimiento de sus deudas. El crédito hipotecario que la mayoría de compradores de vivienda adquieren de una entidad financiera es un contrato de garantía que sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre los que se impone al cumplimiento de una obligación, para cuya seguridad se constituye. Puede suceder -de hecho suele ser lo más frecuente- que, en virtud del principio de libertad de pactos, las entidades bancarias ofrezcan un modelo de préstamo hipotecario cuyas cláusulas incorporen la garantía del art. 105 de la Ley Hipotecaria, lo cual supone que el deudor seguirá respondiendo del pago del préstamo con todos sus bienes presentes y futuros y no sólo con el bien hipotecado.

Sin embargo, la propia Ley Hipotecaria también contempla otra fórmula de garantía limitada al bien hipotecado. Esta es la idea que subyace en la denominada dación en pago. En este caso, la responsabilidad del deudor y la acción del acreedor, por virtud del préstamo hipotecario, están limitadas al importe de los bienes hipotecados, y por tanto, no van a alcanzar a los demás bienes del patrimonio del deudor. La legislación hipotecaria, en consecuencia, admite los dos tipos de cláusulas: el pacto de responsabilidad universal y el pacto de garantía limitada al bien hipotecado, pero deja *en manos de las partes* la opción por una u otra garantía. Lo que ocurre es que los contratos de préstamo son auténticos contratos de adhesión y al prestatario no se le da ni la opción, ni la información referida, de manera que la inmensa mayoría de los créditos han sido firmados conforme al criterio de la responsabilidad universal, sin que la persona firmante del crédito hipotecario fuese consciente de las consecuencias que podría acarrearle el impago del crédito.

Por consiguiente, si el acreedor (normalmente una entidad bancaria) ejecuta la garantía, en caso de impago, el inmueble suele acabar subastándose. El precio que se alcance en esa subasta marca el valor de la vivienda y éste siempre resulta más bajo que el precio de mercado. Además, en los casos en los que no acuda ningún postor, algo muy habitual, el acreedor hipotecario puede pedir la adjudicación del bien por una cantidad igual o superior al 60% de su valor de tasación. Esto es, en la actual coyuntura económica las cantidades que se alcanzan con la subasta son muy inferiores al precio que se abonó por la compra de la vivienda.

Ante las situaciones que están surgiendo por la imposibilidad de pagar las cuotas mensuales de los créditos hipotecarios, ha surgido una demanda ciudadana que reclama la dación en pago, es decir que la entrega de la vivienda salde la deuda pendiente. El sentido de las decisiones judiciales que ha habido hasta la fecha no es unánime, aunque ha habido sentencias judiciales que han aplicado la dación en pago aun cuando la cláusula del contrato fuese la responsabilidad universal, argumentando que en la crisis económica hay un componente financiero incuestionable que se ha de tomar en consideración y que ha afectado al valor de tasación de la vivienda que sirvió y se aceptó como adecuado para garantizar el préstamo en el momento de su adquisición.

Es creciente el número de personas que acuden al Ararteko, angustiadas por el hecho de haber perdido la vivienda y de seguir debiendo a la entidad financiera sumas importantes de dinero que no pueden pagar por haberse quedado en paro o haberse roto su relación de pareja. Aunque no estamos facultados para abrir un expediente de queja -herramienta de intervención que se circunscribe a actuaciones presuntamente incorrectas de las administraciones públicas- en la Defensoría del Pueblo de Euskadi no podemos permanecer con los brazos cruzados ante situaciones dramáticas que afectan al núcleo más básico del derecho a una vida digna, así como al derecho a la vivienda.

Por ello, entendemos que, basándonos en nuestra responsabilidad para con la ciudadanía, hemos de contribuir a hacer frente al grave problema social planteado, demandando actuaciones que palien las situaciones creadas, así como mejoras en el sistema que protejan de mejor manera los derechos ciudadanos. Con respecto a lo primero, entendemos que resulta necesario crear mecanismos y vías de mediación entre las entidades financieras y las personas afectadas que favorezcan las opciones de refinanciación de la deuda pendiente u otras que tiendan a evitar la subasta de la vivienda, que devendría en la última opción a aplicar. En este sentido, debemos valorar como muy positivo el anuncio hecho por la viceconsejera de Justicia de que se impulsará la vía de la mediación con los bancos y las cajas, para evitar, en la medida de lo posible, que la ejecución de la hipoteca produzca los efectos señalados.

Por otra parte, se debe hacer el máximo esfuerzo para que se proteja el derecho constitucional a la vivienda de las familias y personas afectadas por procedimientos que conducen al lanzamiento de la vivienda, para que ninguna de ellas se quede en la calle, en situación de *"sin techo"*.

Por último, entendemos que la reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley de Enjuiciamiento Civil se revela necesaria, cuando el bien hipotecado es tan básico como la vivienda habitual. La modificación de la legislación concursal, con el fin de introducir restricciones al principio de responsabilidad universal en los procedimientos de insolvencia de las personas físicas, también contribuye a avanzar en la idea de dación en pago, que si bien no es la panacea, sí permite, al menos, a las familias enfrentarse a su futuro libres de las cargas del pasado.

Iñigo Lamarca Iturbe
Ararteko