

# La situación de las hipotecas en España

Fernando Soler Toscano  
Profesor. Universidad de Sevilla.

El año 2010 se ha cerrado con un récord en procesos judiciales de ejecución hipotecaria, más de 118.000, según estimación de la Agencia Negociadora de Productos Bancarios. Esta cifra viene a continuar una serie ascendente de 26.000 ejecuciones en 2007, más de 58.000 en 2008 y casi 115.000 en 2009. Detrás de estos números hay otras tantas familias a las que, después de haber perdido su hogar, aún espera un largo calvario.

No están muy lejos los tiempos en que se concedían hipotecas por hasta el 120% del valor de compra de los inmuebles, hipotecas con las que no sólo se adquiría una nueva propiedad, sino que igualmente servían para pagar los muebles, coches, viajes, etc. Al calor de unos bajos tipos de interés y convencidos de que los precios de la vivienda nunca dejarían de subir, bancos y tasadores, junto a inmobiliarias y constructoras (por supuesto con la complicidad de políticos de uno y otro color), se convirtieron en grandes aliados en la misión de abultamiento de los precios. Como hemos comentado, infladas tasaciones animaban a la concesión de hipotecas incluso por encima del valor de compraventa, según una fórmula beneficiosa para todos, pues en muchos casos hasta el comprador aprovechaba los beneficios fiscales del préstamo hipotecario (es decir, el dinero que le pagamos entre todos) para la adquisición de bienes diferentes del inmueble.

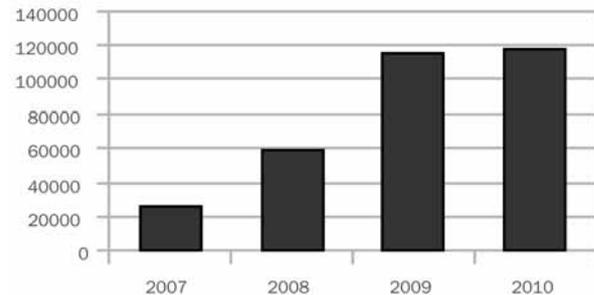
Lo que ha pasado desde entonces es tristemente conocido. En la crisis actual, en buena parte debida a los excesos debidos a un crecimiento de inestables cimientos, cada vez son

más las familias con dificultades para llegar a fin de mes. El año 2010 nos dejó 4,1 millones de parados y un 20,8% de hogares españoles viviendo por debajo del umbral de la pobreza. De ahí las miles de ejecuciones hipotecarias de los últimos años, y las que aún tendrán que llegar.

Si bien es duro para cualquier familia el enfrentarse a un proceso de ejecución hipotecaria, donde con la casa que pierde se desvanecen sus esfuerzos e ilusiones, la legislación hipotecaria española lo hace aún más cruel. Aunque se venda el inmueble en subasta pública, el ejecutado aún tendrá que pagar la diferencia entre el valor de subasta y su deuda hipotecaria. Más aún la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que si la subasta queda desierta, el banco puede quedarse el inmueble por el 50% de su valor de tasación, y por supuesto aún puede seguir reclamando al ejecutado la deuda pendiente.

Se entenderá con un ejemplo imaginado. Un ciudadano adquiere una vivienda en 2007 por 200.000 euros. En el momento de la escritura ya ha pagado 40.000 euros a la inmobiliaria, por lo que le bastaría con una hipoteca de unos 160.000 euros. Pero resulta que una semana antes de la escritura, le llega la tasación «independiente», y asombrado descubre que su vivienda ya «vale» nada menos que 300.000 euros. «¿No quieres que te prestemos los 200.000 euros?». «Hombre, pues... ¡claro que sí!, con eso puedo amueblar la casa y cambiar de coche sin tanto apuro». Así que

Ejecuciones hipotecarias en España  
Años 2007-2010



200.000 euros de hipoteca, por supuesto a 40 o 50 años. Cuando tres años después este buen hombre se queda en paro y se tiene que enfrentar a una ejecución hipotecaria, su deuda asciende a 190.000 euros. Junto al embargo y desahucio, la vivienda sale a subasta pública en 2010. De nuevo, llega aquel tasador «independiente» que firmó los 300.000 euros, pero ahora resulta que tasa el inmueble en 160.000 euros. La subasta queda desierta y el banco se adjudica la casa por 80.000 euros (dinero que no tiene que pagar), reclamando aún 110.000 euros al ejecutado. En resumen, haciendo números muy groseros:

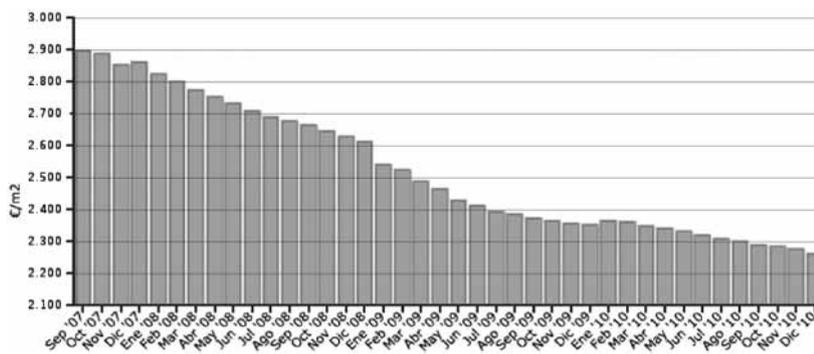
- Cuando el ejecutado liquide su deuda habrá pagado (a la inmobiliaria y al banco) más de 170.000 euros con intereses y no tiene casa.
- El banco había prestado 200.000 euros, pero ha recuperado más de 130.000. ¿Entonces pierde 70.000 euros? No, porque tiene una casa que intentará vender por todos los medios al próximo cliente que llegue a pedir una hipoteca. Cualquier euro que consiga por esta casa es pura ganancia.

Así se las gastan nuestros bancos. En una situación de aumento de precios (o al menos estabilidad) no ocurren estos problemas, pues el propietario puede vender la vivienda antes de enfrentarse a la ejecución hipotecaria, pero cuando los precios no dejan de bajar cada vez son más los ciudadanos que no pueden saldar su deuda con la venta del inmueble. El siguiente gráfico, de fotocasa.es, muestra la evolución del precio de la vivienda, por metro cuadrado, desde máximos en septiembre de 2007 (2.897 €/m<sup>2</sup>), hasta finales de 2010 (2.262 €/m<sup>2</sup>, lo que supone un descenso del 22% desde máximos). No son pocos los informes que prevén que la caída se acelere en 2011.

En un informe de octubre de 2010, Standard & Poor's estimaba que el 8% de las viviendas hipotecadas en España valían menos actualmente que la deuda pendiente, y que si el precio de la vivienda continúa cayendo este porcentaje puede llegar fácilmente al 20%. ¿Quién es culpable de esta situación? En muchos casos, los hipotecados fueron imprudentes, asumiendo riesgos cuya situación económica desaconsejaba. Pero en esto fueron animados por toda la industria inmobiliaria y especialmente por los bancos, que al fin y al cabo son los profesionales del crédito, y deberían también tener cierta responsabilidad sobre el dinero que prestan. Y también deberían dar explicaciones las agencias de tasación, teóricamente independientes, que parecen tasar siempre en beneficio de la banca, al alza cuando con-

viene dar crédito y a la baja cuando hay que limitarlo.

Tal como está hoy en día la ejecución hipotecaria en España, todo el peso cae sobre el ejecutado, el sistema está montado para que el banco, al final, siempre gane. Y si el banco tose, ya vendrá el Gobierno a prestarle dinero, pero al ciudadano siempre se le exigirá que pague hasta el último euro. La situación no es así en otros países cercanos. En Francia, la «ley de la segunda oportunidad», de 2003, regula la condonación judicial



de las deudas de las personas físicas mediante la liquidación del patrimonio. También en Inglaterra y Estados Unidos está contemplada la dación en pago, es decir, la anulación de la deuda mediante la entrega del inmueble. En Alemania y Portugal, por otra parte, existe la posibilidad de condonación parcial de la deuda en caso de deudores «de buena fe». En España, la dación en pago está contemplada por la Ley Hipotecaria, pero no es obligatoria para los bancos, que sólo la aceptan cuando ven imposible recuperar el préstamo. Frente a 115.000 ejecuciones hipotecarias, en 2009 sólo se produjeron, según estimaciones, entre 30.000 y 40.000 daciones en pago en nuestro país.

Con frecuencia aparecen iniciativas legislativas para regular la dación en pago en España. El pasado mes de diciembre fue CiU quien presentó al Congreso de los Diputados una moción que recogía varias medidas ante su «preocupación por el incremento de los procesos de ejecución de préstamos hipotecarios y de las consecuencias sociales y económicas que de ello se derivan». El Gobierno aceptó estudiar algunas de las propuestas, pero rechazó la más importante, la que establecía la dación de la vivien-

da en pago de la totalidad de la deuda hipotecaria. El Ministro de Fomento, José Blanco, con competencias en Vivienda, mostraba su rechazo a la dación en pago «porque no se puede poner en peligro a las instituciones financieras españolas».

Instituciones financieras a las que se les soltaron 150.000 millones de euros, pero no se les exigen medidas de protección a los ciudadanos.

¿Dónde queda nuestro derecho a «disfrutar de una vivienda digna y adecuada»? Por supuesto que la propiedad no es el único modo de disfrutar de una vivienda digna, pero si se nos concede tal derecho debemos poder ejercerlo con ciertas garantías. Al menos los poderes públicos podrían tratar al ciudadano igual que a una empresa en concurso de acreedores, que en la práctica puede hacer borrón y cuenta nueva, liquidar sus deudas y empezar desde cero. ¿Por qué la vara es mucho más dura con las personas físicas que se enfrentan a una ejecución hipotecaria?