

# Por una modificación de la Ley Hipotecaria

La Institución se ha hecho eco del problema que estaba afectando a miles de familias, muchas de ellas con menores, que después de sufrir el drama de tener que abandonar su vivienda. Se ven privadas del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, al no poder afrontar el pago de las cuotas de los créditos hipotecarios. Las entidades bancarias continúan ejecutando el crédito contra otros bienes propios o de las personas que avalaron el crédito para resarcirse completamente de la deuda dineraria.

Se trata de una amarga sorpresa, ya que es frecuente que el deudor crea, equivocadamente, que su responsabilidad, en caso de impago, está limitada a la entrega de la vivienda a favor de la entidad bancaria, ya que el crédito que se concede suele girar en torno a un porcentaje sobre el valor de la vivienda, aunque es verdad que unas malas y extendidas prácticas de las entidades financieras hicieron que, en no pocas ocasiones, los préstamos se concedieran por un importe similar al de la vivienda. Si a ello añadimos que la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé que si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por

una cantidad igual o superior al 60% de su valor de tasación, no es infrecuente que el deudor vea como la ejecución del crédito continúa, una vez perdida la vivienda, implacablemente contra otros bienes.

Ésta es una opción de garantía que actualmente está prevista en el art.105 de la Ley Hipotecaria y que supone que

El Defensor del Pueblo Andaluz ha solicitado la reforma de la normativa hipotecaria para alcanzar una mayor equidad entre las partes firmantes de estos contratos.

el deudor se vea obligado a asumir la responsabilidad personal ilimitada que, como principio general del cumplimiento de las obligaciones, contempla el art. 1911 del Código Civil.



Las entidades bancarias incluyen en los contratos de crédito habitualmente, o tal vez exclusivamente, esta cláusula de responsabilidad universal del deudor.

Sin embargo, la propia Ley Hipotecaria prevé claramente en su artículo 140 la posibilidad de que las partes contratantes se acojan a la fórmula de la dación en pago de la vivienda.

Por tanto, frente a determinadas noticias que circulan en algunos medios de comunicación demandando que se incluya la posibilidad de la dación en pago de la vivienda para liquidar totalmente el crédito hipotecario, en caso de impago, la realidad es que el ordenamiento jurídico español ya contempla esta opción en la mencionada Ley.

La pérdida de la vivienda como consecuencia de los impagos de los créditos hipotecarios debe ser el límite de la responsabilidad adquirida por quienes no pueden afrontar el abono de sus cuotas.

En resumen, la dación en pago de la vivienda como única garantía del pago del crédito hipotecario está contemplada en el derecho español, pero constituye una opción excepcional y que, por tanto, no se aplica en los contratos ofertados en el mercado financiero.

De acuerdo con ello, proponíamos a los poderes públicos dos alternativas para su estudio:

a) Añadir una previsión legal por la que, en

todo caso, cuando la hipoteca recaiga sobre una vivienda que constituya el domicilio habitual y permanente del deudor, la obligación garantizada se ejecute, única y exclusivamente, sobre el inmueble hipotecado, dando lugar a la extinción total de la deuda hipotecaria.

b) Una segunda alternativa, más restrictiva y con un carácter eminentemente social, sería exigir este tipo de contratos cuando se trate de viviendas que gocen de algún tipo de protección pública, destinada a la población con menos recursos.

Sin perjuicio de ello, y como medidas complementarias, sería conveniente reflexionar sobre la necesidad de modificar la Ley de Enjuiciamiento Civil en lo que concierne a su art. 579, no sólo por coherencia con la modificación que proponemos, sino también, por lo establecido en el art. 671 en lo que concierne

a la valoración del 50% del valor de tasación de la

vivienda cuando no acuda ningún postor a la subasta. Asimismo, creemos que sería muy conveniente que, siempre con carácter previo a la ejecución del crédito hipotecario, se realizara una nueva tasación objetiva del inmueble a fin de garantizar la congruencia prestacional en el cumplimiento de los contratos de esta naturaleza.

El debate social generado en torno a esta cuestión dio lugar a la aprobación del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de Julio, de Medidas de Apoyo a los Deudores Hipotecarios, que lleva del 50 % al 60 % el porcentaje del art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En fechas muy recientes se anuncian nuevas medidas que pretenden añadir nuevas respuestas a este espinoso asunto. Confiamos que su concreción y su puesta en práctica corrijan situaciones mal equilibradas y socialmente injustas.

**(Ver Sección Primera)**

