

NUESTRO ENCORSETADO SISTEMA DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Basilio J. Aguirre Fernández

El mercado hipotecario en España -y no sólo en España- es uno de los sectores con un mayor grado de intervención y control por parte del estado. Las entidades de crédito actúan bajo la severa mirada del Banco de España, cumpliendo toda una serie de índices, porcentajes y ratios que se multiplican a través de una lista interminable de leyes, reglamentos y circulares varias. Sin embargo, nada de eso ha impedido que estemos viviendo una crisis sin precedentes en el campo crediticio en general, e hipotecario en particular. Y encima, los profetas del pensamiento único se atreven a decir que todo es por culpa de la falta de controles.

Quiero hoy ocuparme de una parte de ese mercado hipotecario: las ejecuciones en caso de impago del préstamo. Se trata de un asunto eminentemente técnico que, sin embargo, ha pasado en alguna de sus facetas a constituir tema de conversación en las barras de los bares o en las cajas del supermercado. Y todo a propósito de la propuesta, asumida por alguna resolución judicial aislada y debatida -o más bien, la mayoría de las veces, objeto de chascarrillo- durante la reciente campaña electoral, sobre la admisibilidad de la dación en pago como mecanismo de extinción del préstamo impagado, de forma que ya no pueda el banco reclamar ninguna cantidad adicional. En definitiva, si no puedo pagar la hipoteca, entrego el piso al banco y asunto terminado.

La ejecución de una hipoteca se lleva a cabo a través de unos procedimientos estrictamente regulados en la ley, sin margen para demasiados pactos entre las partes. En la práctica, ya se realice este proceso por vía judicial o con intervención notarial, sucede que la mayor parte de las veces es la propia entidad de crédito la que se adjudica la finca hipotecada por la mitad de su valor de tasación. Ello implica que el precio de adjudicación es inferior a la deuda pendiente, con lo que la diferencia va a seguir siendo luego reclamada por el banco a través de otros procedimientos. Es decir, he perdido el piso y sigo debiendo dinero.

Las soluciones a esta disfunción sólo las encontraremos en la libertad de contratación y en la introducción de la libre competencia en el proceso de ejecución. Nuestra legislación permite desde 1944 que pactemos libremente con el prestamista que la deuda pueda hacerse efectiva exclusivamente sobre la finca hipotecada. Bastaría con mejorar algunos detalles técnicos del artículo 140 de la Ley Hipotecaria, que disipasen ciertas dudas que la doctrina científica ha mantenido acerca de su interpretación, para que las partes pudieran acordar esta posibilidad al constituir una hipoteca. Pero esto debe ser sólo una opción para los contratantes. Nunca una imposición legal. Restringir la libertad de contratación impide el desarrollo económico. Las partes deben ser libres al fijar las estipulaciones contractuales, y asumir las consecuencias de cada pacto. Es obvio que si el banco accede a esta forma de concesión de una hipoteca, normalmente exigirá un mayor tipo de interés para compensar el riesgo. Imponer la denominada dación en pago de forma imperativa, es la típica medida paternalista de estados antiliberales que sólo provocaría una parálisis en el crédito mayor aún de la que estamos viviendo.

Pero quizá la reforma más necesaria en estos momentos es la del procedimiento de ejecución. Si las fincas se adjudican en las subastas por unos precios tan exiguos, es porque el proceso de enajenación es cerrado, complejo y casi clandestino. La ley de Enjuiciamiento Civil del año 2000 hizo algún tímido intento por introducir cierta liberalización permitiendo que, mediante acuerdo entre el acreedor y el deudor, se pudiera llevar a cabo la enajenación por medio de entidades especializadas. Pero como casi siempre le ocurre a la derecha española cuando gobierna, dio sólo un pasito, y con una regulación tan enrevesada que apenas se ha aplicado en la práctica. No existe ninguna razón objetiva que explique por qué las ineficaces subastas judiciales o notariales no se sustituyen por un sistema de venta a través de agencias inmobiliarias, con toda la publicidad que se utiliza habitualmente en cualquier operación de venta ordinaria. ¿Cómo es posible que no se pueda consultar a través de internet los pisos que ahora mismo se están subastando en cualquier juzgado o notaría de España? Es imprescindible abrir el mercado, dando publicidad verdadera y real a las enajenaciones, e implicar a empresas inmobiliarias en el proceso, empresas que asumirán como negocio el conseguir las mejores ofertas de compra posibles. Además, deben eliminarse las trabas que existen en la ley para poder concurrir a la subasta. No es comprensible que deba consignarse, nada menos que un veinte por ciento del valor de tasación de la finca, para simplemente poder participar en la puja. Y por supuesto, para evitar fraudes, que siempre en caso de empate en la oferta de puja, prevalezca la que realicen los terceros frente a la que haya verificado el acreedor ejecutante.

Atravesamos una crisis financiera e inmobiliaria fruto de la expansión monetaria orquestada por los bancos centrales. Eliminemos trabas y fomentemos la libertad de circulación y contratación en el mercado hipotecario porque, como decía Benjamín Franklin, nunca una nación se ha arruinado comerciando.

Junio de 2011.



PIENSA
EN
LIBERTAD