

EL DEBATE SOBRE LAS HIPOTECAS

Artículo de opinión de Francisco Cabrillo. Comenta que la propuesta de adoptar el modelo estadounidense de que las deudas hipotecarias pudieran quedar saldadas con la entrega al acreedor del inmueble que sirve de garantía al préstamo plantea problemas importantes que hacen que su aplicación no sea aconsejable. "En primer lugar porque no se puede decir, sin muchas matizaciones, que ésta sea la norma legal vigente en Estados Unidos. El modelo, o mejor los modelos, de préstamos hipotecarios en Estados Unidos son muy complejos; y no existe un sistema uniforme, ya que los estados regulan estas cuestiones de diversas formas".

En España, apunta que la reforma podría plantearse de dos formas. Podría tener carácter retroactivo. "Esto supondría un grave ataque a la seguridad jurídica, una auténtica expropiación para los acreedores y un crecimiento de la litigación, indeseable desde todos los puntos de vista. Pero podría también aplicarse la reforma sin retroactividad. Esta solución evitaría los conflictos jurídicos; pero en nada favorecería a quienes se encuentran hoy en dificultades". Comenta asimismo que "una limitación forzosa de la garantía que la hipoteca ofrece a los acreedores podría tener efectos tanto sobre la cuantía de los préstamos hipotecarios como sobre sus tipos de interés. La razón es que aumentaría el riesgo de impago parcial para los prestamistas. Y éstos reaccionarían de dos formas posibles: la primera, elevando los tipos de interés en función del mayor riesgo soportado. La segunda, reduciendo la ratio préstamo/valor estimado del inmueble. Es decir, si antes prestaban, por ejemplo, el 80% del valor del inmueble, ahora sólo prestarían, el 50% ó 60%". Concluye que "lo más probable es que prevaleciera la segunda estrategia y se redujera el volumen de los préstamos. Es interesante señalar que si lo que se deseara fuera reducir la ratio préstamo/valor -por considerar que los bancos se excedieron en su día al llegar a prestar más del 100% del valor real del inmueble-, la reforma contribuiría a ello. Pero también hay que tener presente que haría más difícil a mucha gente el acceso a una vivienda. Esta limitación de la responsabilidad de los deudores tendría, en resumen, más efectos negativos que positivos. A este respecto, conviene señalar que para nuevas hipotecas el actual artículo 140 de la Ley Hipotecaria ya contempla la posibilidad de acotar la responsabilidad del deudor al valor de los bienes hipotecados. Pero una cosa es un acuerdo libre entre las partes y otra muy diferente una disposición legal obligatoria".

(Expansión. Página 63. 2 columnas)