

PUBLICACIONES

» “¿Medidas hipotecarias insuficientes?”

Almudena Cuéllar
Abogado
Departamento de Derecho Mercantil

El Economista
12 de enero 2013

Ese que los ingleses llaman “moral hazard” (riesgo moral), a tenor del cual si se permite a las personas imprudentes no asumir sus responsabilidades, se favorece que la próxima vez todo el mundo actúe de forma irresponsable, es algo que en materia hipotecaria parece de primordial aplicación.

Por ello, tras los acontecimientos de estos últimos meses, se hace todavía más necesario que las medidas que tome el Gobierno tengan en cuenta esta máxima. De hecho, ésta ya subyace en los reales decretos-ley aprobados recientemente (*Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recurso; y, Real Decreto-Ley 27/2012, de 16 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios*) con los que se ha tratado de salvar la situación precaria a la que se han visto arrojados muchos deudores hipotecarios tras sucumbir, como tantos otros ya lo han hecho, a esta crisis.

Parece que la opinión pública estuviera a la espera de que el pasado 16 de noviembre el Consejo de Ministros aprobase una medida “a lo griego”, esto es, que se decretara una moratoria para todos los deudores hipotecarios –como en su día hizo el gobierno heleno-. Pues bien, si se hubiera aprobado una medida en estos términos

¿MEDIDAS HIPOTECARIAS INSUFICIENTES?



Almudena Cuéllar
Abogada de CMS Albiñana & Suárez de Lezo

Esos que los ingleses llaman *moral hazard* (riesgo moral), a tenor del cual si se permite a las personas imprudentes no asumir sus responsabilidades se favorece que la próxima vez todo el mundo actúe de forma irresponsable, es algo que en materia hipotecaria parece de primordial aplicación.

Por ello, tras los acontecimientos de estos últimos meses, se hace todavía más necesario que las medidas que tome el Gobierno tengan en cuenta esta máxima. Parece que el pasado 16 de noviembre el Consejo de Ministros aprobase una medida “a lo griego”, esto es, que se decretara una moratoria para todos los deudores hipotecarios –como en su día hizo el gobierno heleno-. Pues bien, si se hubiera aprobado una medida en estos términos

que atraviesa nuestro país. Estas prestaciones podrían emplear las previsiones en ellas recogidas como una herramienta de negociación con los acreedores. Dicho esto, si además nosotras en cuanto a las numerosas manifestaciones de la banca en relación con la ejecución hipotecaria y la incorporación de inmuebles a sus balances –una de las últimas, el pasado 10 de noviembre, cuando el presidente de la AEBE declaró que “no está el interés de las bancas” adjudicadas “a la venta” y que todas las entidades “de manera silenciosa” han vendido a otros propietarios de viviendas a otros propietarios de éstas, se han visto las restricciones de los deudores insolventes, puede pensarse diferentes riesgos, y en particular el de favorecer precisamente la irresponsabilidad. Es necesario que las medidas que se tomen en materia de ejecución hipotecaria mantengan el espíritu de limitación del *moral hazard* de modo que no se perjudice al crédito. En otro orden de cosas, si se responde el que no se pongan los países en los que se ha empezado, y con más fuerza, la fórmula posesionada del *first lien* a “volver a empezar”. Pero de ello habrá que escribir otro día.

Las entidades acreedoras serán propietarias de bienes con menor valor de mercado

Pese a todas las críticas que han recibido estos Reales Decretos-Ley, tras analizarlos en profundidad y conjuntamente, entendemos que han abierto potenciales nuevas vías de negociación para aquellos deudores hipotecarios que, aunque ahora mismo no se encuentren dentro de su ámbito de aplicación, puedan estarlo en un futuro no muy lejano.

Que durante los próximos dos años quede en suspenso el lanzamiento de los inmuebles ejecutados, supone un tremendo varapalo para las entidades acreedoras, ya que se van a encontrar con que son propietarias de unos inmuebles cuyo valor en mercado se ha reducido considerablemente al haberse visto ocupadas, como pronto, hasta el 16 de noviembre de 2014, lo que dificultará mucho dar salida al stock de este tipo de viviendas.

Existen un gran número de deudores hipotecarios que, pese a no cumplir ahora con los requisitos de exclusión, especial vulnerabilidad o económicos exigidos por los Reales Decretos-Ley, respectivamente, podrían empezar a cumplirlos en el corto plazo dada la actual coyuntura

económica y laboral que atraviesa nuestro país. Estos “potenciales” beneficiarios de los Reales Decretos-Ley podrían emplear las previsiones en ellos recogidas como una herramienta de negociación con sus acreedores.

Dicho esto, si además tenemos en cuenta las numerosas manifestaciones de la banca en relación con la ejecución hipotecaria y la incorporación de inmuebles a sus balances –una de las últimas, el pasado 19 de noviembre, cuando el Presidente de la AEB declaró que “*no está en el interés de los bancos*” adjudicarse viviendas y que todas las entidades “*de manera silenciosa llevan varios años haciendo esfuerzos importantes para renegociar el pago de las hipotecas de sus clientes con dificultades financieras*”-, llegamos a la conclusión de que ni los bancos están interesados en incorporar nuevas viviendas a su stock, ni mucho menos en convertirse en propietarios de estas para no poderles dar salida después.

Todo ello se traduce en que la “amenaza” de la inclusión de nuevos deudores hipotecarios dentro del ámbito de aplicación de los Reales Decretos-Ley podría fomentar las posibilidades de renegociación de su deuda. A fin de cuentas, hoy en día es habitual que las empresas se refinancien en el momento en que ven que no pueden hacer frente a sus obligaciones de pago. ¿Por qué no han de hacerlo también los particulares? Del mismo modo, otra posibilidad que se podría explorar es la de acordar una dación en pago *pro soluto*, de forma que el banco saldría beneficiado al adquirir un inmueble libre, y el afectado lograría de esta manera la cancelación total de su deuda, lo que supondría una suerte de “*fresh start*” para el deudor hipotecario.

Finalmente, no hemos de olvidar que, en muchas ocasiones, la norma sobre la que instrumentar todo lo expuesto ya existe, y únicamente falta incentivar su aplicación. No obstante, queremos poner de manifiesto que el tratar al propietario de la vivienda como parte débil de la relación, si se hace sin las necesarias medidas de filtro que disipen las tentaciones de los deudores insolventes que lo son por un sobreendeuda-

miento abusivo y compulsivo y que tal vez no muestran propósito de la enmienda, puede provocar diferentes riesgos, y en particular, el de favorecer precisamente la irresponsabilidad. Por ello, es necesario que las medidas que se tomen en materia de ejecución hipotecaria mantengan el espíritu de limitación del “*moral hazard*” de modo que no se paralice el crédito ni se limite que accedan a este aquellos que sí fueron prudentes y no se endeudaron hasta el límite. En otro orden de cosas, a eso responde el que no sean pocos los países en los que se ha ensayado, y con notable éxito, la fórmula postconcurso del “*fresh start*” o “volver a empezar”. Pero de ello habrá que escribir otro día.

Más información

Almudena Cuéllar

Almudena.cuellar@cms-asl.com