

Los bancos podrían obligar a las familias a hipotecar otros bienes

La OCU lo considera un 'atropello'. La medida cubriría la relación entre el valor real y la cantidad hipotecada. El FMI augura que el descenso de precios será de entre el 15% y el 20%

La delicada situación que atraviesa el mercado inmobiliario hace que algunos de los ciudadanos que compraron su vivienda en la parte más alta del ciclo, en la primera mitad del pasado año, se encuentren ahora con que su vivienda vale menos de lo que pagaron por ella. Y puede ser peor. El FMI auguró el pasado jueves que el precio de los pisos puede caer en España hasta un 20%.

En ese caso, y si la vivienda está hipotecada, el consumidor se puede enfrentar a la tesitura de **estar pagando un crédito mucho más caro de lo que en realidad vale su piso**. La tentación de dejar de abonar las letras es evidente y, ante esa situación, el Gobierno ha buscado garantías para el sector financiero.

Así, en el decreto que desarrolla la nueva ley del mercado hipotecario, se permite a las entidades financieras exigir al ciudadano que hipoteque otros bienes si el precio de la vivienda se reduce. La ley hipotecaria se hizo para abaratar los cambios de estos préstamos, pero su desarrollo esconde esta medida. El decreto está sometido a consulta pública y su redacción no difiere en buena medida de la legislación hoy vigente. Sin embargo, **entre los consumidores sorprende que el Gobierno "se ponga del lado de la banca" con una disposición que es un "atropello"**.

La redacción del decreto, aunque farfugosa en algunos puntos, es bastante comprensible: "Si por razones de mercado o por cualquier otra circunstancia el valor del bien hipotecado desmereciese de la tasación inicial en más de un 20%, la entidad financiera acreedora, acreditándolo mediante tasación efectuada a su instancia, podrá exigir del deudor hipotecante la ampliación de la hipoteca a otros bienes suficientes **para cubrir la relación exigible entre el valor del bien y el crédito que garantiza**".

Los precios aún no han caído

Es cierto que el precio de la vivienda, por el momento, no está cayendo de media en España -aunque el FMI augura que el descenso será de entre el 15% y el 20%- pero sí se aprecian ya descensos en ciertas zonas del país, en las que el boom urbanístico ha sido más intenso. Es el caso de muchas zonas de la **costa levantina, del litoral andaluz o del extrarradio de las grandes ciudades**, donde hace un año se pagaron precios que hoy son impensables.

A eso se une otro problema. Las tasaciones, que ahora se ajustan notablemente al valor real, **han estado en España durante muchos años infladas**. Era la época en que se creía que los pisos valían mucho más de lo que ahora se evidencia. Ese hecho sirvió para que el volumen de los préstamos fuese más alto sin necesidad de que los bancos tuviesen que provisionar cantidades adicionales.

La ley limita al 80% el valor de tasación

La ley limita al 80% del valor de tasación el importe del préstamo que se puede conceder con cargo a una vivienda. Si el valor de la tasación es mayor, el cliente recibe más dinero y el banco cobra más en intereses. La legislación también permite llegar al 95%, como límite máximo, en el caso de que existan 'garantías personales adicionales', es decir, un aval, o 'un seguro frente al impago'. Se introducen exigencias más fuertes porque los bancos deben provisionar más fondos si rebasan el límite del 80%.

Muchos ciudadanos se podrán ver reflejados en realidades como ésta. Una casa comprada hace año y medio por 180.000 euros, para la que recibió un préstamo de 190.000, gracias a una tasación de 200.000 euros. Ese ciudadano puede encontrarse con que el banco decida hacer otra tasación de ese piso -curiosamente las entidades financieras suelen tener sus propias tasadoras- y que ésta arroje un resultado de 160.000 euros.

La tentación de dejar de pagar

El hipotecado se enfrentaría a la devolución de un préstamo de 190.000 euros más intereses, por una casa que vale 160.000. Ante situaciones similares producidas años atrás en países del entorno español, como el Reino Unido, **muchas familias optaron por dejar de pagar la hipoteca.**

Con una tasación inicial de 200.000 euros y una segunda de 160.000, la diferencia sería ya del 20% fijado en el decreto. La cantidad quizá se vea como una posibilidad excesiva, pero la distancia es de poco más del 10% sobre el valor real del piso (180.000 euros) cuando se compró, lo cual, en determinados puntos del país, ya se está produciendo.

¿Consecuencia? En función de este decreto, el banco o la caja de turno pueden obligar al cliente a hipotecar otros bienes, **ya que su casa ya no cubre el valor de lo que está pagando por ella.** ¿Y qué bienes se pueden hipotecar? La respuesta es otra vivienda o recurrir al aval, ya que el valor de otros objetos de cuantía, como puede ser un coche, se deteriora de forma mucho más rápida y no sería aceptada por la entidad financiera.

El decreto lleva fecha de 11 de marzo, apenas dos días después de las elecciones. Está sometido a consulta pública hasta el próximo 25 de abril, tiempo suficiente para que el Ministerio de Economía reciba alegaciones y su responsable, Pedro Solbes, ya ratificado en el cargo, decida modificar este polémico punto.

JUAN EMILIO MAÍLLO

[El Mundo](#)

Fecha artículo: mar 08 abr 2008 06:29:00 CEST

Cristino Martos, 4
28015 Madrid

Tel 91 540 92 82 Fax 91 548 28 10
comfia@comfia.ccoo.es