

Sí, ¿pero cómo pago mi hipoteca?

JUAN GARCÍA

ABOGADO Y DIPUTADO 2º DE LA JUNTA DE GOBIERNO
 DEL COLEGIO DE ABOGADOS DE MURCIA



Los medios de comunicación nos traen a diario un torbellino de noticias que, por un momento, solo por un momento, nos hacen olvidar el problema que más acucia a miles de españoles: su hipoteca. Parece que todo se soluciona refiriendo que la causa de la angustia que se vive en miles de hogares a finales de mes por no saber cómo pagar su hipoteca, tiene como consecuencia la ya tan nombrada crisis económica, y a la que tan ajenos hemos sido los ciudadanos de este país, salvo para sufrirla.

Por eso es difícil entender para cualquier deudor, que no ha podido obtener un descuento de un solo céntimo de su deuda con la entidad bancaria, que ésta ceda globalmente las deudas de sus clientes a lo que se conoce como «fondos buitres».

No existen datos precisos sobre el importe de dichas cesiones, pero es opinión general que oscilan en una media del 6% de lo que se adeuda: el hipotecado adeuda, como ejemplo, 100.000 euros a su entidad bancaria pero ésta la vende, a quien no suele ser banquero, por 6.000 euros. El vetusto artículo 1.535 del Código Civil, que fue redactado en su tenor actual hace ahora 126 años, permite al deudor quedarse con su propia deuda pagando el importe por el que ha sido cedida. El conocimiento preciso de estas cesiones y la aplicación de lo legislado cambiaría la posición de muchos deudores: no es lo mismo deber 100.000 euros que deber 6.000, conforme al ejemplo anterior.

El Colegio de Abogados de Murcia y el de Economistas, dentro de su compromiso con los ciudadanos y como formación para sus colegiados, han organizado unas Mesas Concuriales en la que se quiere recordar que, aunque falta mucho por hacer y que lo realizado por las Administraciones Públicas es positivo aunque insuficiente, el deudor hipotecario, que

no sabe cómo hacer frente a la situación que soporta, tiene numerosas posibilidades para intentar, primeramente, no tener que abandonar su vivienda habitual; derecho a una rebaja obligatoria de los intereses moratorios; acogerse a lo que se denomina como Código de Buenas Prácticas que, entre otras, ofrece la posibilidad de intentar reestructurar su deuda con la entidad bancaria, inclusive con quitas; la dación en pago de la vivienda y saber que, aún en el caso de dación en pago, podrá permanecer en su vivienda pagando una discreta renta y por un período mínimo de dos años obligatorios, y que podrán ser prorrogables. Y, sobre todo, que los lanzamientos judiciales de las viviendas hipotecadas sólo se podrán acordar a partir del día 15 de mayo de 2017, lo que constituye un importante respiro para quien su noticia de más actualidad es la posibilidad de abandonar su vivienda y se encuentra dentro de lo que la legislación denomina como umbral de exclusión que, y esto es de agradecer, ha sido ampliado a diferentes situaciones personales y familiares para abarcar así un espectro más amplio de familias. Disipar, aunque sea temporalmente, la posibilidad de tener que abandonar su vivienda será, sin ninguna duda, el auténtico motor e incentivo para que se desarrolle nuestra economía.

Y, si se agotan las posibilidades anteriores, que sepan que tienen derecho a solicitar la 'segunda oportunidad', hacer buena aquella máxima de que 'quien da lo que tiene no está obligado a dar más', porque quienes han visto fracasado su proyecto económico deben tener esa segunda posibilidad de empezar desde cero y no verse lastrados económicamente, ellos y sus familias, para el resto de su vida. El sistema actual es válido, aunque muy mejorable, y supone abrir una ventana de esperanza a quienes han agotado todas sus posibilidades económicas.