

Momentos de crisis

El motivo de esta reflexión se dirige a plantear una casuística que afecta a miles de personas y empresarios de la construcción, a quienes la crisis económica que padecemos está golpeando con especial virulencia.

Es obvio resaltar que el acceso a la compra de viviendas, durante los últimos años, venía dado por el auge del sector inmobiliario, en el que miles de personas veían cómo era el destino preferido para encauzar sus inversiones; en otros casos supuso una excelente ocasión para mejorar las condiciones de vida y tener acceso a una vivienda mejor, propiciada por la facilidad en vender sus antiguas viviendas y acceder a una nueva, circunstancia que se ha visto favorecida por la masiva entrada en nuestro país de inmigrantes, que en buena medida han adquirido viviendas de segunda mano, lo que en conjunto ha supuesto una dinamización del mercado inmobiliario.

Todo ello, que en conjunto pudiera parecer económicamente un logro importante, presentaba sus matices negativos puesto que se ha producido una excesiva valoración del escaso suelo que se ponía en el mercado, lo que repercutía tanto en un aumento excesivo de las viviendas como en unas plusvalías que no tenían justificación razonable o lógica. En cualquier caso, bueno o malo, ese fenómeno no habría tenido virtualidad si no hubiera contado con la complicidad necesaria de la bajada de los tipos de interés, así como con la facilidad crediticia que las entidades financieras españolas han puesto en manos del sector.

Hete aquí que la facilidad crediticia se ha acabado, fundamentalmente porque las entidades financieras carecen de liquidez, y lo que antes era elasticidad ahora se ha convertido en rigidez, el paro golpea con insistencia mes tras mes, y la inflación, de momento no tiene freno. Dice "El Mundo" que la concesión de préstamos para adquisición de viviendas



crecieron tan sólo un 8,2% en junio, frente a la tasa del 17,2% registrada en el mismo mes de 2007, y que es el índice más bajo desde 1995, o lo que es lo mismo, el menor ritmo de crecimiento de los últimos 13 años, y que tampoco hay que obviar las trabas de las entidades para otorgar préstamos hipotecarios a las familias porque de hecho, una de cada cinco operaciones de compra pactadas con las promotoras se rompe en el momento de escriturar por el endurecimiento de las condiciones de cajas y bancos. La falta de liquidez que reina en el mercado desde que estallara la crisis de las subprime fuerza a la banca a mirar con lupa la capaci-



dad de sus clientes para hacer frente a los pagos antes de autorizar un préstamo.

Legado a este punto, si usted es uno de esos cinco, a los que el banco no le concede la subrogación que pactó con la empresa inmobiliaria, se preguntará qué puede hacer.

Intente llegar a un acuerdo amistoso con la promotora para que le devuelvan las cantidades que entregó a cuenta, pues sin duda alguna usted estaba condicionado al acceso a la vivienda precisamente por la concesión del préstamo para el pago del resto del precio de la compraventa. Pero si la promotora no es receptiva no le quedará otro remedio que acudir a la vía judicial para solicitar la resolución del contrato de compraventa que usted suscribió de buena fe, confiando en que su contrato estaba financiado. De hecho la promotora también lo creía, por eso en la mayoría de los contratos se afirma que el resto del precio se satisfaría subrogándose el comprador en el préstamo hipotecario que la misma promotora había convenido con determinada entidad financiera.

Aun cuando con anterioridad esta circunstancia se producía aisladamente, es cierto que con motivo de estos momentos de crisis la situación se va a plantear con cierta frecuencia en los Juzgados, y para ello habremos de argumentar que el préstamo hipotecario, tal y como asiduamente aparece en los contratos, está configurado como una condición tácita, es decir, como aquella que si bien no se expresa se sobreentiende y se infiere de la lógica. Como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de abril de 2002, se trata de una ineficacia sobrevinida por desaparición (posterior) del motivo causalizado que faculta para el ejercicio de la acción resolutoria por elementales principios de fidelidad o lealtad y buena fe contractual, con arreglo a los cuales deben ser interpretados y cumplidos los contratos. En cualquier caso, que tenga usted suerte.