

## **Bancos y cajas alertan de las lagunas legales en el embargo de las VPO**

La crisis amenaza con disparar las históricamente bajas tasas de morosidad hipotecaria, y bancos y cajas se preparan para gestionar esa coyuntura. En el caso de tener que ejecutar hipotecas de viviendas protegidas (VPO) por impago, advierten a las comunidades que unifiquen la normativa a aplicar, ya que han detectado lagunas legales al proceder a los embargos.

Todas las fuentes del sector consultadas aseguran que, como en el resto de tipologías de viviendas, el volumen de embargos en VPO sigue siendo relativamente bajo. El problema es que bancos y cajas temen que a corto y medio plazo la morosidad en este colectivo aumente, como lo hará en el conjunto de la cartera hipotecaria. Es más, la Asociación Hipotecaria de España (AHE) acaba de publicar sus previsiones y en ellas asegura que a finales de año la tasa de dudosidad de este tipo de préstamos alcanzará el 2%.

'El proceso se complica cuando se trata de una VPO porque el titular de esa casa ha recibido ayudas públicas que la legislación en vigor prevé que deben ser reintegradas a la Administración', explican en una entidad bancaria. Las mismas fuentes sostienen que, aunque puntuales, se han dado casos en los que el Gobierno autonómico correspondiente (son las regiones la administración competente en la materia) ha reclamado dichas subvenciones al banco o la caja que concedió el préstamo.

Las entidades lo tienen claro: 'nosotros no ponemos inconvenientes en ayudarles con los trámites, pero lo lógico es que devuelva el dinero quien disfrutó de él'. Otra de las fuentes consultadas añaden: 'antes, cuando se producía algún caso de impago en una VPO, las administraciones no solían reclamar la devolución de las ayudas y sólo lo hacían cuando el propietario de una de estas casas decidía venderla. Ahora, ante la necesidad de dinero que tienen, parece que no van a perdonar ni una subvención, aunque el titular de la casa se declare insolvente'.

Precisamente éste es uno de los aspectos que reclaman bancos y cajas. Que el Ministerio de Vivienda y las comunidades autónomas acuerden qué criterios se van a aplicar en caso de impago y que sean los mismos en todos los territorios.

Además, en esta línea, las entidades financieras consultadas por Cinco Días recuerdan que el Ministerio de Vivienda conoce prácticamente en tiempo real cuándo se produce un caso de impago. 'Si por ejemplo, en una VPO se ha concedido la subsidiación del 10% de la cuota hipotecaria y el total a pagar cada mes son 1.000 euros, el banco sólo cobra al propietario 900, los otros 100 se le descuentan al Ministerio, que en cuanto se produce un impago es puntualmente informado', aclaran. Otra de las incertidumbres que se plantean las entidades es qué ocurre si el proceso llega al final y la casa se subasta.

En teoría, las comunidades autónomas tienen obligación a ejecutar el derecho de tanteo y retracto sobre el bien, tal y como ocurre en las segundas y sucesivas transmisiones de VPO, pero en la práctica hasta ahora no lo ejercían por falta de presupuesto.

A raíz del plan 2005-2008 se crea la figura del registro de demandantes para que sean quienes estén inscritos en él quienes tengan acceso a todas las viviendas protegidas que salgan al mercado. En el caso de un impago, los bancos y las cajas también quieren conocer si el nuevo propietario de esa vivienda protegida embargada ha de buscarse en los registros o se podrá adjudicar a quien acuda a la subasta.

FUENTE: Cinco Días

Fecha de Publicación: 30-06-2008