

Expte.

DI-1994/2012-7

**Excmo. Sr. D. José Luis Saz Casado
Consejero de Hacienda y Administración Pública
Gobierno de Aragón
Pza. de los Sitios
50071 ZARAGOZA**

Zaragoza, 8 de noviembre de 2012

Excmo. Sr.:

Esta Institución, como otras, viene manifestando reiteradamente su profunda preocupación por la crisis económica y las consecuencias que de ella se derivan.

Una de las mas graves, por ser la vivienda un bien de primera necesidad, se produce cuando una persona o una pareja que concertó en su día un préstamo con una entidad de crédito y lo garantizó con una hipoteca se encuentra incapaz de hacer frente a las obligaciones contraídas por una causa que en su día no era previsible, y que normalmente es encontrarse los dos o uno de los dos en paro. El descenso de valor de los pisos hace que sea imposible su venta a un tercero. Esa situación aboca al desahucio, con el drama personal y social que supone para una familia, en una situación económica precaria, tener que abandonar su domicilio, sin que ello suponga el que se extinga la responsabilidad patrimonial personal por el pago del crédito, ya que el deudor, según el art. 1911 del Código Civil, responde con la totalidad de sus bienes presentes y futuros.

A esas personas, cuando se han dirigido a esta Institución, se les ha recomendado que traten de negociar con la entidad financiera, que tampoco tiene interés en quedarse con un piso devaluado, y otras diversas posibilidades, como puede ser obtener un aplazamiento en el pago de las amortizaciones, prorrogar la duración del crédito o sugerir la dación en pago

a la entidad financiera cuando sea posible. Pero estas soluciones de compromiso no siempre prosperan por la actitud de la banca, con el argumento de que con ello se perjudica la seguridad jurídica y la solvencia de sus instituciones.

Una posibilidad que puede salvar estos dos obstáculos es sustituir el contrato de préstamo con garantía hipotecaria por el de un arrendamiento asumible con opción de compra, porque permite al banco mantener la garantía y al deudor el uso de la vivienda sin perder la expectativa de compra, a ejercitar cuando finalice la crisis económica y recuperen el trabajo.

Esta opción tiene un obstáculo muchas veces insalvable: hay que volver a pagar el impuesto de transmisiones dos veces, además del que ya se pagó en su día; y otros, como los gastos de formalización de la cancelación de hipoteca y nuevos contratos de arrendamiento con opción de compra y de la opción en su día, si se ejercita.

Es por eso que sugerimos al Gobierno de Aragón que, cuando se produzca la novación de contrato de préstamo por el de recuperación de la propiedad y ello vaya unido a un arrendamiento con opción de compra, que considere exento del pago del impuesto de transmisiones tanto la compraventa a favor del banco, como el contrato de arrendamiento con opción de compra, como la opción de compra, si se realiza.

Así mismo Sugerimos al Gobierno de Aragón que trate, con los Colegios de Notarios y Registradores de la Propiedad, de reducir los gastos de formalización que eso supone.

Fernando García Vicente
El Justicia de Aragón