

El drama social de las ejecuciones hipotecarias

El drama de los desahucios ha escalado a la cima de la actualidad española, y no precisamente porque haya remitido, sino por el clamor popular contra la oleada de ejecuciones hipotecarias y el suicidio de varias personas que iban a ser desalojadas de sus casas. En el centro del debate han convergido tres posturas encontradas: la iniciativa popular en favor de los desahucios ha irrumpido en el Congreso, la reciente sentencia de la justicia europea que ha puesto en duda la legislación española y el Gobierno ha anunciado nuevas medidas para frenar la sangría de lanzamientos. De la interacción de estos posicionamientos saldrá un nuevo marco legal. JUAN ARZA

El pasado mes de febrero el Congreso de los Diputados vivió un día histórico para los afectados por los desahucios: se aprobó la Iniciativa Legislativa Popular (ILP) en favor de la dación en pago. Se trataba de una gran victoria, sobre el papel, para las plataformas que luchan contra la generalización de las ejecuciones hipotecarias, pero, en realidad, no era sino la constatación de la gravedad de la alarma social que se ha generado en este ámbito. Porque el Partido Popular, que ostenta la mayoría absoluta en la Cámara Baja, ya mostró su disposición a enmendar la ILP para eliminar todo rastro de dación en pago universal y/o retroactiva.

Pero, en todo caso, el debate había entrado de lleno en el calendario político, después de la oleada de ejecuciones hipotecarias, de la presión de los ciudadanos y de los suicidios de personas a punto de ser desahuciadas. En los últimos cuatro años, la Plataforma de Afectados por la Hipoteca ha conseguido parar más de 500 desahucios en toda España y colocar el problema del sobreendeudamiento en la agenda política y social. Todo el

397.651 procedimientos

Desde 2006 hasta mediados del año pasado (los datos son semestrales) se han realizado 397.651 procedimientos de ejecución hipotecaria, según los datos de la Asociación Hipotecaria Española (AHE). Es decir que hay 0,86 ejecuciones por cada 100 habitantes; 6,98 por cada 100 españoles que están en el paro y 1,53 por cada 100 viviendas.

Las ejecuciones son el paso previo al embargo de la vivienda. Según los datos de la AHE, los lanzamientos (es decir, procedimientos en los que se saca al cliente moroso de la vivienda, incluso con el uso de la fuerza) acumulados desde 2009 son 168.534.

mundo coincide en que es un problema que hay que atajar de raíz, y cuanto antes.

Clamor ciudadano. Ante el clamor de la calle, los políticos se han puesto manos a la obra. Desde noviembre, los principales partidos

(PP y PSOE, fundamentalmente) han intentado consensuar propuestas para frenar las ejecuciones hipotecarias. No han llegado a un acuerdo, por lo que el Gobierno ha propuesto ya su reforma, con la intención, eso sí, de llegar a un acuerdo con el máximo de formaciones posibles.

Las principales medidas que se han ido conociendo pasan por la paralización de los desahucios, la disminución de los intereses de demora (al 12 por ciento, según la propuesta del Ministerio de Economía), una reforma del procedimiento de ejecución y subasta y una mejora del Código de Buenas Prácticas en materia hipotecaria, entre otras (ver la información sobre el proyecto de ley de reforma del mercado hipotecario en páginas 26 a 29).

Antes de que se modifique el marco legal español, la justicia europea se ha pronunciado al respecto. El Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TUE) ha dictaminado que la legislación española de desahucios vulnera la normativa comunitaria de protección de los consumidores. Un fallo condenato-

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TUE) ha dictaminado que la legislación española de desahucios vulnera la normativa comunitaria de protección de los consumidores.



rio que obligará al Gobierno a modificar la normativa hipotecaria.

Según el TUE, la norma española no se ajusta a la legislación de la UE, ya que no garantiza a los clientes una protección suficiente frente a cláusulas abusivas en las hipotecas: "La normativa española, que impide al juez que es competente para declarar abusiva una cláusula de un contrato de préstamo hipotecario suspender el procedimiento de ejecución hipotecaria iniciado por otra vía, es contraria al Derecho de la Unión", indicó el tribunal, con sede en Luxemburgo.

La sentencia del Tribunal de Justicia responde a una cuestión presentada por el juzgado mercantil de Barcelona, que debe dirimir

una denuncia presentada por un ciudadano contra CatalunyaCaixa, que forzó su expulsión de la vivienda que ocupaba en enero de 2011 por impago de la hipoteca. El ciudadano en cuestión solicitó que se

En febrero el Congreso vivió un día histórico para los afectados por los desahucios: se aprobó la Iniciativa Legislativa Popular (ILP) en favor de la dación en pago

declararse nula una de las cláusulas del préstamo hipotecario y que, en consecuencia, el procedimiento judicial de ejecución hipotecaria fuera considerado también nulo.

La ley española no permite paralizar el desahucio invocando una cláusula abusiva, sino que esta cuestión debe dirimirse en otro juicio una vez que ya se ha ejecutado el lanzamiento (la expulsión de su casa) del deudor moroso.

Ya en noviembre, la abogada general del TUE dejó claro que "la regulación procesal española es incompatible con la directiva, pues menoscaba la eficacia de la protección que ésta persigue no constituye una protección efectiva contra las cláusulas abusivas del contrato

Acuerdo social

el que el consumidor, a raíz de dichas cláusulas, deba soportar indefenso la ejecución de la hipoteca con la consiguiente subasta forzosa de su vivienda, la pérdida de la propiedad que la acompaña y el desalojo, y que sólo con posterioridad esté legitimado para ejercitar la acción de daños y perjuicios". De hecho, la directiva europea de 1993 señalaba que "corresponde a los Estados miembros velar por que no se incluyan cláusulas abusivas en los contratos" y que, en caso de duda, prevalecería "la interpretación más favorable al consumidor".

La norma europea exige "que el consumidor disponga de un recurso legal eficaz para demostrar el carácter abusivo de las cláusulas de su contrato de préstamo, merced al cual, si se da el caso, pueda detenerse la ejecución forzosa".

El criterio del tribunal luxemburgués es que el juez pueda suspender el lanzamiento hasta que se compruebe que la cláusula en cuestión es abusiva, cosa que ya están empezando a hacer los jueces. De todas formas, el Ejecutivo paralizó, mediante un real decreto, todos los lanzamientos que se fueran a producir durante los próximos dos años.

La postura de los jueces. De hecho, muchos jueces españoles se han movilizado contra los desahucios. Desde miembros del Consejo General del Poder Judicial hasta los 47 decanos, que se movilizaron contra los desahucios en noviembre, a la vista de la oleada de procedimientos con "cláusulas abusivas", especialmente en lo concerniente a los intereses moratorios. Pusieron de relieve la necesidad de cambiar la legislación hipotecaria ante el "problema social" que representa el aumento del número de ejecuciones hipotecarias que provoca la exclusión de muchas familias.

En un comunicado conjunto, los 47 manifestaron su intención de desempeñar su trabajo "responsablemente y en las debidas condicio-

En el debate de los desahucios los votantes no son partidistas. La abrumadora mayoría de los españoles (87%) considera que el Congreso de los Diputados ha hecho bien al admitir a trámite la iniciativa legislativa popular (ILP) sobre dación en pago propuesta por la Plataforma y avalada con su firma por casi un millón y medio de ciudadanos, según una encuesta de Metroscopia publicada por el diario 'El País'. Una opinión que es compartida por nueve de cada diez votantes del PP (87%), pese a que los 'populares' se negaban en principio a admitir a trámite la ILP. Además, nueve de cada diez ciudadanos (y la misma proporción de votantes 'populares' y socialistas) consideran que de forma inmediata y urgente deben aplazarse todos los desahucios. El mismo porcentaje abrumador opina que en el caso de la vivienda habitual y única, la dación en pago debe bastar para extinguir por completo la deuda sin que el banco pueda exigir cualquier otro pago adicional. El 75 por ciento cree que una nueva ley debería prohibir a los bancos poder conceder hipotecas por más del 80 por ciento del valor real de la casa (según la tasación de una agencia independiente).



Los principales partidos (PP y PSOE) han intentado consensuar propuestas para frenar las ejecuciones hipotecarias



nes" y aseguraron que algunas de las deficiencias que presentan actualmente los juzgados y tribunales españoles se podrían resolver "de manera inmediata". "Son los jueces y fiscales quienes investigan los asuntos relacionados con la corrupción y, por tanto, las medidas más eficaces son aquellas que se dirigen a apoyar y facilitar su trabajo".

En concreto, los decanos piden medidas de refuerzo al CGPJ, al Ministerio de Justicia y a las comunidades autónomas. "El problema es que, o no llegan, o lo hacen demasiado tarde", aseguran.

Los decanos apuntan varias recetas para frenar la sangría de los desahucios. Entre ellas, el nombramiento inmediato de jueces y secretarios judiciales de refuerzo, la adscripción de fiscales con dedicación exclusiva, la facilitación de peritos contables con dedicación igualmente exclusiva en este tipo de asuntos (peritos de la Hacienda Pública, Banco de España, Intervención General del Estado) y la creación de un cuerpo nacional de peritos contables forenses. También destacan la necesidad de adscripción de grupos de auténtica policía judicial bajo las órdenes directas y exclusivas del juez. "No queremos ser meros cobradores del frac", lustró el juez decano de Bilbao, Alfonso González.

En medio del debate, la realidad económica es palmaria: el mercado inmobiliario sigue en franca caída, y, con ello, la concesión de préstamos hipotecarios. Hay que destacar que las hipotecas a hogares tienen una



Los expertos consideran que la dación en pago retroactiva está fuera de lugar, pero apuestan por que se acote la dación a quienes tienen riesgo de exclusión social.

de que esta medida provocará cierta restricción en el crédito hipotecario a las familias. Pero en el sector financiero reconocen que el impacto de una reforma de los desahucios para la concesión de créditos no será dramático, siempre que no se incluya la dación en pago.

La dación en pago. Hoy por hoy, los expertos consideran que la dación en pago retroactiva está fuera de lugar, y sí apuestan por que se acote la dación a quienes tienen riesgo de exclusión social. José Luis Ruiz, consultor inmobiliario, asegura que "no se le puede hurtar este debate a la sociedad, pero la dación en pago retroactiva invitaría a que nadie pagara. Y encarecería, por tanto, el crédito". Y recuerda que "las entidades españolas tienen alrededor de medio billón de euros de titulizaciones hipotecarias". Si se aprueba la dación en pago retroactiva, "esas cédulas se podrían considerar activos *subprime*", apostilla.

Los juristas consultados lo tienen claro: "Dación en pago para las personas en paro y/o con rentas bajas, sí, pero todo muy acotado, para que se sigan concediendo hipotecas". La Asociación de usuarios de bancos, cajas y seguros (Adicae) tiene una opinión similar, y añade: "El Gobierno no debe perder la oportunidad de abordar la regulación de las cláusulas suelo". Álvaro Martín, director general comercial de la tasadora Tinsa, afirma que ante el drama hipotecario "toda transparencia es bienvenida".

En los últimos cuatro años la Plataforma de Afectados por la Hipoteca ha conseguido parar más de 500 desahucios en toda España

mora aún baja, del 3,16 por ciento, según los últimos datos oficiales. Es decir, muy lejos del 27,32 por ciento de los créditos a los promotores. Sin embargo, la patronal hipotecaria (AHE) alerta de que "desde mediados de 2011, se ha observado un empeoramiento en la capacidad de pago de los hogares". Este empeoramiento se debe a "la débil situación económica y, especialmente, de la persistencia de altos niveles de desempleo", según la patronal. No en vano, España roza ya los 6 millones de parados.

El Código de Buenas Prácticas.

El tema de los desahucios se ha transformado en un grave problema para España, según reconoció la vicepresidenta del Gobierno, Soraya Sáenz de Santamaría. El Ejecutivo promovió un Código de Buenas Prácticas al que se ha adherido la práctica totalidad de la banca española, y que ahora se va a modificar, vistos sus escasos resultados.

La banca está de acuerdo en frenar la oleada de los desahucios, pero dentro de unos límites (los del citado código). De hecho, la reacción política al drama de los desahucios ha dejado un sabor agri-dulce en el sector financiero, que teme que se legisle en caliente. Por un lado, las entidades se muestran satisfechas de que el Gobierno no haya incluido aún entre sus planes la dación en pago universal.

Por el otro, miran con recelo la rebaja de los intereses de demora, hasta el 12 por ciento, y advierten

Pero no sólo las familias con problemas tendrán ayudas, a raíz de la alerta que ha desatado la oleada de ejecuciones hipotecarias. También los emprendedores, por sus especiales circunstancias. La ministra de Empleo, Fátima Báñez, avanzó recientemente que está estudiando con las asociaciones de autónomos la posibilidad de adoptar medidas específicas para evitar que estos trabajadores pierdan su vivienda habitual por el efecto de un embargo derivado del impago de deudas a la Seguridad Social. Según concretó Báñez, se baraja conceder un aplazamiento de hasta cinco años a estos trabajadores para pagar sus deudas, plazo en el que tendrán condiciones de amortización más "flexibles", así como ampliar de uno a dos años el plazo mínimo desde la primera diligencia para proceder al embargo de su vivienda habitual.

En cualquier caso, Báñez ha recordado que en la actualidad la vivienda habitual de uno de estos trabajadores no es embargable en el caso de que pueda responder a sus deudas con otros bienes.

La Federación de Asociaciones de Trabajadores Autónomos (ATA) ya había emplazado al Gobierno a tener presente las situaciones particulares de miles de autónomos al borde del embargo por las deudas de la Administración antes de que se aprobara el decreto 'antidesahucios', en noviembre de 2012. Pero se demorará aún unas semanas.

Cabe recordar que ese decreto en el que el Gobierno no incluyó medidas específicas orientadas a los autónomos con deudas con la Seguridad Social, contempla la paralización durante dos años de los desahucios siempre que se cumplan determinados requisitos económicos y sociales y la creación de un Fondo Social de Viviendas de la banca, para alojar a personas afectadas por estos procesos, con alquileres de entre 150 y 400 euros. Ese fondo cuenta con 6.000 inmuebles. ●