

LOS DEBATES QUE ABRE EL I-5-M/5. VIVIENDA
La burbuja inmobiliaria sumada al paro ha dejado a miles de familias sin casa. Afectados y simpatizantes piden la dación en pago para no arruinar a los más vulnerables. Los expertos admiten que hay que reformar las leyes

Duele el 'caso' inmobiliario y arruina a los vulnerables

Las plataformas ciudadanas contra los desahucios acusan a los bancos de no buscar alternativas ● El sector financiero sostiene que el cambio hundiría aún más al mercado

EL PAÍS

Se estrenaron el miércoles 3 de noviembre. Cuarenta personas respondieron a la convocatoria de las Plataformas de Afectados por la Hipoteca de Cataluña (PAHC) y entraron de nuevo en el desahucio de Luis Martí y su hijo de nuevo años. Sucedió en la barriada de La Bisbal del Penedès, a medio camino entre Barcelona y Tarragona. El caso de Martí es paradigmático de un padre de perder su casa a pesar de que había dejado cargando con una deuda de 100.000 euros. Martí fue el primer afectado que, a pesar del miedo —a la represión mediática y al derecho al olvido de amigos y vecinos—, solicitó ayuda para frenar su desahucio.

Desde entonces, esta suerte de guerrillas pacíficas han paralizado 42 desahucios en toda España, desde Cataluña en Murcia, dos en la Comunidad Valenciana y dos en Madrid. El viernes se celebró un último desahucio en Málaga. La PAH ha contado en esta expansión con unos aliados como los Institutos de Movimiento 15-M y de Democracia Real Ya. La asociación de consumidores OCU y la Asociación de usuarios de bancos, cajeros y seguros (AOCAS) también luchando por introducir cambios que eviten la ruina de cientos de casos de los más vulnerables.

Aunque evita pronunciarse respecto a estas acciones no han pasado inadvertidas a la banca. "Las ejecuciones de los bienes hipotecados se realizan mediante resoluciones judiciales y entendemos que en un Estado de derecho las resoluciones judiciales deben cumplirse", es la escueta opinión de la Asociación Española de Banca.

Micaela M. El sector de actividades que intentaron evitar el desahucio de una pareja originaria de España (padre y madre hijos y esperando el tercer año en V. Barcelonesa) recibieron una orden judicial por desahucio y resistencia a la autoridad. El juicio de faltas —el pri-

mario de este tipo— se celebrará en julio, y puede acabar con una multa de entre 50 y 300 euros para cada denunciado. "Lo que es ilegal es que se deje a un trabajador sin techo", dice Adri Alemany, economista de PAHC, con una condena de desahucio de los líderes del movimiento. "Al hacer se está vulnerando el artículo 17 de la Constitución de España". Desde noviembre, los activistas han conseguido parar 42 ejecuciones

Incluso Esperanza Aguirre usó como arma electoral, aunque respaldada por el PP, la banca está reaccionando. Según un informe de la escritora de riesgo financiero Oliver Wyman —que las entidades utilizan como defensa ante una posible iniciativa parlamentaria—. "El crecimiento del crédito en España y el crecimiento económico y hundiría aún más la débil actividad económica. Además, la crisis dundumbre jurídica en tiempos de crisis es más necesaria que nunca e imprescindible para el crecimiento económico".

"Jaquín Mandos, investigador del Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas y católicas de Fundamentos del Análisis Económico de la Universidad de Valencia, no apoya la dación en pago. "No estoy a favor por un motivo fundamental: cuando el precio de la vivienda sube mucho, como ha subido, y la persona que solicita un crédito vende su casa, solo está perdiendo el rédito de la subida de precio. Planificar que sé al precio cae, la persona que asuma el riesgo métrico e injusto", continúa.

"El pasado mes de mayo, la Comisión de Vivienda del Congreso de los Diputados aprobó crear una subcomisión para estudiar los "elementos de mejora". Cambiar las condiciones y pactados tendrían importantes cambios en favor de esta medida —si se aprobara la dación en pago, acabarían pasando factura los ciudadanos porque encarecería el precio de su vivienda (117.000 euros a 27 años en los bancos al mes. Además, los 60 euros que se pagan de comisión para conceder un crédito aproximadamente un 10% del importe), restringiendo el acceso al crédito a más familias. "Se perderían muchos créditos, más caro, peor menor impacto y se acortaría los plazos de amortización", informan desde

la Asociación Española de Banca. "Y lo que es más importante, se encarecerían y endurecerían las condiciones para el 97% de las familias que atienden principalmente el parque su deuda", continúan. "En otras palabras, los bancos sugieren: sería más perjudicados por un cambio legal en este sentido". Y añaden: "Este deterioro del crecimiento económico y hundiría aún más la débil actividad económica. Además, la crisis dundumbre jurídica en tiempos de crisis es más necesaria que nunca e imprescindible para el crecimiento económico".

"Jaquín Mandos, investigador del Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas y católicas de Fundamentos del Análisis Económico de la Universidad de Valencia, no apoya la dación en pago. "No estoy a favor por un motivo fundamental: cuando el precio de la vivienda sube mucho, como ha subido, y la persona que solicita un crédito vende su casa, solo está perdiendo el rédito de la subida de precio. Planificar que sé al precio cae, la persona que asuma el riesgo métrico e injusto", continúa.

"El pasado mes de mayo, la Comisión de Vivienda del Congreso de los Diputados aprobó crear una subcomisión para estudiar los "elementos de mejora". Cambiar las condiciones y pactados tendrían importantes cambios en favor de esta medida —si se aprobara la dación en pago, acabarían pasando factura los ciudadanos porque encarecería el precio de su vivienda (117.000 euros a 27 años en los bancos al mes. Además, los 60 euros que se pagan de comisión para conceder un crédito aproximadamente un 10% del importe), restringiendo el acceso al crédito a más familias. "Se perderían muchos créditos, más caro, peor menor impacto y se acortaría los plazos de amortización", informan desde

la Asociación Española de Banca. "Y lo que es más importante, se encarecerían y endurecerían las condiciones para el 97% de las familias que atienden principalmente el parque su deuda", continúan. "En otras palabras, los bancos sugieren: sería más perjudicados por un cambio legal en este sentido". Y añaden: "Este deterioro del crecimiento económico y hundiría aún más la débil actividad económica. Además, la crisis dundumbre jurídica en tiempos de crisis es más necesaria que nunca e imprescindible para el crecimiento económico".

"Jaquín Mandos, investigador del Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas y católicas de Fundamentos del Análisis Económico de la Universidad de Valencia, no apoya la dación en pago. "No estoy a favor por un motivo fundamental: cuando el precio de la vivienda sube mucho, como ha subido, y la persona que solicita un crédito vende su casa, solo está perdiendo el rédito de la subida de precio. Planificar que sé al precio cae, la persona que asuma el riesgo métrico e injusto", continúa.

"El pasado mes de mayo, la Comisión de Vivienda del Congreso de los Diputados aprobó crear una subcomisión para estudiar los "elementos de mejora". Cambiar las condiciones y pactados tendrían importantes cambios en favor de esta medida —si se aprobara la dación en pago, acabarían pasando factura los ciudadanos porque encarecería el precio de su vivienda (117.000 euros a 27 años en los bancos al mes. Además, los 60 euros que se pagan de comisión para conceder un crédito aproximadamente un 10% del importe), restringiendo el acceso al crédito a más familias. "Se perderían muchos créditos, más caro, peor menor impacto y se acortaría los plazos de amortización", informan desde



Una manifestación contra un desahucio en L'Hospitalet el pasado 10 de junio. A. BATISTA

una posible medida. "En casos de gran necesidad, las autoridades podrían considerar reducir la parte del salario susceptible de ser embargado, en atención a las graves repercusiones que está teniendo la crisis de la economía española sobre los ciudadanos más desfavorecidos".

"El pasado mes de mayo, la Comisión de Vivienda del Congreso de los Diputados aprobó crear una subcomisión para estudiar los "elementos de mejora". Cambiar las condiciones y pactados tendrían importantes cambios en favor de esta medida —si se aprobara la dación en pago, acabarían pasando factura los ciudadanos porque encarecería el precio de su vivienda (117.000 euros a 27 años en los bancos al mes. Además, los 60 euros que se pagan de comisión para conceder un crédito aproximadamente un 10% del importe), restringiendo el acceso al crédito a más familias. "Se perderían muchos créditos, más caro, peor menor impacto y se acortaría los plazos de amortización", informan desde

de aquellas condiciones que puedan ser consideradas "abusivas". Perla Matos, de OCU, Pablo Matos, del PP, y Ana María Pérez, del PSOE, forman la comisión, que se reunió el pasado miércoles por primera vez. Matos explica su razón de ser: "La Ley Hipotecaria tiene 150 años y ha funcionado correctamente el sector está parando y porque los bancos no dan crédito. Y cuando la subasta queda desierta, la ley permite el banco adjudicar el piso por el 50% del valor

de la subasta pública y normalmente el problema acababa ahí bien por un importe o superior o inferior a la deuda. El problema es que ahora está habiendo 100.000 ejecuciones hipotecarias al año y cuando se va a subasta quedan desiertas porque el sector está parando y porque los bancos no dan crédito. Y cuando la subasta queda desierta, la ley permite el banco adjudicar el piso por el 50% del valor

de la subasta pública y normalmente el problema acababa ahí bien por un importe o superior o inferior a la deuda. El problema es que ahora está habiendo 100.000 ejecuciones hipotecarias al año y cuando se va a subasta quedan desiertas porque el sector está parando y porque los bancos no dan crédito. Y cuando la subasta queda desierta, la ley permite el banco adjudicar el piso por el 50% del valor

de la subasta pública y normalmente el problema acababa ahí bien por un importe o superior o inferior a la deuda. El problema es que ahora está habiendo 100.000 ejecuciones hipotecarias al año y cuando se va a subasta quedan desiertas porque el sector está parando y porque los bancos no dan crédito. Y cuando la subasta queda desierta, la ley permite el banco adjudicar el piso por el 50% del valor

Una buena opción para todos

ANÁLISIS
Gonzalo Bernards

Desde el perspectiva, la dación en pago de la vivienda como liquidadora de la deuda generada por su compra es una buena opción para los ciudadanos, entidades financieras y políticos.

Desde el perspectiva, la dación en pago de la vivienda como liquidadora de la deuda generada por su compra es una buena opción para los ciudadanos, entidades financieras y políticos.

Desde el perspectiva, la dación en pago de la vivienda como liquidadora de la deuda generada por su compra es una buena opción para los ciudadanos, entidades financieras y políticos.

Desde el perspectiva, la dación en pago de la vivienda como liquidadora de la deuda generada por su compra es una buena opción para los ciudadanos, entidades financieras y políticos.

ras sean totalmente independientes de las entidades financieras. Pero hay que analizar todo esto con el movimiento. Para ello, Puente, del PSOE, avanza que van a elaborar un cuestionario que harán llegar tanto a registradores de la propiedad, notarios, juristas, economistas, afectados a periódicos especialistas.

José García Montaña, catedrático de Economía de la Pompeu Fabra, no es partidario de la dación en pago pero sí de otras alternativas "visibles", algunas de las cuales coinciden con las perfiladas por Matos: "Modificar la Ley de Ejecución Civil para que, en caso de que la subasta de una vivienda no tenga concurrencia, se aumente el porcentaje por el que el banco se adjudica la vivienda al 70% o 80% de su valor —y no al 50% actual—, reducir o eliminar el impuesto de Transmisiones Patrimoniales si el banco acepta la dación en pago, lo que incentivaría a los bancos a elegir esta opción; y reducir el límite de interés de desahucio".

El historiador José Ignacio Linares, experto en derecho financiero, apunta a una propuesta de subir el porcentaje al que los bancos se adjudican las viviendas: "El porcentaje depende de la entidad que decida adjudicarse el inmueble. En algunos casos ejecuta la hipoteca se lo adjudique al 50%. Habría que subir el porcentaje por lo menos a un 70%. Eso para empezar a hablar, porque habría que revisar todo el procedimiento".

Navas también rompe una lanza a favor de los bancos: "Desde el punto de vista de los bancos no olemos que han creado parte del conflicto que vivimos es gracias a la generalización de los préstamos. Nadie firma una hipoteca obligada", continúa. "Y al alguien no hace frente al pago, la máquina legal tiene que actuar por un incumplimiento que es imputable al comprador y no al banco. El I-5-M y sus plataformas de afectados, al evitar los desahucios de forma directa, están ejerciendo una función social, pero al hacerlo haciendo viva una disfunción severa del sistema".

EL PAÍS COM

● Encuesta

● Crees que habría que hacer cambios en la Ley Hipotecaria?

Gonzalo Bernards es Economista y Director de Economía de la Universidad de Barcelona.