

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 en el desahucio de Luis Martí y su hijo de nueve años. Sucedió en la barriada de La Bisbal del Penès, de medio camino entre Barcelona y Tarragona. El caso de Martí es paradigmático de un padre de perder su casa a pesar de que deberá seguir cargando con una deuda de 100.000 euros. Martí fue el primer afectado que, a pesar del miedo —a la repercusión mediática y al derecho a la opinión de amigos y vecinos—, solicitó ayuda para frenar su desahucio.

Desde entonces, esta suerte de guerrillas pacíficas han paraalizado 42 desahucios en toda España, desde Cataluña en Murcia, dos en la Comunidad Valenciana y dos en Madrid. El viernes tuvo su último desahucio en Málaga. La PAHC 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 miles de familias (en el caso de los más vulnerables).

Aunque eviten 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.

Alcázar, el 13, reclama a las actividades que intentaron evitar el desahucio de una pareja originaria de España (padre y madre hijos y esperando el tercer año en V. (Barcelona) recibieron una orden judicial por desahucio y resistencia a la autoridad. El juicio de faltas —el pri-

mero de este tipo— se celebrará en julio, y podrá acabar con una multa de entre 50 y 300 euros para cada denunciado. "Lo que es ilegal es que se desahucie a una familia", dice Adri Alemany, economista de PAHC, cuando la provincia de Valencia, con el apoyo de la asociación de los líderes del movimiento. "Al hacerse se está vulnerando el artículo 17 de la Constitución de España y el artículo 11 del Pacto de Intervención de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, y el artículo 47 de la Constitución, que reconoce el derecho a una vivienda digna".

Además de intentar evitar los desahucios en su presencia, la PAHC ha elaborado tres propuestas concretas con sus peticiones: 1. Que se permita la dación en pago (es decir, que la entrega de la casa salda la deuda pendiente) para aquellos deudores "de buena fe" que quiescen sus circunstancias económicas les impiden seguir pagando y que están a punto de perder su residencia habitual. 2. Que se convierta el paro que hipotecario en un parque público de alquiler social. 3. Que los bancos permitan a las familias desahucadas seguir viviendo en su piso por un alquiler del 30% de los ingresos familiares.

Ante el caldo que está cocinando la propuesta de que se apruebe la dación en pago (que amortiza el préstamo) desde

Incluso Esperanza Aguirre usó como arma electoral, aunque respaldada por el gobierno, la banca está reaccionando. Según un informe de la asociación de riesgo financiero Oliver Wyman —que las entidades utilizan como defensa ante una posible iniciativa parlamentaria—, el sector financiero

Desde noviembre, los activistas han conseguido parar 42 ejecuciones

"Lo ilegal es dejar a familias sin techo", opina el economista Adri Alemany

está en favor de esta medida —si se aprueba la dación en pago, acabarían pasando factura los ciudadanos porque encarecería el precio de su crédito (117.000 euros a 27 años en 60 cuotas al mes. Además, los bancos exigirían más explícitamente para conceder un crédito aproximadamente un 10% del importe), restringiendo el acceso a los créditos a más familias. "Se perderían muchos créditos, más caro, peor menor importe y se acortaría los plazos de amortización", informan desde

la Asociación Española de Banca. "Y lo que es más importante, se encarecerían y endeberían las condiciones para el 97% de las familias que atienden puntualmente el pago de su deuda", continúan. "En otras palabras, los bancos sugieren: ¿verdad los más perjudicados por un cambio legal en este sentido? Y añaden: esto debilitaría el crecimiento económico y hundiría aún más la débil actividad económica. Además, la crecidumbre 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 católic 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 precio de la subida de precio. Planificar que sé al precio cae, la persona que asuma el riesgo económico y jurídico", continúa.

Para evitar la situación de los algunos que pedir un crédito hipotecario sin dación en pago, pero que también deben estar claros desde el principio. Cambiar las condiciones y pactados tendrían implicaciones con

una manifestación en un desahucio en L'Hospitalet el pasado 16 de junio. A la izquierda, una manifestación en un desahucio en L'Hospitalet el pasado 16 de junio. A la izquierda, una manifestación en un desahucio en L'Hospitalet el pasado 16 de junio. A la izquierda, una manifestación en un desahucio en L'Hospitalet el pasado 16 de junio.

una manifestación en un desahucio en L'Hospitalet el pasado 16 de junio. A la izquierda, una manifestación en un desahucio en L'Hospitalet el pasado 16 de junio.

una manifestación en un desahucio en L'Hospitalet el pasado 16 de junio. A la izquierda, una manifestación en un desahucio en L'Hospitalet el pasado 16 de junio.



una manifestación en un desahucio en L'Hospitalet el pasado 16 de junio. A la izquierda, una manifestación en un desahucio en L'Hospitalet el pasado 16 de junio.

una manifestación en un desahucio en L'Hospitalet el pasado 16 de junio. A la izquierda, una manifestación en un desahucio en L'Hospitalet el pasado 16 de junio.

una buena 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" en el sistema hipotecario español y "en particular" respecto

a aquellas condiciones que puedan ser consideradas "abusivas". Perla Matos, de CUI, 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, por lo que el 50% de quita

debiendo el resto de la deuda, una situación que consideramos muy desproporcionada, sobre todo si se trata de la vivienda que alguien compraba él bien por un importe o superior o similar 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, por lo que el 50% de quita

debiendo el resto de la deuda, una situación que consideramos muy desproporcionada, sobre todo si se trata de la vivienda que alguien compraba él bien por un importe o superior o similar 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, por lo que el 50% de quita

debiendo el resto de la deuda, una situación que consideramos muy desproporcionada, sobre todo si se trata de la vivienda que alguien compraba él bien por un importe o superior o similar 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, por lo que el 50% de quita

Sin dación también hay fórmulas

ANÁLISIS

José García Montañó

Dejemos de engañarnos. No hay forma jurídica de hacer retroceder la dación obligatoria en pago sin cancelar gravemente el principio de autonomía jurídica del banco en caso de subasta sin concurrencia. Esta sencilla modificación de la LHC no supondría retroceder puesto que afectaría a los procesos futuros. Otra forma de hacer más atractiva la dación frente a la subasta solo concede el 50% sería necesario que el titular de las daciones tribuara dos veces por el ITP mientras las subastas solo tributan una vez. Este sistema remuneraría a calidad de ceder, y lo hacen al valor de ejecución de crédito.

De cara a futuro no hace falta nueva legislación. El artículo 140 de la LJI permite realizar hipotecas con dación, aunque su utilizac-

ción en el pasado tuvo séculos prácticamente nulos. Obviamente, el que quiera una hipoteca con posibilidad de dación tendrá que pagar un tipo de interés superior y recibirá un importe menor en caso de recibirla. Al final se necesitará un crédito por el 80% del valor de la vivienda y una hipoteca dación frente a la subasta solo concede el 50%, sería necesario que el titular de las daciones tribuara dos veces por el ITP mientras las subastas solo tributan una vez. Este sistema remuneraría a calidad de ceder, y lo hacen al valor de ejecución de crédito.

José García Montañó es catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra.

Una buena opción para todos

ANÁLISIS

Gonzalo Bernards

Desde mi 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. A los primeros les ofrece una segunda oportunidad (les permite volver a emprender), desincentiva su paso a la economía sumergida (para impedir el embargo parcial de sus mínimos) y posibilita la recuperación de una generación (los treintaetres).

Desde mi 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. A los primeros les ofrece una segunda oportunidad (les permite volver a emprender), desincentiva su paso a la economía sumergida (para impedir el embargo parcial de sus mínimos) y posibilita la recuperación de una generación (los treintaetres).

Desde mi 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. A los primeros les ofrece una segunda oportunidad (les permite volver a emprender), desincentiva su paso a la economía sumergida (para impedir el embargo parcial de sus mínimos) y posibilita la recuperación de una generación (los treintaetres).

Desde mi 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. A los primeros les ofrece una segunda oportunidad (les permite volver a emprender), desincentiva su paso a la economía sumergida (para impedir el embargo parcial de sus mínimos) y posibilita la recuperación de una generación (los treintaetres).

EL PAÍS COM

Encuesta
¿Crees que habrá que hacer cambios en la Ley Hipotecaria?

ras sean totalmente independientes de las entidades financieras. Pero hay que analizar lo esto con los movimientos. Para ello, Puente, del PSOE, avanza que van a elaborar un cuestionario que hará llegar tanto a registradores de la propiedad, notarios, juristas, economistas, afectados a periódicos expertos. José García Montañó, 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 del 70% o 80% de su valor —y no el 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 intereses de desahucio". El historiador José Ignacio Na-

Con la dación en pago habría menos crédito y más caro, según los bancos

Hasta 2004 había 14.000 desalojos por año, ahora son 100.000

vas Oltrix, experto en derecho inmobiliario, apunta a una propuesta de subir el porcentaje al que los bancos se adjudican las viviendas. "Se trata de un disparate que la entidad que decide el porcentaje por el que el banco ejecuta la hipoteca se lo adjudique al 50%. Habría que reducir el porcentaje por lo menos a un 70%. Eso para empezar a hablar, pero habría que revisar todo el procedimiento". Navas también rompe una lanza a favor de los bancos: "Derecho de hipoteca. Los bancos no se olvidemos que han creado el confort 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 el banco. El I-5-M y las plataformas de afectados, al evitar los desahucios de forma directa, están ejerciendo un derecho que no es suyo, pero haciendo visible una disfunción severa del sistema".

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