

REPORTAJE: vida&amp;artes LOS DEBATES QUE ABRE EL 15-M / 5. VIVIENDA

## Que el 'crash' inmobiliario no arruine al vulnerable

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 26/06/2011

Se estrenaron el miércoles 3 de noviembre. Cuarenta personas respondieron a la convocatoria de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca de Cataluña (PAH Cataluña) y evitaron el desahucio de Lluís Martí y su hijo de nueve años. Sucedió en la urbanización La Bisbal del Penedès, a medio camino entre Barcelona y Tarragona. El caso de Martí es paradigmático: un padre de familia en el paro a punto de perder su casa a pesar de lo cual deberá seguir cargando con una deuda de 100.000 euros. Martí fue el primer afectado que, a pesar del miedo -a la repercusión mediática, al qué dirán, a la opinión de amigos y vecinos-, solicitó ayuda para frenar su desalojo.

Desde entonces, esta suerte de guerrillas pacíficas han paralizado 42 desahucios en toda España: 19 en Cataluña, 18 en Murcia, dos en la Comunidad Valencia y dos en Madrid. El viernes frenaron un último desalojo en Málaga. La PAH ha contado en esta expansión con unos aliados clave: los indignados del Movimiento 15-M y de Democracia Real Ya. La asociación de consumidores OCU y la Asociación de usuarios de bancos, cajas y seguros (ADICAE) también están luchando por introducir cambios que eviten la ruina de por vida (o casi) de los más vulnerables.

Aunque evitan pronunciarse al respecto, 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 al respecto de un portavoz de la Asociación Española de Banca.

Hace un mes, 13 vecinos y activistas que intentaron evitar el desahucio de una pareja originaria de Ghana (padres de dos hijos y esperando el tercero) en Vic (Barcelona) recibieron una citación judicial por desobediencia y resistencia a la autoridad. El juicio de faltas -el primero 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 familias sin techo", dice Adrià Alemany, economista de carrera, contable de profesión y uno de los líderes del movimiento. "Al hacerlo se está vulnerando el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, el artículo 11 del Pacto Internacional 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 con su presencia, la PAH ha elaborado tres propuestas concretas con sus peticiones: 1. Que se permita la dación en pago (es decir, que la entrega de la vivienda sirva para saldar la deuda pendiente) para aquellos deudores "de buena fe" a quienes sus circunstancias económicas les impiden seguir pagando y que estén a punto de perder su residencia habitual. 2. Que se convierta el parque hipotecario en un parque público de alquiler social. 3. Que los bancos permitan a las familias desahuciadas seguir viviendo en su piso por un alquiler del 30% de los ingresos familiares.

Ante el calado que está teniendo la propuesta de que se apruebe la dación en pago (que incluso Esperanza Aguirre usó como arma electoral, aunque enseguida tuvo que dar marcha atrás), la banca está reaccionando. Según un informe de la consultora de riesgo financiero Oliver Wyman - que las entidades utilizarán como defensa ante una posible iniciativa parlamentaria en favor de esta

medida-, si se aprobara la dación en pago, acabaría pasando factura a los ciudadanos porque encarecería la hipoteca media (117.000 euros a 27 años) en 60 euros al mes. Además, los bancos exigirían más capital inicial para conceder un crédito (aproximadamente un 10% del importe), restringiendo el acceso al crédito a más familias. "Se concederían menos créditos, más caros, por menor importe y se acortarían 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 puntualmente el pago de su deuda", continúan. "En otras palabras, los buenos pagadores serían los más perjudicados por un cambio legal en este sentido". Y añaden: "Esto debilitaría el crecimiento económico y hundiría aún más la deprimida actividad inmobiliaria. Además, la certidumbre jurídica en tiempos de crisis es más necesaria que nunca e imprescindible para el crecimiento económico".

Joaquín Maudos, investigador del Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas y catedrático 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 solicitó un crédito vende su casa, solo esta persona se beneficia de la subida de precio. Plantear que si el precio cae, la pérdida la asuma el banco, es asimétrico e injusto", continúa. "Me parece bien que en el futuro alguien quiera pedir un crédito hipotecario sin dación en pago, pero las condiciones deben estar claras desde el principio. Cambiar las condiciones ya pactadas tendrían importantes consecuencias futuras", concluye.

A pesar de las opiniones contrarias, otros expertos asumen que algún tipo de cambio es necesario para aliviar la situación de los más afectados por la crisis. Incluso la banca se declara convencida "de la necesidad de encontrar soluciones para las familias que viven situaciones de extrema gravedad", y aporta una posible medida: "En casos de gran necesidad, las autoridades podrían considerar reducir la parte del salario susceptible de ser embargada, 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". Pera Macías, de CiU, Pablo Matos, del PP, y Ana María Fuentes, 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 pero la crisis ha puesto en evidencia situaciones desproporcionadas e injustas en el propio sistema". "Hasta 2004 se daban 14.000 ejecuciones hipotecarias al año", continúa. "Cuando eso pasaba, se iba a subasta pública y normalmente el problema acababa ahí porque alguien compraba el 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 parado y porque los bancos no dan crédito. Y cuando la subasta queda desierta la ley permite el banco adjudicarse el piso por el 50% del valor, por lo que el deudor queda debiendo el resto de la deuda, una situación que consideramos desproporcionada, sobre todo si se trata de la vivienda familiar".

¿Qué tipo de cambios barajan proponer? "Por un lado consideramos desproporcionado que se apliquen intereses de demora que llegan hasta el 29%", prosigue Matos. "Hay que corregirlo, así como algunas cláusulas suelo. Personalmente también quiero que se analice el sistema de tasaciones y la conveniencia de que las tasadoras sean totalmente independientes de las entidades financieras. Pero hay que analizar todo esto con detenimiento". Para ello, Fuentes, del PSOE, avanza que van a elaborar un cuestionario que harán llegar tanto a registradores de la propiedad, notarios, juristas, economistas, afectados o periodistas especializados.

José García Montalvo, catedrático de Economía de la Pompeu Fabra, no es partidario de la dación en pago pero sí de otras alternativas "viables", algunas de las cuales coinciden con las perfiladas por Matos: "Modificar la Ley de Enjuiciamiento 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 del interés de demora".

El notario José Ignacio Navas Olóriz, experto en derecho inmobiliario, se suma a la propuesta de subir el porcentaje al que los bancos se adjudican las viviendas en subasta: "Es un disparate que la entidad que decía que la vivienda valía tanto, cuando 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: "Tienen la culpa de muchas cosas pero no olvidemos que gran parte del confort que vivimos es gracias a la generalización de los préstamos. Nadie firma una hipoteca obligado", continúa. "Y si 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 15-M y las plataformas de afectados, al evitar los desahucios de forma directa, están ejerciendo una coacción, pero también están haciendo visible una disfunción severa del sistema".

© EDICIONES EL PAÍS S.L. - Miguel Yuste 40 - 28037 Madrid [España] - Tel. 91 337 8200