



SOLICITUD DE MEDIDAS PARA DISMINUIR LOS RIESGOS DE DESAHUCIOS Y EMBARGOS EN LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS

Objeto de la propuesta:

El objeto de la presente propuesta es exigir que se garantice el derecho a una vivienda digna y adecuada conforme se recoge en el artículo 47 de la Constitución Española que dispone que: *“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho...”*

En este sentido como agente social, la UGT exige a los poderes públicos, Ministerio de Fomento, CC.AA y Entidades Locales que, dentro de sus competencias, cumplan el mandato constitucional de promover las condiciones necesarias y el establecimiento de normas que eviten la pérdida del derecho a la vivienda y las situaciones de exclusión social que esa pérdida puedan generar.

Para ello, consideramos necesario diseñar estrategias de protección durante los distintos estadios del proceso de desahucio y embargo.

1º Ante el impago de las cuotas de los créditos:

Objetivo: Facilitar el pago de los créditos hipotecarios evitando su judicialización

La casi totalidad de las medidas del Gobierno de España se han desarrollado para paliar el impago de las cuotas hipotecarias, aunque con poca eficacia. Las iniciativas del Gobierno han sido las siguientes:

- Moratoria temporal parcial para el pago de hipotecas dirigida a trabajadores por cuenta ajena que se encuentren en situación de desempleo, los trabajadores por cuenta propia y los pensionistas de viudedad siempre que se cumplan determinadas condiciones.
- Reducción de la cuota hipotecaria mensual eliminando los gastos financieros registrales y notariales asociados a la ampliación del plazo de amortización de un crédito hipotecario para vivienda habitual.
- Ampliación de los límites de inembargabilidad.

Las dos primeras medidas han tenido escaso éxito, debido sobre todo a que condiciona su funcionamiento al acuerdo entre prestamista y prestatario (deudores y acreedores). Es difícil que este se produzca, ya que las entidades financieras no parecen tener demasiado interés en colaborar en ninguna de las dos medidas, pues entre otras cosas limitan su liquidez.

La tercera medida es necesaria, pero insuficiente. Existe margen para ampliarla aún más.

Para facilitar los acuerdos entre prestamistas y prestatarios proponemos el desarrollo de un organismo mediador entre prestamistas y prestatarios, con capacidad para imponer condiciones de negociación, que incremente el número de soluciones extrajudiciales. Retomamos la propuesta que en 2009 realizamos conjuntamente con CC.OO y el Consejo de Consumidores y Usuarios:



- *Establecer planes de rehabilitación y reestructuración de la deuda que, en caso de embargos judiciales, hipotecarios y crediticios, se realice mediante un arbitraje, mediación y conciliación cuando afecte a la vivienda habitual o a las retribuciones salariales del afectado. El objetivo es reconducir la deuda y la economía doméstica del deudor y que se negocie con la entidad de referencia desde las instituciones de consumo, asociaciones de consumo u organizaciones sociales que designe el consumidor. Todo ello en un plazo razonable de arbitraje, acreditándose este hecho por parte de las entidades financieras.*

Con el objetivo de buscar alternativas a los prestatarios de buena fe que no puedan realizar el pago de sus hipotecas por desempleo, enfermedad, etc, proponemos la siguiente medida:

- *Posibilitar el adelanto de la deducción por adquisición de la vivienda del IRPF, para que en casos justificados (desempleo, enfermedad incapacitante o invalidante, pérdida de familiar que provea de ingresos, etc) pueda hacerse temporalmente frente a los impagos.*

2º Durante .el proceso judicial

Objetivo: Garantizar un proceso judicial justo que Evite la exclusión social

La legislación española no limita la responsabilidad de los deudores a la pérdida de la vivienda (dación en pago), sino que obliga a pagar el préstamo con todos los bienes presentes y futuros (art. 1911 del código civil). Esto es así porque en España funciona la garantía personal cuando se firma la hipoteca.

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, art. 671 dice que “si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por cantidad igual o superior **al 50% de su valor de tasación** o por la cantidad que se deba por todos los conceptos”. Las subastas, debido a las altas tasaciones de las propiedades inmobiliarias, quedan en la mayoría de los casos desiertas, sin postor, por lo que la entidad financiera tiene la opción de aplicar el citado art. 671 de la LEC, adjudicándose la vivienda por el 50% del valor de tasación (menor a la deuda contraída por el crédito hipotecario), quedando de esta manera el prestatario endeudado por al menos el 50% restante del crédito. Para el cobro del mismo se procede al embargo del resto de bienes o avales que posea el deudor o sus avalistas. En caso de que estos no sean suficientes para saldar la deuda se procede también al embargo del salario (en la medida que la ley lo permite). Así que, se puede decir que estas familias (249.281 ejecuciones hipotecarias presentadas desde 2007 hasta septiembre de 2010) quedan en la ruina económica, sin posibilidad de ingresos futuros “oficiales”, pasando a una situación de exclusión social, sin otra alternativa que sobrevivir en la “clandestinidad” del mundo de la economía sumergida (puesto que si declaran ingresos estos pueden ser embargados)

Por ello desde la UGT realizamos las siguientes propuestas:

- Ampliar los límites de inembargabilidad para reducir las situaciones de exclusión social.
- Modificar el artículo 671 de la LEC para que a los deudores de buena fe y cuando se trate de la vivienda habitual, en caso de quedar desierta la subasta, el porcentaje de adjudicación sea ampliado (entre el 70% y 100% del valor de tasación), lo que reducirá las cantidades que pudieran dejarse adeudadas una vez ejecutada la hipoteca.

Tanto la Ley concursal como la Ley Hipotecaria dificultan la defensa de los derechos del consumidor ante la ejecución hipotecaria por ello solicitamos que:

- *Se estudie la modificación del artículo 131 de la Ley Hipotecaria para evitar la venta directa de la vivienda sin medidas intermedias de arbitraje, de forma que permita paralizar la ejecución hipotecaria en los términos actuales.*



- Se estudie la modificación de los artículos 55 y 56 de la Ley 22/2003, de 9 de julio concursal, con el objetivo de racionalizar las ejecuciones hipotecarias.

La dación en pago como alternativa

La dación en pago de la totalidad de la deuda ya se recoge en el ordenamiento jurídico español. El art. 140 de la Ley Hipotecaria dispone que “... podrá válidamente pactarse en la escritura de la hipoteca voluntaria que la obligación garantizada se haga solamente efectiva sobre los bienes hipotecados. En este caso la responsabilidad del deudor y la acción del acreedor por virtud del préstamo hipotecario quedarán limitadas al importe de los bienes hipotecados, y no alcanzarán a los demás bienes del patrimonio del deudor”; sin embargo las entidades financieras prefieren acogerse al art. 1911 del Código Civil que dice “Del cumplimiento de las obligaciones responde el deudor con todos sus bienes, presentes y futuros”, lo cual disminuye los riesgos de las EE.FF., pero aumenta la vulnerabilidad de las familias. Es decir, existe la posibilidad pero no el derecho, ya que es un proceso voluntario (“podrá pactarse”), dependiente enteramente de las entidades financieras que son finalmente las que establecen las condiciones de los créditos hipotecarios.

Existe una demanda suficiente social, política, incluso desde el ámbito judicial solicitando al poder legislativo que tome medidas para habilitar la dación en pago como derecho.

Desde la UGT proponemos:

- Realizar una valoración exacta del número de préstamos que podrían estar afectados si se habilitara la dación en pago por el total de la deuda, para deudores de buena fe (situaciones sobrevenidas de desempleo, enfermedad invalidante, muerte de la persona que aportaba los ingresos, etc) y para viviendas habituales y su impacto en el sistema bancario español.
- En todo caso, aunque el anterior estudio no aconsejara su implantación en el momento actual, tomar las medidas necesarias para que en un futuro, y con el objetivo de evitar la creación de nuevas burbujas inmobiliarias y sobreendeudamientos familiares, se habilite este derecho en nuestro ordenamiento jurídico, conservando las garantías del acreedor, para las situaciones excepcionales de *deudores de buena fe que pierden su vivienda habitual*. Para ello habría que estudiar la modificación de los artículos 579 y 693 de la LEC y los artículos 105 y 140 de la Ley hipotecaria.

3º Después de la ejecución hipotecaria.

Objetivo: Paliar la pérdida de vivienda

Teniendo en cuenta que:

- Es una necesidad social la protección frente a la pérdida de la vivienda sobrevenida de la ejecución hipotecaria que debe garantizarse desde los poderes públicos (art. 47 C.E.).
- La falta de liquidez de las entidades financieras es también un asunto que preocupa al Gobierno, en la medida que condiciona la recuperación económica.
- En la presentación de los presupuestos de 2011 del extinto Ministerio de Vivienda, se insistía en que una de las prioridades en las políticas de vivienda seguía siendo la promoción del alquiler.



Por todo lo anterior, desde la UGT proponemos que:

- Se promuevan convenios entre el Ministerio de Fomento, la SPA y las entidades financieras para que las viviendas embargadas fruto de las ejecuciones hipotecarias puedan ser arrendadas (en caso de acuerdo entre inquilino y arrendador) a los propietarios desahuciados, posibilitando el acceso, tanto del inquilino como del arrendador, a las ayudas para el alquiler que contempla el PEVR 2009-2012, garantizando en último término que los inquilinos no destinen más del 30% de sus ingresos a este fin y el cobro de las rentas a las entidades financieras. (En la Comunidad de Canarias hay una iniciativa, mediante la cual los ciudadanos que cumplan una serie de requisitos, entre ellos ingresos inferiores a 12.000 €/anuales, pueden acceder al alquiler de una vivienda por 50 €).
- Se estudien medidas encaminadas a la adquisición de **viviendas VPO** por las Administraciones en caso de impagos y con el objetivo de destinarlas al alquiler social. Esta medida debería estar enmarcada en una acción concertada del conjunto de las Administraciones Públicas y el sector privado, para promover programas de vivienda en alquiler, que contemple tanto los problemas asociados a la disposición de suelo como el stock de vivienda nueva existente y el acceso a la financiación. A nivel de las CC.AA. o entidades locales se podría realizar este proceso a través de los Institutos de la vivienda que podrían asesorar, intermediar, arbitrar e incluso adquirir dichos inmuebles embargados. Otra opción sería crear sociedades mixtas de capital público y privado de entidades, creadas con el único objeto de intermediar en aquellos casos de dificultad (desempleo, enfermedades incapacitantes o invalidantes, pérdida del familiar que proveía de ingresos, etc) y con la forma de una SOCIMI, con el único fin del alquiler o venta de la viviendas.