



**Dossiers
del Tercer
Sector**

núm. 9
abril 2011

El primer derecho social: la vivienda.

En conveni amb:



1. La vivienda como derecho social básico

“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.” Esta frase forma parte del artículo 47 de la Constitución Española y reconoce el derecho a la vivienda como uno de los derechos sociales que el Estado tiene que garantizar a los ciudadanos españoles. Tal y como lo hacen con la sanidad o la educación, las administraciones tienen el deber de garantizar a todo el mundo el acceso a una vivienda digna. No obstante, la realidad no es esta puesto que cada vez hay más personas que no pueden disfrutar de este derecho esencial.

Una vivienda digna es un elemento indispensable para garantizar el libre y correcto desarrollo de cualquier persona en nuestra sociedad. Se trata de un derecho necesario para poder ejercer otros, como por ejemplo el derecho al trabajo. No disponer de una vivienda digna y adecuada a las necesidades de cada persona o familia es un factor de riesgo de cara a la exclusión social. Aún así, la vivienda a menudo no se considera un derecho y sí como un negocio más para la libre especulación.

De hecho, no sólo la Constitución ampara este derecho. También el Estatuto es muy claro respecto a este tema. El artículo 26, situado en el capítulo de derechos y deberes del ámbito civil y social, dice: “Las personas que no disponen de los recursos suficientes tienen derecho a acceder a una vivienda digna, para lo cual los poderes públicos deben establecer por ley un sistema de medidas que garantice este derecho, con las condiciones que la ley determine.” Por otro lado, en el capítulo de principios rectores, el artículo 47 reconoce: “Los poderes públicos deben facilitar el acceso a la vivienda mediante la generación de suelo y la promoción de vivienda pública y vivienda protegida, con especial atención a los jóvenes y los colectivos más necesitados.”

Finalmente, desde diciembre del 2007, Catalunya cuenta con una ley literalmente destinada “a hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada, establecido por la Constitución y el Estatuto”. Se trata de la Ley del derecho a la vivienda, que con este nombre inequívoco refleja de manera clara sus intenciones. El objetivo de la ley es el de transformar el mercado para crear un amplio parque específico de viviendas para las rentas bajas y medianas.

Y a pesar de todo este marco legal, tanto en España como en Catalunya, el problema del acceso a la vivienda se arrastra desde hace años, debido, principalmente, a los altos precios del mercado y a unas políticas poco valientes para abordar esta cuestión, hecho que dificulta y mucho el acceso a una vivienda. Con la crisis, pero, las oportunidades y facilidades para acceder a una vivienda se han agravado y ya no sólo afecta a aquellos colectivos que tradicionalmente más sufrían estas dificultades. De hecho, aparte de los impedimentos para acceder, actualmente hay un creciente número de personas que se enfrentan a un fenómeno cada vez más emergente, el sobreendeudamiento. Muchas familias están viviendo una situación de indefensión absoluta ante unas leyes y un poder económico devastador, en definitiva, poco sensibles a entender las circunstancias que han llevado a muchas de estas personas a no poder hacer frente a las deudas que en su día asumieron con sus hipotecas.

Este dossier pretende reunir las claves que definen la realidad del problema de la vivienda sin olvidar que estamos ante un derecho social básico que no siempre se garantiza. Además de analizar los colectivos con más dificultades para acceder a este derecho y de observar qué medidas promueve la administración para garantizarlo, el dossier se centra especialmente en la cuestión de las ejecuciones hipotecarias y el polémico y desigual método por el cual se llevan a cabo. Una cuestión de especial actualidad que ha generado incluso una Iniciativa Legislativa Popular, impulsada, entre otras organizaciones, por la Taula d'entitats del Tercer Sector Social de Catalunya.

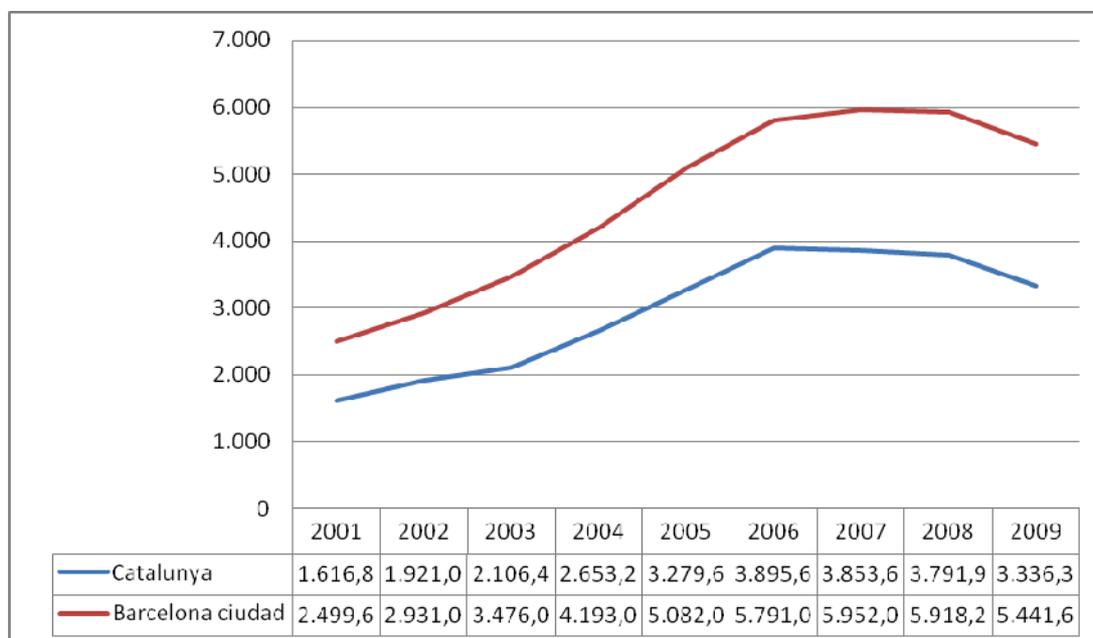
2. Dificultades para acceder al derecho

Hay una serie de colectivos que, desde hace años, sufren en primera persona las dificultades para acceder a un hogar propio. Gente que tiene auténticos dolores de cabeza para poder pagar una vivienda, ya sea de propiedad o de alquiler, teniendo que destinar a ella una gran cantidad de sus ingresos. En datos del 2009, y tomando como referencia un hogar con unos ingresos de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, el esfuerzo económico para acceder a una vivienda de nueva construcción suponía en la ciudad de Barcelona el 89% del total de ingresos familiares. En el ámbito metropolitano, esta cifra bajaba hasta el 50%, y en el conjunto de Catalunya hasta el 38%, lo cual remarca las diferencias en cuanto a la accesibilidad a la vivienda en el territorio catalán.

En primer lugar, entre los colectivos con más dificultades para hacer efectivo el derecho a la vivienda hay el de los jóvenes, que a la hora de emanciparse se topan con los precios de un mercado inmobiliario que no va nada acorde a los trabajos a menudo precarios e inestables que suele desarrollar este colectivo. Los precios de la vivienda, ya sea de compra o de alquiler, incrementaron de manera espectacular durante la reciente etapa de bonanza económica. A pesar de que con la crisis han decaído un poco, siguen estando a niveles muy a menudo inaccesibles para los jóvenes catalanes, que se ven obligados a recurrir a fórmulas como compartir piso para poderse emancipar.

En los siguientes gráficos se puede observar de qué manera crecieron los precios de los pisos (tanto de nueva construcción como de segunda mano) en Catalunya y, especialmente, en la ciudad de Barcelona en muy pocos años:

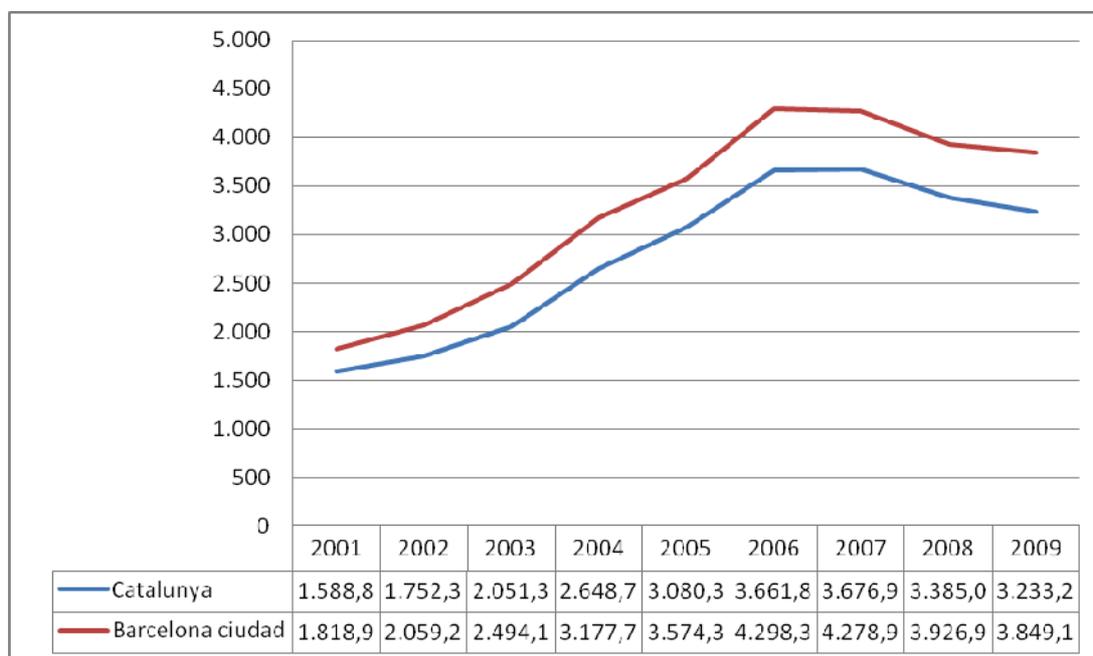
Evolución de los precios medios de la oferta de viviendas de nueva construcción (euros/m²)*



(*)Detalle de los 44 municipios de los cuales se dispone de una serie histórica de precios y superficies.

Fuente: Secretaria de Vivienda y Mejora Urbana

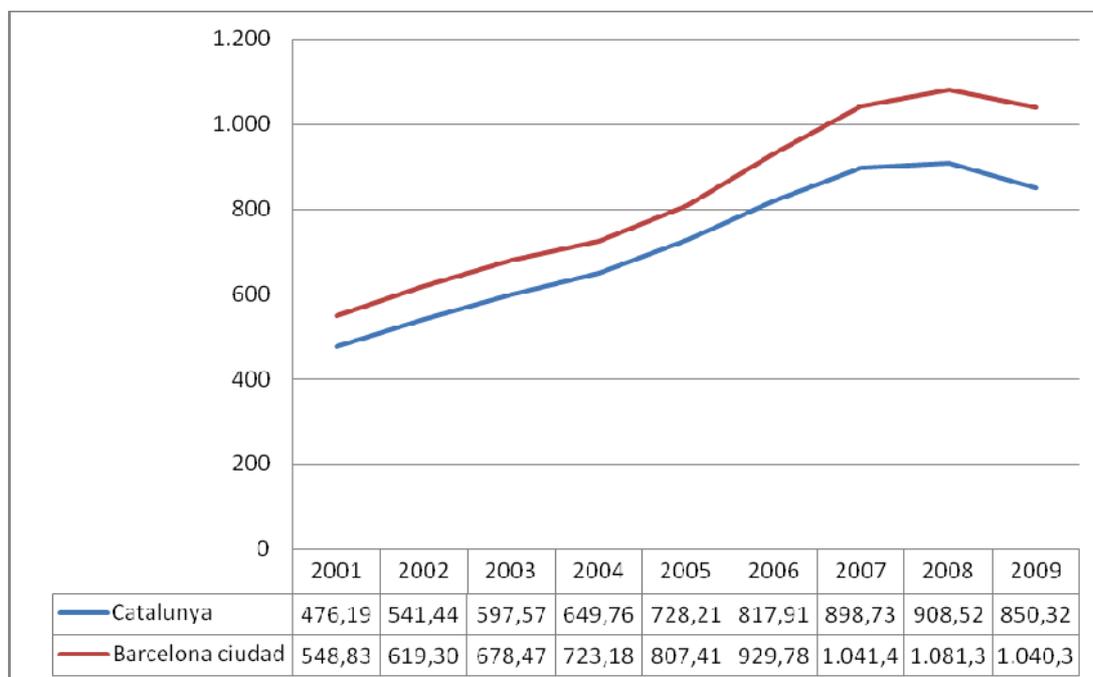
Evolución de los precios medios de venta de las viviendas de segunda mano (euros/m²)



Fuente: Secretaria de Vivienda y Mejora Urbana

En este gráfico se aprecia también como los precios de mercado de vivienda de alquiler se duplicaron en un brevísimo periodo de tiempo:

Evolución del precio medio de vivienda de alquiler (euros/mes)



Fuente: Secretaria de Vivienda y Mejora Urbana

Otro de los colectivos tradicionalmente vulnerables en el cumplimiento del derecho a la vivienda son las personas mayores. De hecho, tanto la Constitución como el Estatuto

reconocen el deber de las administraciones de actuar para que las personas mayores dispongan de una vivienda digna. En este caso, las dificultades en la vivienda no son tanto de acceso sino por otras cuestiones como por ejemplo la mala conservación de los inmuebles o la no adaptación de estos a las necesidades de una persona de edad avanzada.

Son frecuentes los casos de personas mayores que viven en viviendas antiguas que necesitan rehabilitación. En algunas ocasiones, estas personas incluso sufren acoso inmobiliario por parte de los propietarios de las fincas, que a pesar de que tienen el deber legal de mantener el edificio en buen estado, optan por dejarlo malogrado y poder declarar así la ruina, puesto que los inquilinos a menudo pagan bajas rentas de alquiler, sujetas todavía a contratos de arrendamientos sometidos al régimen de prórroga forzosa de la Ley de arrendamientos urbanos de 1964.

Por otro lado, la gente mayor también sufre en materia de vivienda un problema de carencia de adaptabilidad de los inmuebles. Por ejemplo, en aquellos casos de edificios antiguos que no tienen ascensores, una herramienta indispensable para las personas con movilidad reducida. Este mismo problema sucede para personas con discapacidades, que también necesitan viviendas adaptadas para poder acceder al derecho con igualdad de oportunidades. Hay que decir que las personas con discapacidad también tienen reconocido en la Constitución el deber de las administraciones para hacer posible esta situación de igualdad.

Las personas inmigradas son también uno de los colectivos con más dificultades para acceder a una vivienda digna. En este caso, hay situaciones de personas que habitan en pisos que no cumplen los requisitos mínimos y que no cuentan con la cédula de habitabilidad. También hay el caso de la sobreocupación de las viviendas, cuando un gran número de personas convive en el mismo inmueble, con fenómenos como las "camas calientes", habitaciones alquiladas tan sólo unas horas cada día y en las que los inquilinos se van alternando.

También hay que hablar de las personas sin techo, que se calcula que son más de 10.000 en toda Catalunya. En este sentido, es chocante hablar de estas cifras si se tiene en cuenta que cerca del 15% de las viviendas de Catalunya están vacías. A pesar de que no se trata de un algo nuevo, sí que es verdad que la crisis ha hecho aumentar el número de personas que no disponen de un hogar propio. La rotura de las relaciones familiares o la pérdida del trabajo son los motivos que suelen provocar esta situación.

Además de los colectivos mencionados hasta el momento, hay un emergente volumen de personas que también ven peligrar el derecho a la vivienda. No es un colectivo definido ni homogéneo como por ejemplo los enumerados anteriormente. Se trata de gente que representa los nuevos perfiles de pobreza y de exclusión social surgidos con la crisis económica. Son las personas que no pueden pagar sus cuotas de hipoteca. Un colectivo que ha crecido mucho en los últimos años y que procede de la concesión indiscriminada de hipotecas que las entidades financieras hicieron durante la época de la burbuja inmobiliaria. El cambio de contexto económico ha significado para muchas personas no poder pagar las cuotas hipotecarias. Un conjunto de personas que al no poder afrontar su deuda, acaban viviendo un proceso de ejecución hipotecaria del piso. Una situación que provoca que se queden sin vivienda pero que mantengan la deuda, tal como se explicará con más detalle en el cuarto apartado de este dossier.

3. Políticas de promoción del derecho a la vivienda

De cara a mejorar las posibilidades de acceso a una vivienda digna, las diversas administraciones competentes llevan a cabo diferentes tipos de acciones con este objetivo. A nivel catalán, se desarrolla el Pacto Nacional para la Vivienda 2007-2016, que consta de cinco

ejes principales:

1. Mejorar el acceso a la vivienda, especialmente a los jóvenes
2. Mejorar la calidad del parque de viviendas
3. Mejorar el alojamiento de la gente mayor y de las personas con diversidad funcional
4. Prevenir la exclusión social residencial
5. Garantizar un alojamiento digno y adecuado a los hogares mal alojados

En este sentido, la política de promoción de acceso a la vivienda en Catalunya tiene varias vías. En primer lugar, una de las más clásicas, la de construcción de viviendas de protección oficial. En los últimos años esta opción ha tomado especial relevancia no tanto por el aumento de pisos construidos sino por el porcentaje que estos significan en el total de viviendas de nueva construcción. Como las promociones privadas de viviendas han caído en picado, la construcción de vivienda de protección oficial ha llegado a representar casi el 75% de la construcción de viviendas en Catalunya, en datos del 2009. Las viviendas de protección oficial van destinadas a permitir el acceso a la vivienda a las rentas medianas y bajas, con planes específicos para colectivos vulnerables como la gente joven, la gente mayor, etc. En el 2009 se inició la construcción de 9.027 viviendas de protección oficial en Catalunya, una cifra que, a pesar de todo, no indica un crecimiento puesto que es un 14,4% inferior a la del 2008. Entre estas 9.027 viviendas, un 46,5% serán en régimen de alquiler y el 53,5% restante de compra. Durante el 2009, los promotores de vivienda de protección oficial fueron, mayoritariamente, el sector privado así como los ayuntamientos y las empresas municipales de vivienda.

Aparte de la vivienda de protección oficial hay otras medidas para facilitar el acceso directo a la vivienda, si bien son minoritarias y de poca incidencia. Es el caso de las bolsas de mediación, mediante las cuales la Administración alquila viviendas desocupadas a sus propietarios para después destinarlas a un precio inferior de alquiler a personas y colectivos con riesgo de exclusión residencial.

Otro ámbito de actuación de la política de vivienda en Catalunya es el de la rehabilitación. Durante el 2009 se destinaron subvenciones a la rehabilitación de 43.422 viviendas del parque privado catalán, un 10,7% más que el 2008, entre ayudas autonómicas y estatales. Se trata de diferentes tipos de obras que tienen el objetivo de conservar el parque residencial existente y hacer frente a las necesidades de las personas que ahí viven. Entre las medidas de rehabilitación destacan la instalación de ascensores, la supresión de barreras arquitectónicas, la reparación de edificios afectados por deficiencias constructivas o patologías estructurales o bien la mejora de instalaciones de agua, electricidad y gas.

Finalmente, las políticas de promoción de la vivienda también constan de varias modalidades de ayudas para el pago de la vivienda. Por ejemplo, a través del sistema llamado "Alquiler Justo", que el 2009 ayudó a 24.808 familias catalanas a pagar sus cuotas de alquiler, con una subvención media de 205 euros al mes. Por otro lado, también tiene un peso específico la Renta Básica de Emancipación, un sistema de ayudas al pago del alquiler a los jóvenes que se marchan de casa. Durante el 2009 se aprobaron 36.675 de estas ayudas, que consisten en 210 euros mensuales.

Si bien es cierto que las políticas a favor del acceso a la vivienda han ido creciendo en los últimos años, la dimensión del problema no permite que estas acciones lleguen al gran volumen de gente que sufre dificultades para acceder al derecho. En el caso de las personas que no pueden pagar sus cuotas hipotecarias hacen falta otro tipo de medidas para afrontar el fenómeno.

4. Sobreendeudamiento i ejecuciones hipotecarias

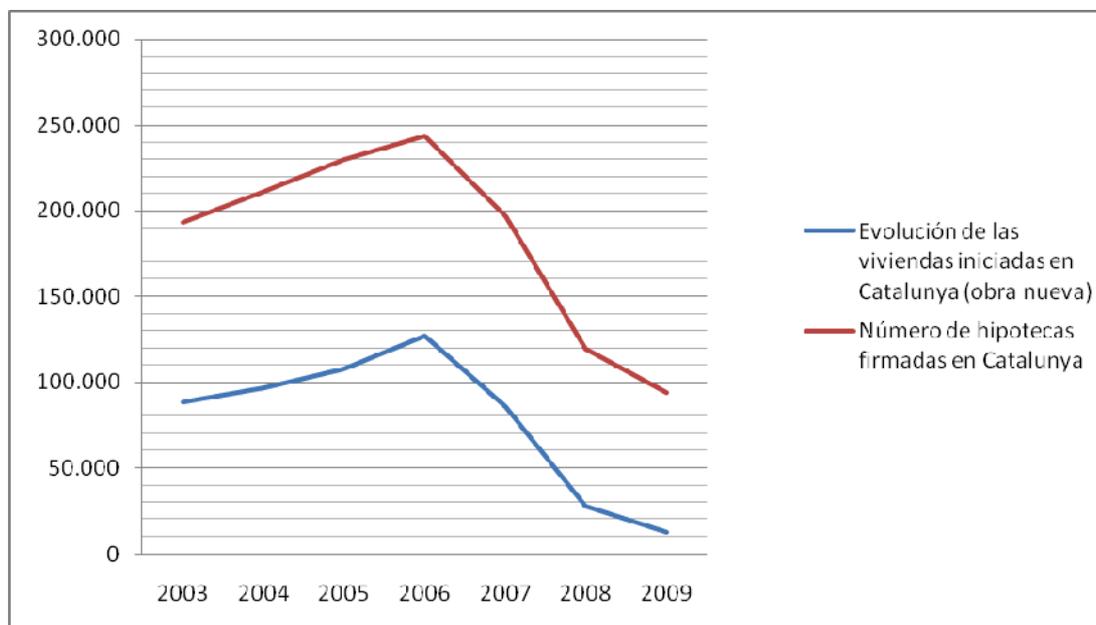
El actual contexto, en el que miles de personas se encuentran en graves dificultades o bien ante la imposibilidad de pagar su hipoteca, parte de un escenario concreto, que es el que caracterizó el escenario económico español durante los años anteriores a la crisis económica.

4.1 Antecedentes

Antes del estallido de la crisis, España y Catalunya vivieron unos años de crecimiento económico estrechamente ligados al 'boom' inmobiliario: a la creciente construcción de viviendas y al impulso de la propiedad privada como principal régimen de tenencia. Durante estos años las entidades bancarias propiciaron la adquisición de viviendas a través de la concesión masiva de créditos hipotecarios. La carencia de un parque de viviendas de alquiler accesible y estable y el propio impulso de las administraciones al régimen de propiedad privada favorecieron este escenario, que abrió la puerta al sobreendeudamiento familiar como única manera de acceder a una vivienda digna para una parte importante de la población.

El sistema favorecía por un lado al sector de la construcción y al sector inmobiliario, que podía dar salida al ingente número de viviendas construidas durante esta época, y por el otro a las entidades financieras, que multiplicaban sus clientes mediante la firma de hipotecas cada vez más arriesgadas. Tan sólo hay que observar la estrecha correlación que muestra el siguiente gráfico, en el que se puede apreciar cómo fueron de la mano el aumento de la construcción y la concesión de hipotecas así como también su bajada cuando empezó a aparecer la crisis económica.

Evolución de las viviendas iniciadas (obra nueva) y del número de hipotecas firmadas en Catalunya (período 2003-2009)



Fuente: Secretaria de Vivienda y Mejora Urbana (viviendas iniciadas) y Document Marc del 3r Fòrum Hipotecari de Catalunya.

Este sistema podía parecer también un beneficio para los firmantes de las hipotecas, que podían acceder así a una vivienda de propiedad privada. Se ha visto, pero, que al cabo de los años ha supuesto más bien un dolor de cabeza, porque con el cambio de contexto económico muchas de estas personas han empezado a sufrir los efectos del riesgo que verdaderamente

significaban estos créditos hipotecarios.

Y es que, durante este periodo, las facilidades del sector financiero para conceder créditos dieron lugar a prácticas abusivas que, como se ha observado, se han girado en contra de los clientes que los firmaron. La situación actual de impago de las deudas tiene su origen en diversas de estas arriesgadas fórmulas:

- Concesión de importes que financiaban más del 100% del valor de tasación (llegando al 120% del valor de las nuevas viviendas en algunos casos).

- Estiramiento de los plazos de amortización, con préstamos que podían pagarse en 40 o incluso 50 años.

- Hipotecas con cuotas mensuales que llegaban al 50% de los ingresos familiares en un momento en el que los tipos de interés eran bajos. Así, el riesgo era todavía mayor cuando los tipos de interés aumentaran.

- Concesión de hipotecas crecientes, que empezaban con cuotas accesibles para los ingresos familiares pero que en poco tiempo podían llegar a triplicarse.

- Inclusión forzosa en las hipotecas de productos adicionales de dudosa utilidad, como por ejemplo, seguros de desempleo con una letra pequeña que concretaba que sólo serían efectivos en caso de que la persona desempleada tuviera anteriormente un contrato indefinido.

- Establecimiento de avales cruzados entre personas desconocidas entre sí.

En definitiva, miles de hipotecas firmadas mediante métodos que aprovechaban el desconocimiento y la ingenuidad de muchas de las personas que las firmaron. La llegada de la crisis económica cambió de golpe este panorama y modificó totalmente la política de las entidades financieras a la hora de conceder préstamos, actualmente más rígida que nunca.

4.2 El proceso de ejecución hipotecaria

El procedimiento de ejecución hipotecaria es aquel que tiene lugar cuando el acreedor (normalmente una entidad financiera) reclama el pago de un préstamo con garantía hipotecaria impagado. A partir de aquí, el procedimiento prevé llegar a una subasta del bien inmueble con unas condiciones que suelen ser muy desventajosas para el deudor, tal y como se explicará con más detalle más adelante. La ejecución hipotecaria suele acabar, pues, con el deudor o deudores abandonando el inmueble. Si para abandonarlo hace falta una intervención judicial y la actuación de la policía, se trata de un desahucio.

En estos últimos años, el número de ejecuciones hipotecarias se ha multiplicado de manera espectacular en Catalunya, pasando de las poco más de 4.500 del año 2007 a las más de 14.000 sólo en los tres primeros trimestres del 2010. Esto suma un total de 47.838 ejecuciones hipotecarias desde 2007 hasta el tercer trimestre del 2010. Entre estas, destacan las 28.419 ejecuciones iniciadas en la provincia de Barcelona.

Número de ejecuciones hipotecarias (2007-3r trimestre 2010)

	2007	2008	2009	Hasta 3t 2010	TOTAL
Barcelona	2.804	6.759	10.738	8.118	28.419
Girona	536	1.403	2.248	2.151	6.338
Lleida	308	796	1.296	1.046	3.446
Tarragona	890	2.282	3.771	2.692	9.635
CATALUNYA	4.538	11.240	18.053	14.007	47.838

Fuente: Observatori DESC

Las claves del drama que supone una ejecución hipotecaria hay que encontrarlas en las leyes que regulan este tipo de situaciones. A diferencia de las legislaciones de los países de su entorno, la legislación española es muy dura con las personas que se encuentran en una situación de insolvencia a la hora de pagar su hipoteca.

Por un lado, la Ley Concursal 22/2003, que permite que las empresas puedan liquidar sus deudas y empezar de cero, no prevé la misma posibilidad en casos de familias insolventes. Su artículo 56 detalla que tan sólo se paralizará la ejecución de aquellos bienes vinculados a la actividad profesional, cosa que excluye la vivienda habitual, según la interpretación jurídica que se hace. Además, el procedimiento es muy caro, con un coste medio de unos 12.000 euros entre gastos de procurador, abogado y administración concursal. No resulta, pues, una vía fácil ni rápida.

Por otro lado, la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) 1/2000, es la que contiene el marco legal que aboca a las familias afectadas a ser deudoras de manera indefinida. En primer lugar, su artículo 695 limita la posibilidad de que se tengan en cuenta las alegaciones de la persona afectada cuando tiene lugar un proceso de ejecución hipotecaria. Se pueden presentar alegaciones si ya se ha liquidado la deuda o bien si el banco ha incurrido en un error de cálculo, pero excluye la posibilidad que el juez evalúe las circunstancias que han traído a la insolvencia familiar o el grado de información efectiva que tenían los afectados en el momento de firmar la hipoteca.

La misma LEC contiene en su artículo 671 el motivo principal que acaba suponiendo una gran losa para las familias deudoras. Es el artículo que hace referencia a la subasta del inmueble, la actuación prevista en caso de impago. Este artículo establece que en caso de que la subasta quede desierta, el acreedor se podrá adjudicar el inmueble por sólo el 50% del valor de tasación. En el actual contexto económico, este artículo hace que, en la gran mayoría de los casos (más del 90%), las entidades financieras se queden con la vivienda por la mitad de su valor, puesto que no hay postores que quieran pagar una tasación hecha en un momento que el precio de la vivienda era mayor que el actual. Aparte de esto, la persona insolvente tendrá que continuar pagando el resto de la deuda pendiente al banco, además de los intereses y los costes judiciales. Esto supone, en muchos casos, una nueva 'hipoteca' para esta persona, que tendrá que pagar con sus bienes "presentes y futuros" la deuda pendiente, con un embargo de las nóminas y cualquier otra cosa a su nombre. Este sistema condena a las personas y familias insolventes a una situación de exclusión social de por vida que empuja a la subsistencia por medio de la economía sumergida.

Todo este marco legal tiene también la desventaja de que las personas y familias insolventes no puedan acceder a la justicia gratuita, puesto que a pesar de que se encuentran en situación de insolvencia se les considera personas 'propietarias', por el hecho de tener la hipoteca.

Tal y como se ha comentado anteriormente, resulta sorprendente ver como la legislación española en materia de insolvencia familiar es un caso único entre los países de su entorno. Las legislaciones de otros países permiten encontrar una mejor salida en los casos de sobreendeudamiento familiar siempre que el deudor sea de buena fe, es decir, por causas sobrevenidas, y se trate de la vivienda habitual.

Así pues, en Francia, por ejemplo, la llamada Ley Neiertz, faculta las administraciones a imponer condiciones de negociación entre las entidades bancarias y los particulares. Un sistema de mediación a través del cual acreedores y deudores son llamados a llegar a un acuerdo sobre las condiciones de pago de la deuda. En el Estado francés también figura la Ley para la ciudad y la renovación urbana, más conocida como 'Ley de la segunda oportunidad', que prevé la condonación judicial de las deudas de las personas físicas mediante la liquidación del patrimonio.

Por otro lado, en Inglaterra está regulada la opción de dación en pago, que posibilita que el deudor libere la deuda entregando el inmueble hipotecado. En los casos de Alemania y Portugal, la legislación prevé abrir procesos de negociación que pueden conducir a la condonación parcial de la deuda.

Al otro lado del océano Atlántico, en los EE.UU., también hay una serie de estados que reconocen la fórmula de dación en pago como medio para liquidar la deuda con el banco.

4.3 Propuestas para modificar la legislación hipotecaria

Ante el panorama de crecimiento del sobreendeudamiento familiar, la actual legislación hipotecaria española ha cogido mucho impulso como tema de debate político y social. Durante este tiempo, pero, no ha habido una respuesta contundente ni eficaz por parte de las administraciones al problema que suponen las ejecuciones hipotecarias. Por eso, la sociedad civil se ha organizado y está llevando a cabo iniciativas que defiendan el derecho de estas personas a través de un conjunto de propuestas para modificar la actual legislación hipotecaria.

La principal de estas propuestas es la presentación de una Iniciativa Legislativa Popular (ILP) ante el Congreso de los Diputados. La Taula d'entitats del Tercer Sector Social de Catalunya es una de las promotoras de la ILP conjuntamente con la Associació d'Usuaris de Bancs, Caixes, Assegurances de Catalunya (AICEC-ADICAE), Comissions Obreres de Catalunya (CCOO), Confederació d'Associacions Veïnals de Catalunya (CONFAVC), Observatori de Drets Econòmics, Socials i Culturals (Observatori DESC), Plataforma d'Afectats per les Hipoteques (PAH), Unió de Consumidors de Catalunya (UCC) y Unió General de Treballadors de Catalunya (UGT de Catalunya).

Esta ILP parte de la idea del 'castigo' desmesurado que supone para tantas personas el hecho de perder la vivienda y tener que seguir pagando la deuda al banco. La ILP, pues, tiene el objetivo de modificar la legislación para hacer posible la fórmula de la dación en pago en los casos de ejecuciones hipotecarias. Este sistema prevé que cuando se trate de una vivienda habitual, con el retorno de esta sería suficiente para saldar la deuda con el banco, evitando así perpetuar la deuda de por vida y permitiendo a la familia empezar de cero otra vez.

La ILP para modificar la legislación hipotecaria pretende crear una gran movilización social para forzar un plan de rescate para todas aquellas personas que se sobreendeutaron, y no para especular, sino para poder acceder a un derecho tan elemental cómo es una vivienda digna. En este sentido, el proceso de recogida de firmas y la posterior presentación de la ILP tiene que servir para parar los pies a los abusos de las entidades financieras y acabar con la complicidad del Gobierno español, que, de momento, no ha reaccionado a esta problemática mientras que, por otro lado, ha destinado millones de euros en ayudas públicas a las entidades financieras sin ninguna contraprestación.

La presentación de esta ILP cuenta con la oposición de las entidades bancarias, que siempre han alegado y 'amenazado' que la fórmula de dación en pago provocaría la quiebra del sistema financiero. Lo cierto es que, cambiando la legislación, sí que se podrían obtener algunas modificaciones en el mercado inmobiliario e hipotecario, como, por ejemplo, una contención de los precios de la vivienda que iría ligada a una actitud más prudente y conservadora de los bancos a la hora de conceder créditos. Es decir, que el efecto que posiblemente provocaría un cambio de legislación sería el de pisos más baratos e hipotecas más caras.

Además de la ILP, también hay sobre la mesa algunas otras propuestas más a largo plazo para prevenir el sobreendeudamiento. En este sentido, la situación actual ha servido para mostrar como muchas personas no tienen suficiente información en materia financiera cuando se comprometen con una hipoteca. En este sentido, sería positivo promover la educación financiera ya desde la edad escolar. También hay que fomentar servicios de asesoramiento presupuestario para ofrecer mecanismos para evitar que las personas entren en una situación de endeudamiento excesivo.

Para encontrar soluciones en el problema de la vivienda, más allá del tema del sobreendeudamiento, una vieja reivindicación de las organizaciones del tercer sector es la demanda de un parco público de viviendas de alquiler. Se entiende que se tiene que aprovechar el momento actual para actuar en este sentido nutriendo este parque público del gran stock de nuevas viviendas sin comprador, de la tradicional bolsa de viviendas vacías y del gran número de viviendas ejecutadas a precio de saldo y que han quedado bajo control de las entidades financieras.

A nivel político, ha habido también recientemente algunas iniciativas para dar luz verde al método de la dación en pago para saldar la deuda hipotecaria. En el Parlamento de Catalunya, se han presentado tres proposiciones de ley, por parte de ICV-EUiA, ERC y Ciudadans, respectivamente, que tienen como objetivo proponer cambios legislativos al Congreso de los Diputados en materia hipotecaria. La proposición de ICV-EUiA pretende que las entidades bancarias sólo puedan autorizar hipotecas cuando el plazo de amortización del crédito no supere los treinta años, el valor de la hipoteca no sea superior al del 80% de la vivienda y el pago mensual total no supere el 30% de los ingresos. Por su parte, la proposición de ERC reclama la dación en pago y que se declaren abusivas las cláusulas del contrato hipotecario que fijan un tope a la bajada del tipo de interés variable contratado. Finalmente, la proposición de Ciudadans reclama también legislar en favor de la dación en pago.

Por otro lado, la Generalitat ha manifestado recientemente su voluntad de hacer obligatorio un sistema en el cual hay una mediación de la administración entre las entidades financieras y las personas hipotecadas que no pueden hacer frente a la deuda. A través de este sistema, una oficina de mediación de la administración intentaría promover acuerdos entre las dos partes que serían vinculantes y que tendrían que permitir encontrar nuevas formas de pago evitando a la vez el proceso de embargo de la vivienda.

Finalmente, una última vía de cara a la problemática de las ejecuciones hipotecarias son las sentencias judiciales favorables a tener en cuenta las alegaciones de los afectados en este tipo de casos. Por ejemplo, recientemente un magistrado de Sabadell ha suspendido una ejecución hipotecaria y ha llevado la actual legislación al Tribunal Constitucional, denunciando que la ley tiene que permitir, como mínimo, presentar alegaciones. Por otro lado, una sentencia de la Audiencia Provincial de Navarra ha avalado en una sentencia la dación en pago.

Ya sea a través de la vía judicial, de la vía política o de la presión de las organizaciones sociales, es importante afrontar esta problemática. Ya no sólo desde la vertiente del debate hipotecario sino desde una perspectiva social y de ejercicio de derechos, para poder garantizar en los próximos años un derecho básico cómo es disfrutar de una vivienda digna.



**Dossiers
del Tercer
Sector**

Podéis encontrar más dossiers en:
www.tercersector.cat

Autor: Jordi Feu

Fuents:

- Artículo *Ejecuciones hipotecarias y derecho a la vivienda: estrategias jurídicas frente a la insolvencia familiar* (Vanesa Valiño, Observatori DESC)
- Artícuoe *Les dades sobre desnonaments a Catalunya i Barcelona* (Ada Colau, Observatori DESC)
- Document marc del 3r Fòrum Hipotecari de Catalunya
- Informe *El dret a l'habitatge: obstacles i límits* (editado por el Síndic de Greuges)
- Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya. Any 2009 (editado por la Secretaría de Vivienda)