

D. Francisco Riaño Campos, Portavoz del Grupo de Izquierda Unida de la Diputación Provincial de Guadalajara, al amparo del artículo 97 y siguientes del RD. 2568/86 de 28 de noviembre, Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales y del artículo 31 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Diputación de Guadalajara, **presenta para su debate y aprobación por el Pleno de la Corporación la siguiente PROPUESTA sobre la REGULACIÓN DE LA DACIÓN EN PAGO, DE PARALIZACIÓN DE LOS DESAHUCIOS Y DE ALQUILER SOCIAL**, que deberá incluirse expresamente como punto del orden del día de la primera sesión ordinaria que se convoque.

ANTECEDENTES Y MOTIVOS

El crecimiento económico español de los últimos años ha ido estrechamente ligado a la construcción de viviendas y al impulso de la propiedad privada como principal régimen de tenencia. Para alcanzar este objetivo, las entidades bancarias, estimuladas por la ausencia de controles públicos, incentivaron la concesión abusiva de créditos hipotecarios.

El estancamiento de los salarios, el vertiginoso aumento del precio de la vivienda, la ausencia de viviendas de alquiler, unos tipos de interés en mínimos históricos, así como una deficiente supervisión por parte del Banco de España, reconocida por la propia Comisión Europea, empujaron a decenas de miles de familias a endeudarse. Para poder acceder a una vivienda las familias contrajeron hipotecas de hasta 40 años comprometiendo en muchos casos más del 50% de sus ingresos. En muchas ocasiones, además, las hipotecas se concedieron por un importe superior al 80% del valor de tasación, lo que supone una exposición desmesurada al riesgo.

Tal y como se señala en el informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto, presentado ante la Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas el pasado día 12 de agosto de 2012, *“entre los años 1997 y 2004, los precios medios de la vivienda aumentaron un 149% en España (...) por lo que se experimentó un fuerte crecimiento de la deuda hipotecaria en el último decenio antes de la crisis”*.

Como resultado de esta situación la principal causa de endeudamiento de las familias en el estado español es el crédito hipotecario. Este endeudamiento de las familias respecto a las rentas disponibles ocupa los primeros puestos del ranking internacional. Este sobreendeudamiento se ha producido especialmente durante los últimos años. La proporción entre renta y endeudamiento ha crecido desde el 45% en el año 1995 ó del 76⁻⁷⁰% en 2001 hasta sobrepasar el 140% en 2008.

El estancamiento del modelo de crecimiento económico, el estallido de la burbuja inmobiliaria y la posterior crisis financiera y económica han dejado en España unas altísimas tasas de desempleo. La disminución de ingresos hace que muchos hogares que no puedan afrontar el pago de la hipoteca. Cuando esto ocurre el ordenamiento español prevé un procedimiento de ejecución hipotecaria que comporta no sólo la pérdida de la vivienda habitual, sino también la posibilidad de que se embarguen los salarios y otros bienes presentes y futuros.

Concretamente, la regulación actual implica que la entidad bancaria pueda adjudicarse la vivienda por tan sólo el 60% del valor de tasación y seguir exigiendo a la familia el monto restante, más

los intereses generados y los gastos del procedimiento judicial. De tal manera que las personas que padecen un proceso de ejecución hipotecaria no sólo pierden sus viviendas habituales, sino que en muchas ocasiones, además, se quedan con buena parte de la deuda, con una condena de por vida que las excluye definitivamente de cualquier circuito financiero o crediticio. Estos extremos incluso han sido corroborados en un reciente Informe del CGPJ, en el que expresamente se dice: *“que las entidades bancarias (...) disponen de una importante ventaja frente a cualquier acreedor, con un procedimiento privilegiado para el cobro de créditos hipotecarios, creado en 1909, (...) extremadamente agresivo frente al deudor que dota a la escritura de préstamo hipotecario de mayor eficacia incluso que una sentencia”*.

Desde 2007, año en que estalló la crisis, el número de ejecuciones hipotecarias se ha situado en torno a 350.000, según el informe de la ONU al que se hacía referencia anteriormente, que también indica que *“algunas investigaciones recientes indican que la mayor parte (el 70%) de los impagos registrados en España guarda relación con la crisis del empleo y que el 35% de las propiedades ejecutadas pertenecen a migrantes”*. Así pues, la evolución ha tenido un crecimiento exponencial: los datos de 2010 multiplican por cuatro las ejecuciones hipotecarias realizadas en 2007.

La supuesta autonomía privada en la contratación de créditos hipotecarios se ha visto claramente desvirtuada. El presunto equilibrio entre entidades financieras y familias ha desaparecido. La igualdad se ha convertido en desequilibrio. Por este motivo las personas con hipotecas objetivamente inasumibles necesitan el establecimiento de mecanismos de ayuda, protección y resolución a fin de garantizar una cobertura suficiente de sus necesidades básicas y de sus derechos constitucionalmente reconocidos.

Es necesario articular una solución que libere a las familias hipotecadas de los efectos perversos de la concesión excesiva de crédito por parte de las entidades financieras, de la sobrevaloración de las viviendas, así como de las condiciones abusivas en la concesión de créditos hipotecarios. Según el mismo informe de la ONU, en España, *“las respuestas gubernamentales a la crisis se han centrado en ajustar las políticas que actúan sobre la demanda, restringiendo las condiciones del mercado hipotecario y adoptando reglamentaciones, así como aboliendo las deducciones impositivas por intereses e incorporando subvenciones para ayudar a los prestatarios y evitar los atrasos en los pagos”*.

La solución que se propone en la presente Propuesta es hacer de la dación en pago la fórmula preferente para la resolución de este conflicto: en el caso de que el bien ejecutado sea la vivienda habitual, su adjudicación por parte de la entidad financiera supondrá el pago de la deuda, extinguiéndose totalmente la misma junto con los intereses y costas. La extinción de la deuda comportará por efecto de la ley la extinción de cualquier tipo de fianza o aval.

Un Gobierno consciente de la cuota de responsabilidad de las entidades financieras y de las propias administraciones públicas en lo ocurrido no debería dudar en colocar el derecho a la vivienda de las personas susceptibles de ser desalojadas por encima de los beneficios de la banca, que, por otro lado, son quienes sobrevaloraron a través de sus propias tasadoras el bien que ahora resultaría embargable. En realidad, una medida como la dación en pago es tan sólo un paso en la lucha para frenar la cultura especulativa que ha conducido a la situación actual. A su vez, la dación en pago liberaría a las administraciones públicas de la necesidad de atender con fondos públicos el empobrecimiento económico, social y personal de las familias.

En coherencia con esta propuesta se regula la paralización de los lanzamientos derivados de ejecuciones hipotecarias, proponiéndose la conversión de la vivienda adjudicada por la entidad financiera en un alquiler social a favor del ocupante, con unos importes de renta situados en el 30% de la renta del arrendatario.

Estas propuestas, además, están en la línea de las observaciones que la Unión Europea ha efectuado para prevenir los problemas de sobreendeudamiento y para que el acceso al crédito se haga de forma responsable. Supondría hacer efectivo el derecho del deudor de buena fe, en sede hipotecaria, a rehacer su vida económica, y equiparar así la normativa española a la del entorno europeo, donde están previstos diversos procedimientos, bien administrativos, bien judiciales, para afrontar las situaciones de insolvencia de personas físicas.

Por todo ello, se plantea por el **GRUPO POLÍTICO DE IZQUIERDA UNIDA** en la Diputación de Guadalajara al Pleno la aprobación de la siguiente

PROPUESTA

1.- Que la Diputación de Guadalajara inste al Congreso de los Diputados y al Gobierno de España a que se modifique el articulado de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y en concreto reforme la legislación, al menos, en los siguientes apartados:

1.1.- Incluir la figura de la dación en pago en la ejecución hipotecaria:

1.1.1.- Se añada un nuevo párrafo, con el número 4, al artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: *“4. Si el bien ejecutado fuese la vivienda habitual, el deudor podrá comparecer con anterioridad a la celebración de la subasta solicitando la entrega del bien hipotecado en pago de la deuda garantizada. En este caso, el Tribunal dictará resolución autorizando la entrega y acordando la adjudicación del inmueble al ejecutante en pago del total de la deuda garantizada, extinguiéndose la misma junto con los intereses y costas”*.

1.1.2.- Se dé nueva redacción al artículo 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: *“Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignoralos en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el capítulo V de este Título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignoralos, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el embargo por la cantidad que falte y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución. No obstante, en caso que el bien ejecutado sea la vivienda habitual del deudor, no se podrá iniciar la ejecución dineraria”*.

1.2.- En cuanto a la paralización de los desahucios y alquiler social, se añada un nuevo artículo, 675.bis, a la Ley de Enjuiciamiento Civil:

“1. No se podrá acordar el lanzamiento del inmueble en el seno de la ejecución hipotecaria cuando se trate de la vivienda habitual del ejecutado y cuando el impago del préstamo hipotecario sea debido a motivos ajenos a su voluntad.

2. El ejecutado tendrá derecho a seguir residiendo en la vivienda a título de arrendamiento por un periodo de 5 años desde la fecha de la adjudicación.

3. El importe de la renta mensual del arrendamiento no podrá ser superior al 30% de los ingresos mensuales del arrendatario”.

1.3.- Aplicación retroactiva:

A los procesos de ejecución hipotecaria tramitados de acuerdo con lo establecido en el Capítulo V del Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil en los que el bien hipotecado sea la vivienda habitual del deudor, si no se ha celebrado la subasta en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, les será de aplicación lo establecido en los artículos 693.4 y 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En los procesos de ejecución hipotecaria de la vivienda habitual en los que se haya celebrado subasta en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, el ejecutante no podrá pedir que se despache la ejecución dineraria. En caso de que ya se hubiese iniciado la ejecución dineraria en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, el Secretario judicial

dictará decreto dando por terminada la ejecución, quedando extinguida la deuda principal, junto con los intereses y costas.

1.4.- Que se habilite un período de un mes en los procedimientos de embargo en curso para que el deudor pueda personarse alegando las condiciones abusivas o en fraude de ley que, en su caso, puedan existir en las cláusulas de sus contratos y que se incorpore, al procedimiento judicial de embargo, un análisis de los riesgos existentes en el momento de la concesión del crédito, de acuerdo con las garantías reales que podría ofrecer el deudor.

2.- Que la Diputación de Guadalajara inste a las Cortes y al Gobierno de Castilla La Mancha a la puesta en marcha de forma urgente y en el marco de las competencias autonómicas, de las siguientes iniciativas:

2.1.- Paralizar y dejar en suspenso todas las ejecuciones de desahucios en viviendas sociales.

2.2.- Detectar y registrar todas las viviendas protegidas que han sido embargadas, para que no pierdan tal carácter y corregir abusos o malas prácticas de las entidades financieras.

2.3.- Crear de forma urgente unos servicios específicos de información, asesoramiento, acompañamiento y mediación para intervenir en los procesos de desahucios, negociación de créditos, liquidación de deuda o renegociación de nuevas hipotecas. El objetivo sería poner a disposición de la ciudadanía un servicio público y gratuito de prevención, intermediación y protección ante el problema de los desahucios. Este servicio debe estar a disposición de las organizaciones sociales que trabajan con las víctimas de los desahucios.

2.4.- Crear un parque público de viviendas sociales, en colaboración con los Ayuntamientos, para alquiler social, con el stock de viviendas existentes, en cantidad suficiente y proporcional a la demanda existente.

2.5.- “Moratoria invernal”: paralizar cualquier iniciativa de desahucio que tenga lugar en los meses de invierno (del 1 de noviembre al 15 de marzo de cada año).

En Guadalajara, a 15 de noviembre de 2012

Fdo. Francisco Riaño Campos
Portavoz del Grupo de Izquierda Unida de la Diputación Provincial de Guadalajara