

Opinión

CCOO de Catalunya impulsa una ILP para modificar la normativa hipotecaria

Pide que la entrega de la vivienda liquide la totalidad de la deuda hipotecaria

Por: **Aurora Huerga Barquin**

Secretaria de Políticas Sociales y Territoriales
CCOO de Catalunya

CCOO, UGT y las organizaciones de consumidores ADICAE y UCC, la CONFAVC, el observatorio DESC y la Plataforma de Afectados por las Hipotecas, presentaron el pasado 30 de marzo, en el Congreso de los Diputados, una Iniciativa Legislativa Popular (ILP) para modificar la legislación hipotecaria, con el objetivo de posibilitar la dación de la vivienda en pago del crédito hipotecario, en aquellos casos en los que, por causa involuntaria sobrevenida, el deudor no pueda hacer frente al pago de la hipoteca de su vivienda habitual.

La actual crisis económica ha puesto en evidencia las consecuencias negativas que comporta el elevado nivel de endeudamiento de las familias. Un endeudamiento familiar motivado, prácticamente, por los créditos hipotecarios con las entidades financieras para la compra de una vivienda. La burbuja inmobiliaria ha dejado una generación hipotecada: tendrán que trabajar toda la vida para pagar una vivienda que, ahora, vale mucho menos de lo que pagaron.

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.

España, desgraciadamente, ocupa una de los primeros lugares del ranking internacional de endeudamiento familiar. Este hecho tiene mucho que ver con el modelo de crecimiento de nuestro país, basado, en buena parte, en la construcción y la especulación inmobiliaria. Los elevados precios de la vivienda en relación a los salarios y unos tipos de interés muy bajos han alimentado la concesión masiva de créditos hipotecarios por parte de las entidades financieras. Si a eso le añadimos la política casi nula de supervisión, tanto del Banco de España como de los diferentes gobiernos, sobre las condiciones de estos préstamos hipotecarios, se puede explicar que miles de familias, para poder acceder a una vivienda, estén expuestas a un riesgo excesivo, con hipotecas de hasta 40 años y dedicando más de la mitad de sus ingresos a pagarlas. En muchas ocasiones, además, las hipotecas se concedieron por un importe superior al 80 por ciento del valor de tasación, lo que supone una exposición desmedida del riesgo.

El pinchazo de la burbuja inmobiliaria, la crisis financiera y económica y el estancamiento del crecimiento económico están comportando unas altísimas tasas de paro en nuestro país. A causa del paro, muchas familias no pueden hacer frente al pago de la hipoteca, especialmente las de aquellos sec-



El crecimiento económico ha estado ligado a la construcción de viviendas. Fotografía Archivo FSC-CCOO

tores de trabajadores y trabajadoras más vulnerables. La imposibilidad de hacer frente al pago de la deuda hipotecaria comporta la ejecución hipotecaria, el desahucio y la pérdida de la vivienda, así como el embargo del salario y otros bienes, ya que el ordenamiento jurídico español no da ninguna otra solución al endeudamiento familiar.

La legislación española, en caso de impago, prevé la ejecución hipotecaria, un trámite judicial que insta la propia entidad financiera, que desemboca en la subasta de la vivienda hipotecada. Si la subasta queda desierta, que es lo que está sucediendo actualmente, se la adjudica la entidad financiera por la mitad del valor de la tasación inicial. Si este valor de adjudicación no llega para cubrir la totalidad de la deuda, la persona titular o sus avaladores tendrán que responder con sus ingresos, presentes y futuros, de la deuda pendiente ante la entidad financiera.



Si la subasta de una vivienda hipotecada queda desierta, que es lo que está sucediendo actualmente, se la adjudica la entidad financiera por la mitad del valor de la tasación inicial

De esta manera se llega a una situación injusta y perversa, que aboca a la exclusión social a la persona que ha perdido la vivienda y que ve embargada una parte de sus ingresos.

Estas consecuencias perversas e injustas de nuestro ordenamiento jurídico están generando una sensibilidad social que pide cambios legislativos, para garantizar la protección de los derechos más básicos de las personas ante estas situaciones de precariedad de las que no son culpables sino víctimas, y de las que las entidades financieras tienen gran parte de responsabilidad.

Los medios de comunicación empiezan a hablar de estos temas. También recientemente han surgido iniciativas políticas para modificar la ley hipotecaria e implantar la dación en pago. Últimamente, también algunos jueces han dictado sentencias que han abierto nuevas vías de interpretación de la ley, alternativas a la ejecución hipotecaria, protegiendo los derechos más elementales de las personas por encima de los intereses mercantiles y financieros.

Es muy significativo que todas estas reacciones, iniciativas o propuestas que, desde sectores sociales, grupos políticos de izquierda o de la magistratura, quieren cambiar el actual *statu quo*, están siendo cuestionadas y combatidas por aquellas instancias que, como la Asociación Española de Banca o el Banco de España o el mismo Gobierno, defendían la bondad de un crecimiento económico basado en la construcción y el crédito.

Un Gobierno consciente de la cuota de responsabilidad de las entidades financieras

y de las propias administraciones públicas en lo que ha ocurrido no debería dudar en colocar el derecho a la vivienda de las personas susceptibles de ser desahuciadas por encima de los beneficios de la banca. Una medida como la dación en pago es 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.

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

En este contexto económico, social y político, hay que enmarcar la ILP que CCOO, conjuntamente con otras organizaciones sociales, está impulsando con el objetivo de modificar la legislación hipotecaria española, para que con la entrega de la vivienda se liquide la totalidad de la deuda hipotecaria, evitando al menos la pérdida de recursos, de presente y de futuro, y a quien ya ha perdido su vivienda, permitirle rehacer su vida en mejores condiciones, y no condenarle a la exclusión social. ■