AFECTADOS POR LA HIPOTECA: LA “LEY ANTIDESAHUCIO” Y CREACIÓN DE LAS OFICINAS DE INTERMEDIACIÓN HIPOTECARIA

MORTGAGE HOLDERS PLATFORM: SPAIN’S ANTI-EVICTION LAW AND THE CREATION OF MORTGAGE MEDIATION OFFICES

Durante los últimos años, las entidades bancarias han realizado la concesión abusiva de créditos hipotecarios para la compra de las viviendas, sin controles públicos que impidieran o controlaran estas prácticas. Pero con la llegada de la crisis, muchas familias que estaban pagando su desorbitada hipoteca dejaron de hacerlo al no disponer de ingresos suficientes para saldar la deuda. Muchas personas adquirieron sus casas con unas condiciones hipotecarias que comprometían el 50 % de los ingresos, con una duración de 40 años en algunos casos. Algunas hipotecas se concedieron por un importe superior al 80 % del valor de la tasación.

Ante el impago de la hipoteca la regulación actual permite que la entidad bancaria pueda adjudicarse la vivienda por tan solo el 50 % del valor de la tasación y seguir exigiendo la parte restante a la familia, más los intereses generados y los costes del procedimiento judicial. De esta forma las familias no solo pierden la casa sino que además tienen que saldar una deuda, lo que les expulsa de por vida de cualquier iniciativa financiera.

Desde 2007, año en que estalló la crisis, hasta el 2010, el número de ejecuciones hipotecarias se ha situado en 271 570 (datos ofrecidos por la Plataforma de Afectados por la Hipoteca). Por este motivo se decidió buscar una solución para liberar a las familias hipotecadas de los efectos perversos de su préstamo hipotecario. La solución que se propone es apoyar una *Iniciativa Popular Legislativa para la dación en pago*, como fórmula preferente para la resolución del conflicto, es decir, 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.

En coherencia con esta propuesta también esta iniciativa intenta regular la paralización de los lanzamientos derivados de ejecuciones hipotecarias, proponiéndose la conver-

sión 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. La iniciativa propuesta 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.

Por este motivo se ha impulsado un Iniciativa Legislativa Popular (ILP) para llevar al Congreso de los Diputados una modificación de la Ley Hipotecaria. Con esta finalidad se han estado recogiendo firmas por todo el territorio estatal. Numerosas organizaciones han participado en este proceso, incluido el Colegio Oficial de Trabajadores Sociales de Madrid, para intentar recoger las 500 000 firmas que se necesitaban.

Las entidades promotoras de la ILP para la dación en pago retroactiva, la paralización de los desahucios y el fomento del alquiler social han conseguido recoger un total de 1 402 854 firmas, lo que evidencia un clamor ciudadano para cambiar la legislación hipotecaria y poner fin al drama de miles de familias que se ven en la calle, sin vivienda, y con una deuda de por vida. Las comunidades con mayor número de firmas recogidas han sido Andalucía (160 929), Cataluña (393 135), Valencia (180 541) y Madrid (246 932).

La movilización emprendida desde entonces ante la conducta antisocial de las entidades financieras en materia de vivienda, así como la reciente sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, de 14 de marzo de 2013 asunto C-415/11, han obligado al Gobierno a modificar la legislación española en materia hipotecaria, dando lugar a la *Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social*, publicada en el Boletín Oficial del Estado (número 116, Sec. I. Pág. 36373). La “Ley antidesahucios”, como así ha sido calificada para abreviar el nombre, pretende acabar con el desequilibrio existente entre los intereses de la banca y los de los miles de personas hipotecadas. Según el Ministerio de Economía esta medida favorece la venta extrajudicial de la vivienda, mejora el procedimiento de la subasta, paraliza durante dos años determinados desalojos o permite reducir la deuda cuando se ejecuta por impago la hipoteca, entre otras cosas. Entre los principales contenidos de la ley podrían destacar:

- Contiene medidas temporales y de carácter extraordinario, únicamente relativas a la primera vivienda. Contempla la dación en pago solamente con carácter excepcional porque se entiende que con las medidas adoptadas supuestamente se evitaría perder la casa. Para las familias en situación de exclusión social la suspensión inmediata del desalojo, es temporal, solo durante dos años. Los supuestos de especial vulnerabilidad son, entre otros: ser familia numerosa, familia monoparental, tener miembro familiar menor de tres años, tener algún miembro

familiar con una discapacidad superior al 33 %, y ganar menos de 3 veces de la cuantía del Indicador Público de Renta a Efectos Múltiples (IPREM), es decir, aproximadamente menos de unos 19 000 euros anuales. En caso de enfermedad, cargas familiares o desempleo se puede aumentar hasta cinco veces el indicador del IPREM.

- La ley limita los intereses de demora que podrían llegar hasta el 29 %. No podrán superar tres veces el interés legal del dinero y solo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago y no sobre el total, como hasta ahora.
- Con estas medidas el notario puede suspender esta venta extrajudicial si se ha solicitado al juzgado su improcedencia por haber *cláusulas abusivas* o bien continuar adelante sin aplicarlas. Y, además, se le faculta para que pueda advertir de que existen. También los jueces podrán de oficio o a instancia de parte apreciar la existencia de estas cláusulas y declarar improcedente la ejecución de la hipoteca. Sigue así el mandato de la Unión Europea que protege los intereses del deudor.
- Se dictará un nuevo reglamento interno de conducta para las tasadoras.
- Se publica un Código de Buenas Prácticas de adhesión voluntaria por parte de la banca.
- La norma permite que, si tras la ejecución hipotecaria queda deuda pendiente se pueda reducir con quitas del 35 % y del 20 % si el deudor la paga durante los cinco o los diez primeros años, respectivamente.
- Incorpora el Fondo Social de Vivienda para los que hayan sido desahuciados a partir de enero de 2008: “Se encomienda al Gobierno que promueva con el sector financiero la constitución de un fondo social de viviendas propiedad de las entidades de crédito, destinadas a ofrecer cobertura a aquellas personas que hayan sido desalojadas de su vivienda habitual por el impago de un préstamo hipotecario. Este fondo social de viviendas tendrá por objetivo facilitar el acceso a estas personas a contratos de arrendamiento con rentas asumibles en función de los ingresos que perciban”.

Pero según la evaluación realizada por la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), la citada ley no da respuesta al problema planteado porque no alude a la dación en pago como alternativa principal, y además asume solo parcialmente la sentencia del Tribunal de Justicia Europeo de 14 de marzo de 2013.

La ley no soluciona el problema, pero sí intenta reducir la clara posición de desequilibrio a favor de las entidades financieras. Es necesario buscar otras alternativas para apoyar a las familias y evitar la pérdida de la vivienda derivada de la falta de pago de los créditos hipotecarios. La figura del mediador cobra especial interés, y con ella proyectos alternativos como *Las Oficinas de Intermediación Hipotecaria*, que intentan prevenir los efectos devastadores de los desahucios. Este proyecto ha sido presentado por el

Consejo General de Abogacía y el Consejo General del Trabajo Social, para solicitar al Gobierno que prevea un sistema de intermediación previo a la interposición de cualquier demanda de ejecución hipotecaria para solucionar el problema de la pérdida de la vivienda en España. Los objetivos de este proyecto son claros y directos: plantear medidas correctoras que permitan mantener el pago de las cuotas y eviten los procesos de ejecución hipotecaria, negociando medidas alternativas a las dificultades del impago para que las personas afectadas sigan conservando su vivienda.

Este servicio, que ya está funcionando en algunos lugares, se lleva a cabo mediante la estrecha colaboración de los Servicios Sociales públicos y los Colegios de Abogados. Hasta ahora se están consiguiendo buenos resultados ya que aproximadamente el 60 % de los casos acaba con un acuerdo entre ambas partes. La labor de los trabajadores sociales es fundamental para elaborar los informes sociales. Mediante un diagnóstico exhaustivo de la situación familiar se determina posteriormente la actuación jurídica y se gestiona la posibilidad de acogerse a un alquiler social. Por otro lado, los abogados realizan la intermediación entre el deudor y la entidad financiera, asesorando a las familias en los aspectos legales y jurídicos necesarios con la finalidad de encontrar la solución más adecuada a cada caso.

Para más información de este servicio, recomendamos consultar dos manuales, que están disponibles en la página web del Consejo General del Trabajo Social: *Oficinas de Intermediación Hipotecaria e Intermediación –hipotecaria: Herramientas e instrumentos de Trabajo Social*, disponibles en los siguientes enlaces respectivamente, <http://www.cgtrabajosocial.com/app/webroot/files/consejo/files/OIH-DEFINITIVO.pdf>; y <http://www.cgtrabajosocial.com/app/webroot/files/consejo/files/INFORME%20SOCIAL-DESAHUCIOS%20%28formulario%29.pdf>.

Fuentes consultadas

BOE. Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. *BOE*, 116, Sec I. Pág. 36373.

Plataforma de Afectados por la hipoteca.

<http://afectadosporlahipoteca.com/>

Sección economía del periódico *EL PAÍS*. http://economia.elpais.com/economia/2013/05/16/actualidad/1368720718_486627.html