Profesiones, sobreendeudamiento y derecho a una vivienda

Elisa G. McCausland

En tiempos de crisis no está de más recordar documentos que vertebraron los principios de las democracias actuales, como la Declaración Universal de los Derechos Humanos que, en su artículo 25, nos recuerda que «toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, tanto a ella como a su familia, la salud, el bienestar y, en especial, la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica...». De este quórum internacional, firmado en 1966, nacieron dos convenciones capitales para definir los posteriores derechos. La que nos interesa es el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. En él se reconoce «el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia». Estos principios —no vinculantes— han inspirado a algunas Constituciones para incluir en sus redactados el derecho a la vivienda. Otros países han preferido ir más allá y han dado forma a leyes específicas que aseguran este derecho.

Derecho a la vivienda. El caso español

En el caso español, la Constitución establece en su artículo 47 «el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada, siendo los poderes públicos los responsables de promover las condiciones necesarias y de establecer las normas adecuadas para hacer efectivo este derecho». El Estatuto de Autonomía andaluz amplió en el 2007 esta cuestión en su articulado, incluyendo en el mismo «la obligación de los poderes públicos de favorecer el acceso en condiciones de igualdad a una vivienda digna y adecuada, estableciendo las medidas necesarias a tal fin». El concepto de vivienda digna es desarrollado tanto en la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía como en la Ley de Vivienda del País Vasco, donde por primera vez en una normativa española se relaciona el derecho a una casa con las posibilidades del entorno urbano. Pero, ¿hasta qué punto esto ha sido una realidad en nuestro país? Es decir, ¿se puede afirmar que los poderes públicos han hecho algo más que desarrollar parcialmente la normativa que asegura el derecho a una vivienda digna? La crisis económica y el pinchazo de la burbuja inmobiliaria, ¿han dejado al descubierto estas carencias sistémicas?

Estas preguntas vienen motivadas por cifras como las hechas públicas, el pasado diciembre, por el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ). Su presidente, Gonzalo Moliner, comunicó un aumento del 134,13% en lo que a ejecuciones hipotecarias se refiere. No obstante, estos datos tan dramáticos fueron matizados por el CGPJ al apuntar que el aumento de las ejecuciones hipotecarias no solo tenían que ver con la vivienda; también afectaban a locales comerciales. Esta cuestión amplia la problemática, pues entramos en una nueva ampliación del campo de batalla, de lo que

entendemos por dignidad y de cómo ha de ganarse el individuo la vida cuando el precariado acecha por culpa de una situación de sobreendeudamiento, afecte este a la vivienda familiar, al vehículo que le da de comer o al negocio que sustenta su día a día.

Sobreendeudamiento, ¿un callejón sin salida?

La plataforma ciudadana Por una vivienda digna tiene detectados, desde principios de este siglo, los que se han ido revelando como los pecados del sistema; los mismos que han terminado avocando a gran parte de la población de este país a una clara desigualdad social. Esto se debe a la «desorbitada» escalada de los precios de la vivienda frente al estancamiento de los salarios, las dificultades de compra para la juventud y los elevados precios del alquiler, además de la reducción de la construcción de viviendas de protección pública, la dependencia de un modelo de crecimiento económico volcado en la construcción, el descenso de la calidad de vida en las grandes urbes y la escasa regulación de un sector en el que han aumentado significativamente los abusos y delitos. Esto no es una mera enumeración, sino algunas de las causas que han llevado, según esta plataforma, a un número significativo de la población española a una situación de sobreendeudamiento que profesionales, como los trabajadores sociales, llevan detectando desde que empezó la crisis, y que, a día de hoy, han decidido paliar aunando fuerzas con otro colectivo profesional que lleva trabajando tiempo en estos temas, los abogados. Los primeros se encargan de ayudar a las familias más vulnerables a través de la detección, atención, diagnóstico social, pronóstico y propuestas de alternativa, acompañamiento, itinerarios, etc. Los segundos han puesto en marcha un proyecto piloto de asesoramiento —las Oficinas de Intermediación Hipotecaria— cuyos objetivos son plantear medidas correctoras que permitan mantener el pago de las cuotas y evitar los procesos de ejecución hipotecaria; negociar medidas alternativas a las dificultades derivadas del impago que faciliten que las personas afectadas puedan conservar la vivienda; y evitar, siempre que sea posible, los lanzamientos derivados de la falta de pago de los créditos hipotecarios. Ambas profesiones, representadas por sus respectivos Consejos, están trabajando conjuntamente para ofrecer a la sociedad alternativas a los desahucios.

Cambiar el ordenamiento jurídico

El anterior presidente del Consejo del Notariado, Manuel López Pardiñas, afirmó en los pasados cursos de verano de la Universidad Menéndez Pelayo, que el ordenamiento jurídico, hasta el momento, «ha funcionado bien», y que si actores jurídicos, como los notarios, todavía no han entrado a «dar respuesta» a temas como al sobreendeudamiento

de las familias se debe a que «necesitamos los cauces y medios que sólo nos puede proporcionar el legislador para aportar soluciones». Sobre este tema, durante las sesiones surgieron ideas interesantes, como la de importar de Francia los comités de renegociación de deudas, distribuidos por distritos territoriales, para fomentar los acuerdos entre bancos e hipotecados o, mirando el modelo alemán, la idea de fomentar procedimientos de concurso de la persona física que busquen no tanto hacer desaparecer el pasivo como paliar la situación de insolvencia temporal.

La preocupación por el elevado índice de desahucios, junto con los informes sobre patologías de depresión que los colegios de psicólogos han ido publicando conforme se ha ido agravando la crisis, han obligado al Gobierno a plantear medidas, como las recogidas en el Real Decreto Ley —llamado de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, aprobado el 9 de marzo del 2012— y su ampliación, con carácter de urgencia, a través del Real Decreto aprobado el pasado 15 de noviembre, donde se decidió la paralización durante dos años de los lanzamientos hipotecarios —la fase final del desahucio—, siempre y cuando los afectados respondieran a una restringida batería de supuestos, y la creación de Fondo Social de Viviendas, con un parque destinado al alquiler «con precios bajos» para personas que han perdido su casa.

La discusión en el Parlamento de este último RD está siendo especialmente sonada, no solo por la urgencia de una normativa que llene el vacío en lo referente a modelos de protección de la insolvencia; también ha tenido que ver el paso por la Comisión de Economía del Congreso de representantes de la sociedad civil organizada, que están haciendo llegar su discurso de abajo a arriba. A esto se le añade que la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), junto otros colectivos, han logrado los apoyos necesarios para que la Iniciativa Legislativa Popular (ILP) propuesta —cuyo fin es regular la dación en pago con efectos retroactivos y proponer que las hipotecas puedan ser reconvertidas en alquileres sociales— sea debatida en el Congreso de los Diputados.

Todo ello en consonancia con la Comisión Europea, que considera que la última reforma del Gobierno español es limitada, pues los bancos no renuncian a sus derechos sobre las viviendas embargadas, a pesar de que posponen el desahucio; las familias que se podrían acoger a estas medidas están sujetas a criterios muy restrictivos; y las medidas planteadas dejarán de ser validas el 15 de noviembre del 2014, por lo que tan solo funcionarán como paliativo temporal.

Reformas normativas

José Manuel García Collantes, actual presidente del Notariado, ha hecho recientemente un llamamiento «a salva-



guardar nuestro sistema de seguridad jurídica preventiva, que ha evitado, entre otras cosas, problemas de autenticidad o fallos de identidad en el tráfico jurídico, como ocurrió en Estados Unidos con las hipotecas *subprime*». Desde su perspectiva, para la nueva ley de ejecución hipotecaria se debería llegar a un «principio de renegociación de deudas». García Collantes es partidario de la renegociación entre las partes, pero construido sobre un sistema garantista que evite el riesgo de exclusión social. «Se puede reformar la ley hipotecaria u otras normas generales estableciendo patrimonios inembargables o una especial condición para la vivienda familiar», sugiere.

Otras dos normativas quedarían pendientes de cambios, según los expertos, para proteger mejor a las familias en su derecho a tener una vivienda digna: La ley concursal y la ley de enjuiciamiento civil. Reformar ambas se ha convertido en una necesidad pues, que en Europa las personas físicas estén tan protegidas como las empresas y en España no haya un reflejo de este principio comienza a verse, en ciertos sectores más críticos, como una incongruencia insostenible. Es el caso de la presidenta del Consejo General de Consumidores (CGC), Francisca Sahuquillo, que directamente ha propuesto a la Comisión de Economía una nueva ley específica de quiebra familiar para hogares sobreendeudados. Esta propuesta permitiría a las familias «hacer su propio concurso» y dejaría a los tribunales la cancelación de parte o toda la deuda en función de las circunstancias de la familia afectada. Sahuquillo afirmó que la actual ley concursal «está obsoleta», pues no protege a las personas físicas como protege a las empresas, y propuso una ampliación de la moratoria hipotecaria a tres años. Sobre la dación en pago, se posicionó a favor, pero solo para casos extremos y como «último recurso». En esta línea se posiciona la presidenta del Consejo de Colegios de Trabajadores de España, Ana Isabel Lima: «Lo fundamental es intentar que la familia no pierda la vivienda. La dación en pago puede solucionar solo a veces la situación. Las alternativas de alquiler social son fundamentales para familias que han perdido la vivienda, sobre todo si tienen hijos». Otro colectivo profesional preocupado por las consecuencias de esta crisis son los psicólogos. Dada la coyuntura de la crisis, no es de extrañar que se hayan planteado otros cambios normativos, como la Proposición No de Ley (PNL) enfocada en reforzar las medidas de prevención del suicidio —aprobada el pasado diciembre en el Congreso—. Porque las consecuencias de la privación del derecho a una vivienda digna no solo afecta a las economías de las familias, también atraviesa los cuerpos.



SUGERENCIAS PROFESIONALES

Necesidad de un «fondo social»: Para cubrir importes (parciales o totales) de arrendamiento, intereses de hipoteca y, en el caso preciso, intereses de los créditos que resulten de la diferencia entre el valor de adjudicación de la vivienda y la deuda total. Este fondo se aplicaría a una serie de casos a determinar.

Vivienda social: Se sugiere destinar viviendas vacías, previamente determinadas en función de su titularidad y circunstancias, para cederlas en determinadas condiciones a las personas y familias que acrediten su situación de vulnerabilidad. Posible cesión de la vivienda ejecutada al propio deudor hipotecario en concepto de vivienda social.

Ajuste de las condiciones bancarias en cuanto a intereses ordinarios, moratorios y comisiones: «Intereses en equilibrio», para el banco y para el deudor, lo que se traduciría en establecer un interés mínimo justificado que no suponga margen para el banco.

Sistema de valoraciones de la vivienda: Un sistema independiente, con utilización de varios parámetros acordes con la situación de distorsión de mercado inmobiliario.

Ley Concursal: Concurso de acreedores para particulares. Ley Hipotecaria: Suspender la ejecución por planteamiento de clausulas nulas o anulables: Posibilidad de suspender el procedimiento de ejecución hipotecaria cuando se han planteado cuestiones de nulidad o anulabilidad de clausulas hipotecarias, y así lo acuerde el juez competente.

Ley de Enjuiciamiento Civil: Garantizar el derecho de defensa de los deudores hipotecarios en el procedimiento hipotecario. Estudiar y ajustar las condiciones de adjudicación y remate en subasta. Han de tenerse en cuenta las circunstancias inherentes a la crisis y cómo estas producen resultados económicos gravemente distorsionados.