

6. Ejecuciones hipotecarias y derecho a la vivienda: estrategias jurídicas frente a la insolvencia familiar

Vanesa Valiño
Directora del Observatori DESC

1. Boom inmobiliario e insolvencia familiar: el negocio del sobreendeudamiento

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, han incentivado la concesión casi indiscriminada de créditos hipotecarios. La ausencia de políticas que garanticen un alquiler accesible y estable, y el propio impulso del régimen de propiedad privada por parte de las administraciones públicas, indujo al sobreendeudamiento de una parte importante de la población como única forma de acceder a una vivienda digna¹.

En este contexto, llegó a financiarse hasta el 120% del valor de las nuevas viviendas, con cuotas que podían pagarse en 40 e incluso 50 años. Muchas de las condiciones se pactaron a través de publicidad engañosa, que descartaba escenarios predecibles como una subida de intereses o una situación de recesión económica, o que incluía cláusulas de difícil comprensión para sus destinatarios. El repertorio de prácticas abusivas es vasto: concesión de "hipotecas crecientes", que comenzaban con cuotas accesibles en función de los ingresos de la unidad familiar, pero que en poco tiempo llegaban a triplicarse; inclusión forzosa en las hipotecas de productos adicionales de dudosa utilidad, como seguros de desempleo cuya letra pequeña concretaba que tan sólo serían efectivos cuando la persona desempleada tuviese previamente un contrato indefinido; establecimiento de avales cruzados, a través de los cuales familiares y amigos -pero también personas desconocidas entre sí- se comprometen a responder no sólo por su hipoteca sino por la hipoteca del resto en caso de impago; inclusión de "cláusulas suelo"

¹ El endeudamiento familiar en España ha experimentado un crecimiento vertiginoso que le ha llevado a pasar del 45 % en 1995 ó el 76,7 % en 2001, hasta el 143% en 2008. ADICAE denunció ya en 2003 la gravedad del endeudamiento familiar, cuyo factor principal era el crédito hipotecario. Ver ADICAE, http://www.adicae.net/download/ADICAE_sob.pdf

que impiden que el consumidor se vea beneficiado en caso de que los tipos de interés disminuyan, pero sí permiten, en cambio, trasladar las subidas.

Estas actuaciones, alentadas o al menos consentidas por los poderes públicos, fueron el producto de una relación simbiótica entre notarios, tasadores, entidades financieras e inmobiliarias y contienen claros indicios de fraude y estafa generalizada. Con el estallido de la crisis y el aumento del paro, todo ello ha conducido a un escenario en el que miles de familias no pueden hacer frente al pago de sus cuotas hipotecarias y corren el riesgo de perder sus casas. Según el Consejo General del Poder Judicial, hasta septiembre de 2008 se habían iniciado 53.696 ejecuciones hipotecarias, más del doble que en todo 2007, y las previsiones apuntan a casi 90.000 nuevas ejecuciones en 2009 y más de 120.000 en 2010. Es decir, casi 300.000 ejecuciones hipotecarias y embargos en tres años². Además, en la medida en que la esencia del crédito hipotecario es garantizar el préstamo dinerario, la actual pérdida del valor de las viviendas significa que las personas hipotecadas no consiguen saldar sus deudas ni en caso de vender sus casas.

2. El proceso de ejecución hipotecaria en la legislación española

Lejos de atenuar el colapso de las familias hipotecadas, la legislación española supone un auténtico maltrato jurídico para las personas en situación de insolvencia. Por un lado, la Ley Concursal 22/2003, de 9 de julio, elaborada en un momento de crecimiento económico y con mayoría absoluta del Partido Popular, si bien formalmente está destinada tanto a personas jurídicas como físicas, en la práctica permite que una empresa pueda liquidar sus deudas y empezar de cero pero no contempla la misma posibilidad para las familias insolventes. En concreto, el artículo 55 establece que, una vez iniciado el concurso de acreedores, se paralizarán todas las ejecuciones excepto las de los acreedores que dispongan de una garantía real, como es el caso de los créditos hipotecarios. A su vez, el artículo 56 puntualiza que sólo se paralizarán las ejecuciones de aquellos bienes vinculados a la actividad profesional, lo que, según la interpretación tradicional que se ha hecho de la ley, excluiría la vivienda habitual. Más allá de estos obstáculos, el procedimiento concursal para la solución de la insolvencia individual es desproporcionadamente costoso para ser útil. El coste medio de los servicios profesionales necesarios en la tramitación de un concurso pequeño se estima en torno a 12.000 euros (pago de procurador, abogado, administración concursal) y el plazo usual para llegar a un acuerdo es demasiado dilatado en el tiempo, alrededor de un año.

Por otro lado, la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) 1/2000 de 7 de enero, tampoco facilita el ejercicio del derecho a la tutela judicial efectiva de los afectados en procesos de ejecución

² ADICAE http://www.adicae.net/download/ADICAE_sob.pdf

hipotecaria. Su artículo 695 limita las alegaciones del ejecutado a los supuestos en que éste ya haya liquidado su deuda o en que el banco haya incurrido en un error de cálculo. De esta forma, se impide que el juez pueda examinar las circunstancias que han conducido a la insolvencia familiar o evaluar el grado de información efectiva que tenían los afectados al momento de contraer la hipoteca.

Otro aspecto controvertido de la misma LEC es el que hace referencia a la subasta del inmueble que consta como garantía del préstamo hipotecario. El artículo 671 establece que, en caso de quedarse la subasta desierta sin postores, el acreedor podrá adjudicarse el bien por el 50% de su valor de tasación. En el actual contexto de crisis, este artículo está posibilitando que las entidades financieras se adjudiquen los inmuebles por la mitad de su valor, reclamando el pago de la deuda restante, más los intereses y costas judiciales, a la persona en situación de insolvencia.

La regulación de la justicia gratuita, por su parte, establece unos baremos de ingresos que, *a priori*, suelen dejar fuera a las familias sobreendeudadas, precisamente por considerarlas "propietarias". Concretamente, el artículo 3.1. reconoce el derecho de asistencia jurídica gratuita a aquellas personas físicas cuyos recursos e ingresos económicos, computados anualmente por todos los conceptos y por unidad familiar, no superen el doble del salario mínimo interprofesional. En la práctica, esto supone unos ingresos mensuales máximos por unidad familiar de 1.054,48€. Sin embargo, si bien la mayoría de familias hipotecadas suele superar el máximo de ingresos, éstos están comprometidos en su casi totalidad al pago de las cuotas hipotecarias. Como consecuencia, muchas de las personas en clara situación de insolvencia se ven excluidas de acceso a la justicia gratuita.

Finalmente, el mes de diciembre de 2007 entró en vigor la nueva Ley del Mercado Hipotecario. La reforma de la legislación hipotecaria constituía una oportunidad para establecer límites al sobreendeudamiento de las familias españolas y a la escalada de precios de las viviendas. De hecho, tanto el Comité Económico y Social de la Unión Europea³ como el Fondo Monetario Internacional⁴ habían alertado sobre los riesgos del "sobreendeudamiento doméstico y el implacable aumento de los precios de las viviendas". El mismo PSOE presentó un proyecto de "Ley de Prevención del Sobreendeudamiento Familiar por causas sobrevenidas y de buena fe" en 2003, y en su programa electoral de 2004 ofrecía una regulación sobre el sobreendeudamiento familiar. Sin embargo, una vez en el gobierno la propuesta quedó aparcada y la siguiente reforma de la Ley Hipotecaria, en lugar de introducir límites y reglas claras a la actividad crediticia, se limitó a incluir medidas que no abordaban el problema de

³ Dictamen del Comité Económico y Social sobre "El sobreendeudamiento de los hogares" (2002/C 149/01).

⁴ Informe anual del FMI 2004 sobre España: <http://imf.org/external/pubs/ft/ar/2004/esl/index.htm>

fondo y que incluso daban más facilidades a la comercialización de nuevos productos bancarios como las “hipotecas inversas”, o para los ya existentes mediante la disminución parcial de los costes y aranceles de tramitación.

Con el estallido de la crisis hipotecaria, en febrero de 2009, el grupo parlamentario ERC-IU-ICV, presentó una proposición de ley sobre el derecho a la vivienda⁵. Las medidas recogidas se orientan, de un lado, a impedir el sobreendeudamiento de las familias mediante límites temporales y cuantitativos a los créditos hipotecarios, y a través del control de las entidades de crédito. Por otro lado, la proposición de ley establece medidas de intervención en caso de insolvencia familiar. Por ejemplo, se contempla desde el derecho a renegociar la deuda antes de enfrentarse al desahucio, hasta la dación del inmueble en pago de la deuda en caso de llegar a subasta. En el caso de las personas que hayan perdido su empleo o cuyos negocios hayan quebrado se prevé la posibilidad de aplazar la deuda, fraccionarla o buscar otra solución que permita que las personas afectadas sigan habitando en su vivienda. No obstante, y pese a la oportunidad de una reforma como la que plantea la propuesta del grupo mixto, todo indica que no tendrá gran acogida por el resto de grupos parlamentarios.

De hecho, las reformas realizadas en los últimos meses distan mucho de centrar la atención en la problemática de las familias hipotecadas. Así, mediante el real decreto 716/2009, de 24 de abril, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero⁶, el gobierno aprobó una modificación que faculta a las entidades bancarias a ampliar la hipoteca en caso de que el bien inmueble sufra una depreciación respecto al valor inicial de tasación. De esta forma, con respecto a las personas físicas, la nueva regulación significa que si durante un año el valor del inmueble es inferior en un 20% al del crédito hipotecario, la entidad bancaria podrá requerir una ampliación de la hipoteca a otros bienes. Ya en el ámbito del alquiler, el Congreso de los Diputados ha aprobado el 25 de junio de 2009 un proyecto de ley de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler⁷, orientado, precisamente, a agilizar los procesos de desahucio en caso de impago de rentas.

Este panorama legislativo dista mucho del que existe en otros países europeos como Inglaterra, Francia, Alemania y Portugal. En Francia, la denominada Ley *Neiertz* de 1989, faculta por vía ejecutiva - a través de las Comisiones de Sobreendeudamiento de los

⁵ BOCG. Congreso de los Diputados, serie B, núm. 152-1, de 13/02/2009. Disponible en: [http://www.congreso.es/portal/page/portal/Congreso/PopUpCGI?CMD=VERLST&BASE=puw9&DOCS=1-1&DOCORDER=LIFO&QUERY=%28CDB20090213015201.CODI.%29#\(Página1\)](http://www.congreso.es/portal/page/portal/Congreso/PopUpCGI?CMD=VERLST&BASE=puw9&DOCS=1-1&DOCORDER=LIFO&QUERY=%28CDB20090213015201.CODI.%29#(Página1))

⁶ BOE, num. 107, Sección 1, pag. 38490.

⁷ BOCG. Congreso de los Diputados, núm. 32-1, de 6/7/29. Consultar en: http://www.congreso.es/public_oficiales/L9/CONG/BOCG/A/A_032-01.PDF

Particulares- la imposición de condiciones de negociación entre entidades bancarias y particulares. Y posteriormente, en 2003, La Ley para la ciudad y la renovación urbana, también conocida como “Ley de la segunda oportunidad”, prevé la condonación judicial de las deudas de personas físicas mediante la liquidación del patrimonio. En Inglaterra, por su parte, se regula la dación en pago, esto es, la posibilidad de que el hipotecado se libere de su deuda entregando el inmueble en cuestión. En Alemania y Portugal, por fin, se contempla un proceso de negociación que puede conducir a la condonación parcial de la deuda, cuando se trate de “deudores de buena fe”.

3. Respuestas institucionales frente a la insolvencia familiar

3.1. Respuestas institucionales en el ámbito estatal

En el caso español, las respuestas institucionales han venido condicionadas por la falta de voluntad para emprender una reforma global del régimen hipotecario. El gobierno central ha optado por destinar el grueso de recursos públicos a asegurar la viabilidad financiera de bancos y cajas⁸. Estas ayudas no han estado sujetas a ninguna condición que pueda beneficiar a las familias hipotecadas.

En este contexto, la principal medida del gobierno para solventar la insolvencia familiar ha sido la moratoria del ICO. Este programa, para el que se ha previsto un presupuesto máximo de 6.000 millones de euros, consiste en la posibilidad de posponer el pago de hasta 500€ de la cuota hipotecaria mensual. Sin embargo, se trata de una alternativa que presenta obstáculos insalvables para muchas de las familias. En primer lugar, la moratoria tan sólo se aplica a hipotecas que no superen los 170.000€. Este importe, que coincide con el precio medio a nivel estatal de una vivienda, deja fuera a grandes ciudades como Madrid y Barcelona, donde un piso no suele costar menos de 200.000€. Además, la moratoria tan sólo puede hacerse efectiva si no se ha incurrido en impago de alguna de las cuotas hipotecarias. Por último, y aún en el caso de que la persona cumpla con los requisitos, constituye una prerrogativa de la entidad bancaria aceptar o no la moratoria. De esta forma, si bien las previsiones del gobierno situaban en 500.000 las familias que podían llegar a beneficiarse de la medida, desde la puesta en marcha del programa en marzo de 2009 y hasta junio del mismo año, tan sólo se habían acogido a la moratoria 5.819 unidades familiares.

⁸ A pesar de la escasa información pública al respecto, se calcula que, a junio de 2009, estas ayudas ascendían hasta 250.000 millones de euros, entre ayudas directas, avales y compra de activos.

3.2. Respuestas institucionales en el ámbito autonómico: el caso de Cataluña

Las Comunidades Autónomas, en el ámbito de sus competencias, también impulsaron la promoción del crecimiento económico a través de la construcción de viviendas y del impulso de la propiedad privada. De hecho, en los años del boom inmobiliario la compraventa de inmuebles fue uno de los principales ingresos – a través del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales - de las autonomías.

En términos generales, las Comunidades Autónomas tienen facultades para asumir competencias en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda (Art. 148.1.3 Constitución Española). Esto significa que elaboran normativa, definen y desarrollan una política de vivienda propia, y gestionan la aplicación del Plan Estatal de Vivienda en su ámbito territorial. Además, tienen competencias en materia de asistencia social (Art.148.1.20).

En el marco de esta distribución competencial, y ante la presión de los colectivos de personas afectadas, las Comunidades Autónomas están comenzando a articular distintas propuestas. En Cataluña, por ejemplo, el Departamento de Vivienda de la Generalitat ha previsto diversas líneas de acción. La primera, ya en funcionamiento, consiste en una ayuda puntual a fondo perdido con objetivo de evitar la pérdida de la vivienda. No obstante, por una parte, al ser de un máximo de 2.800€ difícilmente puede resolver la situación de insolvencia y por lo tanto evitar el proceso de ejecución hipotecaria. Por otro lado, la prestación tan sólo se otorga si la cuota hipotecaria no supera los 1.000€ mensuales. Esta cifra resulta insuficiente para las hipotecas celebradas en los últimos años especialmente en ciudades como Barcelona.

La segunda línea de actuación anunciada recientemente es la voluntad de promover entre las entidades financieras la dación del inmueble en pago de la deuda, y su posterior conversión en vivienda de alquiler. Esta medida parece consistir en subvenciones a fondo perdido para bancos y cajas dirigidas a cubrir las mensualidades no cobradas por la entidad durante el proceso de dación. Además, una vez formalizado el contrato de alquiler, la Generalitat, a partir de un aval al alquiler, garantizaría a la entidad bancaria el pago de la renta, y el afectado, por su parte, podría permanecer en la vivienda, además de acceder a las ayudas públicas para el alquiler. Respecto a esta medida, por un lado es de esperar que no signifique una nueva ayuda para las entidades bancarias desvinculada de las subvenciones que ya han recibido. Por otro lado, la promoción pública de la dación en pago no debería representar en ningún caso, tal como sucede con la moratoria del ICO, una prerrogativa que las entidades puedan aceptar o no en función del caso en concreto, y que por lo tanto desincentive los actuales procesos de dación en pago que ya se están consiguiendo gracias a la presión de las organizaciones de consumidores y plataformas de afectados.

Finalmente, también desde el Departamento de Vivienda se está considerando la posibilidad de crear un servicio de asesoría y mediación para las personas afectadas, a través de la

colaboración entre la propia administración, las entidades bancarias y las organizaciones sociales que están abordando la problemática.

3.3. Respuestas institucionales en el ámbito judicial

En el ámbito estrictamente judicial, se están planteando diferentes vías de defensa de los intereses de las familias hipotecadas. Una primera sería la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, esto es, la alegación de un cambio sustancial de las circunstancias en las que se pactaron los créditos hipotecarios. Así, la insolvencia sobrevenida de las familias con motivo de la crisis y la devaluación de las viviendas representarían circunstancias imprevistas que justificarían un cambio en las condiciones de pago de las hipotecas. Esta cláusula ha sido desarrollada en varias ocasiones por el Tribunal Supremo (así, por ejemplo, en las STS de 27 de junio de 1984 y 19 de abril de 1985), en contraposición al principio *pacta sunt servanda* (los contratos se celebran para cumplirse). Entre los requisitos de admisión de la cláusula *rebus sic stantibus*, el Tribunal Supremo ha señalado:

1. La alteración extraordinaria de las circunstancias desde el momento en que se celebró el contrato;
2. Que a consecuencia de esa alteración, se haya producido una desproporción exorbitante y fuera de todo cálculo de las pretensiones convenidas;
3. Que no exista otro medio jurídico para compensar ese desequilibrio;
4. Que esas nuevas circunstancias fueran del todo imprevisibles para las partes al momento de la celebración del contrato;
5. Que la parte que alega la cláusula lo sea de buena fe y carezca de culpa.

En aplicación de este principio, pues, podría reclamarse una nueva solución más favorable al ejecutado y diferente a la vigente al tiempo de firmarse el contrato. Esto podría incluir desde una posible reducción de la cuota hipotecaria en función de una nueva tasación de la vivienda, hasta una nueva negociación de la tasa de interés aplicable.

Una segunda vía, más incisiva, para afrontar las actuales ejecuciones hipotecarias, tiene que ver no ya con la alegación de un mero cambio de circunstancias, sino con la consideración como abusivas de muchas de las cláusulas originariamente pactadas. Esta posibilidad, en realidad, está contemplada en buena parte de la normativa de protección de usuarios y consumidores, tanto de ámbito estatal como europeo. El Real Decreto Legislativo 1/2007, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, se refiere a este tipo de cláusulas en sus artículos 85 a 89. Aunque en muchos casos estas cláusulas tienden a excluir el tipo de operaciones que realizan las entidades financieras (artículos 85.3 y 91), consideran abusivas aquellas decisiones que vinculen el cumplimiento del contrato a la voluntad del empresario, las que sean

contrarias a la buena fe o las que limiten o priven de derechos básicos a los usuarios, comenzando por el derecho a la información.

En realidad, uno de los problemas básicos para una intervención favorable a las familias hipotecadas tiene que ver con límites de carácter procesal, que impiden discutir durante la ejecución cuestiones de fondo. El procedimiento previsto en la LEC, como se ha dicho, imposibilita que el juez conozca las circunstancias en que se firmó el contrato, si los ejecutados disponían de la información necesaria, y cuáles son los motivos que le impiden hacer frente a su cuota hipotecaria. Frente a esta situación, se ha sostenido que la regulación vigente comporta un estado tal de indefensión, que vulnera el derecho a la tutela judicial efectiva (artículo 24 de la Constitución española) y que sólo podría resolverse mediante una cuestión de inconstitucionalidad.

También se ha dicho, sin embargo, que los jueces podrían actuar de oficio en caso de que hubiera cláusulas abusivas. Esta posibilidad ha sido prevista recientemente por el Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas (TJCE). Así, en el asunto Océano, de 2009, el TJCE ha sostenido, en interpretación de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre cláusulas abusivas en contratos celebrados con consumidores que “las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores no vinculan al consumidor y que, a este respecto, no es necesario que aquél haya impugnado previamente con éxito tal cláusula. El juez nacional deberá examinar de oficio el carácter abusivo de una cláusula contractual. Y cuando considere que tal cláusula es abusiva se abstendrá de aplicarla, salvo si el consumidor se opone”.

La posibilidad de que los propios afectados puedan intervenir en los procesos de ejecución hipotecaria plantea algunos problemas. Uno de ellos, como se ha visto ya, es la interpretación con frecuencia restrictiva que se ha hecho del derecho de acceso a la justicia gratuita. Esta interpretación, sin embargo, está en contraste con la propia exposición de motivos de la Ley de asistencia jurídica gratuita 1/1996. Allí, en efecto, se sostiene que el reconocimiento del derecho a la justicia gratuita opera en función de un “criterio objetivo, basado en la situación económica de los solicitantes, pero también a partir de un mecanismo flexible de apreciación subjetiva que posibilita efectuar el reconocimiento del derecho a personas cuya situación económica excede del módulo legal pero que, sin embargo, afrontan unas circunstancias que hacen conveniente ese reconocimiento”. Así, el artículo 5, sobre el reconocimiento excepcional del derecho, establece que la Comisión de Asistencia Jurídica Gratuita a partir de “las obligaciones económicas que pesen sobre la familia” podrá conceder excepcionalmente el reconocimiento del derecho a las personas cuyos recursos e ingresos, aun superando los límites previstos, no excedan el cuádruplo del salario mínimo interprofesional”. Además, el artículo 4 también precisa que “si el solicitante es propietario de la vivienda en que resida habitualmente, no constituirá por sí misma obstáculo para el reconocimiento del derecho, siempre que aquélla no sea suntuaria”.

La LEC, por su parte, contempla específicamente la posibilidad de que puedan plantearse acciones colectivas (*class action*), y no meramente individuales, contra estas prácticas abusivas. Así, en su artículo 11 prevé la posibilidad de que las asociaciones de consumidores y usuarios legalmente constituidas puedan defender en juicio los derechos e intereses de sus asociados y los de la asociación, así como los intereses generales de los consumidores y usuarios. Según el artículo 11.2, cuando los perjudicados por un hecho dañoso sean un grupo de consumidores o usuarios cuyos componentes estén perfectamente determinados o sean fácilmente determinables, la legitimación para pretender la tutela de esos intereses colectivos corresponde a las asociaciones de consumidores y usuarios, a las entidades legalmente constituidas que tengan por objeto la defensa o protección de éstos, así como a los propios grupos de afectados. El artículo 11.3, por su parte, estipula que cuando los perjudicados sean una pluralidad de consumidores o usuarios indeterminada o de difícil determinación, la legitimación corresponderá exclusivamente a las asociaciones de consumidores y usuarios que, conforme a la Ley, sean representativas. Estas acciones son de especial interés ya que las eventuales sentencias que se dicten tienen efectos sobre todos aquellos consumidores que se hallen en igual situación que los enumerados en la demanda.

4. Respuestas de la sociedad civil y de los colectivos de personas afectadas

Numerosas organizaciones sociales y de consumidores venían anunciando en los últimos años las terribles consecuencias que ocasionaría el estallido del “boom inmobiliario”. Así, la Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros, (ADICAE) denunció ya en el año 2002 los problemas del sobreendeudamiento hipotecario de las familias españolas⁹. A su vez, en numerosas ciudades españolas a partir del 2006 se sucedieron manifestaciones en contra del encarecimiento de las viviendas y de la especulación inmobiliaria.

Con el estallido de la crisis hipotecaria, y ante el apoyo institucional a la gestión de las entidades bancarias, numerosos colectivos y plataformas de afectados dirigen su actuación a señalar, en primer lugar, la corresponsabilidad de bancos, cajas de ahorro, notarios, agencias de tasación e inmobiliarias en el sobreendeudamiento de las familias. Con este objetivo, se ha defendido la necesidad de celebrar una «auditoría social» que, además de señalar los diferentes grados de responsabilidad por la crisis actual, restituya la autoestima de las familias sobreendeudadas e investigue dónde han ido a parar los beneficios millonarios que se generaron durante el boom inmobiliario¹⁰.

⁹ Para más información consultar el documento de ADICAE en esta misma publicación.

¹⁰ Ver, por ejemplo, el Manifiesto de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca, en: http://afectadosporlahipoteca.blogspot.com/2009/03/manifiesto-de-la-plataforma-de_4822.html; o la

Un segundo reclamo, también en este sentido, consiste en detener las ayudas y avales dirigidos a recapitalizar las entidades financieras con dinero público. La gestión de estas ayudas, de hasta 250.000 millones de euros entre fondos y avales, se está haciendo de forma opaca, sin deliberación ciudadana y sin que las autoridades monetarias hayan dado ni un sólo paso orientado a poner en marcha un nuevo orden financiero que evite los males que han provocado la crisis. Ni una mayor disponibilidad de dinero, ni el mayor tamaño de las entidades significa más y mejores controles del sistema bancario.

Por el contrario, el grueso de los recursos debería dedicarse al apoyo de los colectivos en situación de vulnerabilidad, como son las personas afectadas por las altas tasas de desempleo, o las personas inmigradas, para quienes la pérdida de la vivienda puede significar, además, la denegación del permiso de residencia, y la expulsión del país. En todo caso, las ayudas a bancos y cajas de ahorro tendrían que vincularse a la imposibilidad de que embarguen primeras viviendas.

En tercer lugar, las propuestas de las organizaciones sociales van dirigidas a demandar que se aproveche la coyuntura actual para constituir un parque público de viviendas de alquiler¹¹. La conformación de este parque debería nutrirse de: el creciente stock de viviendas nuevas que no encuentran comprador, - cifradas en alrededor de 1 millón¹²- ; más la tradicional bolsa de viviendas vacías, - 3,1 millones según el Censo de Viviendas 2001 del Instituto Nacional de Estadística - ; además de las viviendas ejecutadas y subastadas a precios de saldo y que por el momento están adquiriendo las entidades financieras.

De hecho, algunas administraciones públicas como la catalana han manifestado la voluntad de promover la dación en pago como fórmula para convertir las viviendas hipotecadas en viviendas de alquiler. Concretamente, como se ha dicho, la propuesta parece consistir en que la Generalitat de Cataluña sufrague parte de los costes que pueda significar para la entidad bancaria el proceso de dación en pago a condición de que la vivienda se ofrezca en régimen de alquiler. No obstante, resulta preocupante que, al igual que la moratoria del ICO, la dación en pago en vez de convertirse en una medida dirigida a las personas hipotecadas, se convierta en

Carta dirigida al Presidente del Gobierno Español, Sr. Rodrigo Zapatero, por parte de la Coordinadora Nacional de Ecuatorianos en España: http://www.conadee.org/IMG/pdf/presidente_espana_final_3.pdf

¹¹ A diferencia de otros países europeos, en el estado español las viviendas públicas de alquiler no alcanzan el 2% del total del parque residencial. Pese a algunos esfuerzos en lugares concretos, como en Cataluña, lo cierto es que aún hoy la mayor parte de las nuevas viviendas de protección oficial se ofrecen en régimen de compra (60%), y que incluso en parte del porcentaje de viviendas públicas de alquiler (40%) se incorpora la posibilidad del derecho a compra.

¹² 613.000 en junio de 2009 según el Ministerio de Viviendas y alrededor de 1,3 millones según un estudio del profesor de Economía de la Universidad Pompeu Fabra, José García Montalvo.

otra ayuda que las entidades bancarias puedan usar de forma discrecional. Más preocupante aún sería que, como resultado de la crisis, los escasos recursos públicos ayudaran a bancos y cajas de ahorro a convertirse en los grandes propietarios del parque de vivienda de alquiler.

Por el contrario, la administración debería convertirse en proveedora directa de vivienda. La adquisición de las viviendas ejecutadas al 50% de la tasación inicial, tal y como se las adjudican las entidades en subasta, constituye una oportunidad sin precedentes. Esta medida permitiría evitar los desahucios y aumentar el parque público de vivienda en alquiler; inyectar la liquidez que reclama el sistema financiero; desvincular la política de vivienda de la promoción de la construcción; y lo que es más importante, redirigir la ayuda monetaria al conjunto de la sociedad y en particular a los colectivos en mayor situación de vulnerabilidad.

En definitiva, como señala la nueva Relatora de Naciones Unidas de Vivienda, Raquel Rolnik, en su informe anual¹³, es preciso realizar una revisión profunda de las políticas de vivienda adoptadas en los últimos años. Este informe, dedicado al análisis de la situación del derecho a la vivienda, menciona en numerosas ocasiones a España como uno de los principales impulsores de las políticas están en el origen de la actual crisis global, y que han significado el abandono del acceso a una vivienda adecuada en manos del mercado. No se trata, pues, de nuevos planes de vivienda, ni de reformas puntuales a la legislación hipotecaria. Hace falta, hoy más que nunca, determinación para considerar la política de vivienda como un servicio público orientado a garantizar un auténtico derecho, como la salud o la educación.

¹³ Informe de la Relatora Especial de Vivienda de Naciones Unidas, Raquel Rolnik, A/HRC/10/7, 4 de febrero de 2009.