



Iniciativa Legislativa Popular

de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social

dosier de prensa
abril de 2012



¿POR QUÉ HACEMOS ESTA ILP? … 3

COMISIÓN PROMOTORA … 5

ALGUNAS PREGUNTAS… 7

PROCEDIMIENTO DE LA ILP … 13

TEXTO DE LA ILP … 16

CONTACTO … 20

¿POR QUÉ HACEMOS ESTA ILP?
350.000 EJECUCIONES HIPOTECARIAS EN 4 AÑOS

A la dificultad histórica en nuestro país para acceder a una vivienda digna por parte de amplios sectores de la población, con la actual crisis económica se suma el problema, cada vez más dramático, de la pérdida de la vivienda por motivos económicos. Según datos del Consejo General del Poder Judicial, entre 2007 y 2011 **se han producido casi 350.000 ejecuciones hipotecarias en toda España. Las Comunidades Autónomas que tienen el triste honor de encabezar el ránquing son Andalucía (68.053), Catalunya (65.670) y la Comunitat Valenciana (65.220).** Teniendo en cuenta la evolución de las cifras, las previsiones de futuro no son para nada optimistas:

	Total 2011	Total 2007-2011	Distribución territorial
ANDALUCÍA	16.313	68.053	**19,5%**
ARAGÓN	1.998	8.401	2,4%
ASTURIAS	768	3.937	1,1%
ILLES BALEARS	2.133	9.592	2,7%
CANARIAS	4.108	19.130	5,5%
CANTABRIA	691	2.997	0,9%
CASTILLA - LEÓN	2.293	11.074	3,2%
CASTILLA - LA MANCHA	3.924	17.405	5,0%
CATALUNYA	13.727	65.670	**18,8%**
COMUNITAT VALENCIANA	14.868	65.220	**18,7%**
EXTREMADURA	1.065	4.542	1,3%
GALICIA	2.003	8.068	2,3%
MADRID	7.533	37.767	10,8%
MURCIA	4.154	17.414	5,0%
NAVARRA	614	2.660	0,8%
EUSKADI	1.174	5.173	1,5%
LA RIOJA	488	2.335	0,7%
TOTAL	**77.854**	**349.438**	**100,0%**

Si estos datos ya dibujan un panorama suficientemente complicado, aún lo es más cuando profundizamos en el problema. Por un lado, **las personas afectadas por estos desahucios pertenecen a los sectores sociales más castigados por la crisis**: las personas que han perdido el trabajo, especialmente las que se encuentran en situación de paro de larga duración, y de éstas, los colectivos tradicionalmente más vulnerables, como las personas inmigrantes o las familias monoparentales.

Por otro lado, a la pérdida del trabajo y la consiguiente pérdida de la vivienda se suma una consecuencia totalmente inesperada y de graves efectos: el actual procedimiento de ejecución hipotecaria prevé que, en caso de impago, la vivienda vaya a subasta. Si la subasta queda desierta (lo que sucede en el 90% de los casos), el acreedor –la entidad financiera- se puede adjudicar la vivienda por el 60% del valor de tasación y seguir reclamando el resto de la deuda pendiente -más intereses y costes judiciales- a la persona ejecutada durante el resto de su vida.

Así, a la dramática situación de no tener trabajo ni vivienda se suma una deuda irrecuperable que supone el embargo de nóminas o de cualquier ingreso o propiedad a su nombre. Se trata, por tanto, de **una condena a la exclusión social de por vida**, de la que uno no puede escapar por mucho que trabaje y que, por tanto, empuja a muchas familias a la economía sumergida con tal de sobrevivir.

Ante los abusos de las entidades financieras -en gran medida responsables de la actual crisis económica- **y la complicidad del Gobierno**, que les da cobertura con una ley injusta que hace recaer toda la responsabilidad sobre la parte más vulnerable, a la vez que destina miles de millones de euros en ayudas públicas a la banca sin ningún tipo de contraprestación, **es necesaria una movilización social** que fuerce un plan de rescate para las miles de personas que se endeudaron, no para especular, sino simplemente para acceder a un bien de primera necesidad y a un derecho fundamental como es una vivienda digna.

Por todo esto, ponemos en marcha una **Iniciativa Legislativa Popular (ILP) que permita llevar al Congreso de los Diputados una modificación de la ley hipotecaria y de la ley de enjuiciamiento civil**, de manera que en los casos de vivienda habitual, las personas puedan **liquidar su deuda con la entrega de la propiedad de la vivienda** y empezar de cero, tal y como sucede en los Estados Unidos o, a través de diferentes procedimientos, en muchos otros países europeos. Es lo que se conoce como dación en pago, y precisamente porque 350.000 familias ya han sufrido el proceso de ejecución, la ILP propone que la regulación de la dación se haga con **efectos retroactivos**.

Finalmente, las personas afectadas no sólo tienen un problema con la deuda, sino que también sufren una grave vulneración de su derecho a la vivienda cuando el sistema actual permite que en el caso de impago se sufra un desahucio sin que haya ningún realojo garantizado. Es inadmisible que miles de familias se queden en la calle, a la vez que las entidades financieras acumulan miles de pisos vacíos. Por ello, esta ILP también propone **la paralización inmediata de los procesos de lanzamiento** en los casos de

vivienda habitual y deudores de buena fe, dando la posibilidad a las personas ejecutadas de permanecer en la vivienda en régimen de **alquiler social**. Así, las personas afectadas perderán la propiedad de la vivienda pero podrán permanecer en ella por un periodo mínimo de 5 años destinando como máximo el 30% de sus ingresos.

COMISIÓN PROMOTORA

Comissió Obrera Nacional de Catalunya (CCOO)

Confederació d'Associacions Veïnals de Catalunya (CONFAVC)

Observatori de Drets Econòmics, Socials i Culturals (Observatori DESC)

Plataforma d'Afectats per les Hipoteques (PAH)

Taula d'Entitats del Tercer Sector Social de Catalunya

Unió General de Treballadors de Catalunya (UGT de Catalunya)

Estas entidades contamos con el apoyo de nuestros referentes a nivel estatal:

- CCOO
- Confederación Estatal de Asociaciones Vecinales (CEAV)
- Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH)
- EAPN – España (Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social)
- UGT

ALGUNAS PREGUNTAS SOBRE ESTA ILP Y LA DACIÓN EN PAGO

¿POR QUÉ UNA INICIATIVA LEGISLATIVA POPULAR?

Para situar en el centro del debate público el grave problema de millones de familias hipotecadas. No es tolerable que leyes del siglo XIX perpetúen los privilegios de bancos y cajas a costa de vulnerar derechos fundamentales como el derecho a tutela judicial efectiva y a la vivienda, y maltraten los derechos de las clases populares. Tal y como han reconocido sectores judiciales, es necesario cambiarlas para adaptarlas a las necesidades de una sociedad moderna y democrática. Es una demanda ciudadana.

¿CUÁLES SON LOS PROBLEMAS DEL ACTUAL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA?

Hay diversas cuestiones que la actualidad ha puesto de manifiesto con toda crudeza y que tienen como punto en común el desequilibrio entre la protección de los intereses de las entidades financieras y la desprotección, en cambio, de las personas afectadas por procesos de ejecución hipotecaria. Así, el procedimiento de ejecución hipotecaria, regulado en los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, imposibilita la defensa de las personas afectadas. La Ley de Enjuiciamiento Civil limita las posibilidades de detener el proceso de ejecución hipotecaria a los casos en que la entidad haya cometido un error de cálculo o bien cuando se haya saldado la deuda. La legislación actual no permite al juez entrar a valorar las circunstancias en que se ha producido el impago, es decir, si están relacionadas con una situación de necesidad, ni tampoco conocer las condiciones en que se suscribió la hipoteca, o bien si el contrato incluye cláusulas financieras abusivas.

También es injusto el sistema previsto para la subasta, dado que si ésta queda desierta, la entidad financiera puede adjudicarse el inmueble por el 60% del valor de tasación. Tasación que encargó el propio banco. Sin embargo, la entidad perseguirá el cobro del 40% restante, más las costas judiciales, más los intereses generados.

¿CUÁLES SON LOS DERECHOS CONSTITUCIONALES QUE ACTUALMENTE SE VULNERAN Y POR QUÉ?

El legislador se está olvidando, ahora más que nunca, de derechos constitucionales tales como el derecho a una vivienda adecuada. Concretamente, el artículo 47 de la Constitución Española reconoce el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, y exige a los poderes públicos que elaboren las normas adecuadas para hacer efectivo este derecho y que regulen el uso del suelo de acuerdo con el interés general para evitar la especulación.

A este derecho se añaden otros preceptos como la subordinación de la riqueza al interés general (artículo 128), el límite de la función social del derecho de propiedad

(artículo 33) o la exigencia de protección de los intereses de los consumidores (artículo 51).

¿TIENEN RESPONSABILIDAD LOS PODERES PÚBLICOS?

Los poderes públicos tienen la obligación constitucional de promover, por encima de los beneficios de las entidades financieras, las condiciones necesarias para que el bienestar, la libertad y la igualdad de los ciudadanos sean reales, y eliminar los obstáculos que impidan su plenitud (artículo 9.2). Por ello, los poderes públicos deben actuar evitando la injusticia del procedimiento de ejecución hipotecaria.

¿CUÁL ES EL OBJETIVO DE NUESTRA PROPUESTA?

La propuesta se centra en las hipotecas sobre viviendas habituales. Lo que se pretende es evitar que, fruto del procedimiento de ejecución hipotecaria, el deudor -además de perder la propiedad de la vivienda- siga manteniendo una deuda consistente en la diferencia entre el importe del préstamo y el valor de la adjudicación en la subasta, que puede ser del 60% del valor de tasación. La propuesta va en la línea de lo que han resuelto diversos tribunales, como la Audiencia Provincial de Navarra o la de Girona.

Por otro lado, en nombre del derecho a la vivienda recogido en la Constitución, así como en distintos tratados internacionales ratificados por el estado español, la ILP plantea la paralización de los *lanzamientos* o desahucios y la posibilidad de reconvertir las hipotecas impagadas en alquileres sociales. Con ello ganarían todos: las familias que podrían mantener la posesión de las viviendas, pero también las entidades que lograrían unos ingresos mensuales en forma de renta.

¿POR QUÉ LA DACIÓN EN PAGO? ¿ES UNA PROPUESTA JUSTA?

Los privilegios legales de la banca respecto a las familias van mucho más allá. El artículo 1911 del Código Civil dice que del cumplimiento de las obligaciones responde el deudor con todos sus bienes, presentes y futuros. Este privilegio legal viene reflejado en el artículo 105 de la Ley Hipotecaria. En consecuencia, si con la subasta no se consigue pagar todo el préstamo, el consumidor debe seguir pagando, con su salario, pensión, etc. la deuda restante. A esta deuda se le añade el coste del proceso judicial y los intereses generados. Esto resulta especialmente injusto, ya que olvida la responsabilidad de las entidades financieras en la concesión indiscriminada de créditos y en la sobrevaloración de las viviendas.

¿En qué consiste la dación en pago? ¿No es una práctica que los bancos ya llevan a cabo?

La llamada dación en pago es un remedio que consiste en que la entrega de la vivienda al acreedor sea suficiente para saldar la deuda hipotecaria. La Ley Hipotecaria establece que se podrá pactar en la escritura de constitución de la hipoteca voluntaria que la obligación garantizada se haga sólo efectiva sobre los bienes hipotecados.

Diversas sentencias del Tribunal Supremo han reconocido que es una forma especial de pago en el cual el crédito actúa en igual función que el precio, transmitiendo la propiedad para la extinción total del crédito. No obstante, tiene un inconveniente fundamental: depende de la voluntad del acreedor, en este caso las entidades de crédito, y no contempla las causas objetivas y comprobables por las cuales debería ser necesario pactarlo así. Cuando la persona devuelve al banco las llaves de su piso, comienza en realidad su calvario, ya que continua debiendo al banco el préstamo hipotecario; se trata de una enorme sobrecarga, ya que en muchos casos queda endeudada para el resto de su vida, igual que los avalistas.

Cuando se habla de dación en pago, ¿puede acabar siendo una barra libre para el impago de deudas?

No se trata de aprobar una barra libre para el impago de créditos, sino de evitar que cientos de miles de familias queden condenadas de por vida y caigan de manera inevitable en la exclusión financiera y social. No deja de ser traumático e injusto socialmente que una persona, por avatares sobrevenidos o coyunturales de los que no es responsable directo, deba perder su vivienda habitual y seguir pagando de por vida por un bien que ya no tiene. El principio que debería regir es el de conservación de la vivienda. No obstante, cuando no es posible esta solución, la dación en pago -con extinción completa de la deuda y sin exigencia de la deuda a los avalistas- debe establecerse como respuesta urgente e inmediata a lo que ya es una auténtica emergencia social.

¿Qué pasa en el resto de países? ¿No tienen este problema?

Tanto los países de nuestro entorno como especialmente los Estados Unidos no tienen un procedimiento de ejecución hipotecaria tan desequilibrado e injusto como el nuestro. Además, la práctica totalidad de ellos tienen en sus ordenamientos jurídicos medidas para afrontar las situaciones de sobreendeudamiento de las personas, o por la vía judicial o por la vía administrativa. Y después de un control o de cumplimiento de un plan de saneamiento, se establecen mecanismos que acaban reduciendo o incluso cancelando las deudas pendientes, con lo cual se da a las personas una segunda oportunidad, la posibilidad de volver a empezar de nuevo y que no queden condenadas de por vida al pago de las deudas.

Por el contrario en nuestro país, aunque la Ley Concursal parece regular el concurso de las personas, lo que hace en realidad es maltratarlas, ya que no ofrece ninguna solución a la persona que le suponga una segunda oportunidad. Y además, no permite la paralización de la ejecución hipotecaria como sí ocurre con las empresas, lo que supone una penalización injusta. Hay pocos países en nuestro entorno que sitúen al ciudadano sobreendeudado en una situación tan desprotegida. Somos una anomalía. Por tanto, la propuesta que se realiza supone acercar algo nuestra legislación a los estándares de nuestro entorno.

Además, en los Estados Unidos existe un movimiento para presionar al Congreso y que se permita que los hipotecados puedan continuar residiendo en la vivienda hipotecada pagando un alquiler menor al de la mensualidad de la hipoteca. El argumento para proponer esta medida es que la banca está recibiendo dinero público y, como contrapartida, se le exige que ayude también a sus usuarios.

¿ESTA SOLUCIÓN PUEDE ENCARECER EL CRÉDITO, TAL Y COMO ARGUMENTAN ALGUNOS SECTORES?

Si seguimos el ritmo de ejecuciones de estos últimos años, será completamente indiferente si el crédito es más caro o más barato, ya que las familias ejecutadas quedarán definitivamente excluidas de cualquier circuito financiero o crediticio, y éste es el auténtico debate. Sólo podrán pedir crédito los que más tengan, no los que más lo necesiten.

En realidad, la dación en pago lo que debe comportar de manera natural es más responsabilidad en la concesión de créditos. Aprobar la dación en pago obligaría a las entidades a tener más cuidado a la hora de adjudicar hipotecas, lo que a su vez provocaría una restricción del crédito hipotecario que muy probablemente ajustaría los precios de la vivienda. Por tanto, tendríamos hipotecas más caras –lo que comportaría más políticas de alquiler que favorecerían el ahorro familiar-, pero viviendas más baratas, ya que el precio de los inmuebles tiene una relación directa con el crédito hipotecario.

La política de crédito fácil como la que ha habido hasta ahora ha contribuido de manera decisiva a inflar los precios y multiplicar el esfuerzo de los ciudadanos para acceder a una vivienda, favoreciendo el sobreendeudamiento y un falso efecto riqueza.

¿CUÁL ES EL COSTE ECONÓMICO Y SOCIAL DE NO APROBAR ESTA MEDIDA?

No aprobar la medida implica no sólo condenar a la pobreza y la exclusión social a millones de personas, sino también hipotecar los recursos públicos de una generación entera y las políticas sociales presentes y futuras. Una sangría para las finanzas públicas locales, autonómicas y estatales, obligadas a subsidiar las necesidades básicas de las familias en sanidad, educación, etc. Implica excluir a millones de personas que

acudirán a la economía sumergida ante la amenaza de que les embarguen el sueldo. Este hecho comportará la evasión de impuestos y la consiguiente reducción de los ingresos públicos, en un contexto en que los recursos son más necesarios que nunca. Condenadas a una deuda de por vida, liberar a las familias supondrían liberar unos recursos que contribuirían de manera decisiva a reactivar la demanda interna, el consumo y, por tanto, la economía.

¿QUÉ SIGNIFICA LA APLICACIÓN RETROACTIVA DE LA DACIÓN EN PAGO?

A diferencia de lo que ha querido hacer creer la banca, la aplicación retroactiva de la regulación de la dación en pago es perfectamente posible, siempre que la ley así lo establezca. Muchas leyes y normas se han aprobado con efectos retroactivos. En el caso que nos ocupa, lo que sería incomprensible sería aprobar una medida que no fuera de aplicación para las cientos de miles de personas afectadas que son precisamente quienes han generado este debate y la necesidad de reformar el actual procedimiento.

¿POR QUÉ LA PARALIZACIÓN DE LOS LANZAMIENTOS Y EL ALQUILER SOCIAL?

Resolver el problema de la deuda y la condena financiera de por vida a través de la dación en pago retroactiva es sólo una cara de la moneda. Queda el drama de cientos de familias expuestas a la violencia de un desahucio sin que en España exista un parque público de viviendas en régimen de alquiler asequible, suficiente para realojar a todas las personas afectadas. Por otro lado, se da la paradoja que España es uno de los países europeos con más viviendas vacías incumpliendo su función social (según estimaciones del INE en 2012 nos acercamos a los seis millones de viviendas vacías).

Así, en nombre del derecho humano a una vivienda digna y de la función social de la propiedad, pero también de una organización económica más razonable, lo lógico es que las familias antes propietarias puedan mantener la posesión de la vivienda a través de un alquiler asequible que no supere el 30% de los ingresos, tal y como recomiendan los estándares internacionales.

PROCEDIMIENTO DE LA ILP

¿QUÉ ES UNA ILP?

Ante la negativa de los grupos políticos mayoritarios a modificar la ley hipotecaria, la sociedad civil organizada ejerce su derecho constitucional a la participación política. La Constitución Española, en el capítulo "de la elaboración de las leyes", prevé la posibilidad de que los ciudadanos planteen una iniciativa para la presentación de una proposición de ley.

¿QUÉ REQUISITOS SON NECESARIOS?

La ley prevé una serie de requisitos para la puesta en marcha de una Iniciativa Legislativa Popular (ILP). A continuación detallamos los más relevantes:

- Creación de la comisión promotora, formada por personas físicas, mayores de edad e inscritas en el censo electoral.
- Redacción de una justificación de motivos y del articulado, y presentación en la Mesa del Congreso de los Diputados.
- En el caso de que se admita la ILP, se inicia el período para la recogida de firmas.
- Es necesario recoger un mínimo de 500.000 firmas en 9 meses.

¿CUÁL ES EL PROCEDIMIENTO?

1. La comisión promotora debe entregar los siguientes documentos a la Mesa del Congreso de los Diputados:
   - Exposición de motivos.
   - Articulado.
   - Relación de miembros de la Comisión Promotora y sus datos personales.

2. La Mesa del Congreso examina la proposición de ley de iniciativa popular y verifica el cumplimiento de los requisitos.

3. La Mesa del Congreso comunica a la Junta Electoral Central (JEC) la admisión de la proposición.

4. La JEC se dirige a la Comisión Promotora comunicándole la admisión a trámite.

5. Una vez recibida dicha comunicación se inicia la campaña de recogida de firmas.

¿CUÁNTO TIEMPO DURA LA RECOGIDA DE FIRMAS?

La Junta Electoral Central admitió a trámite la ILP para la dación en pago el pasado mes de febrero. Disponemos de 9 meses, hasta el 31 de octubre, para recoger las firmas necesarias.

¿CÓMO FUNCIONA LA RECOGIDA DE FIRMAS?

El mínimo de firmas necesarias para una ILP a nivel estatal es 500.000.
Pueden firmar:

- Ciudadanos/as con nacionalidad española.
- Mayores de 18 años.
- Inscritos en el censo electoral.

Las personas que quieran expresar su apoyo, a demás de firmar, deben proporcionar los siguientes datos:

- Nombre.
- Apellidos.
- DNI.
- Municipio en el que estén empadronados y, por lo tanto, en cuyas listas electorales se encuentren inscritos.

Se dispone de 9 meses para recoger las 500.000 firmas.

Las firmas se recogerán en los pliegos de firmas, que habrán sido sellados por la Junta Electoral Central. Dichos pliegos, una vez estén firmados, deben remitirse a la Oficina del Censo Electoral para que comprueben la veracidad de los datos. Así mismo, cada pliego de firmas debe estar autentificado por un Fedatario.

¿QUÉ SON LOS FEDATARIOS?

Los fedatarios son ciudadanos voluntarios designados por la Comisión Promotora. Tienen la responsabilidad de dar fe de la autenticidad de las firmas recogidas.

¿Y QUÉ OCURRE CON LAS PERSONAS EXTRANJERAS RESIDENTES EN NUESTRO PAÍS?

El endeudamiento vinculado al crédito hipotecario y producido por el modelo de acceso a la vivienda, así como sus dramáticas consecuencias, ha golpeado con mayor dureza a los colectivos sociales más vulnerables y expuestos a la crisis económica. Una parte importante está formada por trabajadores/as extranjeros/as. Sin embargo, dada la legislación vigente en materia de extranjería, estas personas no son sujeto de los mismos derechos políticos que el resto de la ciudadanía. Por ejemplo, en una ILP su firma no es válida, a pesar de que sí lo ha sido para firmar una hipoteca de por vida.

A pesar de estas limitaciones, desde la Comisión Promotora asumimos, como parte de esta campaña, visibilizar ante los instituciones y la sociedad en general el apoyo de este colectivo social a las medidas propuestas en la presente ILP. Les ofrecemos por ello la posibilidad de expresar su acuerdo con la Proposición de ley mediante su firma en unos pliegos paralelos sin validez legal. Aunque a efectos de trámite sólo pueda tener un carácter simbólico, estamos convencidos de la importancia de que todo el mundo, independientemente de su situación administrativa, tenga la opción de manifestar su adhesión a la propuesta.

¿DÓNDE SE ENCONTRARÁN LOS PLIEGOS DE FIRMAS?

En la web www.quenotehipotequenlavida.org se facilitará la información sobre las diferentes sedes de las entidades donde encontrar los pliegos de firmas, repartidas por todo el Estado. Si alguna asociación o institución quiere recoger firmas en su sede, deberá ponerse en contacto con la Oficina de Coordinación de la ILP.

Y UNA VEZ RECOGIDAS LAS FIRMAS, ¿QUÉ OCURRE?

- La Junta Electoral Central acredita a la Mesa del Congreso que la proposición ha reunido el apoyo exigido y se publica en el Boletín Oficial de las Cortes Generales.
- La proposición se remite al Gobierno y éste, en menos de 30 días, emite informe para dirigirlo a la Mesa del Congreso.
- En el plazo máximo de seis meses la proposición de ley debe ser incluida en la orden del día de la sesión plenaria del Congreso de los Diputados.
- El Congreso de los Diputados puede aprobar o no la ILP.
- Las ILP no caducan como consecuencia de la disolución de las Cortes.

TEXTO DE LA ILP

PROPOSICIÓN DE LEY REGULADORA DE LA DACIÓN EN PAGO RETROACTIVA, DE PARALIZACIÓN DE LOS DESAHUCIOS I DE ALQUILER SOCIAL

Exposición de 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.

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 o del 76,7% 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 50% 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.

Desde 2007, año en que estalló la crisis, hasta el 2010, el número de ejecuciones hipotecarias se ha situado en 271.570. 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.

La solución que se propone en la presente Iniciativa Legislativa Popular 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. 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.

Artículo 1. Dación en pago en la ejecución hipotecaria

1. Se añade 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."

2. Se da nueva redacción al artículo 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil:
"Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el capítulo V de este Título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, 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."

Artículo 2.- Paralización de los desahucios y alquiler social

1.- Se añade 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."

Artículo 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.

CONTACTO

www.quenotehipotequenlavida.org

facebook.com/ILPhipotecaria
@ILPhipotecaria

contacto@quenotehipotequenlavida.org
comunicacion@quenotehipotequenlavida.org

CONTACTOS PARA LA PRENSA:

CCOO de Catalunya – Emili Rey: 93 481 28 93

Confederació d'Associacions Veïnals de Catalunya – Neus Ràfols: 93 268 89 80

Observatori DESC – Vanesa Valiño: 93 302 68 82 / 616 462 249

Plataforma d'Afectats per les Hipoteques – Ada Colau: 637 018 401

Taula d'Entitats del Tercer Sector Social de Catalunya – Rai Barba: 678 524 650

UGT de Catalunya – Miguel Ángel Escobar: 620 23 00 88