

Andalucía, 30 de noviembre de 2012

## **Intervención del presidente de la Junta en las Jornadas sobre Ley Hipotecaria de la Cadena SER Andalucía**

Gracias a la Cadena SER por estar presente una vez más en lo más sensible de la actualidad. En España se producen más de 500 desahucios cada día. Las peores consecuencias de la crisis las están sufriendo las clases medias trabajadoras y en particular aquellas que tras perder los ingresos familiares tienen que abandonar sus casas porque no pueden afrontar el pago de la hipoteca.

Buena parte de esas familias decidieron comprar su vivienda en un momento en el que su precio marcaba máximos históricos, mientras que las exigencias para la concesión de créditos hipotecarios eran mínimas.

Algunos dicen que hemos vivido por encima de nuestras posibilidades, pero lo que ha ocurrido es que se han concedido créditos por encima de las posibilidades de la banca.

Una vez más se ha demostrado que la desregulación de los mercados financieros termina en desastre porque se creó un mercado especulativo no solo con las viviendas sino además con las hipotecas y, a la vez se incluyeron cláusulas contractuales abusivas que hicieron, que hacen, que muchas familias no solo pierden sus hogares, sino que continúan atados a una deuda que condicionará el resto de sus vidas. Esta es una situación profundamente injusta, que es necesario cambiar.

Lo que no entienden los ciudadanos de ninguna manera es que los mismos bancos que están llevando a cabo miles de ejecuciones hipotecarias sean auxiliados por el Estado cuando tienen problemas de deudas. No puede ser que el dinero público vaya al rescate de entidades financieras y que no se utilice para socorrer a las personas.



# JUNTA DE ANDALUCÍA

Lo más urgente es por tanto ofrecer soluciones. Atender a las familias que corren el riesgo de ser desahuciadas por causas ajenas a su voluntad.

Y, en paralelo, deberemos analizar el problema desde todas sus dimensiones, contando con todos, impulsando un debate que contribuya a dar respuestas útiles a los ciudadanos. Un debate institucional y social necesario para erradicar prácticas abusivas y eliminar los desequilibrios que existen en nuestro ordenamiento jurídico sobre el procedimiento de ejecución hipotecaria.

Ante el drama social de los desahucios, las Administraciones públicas tenemos que responder y actuar conjuntamente. Desde la Junta de Andalucía y en el ámbito de nuestras competencias, estamos trabajando, en colaboración con los ayuntamientos para dar amparo a los ciudadanos y cumplir el derecho estatutario y constitucional a una vivienda digna.

En este sentido, hemos puesto en marcha el Programa andaluz en defensa de la vivienda que recoge medidas de asesoramiento, intermediación y protección para combatir los desahucios.

Se trata de un programa abierto a la participación de ayuntamientos, diputaciones, entidades financieras, colegios profesionales y movimientos sociales, y al que, desde aquí, animo a sumarse a todos ellos para aglutinar fuerzas ante un problema que debe ser combatido con la cooperación de todas las instituciones y asociaciones que pueden movilizar los medios para hacerlo.

Hemos abierto Oficinas de intermediación en todas las provincias andaluzas. En un plazo de menos de dos meses hemos atendido a 350 familias, que en su inmensa mayoría han solicitado servicios de intermediación con las entidades financieras, y que cuentan con un acompañamiento experto y un asesoramiento profesional para no sentirse solas y desprotegidas frente a una situación de clara desigualdad entre las partes.



# JUNTA DE ANDALUCIA

Hemos paralizado en el parque de viviendas público de la Junta de Andalucía todos los lanzamientos de desahucio para no privar de su piso a familias afectadas por sobreendeudamiento o que cuenten con personas dependientes. En abril de 2011, el Grupo Socialista del Parlamento andaluz presentó una Proposición no de Ley al Gobierno central reclamando que la dación en pago fuera suficiente para saldar la deuda de la hipoteca.

También a nivel estatal distintos grupos políticos han reclamado al Gobierno que actúe en esta línea. Pensamos además que los jueces deben estar dotados de instrumentos que permitan, por ejemplo, que en determinadas circunstancias, una familia pueda seguir en su vivienda, pagando un alquiler, cuando ya no puede hacer frente a su hipoteca.

Tan importante como amparar a las familias es ir a la raíz del problema e insistir en el cambio de la normativa. Establecer medidas inmediatas para frenar los desahucios y regularizar los procesos ejecutivos de las hipotecas preservando el derecho a la vivienda que recoge la Constitución.

La Constitución contiene los principios y valores en torno a los que se organiza nuestra convivencia en sociedad. En ella están recogidos el derecho a la vivienda, la protección de los consumidores y la defensa en los procesos judiciales. En definitiva, las pautas que marca la actuación en un Estado social de Derecho.

Parece que es imprescindible una reforma en profundidad de la legislación hipotecaria. La Ley Hipotecaria, vigente desde hace más de un siglo, es una norma obsoleta y desequilibrada. Es necesario modificar también el procedimiento de ejecución hipotecaria basado en la Ley de Enjuiciamiento Civil (del año 2000), así como en otras 3 leyes más.

En la situación actual, el nuevo Real Decreto-Ley del Gobierno no resuelve el problema de fondo al mantener deudas perpetuas con los bancos, fruto de cláusulas abusivas. La norma no incluye tampoco la suspensión de los intereses de demora, de modo que la deuda puede seguir creciendo durante los dos años de suspensión del lanzamiento.



# JUNTA DE ANDALUCÍA

Incluso el propio gobierno anunció inicialmente que beneficiaría a 600.000 familias y, a día de ayer, dividió por 5 esta previsión: ahora serán 120.000.

Es, además, un Decreto que excluye a la mayoría de los afectados, fijando unos requisitos muy restrictivos y arbitrarios.

Tampoco parece estar siendo eficaz el Código de Buenas Prácticas del Gobierno, que en su primer trimestre de aplicación (marzo a junio 2012) arroja un balance exiguo: el 81% de las solicitudes resueltas han sido denegadas por las entidades de crédito y solo en el 2,8% de los casos se produjo la dación en pago.

La sociedad nos está reclamando soluciones, no parches ni remiendos. Es imprescindible una reforma que equilibre los derechos de los deudores hipotecados respecto de los derechos de las entidades financieras.

No tiene ningún sentido que cualquier alegación que no sea estrictamente formal deba ir a un procedimiento posterior para plantear cuestiones, por ejemplo, sobre intereses abusivos.

Hay que revisar también puntos como los intereses moratorios, que son claramente abusivos (los intereses de mora por las cuotas no pagadas pueden llegar al 29% de interés), y cambiar el concurso de acreedores de las personas físicas.

Las personas jurídicas, cuando entran en liquidación, se disuelven y se extinguen, aunque no cobre casi nadie. Sin embargo, con las personas físicas se acaba el concurso pero se sigue debiendo todo. Por tanto, es necesario buscar un tratamiento específico que resuelva el endeudamiento de las familias, y que cuando finalice el concurso, éstas queden liberadas de la deuda y puedan empezar de nuevo. España es el único país de su entorno que no tiene una Ley de insolvencia o de segunda oportunidad.



# JUNTA DE ANDALUCÍA

Es necesario articular procedimientos alternativos a la vía judicial y concursal. Planteamos una propuesta basada en la presencia de un conciliador y de un procedimiento extrajudicial previo al concursal para dar solución al sobreendeudamiento no doloso.

En relación a la ejecución de los bienes hipotecados, es necesario modificar además las normas reguladoras del procedimiento de las subastas con el fin de evitar situaciones abusivas o de malbaratamiento de los bienes afectados. Hay que hacer mejoras respecto a las notificaciones a fiadores o garantes.

Tenemos que plantear una mayor exigencia de independencia a las sociedades de tasación, así como establecer medidas de prevención del sobreendeudamiento y unas mayores exigencias a las entidades de crédito sobre transparencia en las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios y créditos.

Necesitamos una reforma de alcance para atajar el sobreendeudamiento y los desahucios.

De todas las imágenes del empobrecimiento de las familias españolas, la más dramática es la de los desahuciados por el impago de hipotecas. Esta es la parte más vulnerable de nuestra sociedad, la que tiene una situación más crítica y a la que hemos de atender con mayor urgencia.

El problema del impago de las hipotecas se puede agravar, afectando a un número mayor de familias si tenemos en cuenta las perspectivas económicas negativas para los próximos años. Por eso es necesario atender a esta situación teniendo en cuenta que el sobreendeudamiento no se soluciona únicamente por la vía del gasto.

Los ingresos medios de las familias están cayendo, aumenta la desigualdad entre rentas, los asalariados ven cómo aumentan sus impuestos mientras que disminuye el acceso a servicios públicos (tasas judiciales, universitarias, copago farmacéutico). Y todo ello, en un contexto en el que solo parece importar el cumplimiento del objetivo de déficit, sin



darnos cuenta de que lo fundamental es reactivar la economía.

Ayer pudimos leer un artículo de Manuel Ballbe y Yaiza Cabedo que, bajo el título ‘El ataque alemán desahucia a Europa’, nos decía que la austeridad no es sólo un error, es una estrategia del gobierno y la banca alemana para devaluar el Sur de Europa con el fin de tapar el enorme agujero financiero alemán. Un expolio posible, añadía, que se debe a una desregulación jurídica que, desde 2000, ha desplazado el capitalismo productivo por un mercado-casino sin supervisión administrativa, que funciona mediante apuestas en las que no hay que identificarse. La causa de la crisis no estaría, dicen Ballbé y Cabedo, ni en la burbuja inmobiliaria española, ni en el endeudamiento o la indisciplina fiscal. La burbuja ha sido hipotecaria; de titularizar y revender hipotecas tóxicas en el mercado.

De ahí que no podamos quedarnos en el conformismo del “pacta sunt servanda”. Las relaciones nunca fueron de equilibrio y la transparencia dejó mucho que desear.

Por eso, nuestro objetivo tiene que ser más ambicioso. No estamos hablando solo de seguridad jurídica, que es imprescindible, sino también de dar seguridad a los ciudadanos para que podamos tener oportunidades y expectativas de crecimiento económico y vital.

Felicito a la Cadena Ser por la organización de estas Jornadas pero, sobre todo, por su oportunidad y por el brillante plantel de expertos y personalidades que van a debatir un problema de tanta trascendencia social.

