



Desahucios a ritmo imparable

Hasta un millón y medio de personas podrían perder sus casas próximamente por no poder pagar sus hipotecas, un drama social sin síntomas de mejora.

CLARA PINAR cpinar.tiempo@grupozeta.es

Hace unas semanas, la prensa española rompía uno de sus tabúes e informaba de un suicidio. Había ocurrido en Granada, donde José Miguel Domingo se había ahorcado en su tienda antes de que llegaran los secretarios judiciales para hacer efectivo el desalojo de su casa, que, debido al impago de su hipoteca, había pasado a ser propiedad del banco. Ese mismo día, otro hombre intentaba suicidarse lanzándose desde el balcón de su casa en Burjasot (Valencia), cuando la comisión judicial llamaba a la puerta para desahuciar a su familia.

Estos dos han sido los acontecimientos más graves de una cadena de informes y declaraciones que recientemente han puesto en entredicho como pocas veces unos desahucios que, según cifras del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ), son cada vez menos extraordinarios. Desde 2007, 397.651 familias han pasado por un proceso de ejecución hipotecaria. Por primer vez, un informe judicial ponía en entredicho el procedimiento de ejecución hipotecaria, que "se ha multiplicado hasta cinco veces desde el inicio de la crisis". Siete magistrados elevaron al CGPJ un documento que denunciaba "un proceso judicial extremadamente agresivo" basado en una ley que beneficia a las entidades bancarias, a las que reprochan que "actuaron con cierta ligereza en la concesión de créditos". El informe -que el CGPJ no quiso asumir como propio-, constata que el desahucio es "un auténtico drama que lleva inexorablemente a la exclusión social de las familias". La conservadora Asociación Profesional de la Ma-

gistratura (APM) se ha quejado de que los juzgados se han convertido en una "oficina recaudatoria de los bancos", por los juicios sobre desahucios, que se multiplicarán con el *banco malo*.

En Nueva York, la Asamblea General de la ONU acaba de recibir el informe de la relatora especial para el Derecho a la Vivienda de Naciones Unidas, Raquel Rolnik, del que se extrae que España es un claro ejemplo de un problema -el de la promoción del acceso al crédito de capas de la sociedad que no tenían poder adquisitivo suficiente y que con la crisis económica no pueden seguir pagando su vivienda- que afecta a todas las regiones del mundo. Según el informe, hasta un 70% de los impagos están relacionados con el desempleo en España, donde en 2011, se registraron 212 ejecuciones hipotecarias y 159 desalojos diarios.

El sistema de la doble garantía.

Además, el problema empeora porque el sistema mayoritario para la concesión de hipotecas en España consiste en una doble garantía, es decir, la persona que adquiere un crédito se compromete a responder de él no solo con el bien hipotecado, sino con todo su patrimonio. Por eso, una vez confiscada la casa, si el valor que se le determina en una nueva tasación es inferior al que tenía cuando firmó la hipoteca, aún tiene que devolver parte de la deuda. De ahí la reclamación de la dación en pago, también retroactiva, para que la entrega de la casa salde la deuda con el banco.

A pesar del ruido que han hecho los datos, el suicidio o el hecho de que se haya pronunciado sobre el tema el estamento judicial, las previsiones para el futuro no son nada optimistas. No se espera que el desempleo, factor clave de la mayoría de los impagos, vaya a remitir, como tampoco se espera que lo haga la crisis. Además, tampoco se esperan modificaciones legislativas, al menos sustanciales.



Presión. Concentración en Barcelona para impedir un desahucio.

El 2012 podría cerrar como un año récord en ejecuciones hipotecarias. Si se hace una proyección de los datos del CGPJ en los dos primeros trimestres -47.842-, a finales de año podrían registrarse 95.684, la cifra más elevada de la serie que parte en 2007 (ver cuadro en página 23). Más adelante, tampoco se espera que mejore el panorama, según Manuel Pardos, presidente de la Asociación de Usuarios de Bancos y Cajas de Seguros (Adicae), una de las organizaciones que llevan años asesorando y ayudando a los afectados por los desahucios y denunciando unas prácticas abusivas que, en opinión de Pardos, empiezan mucho antes de que el asunto pase a manos judiciales. "En 2013 subirán [los casos de desalojo] necesariamente, por la lógica de que lo último que dejan de pagar las familias en España es la hipoteca", asegura. De su experiencia en Adicae, Pardos concluye que cuando llega el primer impago, la persona afectada

El año 2012 podría cerrar con un récord de ejecuciones. Los expertos predicen que 2013 será peor



400.000 DESAHUCIOS DESDE QUE EMPEZÓ LA CRISIS

Ejecuciones hipotecarias presentadas por los tribunales superiores de justicia de las distintas comunidades en los correspondientes juzgados para que procedan al desahucio.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012/T1	2012/T2
Andalucía	4.595	11.458	17.774	17.913	16.313	4.847	4.619
Aragón	545	1.254	2.478	2.126	1.998	560	555
Asturias	546	756	1.003	864	768	225	210
Islas Baleares	723	1.754	2.677	2.305	2.133	682	624
Canarias	1.436	3.216	5.551	4.819	4.108	1.063	1.217
Cantabria	275	561	761	709	691	189	227
Castilla y León	888	1.876	3.019	2.998	2.293	721	837
Castilla-La Mancha	1.235	2.845	4.720	4.681	3.924	1.341	1.115
Cataluña	4.538	11.240	18.053	18.112	13.727	4.993	4.501
C. Valenciana	5.369	10.591	16.290	18.102	14.868	4.731	4.162
Extremadura	361	723	1.030	1.363	1.065	338	355
Galicia	701	1.369	2.053	1.942	2.003	623	697
Madrid	2.802	6.501	10.655	10.276	7.533	2.356	2.463
Murcia	1.013	2.715	4.575	4.957	4.154	1.471	1.188
Navarra	178	451	738	679	614	183	232
País Vasco	584	985	1.255	1.175	1.174	322	293
La Rioja	154	391	687	615	488	147	126
Total	25.943	58.686	93.319	93.636	77.854	24.792	23.421

Fuente: Consejo General del Poder Judicial.

T1: primer trimestre. T2: segundo trimestre.

EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DE LOS DESAHUCIOS

Número de ejecuciones hipotecarias registradas en España durante cada trimestre.



Fuente: Consejo General del Poder Judicial.



ya lleva meses sin poder hacer frente a las cuotas con su salario, ha consumido sus ahorros y ha recurrido a familiares y amigos para hacer frente a la hipoteca. "El proceso de impagos va retrasado social y económicamente" por esos meses que transcurren desde cuando la persona ya no tiene dinero para pagar y deja de hacerlo. A ello se suma que "están tan cerradas las posibilidades de trabajar" que 2013 no será mejor que 2012.

Y las cifras aún podrían ser peores si el sistema judicial funcionara mejor y diera salida a los casos pendientes. Quien explica esta paradoja es Chema Ruiz, representante de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) en Madrid. Afirma que en los juzgados "hay 1,5 millones de expedientes de ejecución", pendientes de una sentencia que determine que el piso pertenece al banco. El atasco está evitando "una sangría", dice.

El "proceso judicial extremadamente agresivo" que denuncian los magistra-

dos en su informe empieza cuando el propietario deja de pagar tres cuotas de la hipoteca, aunque el plazo suele alargarse hasta los cuatro o cinco meses. En este momento, el banco propone al afectado "reestructurar" su hipoteca, ya sea alargando los plazos de devolución o reduciendo el tipo de interés. Si tampoco así es posible que la persona afectada haga frente al pago, el proceso entra en fase de ejecución hipotecaria. Se tasa la vivienda y se da al propietario la última posibilidad de resolver el problema, de una manera "bastante irreal", dice Pardos, dadas las circunstancias: se le da la oportunidad de habilitar los impagos, esto es, pagar de golpe todos los meses que debe más los gastos que genere el proceso. Este supuesto, que se llama de "rehabilitación", supondría que personas que generalmente han dejado de pagar sus hipotecas después de recurrir a todos sus allegados podrían pagar cinco o seis meses de hipoteca de una vez, más

gastos de abogados, procuradores, etc. La siguiente opción que se da para parar el proceso es pagar todo lo que resta de hipoteca, algo que también se percibe como bastante improbable. La etapa siguiente es la subasta, a las que antes era habitual que concurrieran subasteros, personas que hicieron mucho dinero comprando pisos a bajo precio para revenderlos después, escasos ahora con la crisis. Así, lo normal es que el banco sea el único postor en una subasta en la que se beneficia de una ley que dispone que la entidad prestataria puede quedarse el piso en subasta por el 50% de su valor. Una vez terminada la subasta, el juzgado deja constancia de que la propiedad del inmueble ha cambiado de manos, del afectado al banco, por medio de un auto de finalización de la ejecución hipotecaria. En este momento solo queda que el banco reclame lo que es suyo, es decir, pida al juzgado que envíe una comisión judicial para que expulse a los antiguos



A ESPAÑA

IMPAGOS EN LOS BALANCES BANCARIOS

Valor de las viviendas que se han quedado los bancos por impago de hipotecas concedidas a familias, en millones de euros.

Bancos	Millones de euros
Santander	1.047
BBVA	1.791
Banco Popular	689
Bankia	1.493
CaixaBank	428
Unicaja	287
Banco Sabadell	2.758
Banco Mare Nostrum	487
Catalunya Caixa	1.476
CEISS	264
Nova Caixa Galicia	446
Kutxabank	115
Ibercaja Banco	168
Liberbank	252
Bankinter	73
TOTAL	11.774

Fuente: Entidades bancarias.

Firmas. Recogida de firmas en favor de la dación en pago.



ALBERT BERTIAN

inquilinos de un inmueble que ahora es de su propiedad.

Si bien los jueces denuncian que la que rige es una ley hipotecaria del siglo XIX, también lo es que en los últimos años tanto gobiernos del PP como del PSOE han tratado de aliviar la situación de quienes no pueden pagar su hipoteca. Según los expertos, son más bien parches que no abordan cuestiones claves como la dación en pago de carácter retroactivo o condonaciones parciales de la deuda. El elemento común es, además, que todas las disposiciones deben ser adoptadas voluntariamente por las entidades bancarias y acotan tanto a beneficiarios que los reducen a su mínima expresión. Con la Ley Concursal de 2003 los particulares, no solo las empresas, pueden presentar un concurso de acreedores, a lo largo del cual bienes como la vivienda quedan embargados, es decir, el propietario no puede utilizarla pero el banco tampoco se la puede quedar. La práctica ha demostrado que muy pocas familias recurren a esta solución.

El Decreto Guindos.

En 2008, el Gobierno socialista lanzó una línea de créditos ICO para reducir hasta en un 50% el importe de la cuota mensual a los que podrían acogerse desempleados y personas sin ingresos que aún no hubieran incurrido en impago y con una hipoteca para vivienda habitual de no más de 170.000 euros. Este plan no funcionó, tal y como admiten hoy desde el ICO. "No fue muy bien", dicen, mien-

tras que el catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra, José García Montalvo, estima que solo se dio el 5% de los créditos que preveía el decreto. El motivo es que para acogerse a este plan era necesario hacer una nueva hipoteca, con todos los gastos que esto acarrea, y que los bancos prefirieron renegociar por su cuenta con sus clientes.

En la primavera de este año, el Gobierno hizo su propio intento para solucionar el problema con el conocido *Decreto Guindos*, que proponía a los bancos acogerse a un código de buenas prácticas por el que se comprometían a estudiar alguna forma de restructuración de deuda -moras o quitas- y que, en última instancia, contemplaba que "las entidades deberán aceptar la dación en pago como medio liberatorio definitivo de la deuda". En este caso, "las familias podrán permanecer en su vivienda durante un plazo de dos años satisfaciendo una renta asumible". Este decreto, que incorporaba reivindicaciones fundamentales como la dación en pago y el alquiler social tampoco ha funcionado bien, según un estudio de Adicae que concluye que de las 8.726 personas que acudieron a la asociación para pedir asesoría solo pudo beneficiarse de él el 12,8%, incluyendo casos en que los bancos fueron flexibles con los criterios del "umbral de exclusión" en el que deben situarse los beneficiados. Entre ellos, que todos los miembros de la familia estén en paro y no tengan ahorros ni patrimonio, ni cuenten tampoco con algo que hoy en

día es una verdadera tabla de salvación para muchas familias, pero insuficiente para pagar una hipoteca: la pensión de los padres o los abuelos. Como ocurría con el decreto del Gobierno socialista, Adicae cree que tampoco aquí los importes máximos hipotecarios -de, por ejemplo, hasta 200.000 euros en ciudades de un millón de habitantes- se corresponden con los precios de los años de la burbuja.

A la espera del informe.

El Ministerio de Economía está haciendo su propia evaluación del funcionamiento del decreto, a través de una comisión de seguimiento formada por representantes del ministerio, del Banco de España, la CNMV, asociaciones y patronales sectoriales. Se publicará "próximamente" y de sus conclusiones dependerá que el Gobierno se plantee hacer algún cambio tal como estos días reclaman hasta los jueces. "Estamos a la espera de la publicación del informe con los resultados de la medida. Por el momento, no hay previstos cambios antes de la publicación de estos datos", dicen en el Ministerio.

También se incluirá uno de los datos mejor guardados por los bancos, el número de restructuraciones hipotecarias -las veces que han alargado plazos o reducido intereses, por ejemplo-, quitas o daciones en pago. Este dato "no existe", dice García Montalvo, debido a que los bancos no están obligados a registrarlos en ningún sitio. Sin embargo, según datos recabados por *Tiempo* de las distintas



DEUDA PER CÁPITA

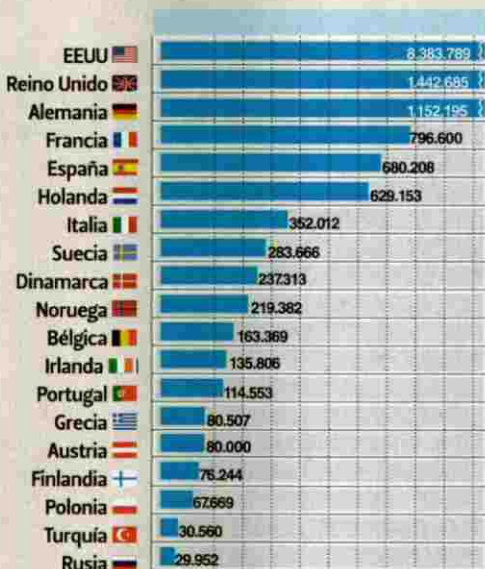
El reparto de la deuda hipotecaria total de cada país entre sus habitantes, en euros.



Fuente: Federación Hipotecaria Europea.

HIPOTECA NACIONAL

El valor de todas las hipotecas contratadas en cada país, en millones de euros.



Fuente: Federación Hipotecaria Europea.

ALTERNATIVAS EN EUROPA

■ En Europa hay alternativas al desalojo. El año pasado Hungría levantó la moratoria que los prohibía y ahora están limitados, ya que una entidad pública puede comprar activos de impagos de las hipotecas: los bancos obtienen entre el 35% y el 55% de su valor y los deudores siguen en sus casas como inquilinos. En la Bélgica flamenca, el Gobierno gastará 800 millones de euros al año hasta 2020 para construir 45.000 viviendas de bajo coste en alquiler. En Francia existen préstamos asegurados por un fondo de garantía que paga el importe pendiente al banco en caso de desahucio a personas hasta un determinado nivel de renta. En Grecia, el Gobierno no ejecutará desahucios de parados que tengan préstamos contratados con un organismo público que ofrece hipotecas baratas para personas con escasos recursos.

entidades, el valor de las viviendas que se han quedado los bancos por impago de hipotecas concedidas a familias asciende a 11.774 millones de euros.

Que "no exista" o que el dato sea difícil de encontrar en los balances bancarios no quiere decir que las entidades no hayan intentado llegar a acuerdos con sus clientes para evitar el desahucio que, en una situación como la actual y con el *banco malo* a la puerta de la esquina, supone para los bancos quedarse con activos que ahora tienen difícil salida en el mercado.

Según la Asociación Española de Banca (AEB), los bancos dan "todas las posibilidades de renegociar con el cliente mediante periodos de carencia, alargamiento de plazos o moratorias temporales. Sin ofrecer tampoco una cifra de cuántos procedimientos se han saldado con un acuerdo de este tipo, la AEB sugiere su importancia comparando un "bajo nivel de morosidad" entre las familias en comparación con el número de préstamos hipotecarios y con el número de desalojos. La patronal de los bancos defiende la "eficacia" del sistema hipotecario que "ha permitido el acceso

a una vivienda en propiedad al 83% de las familias españolas" y cree que "en ningún caso" medidas como la dación en pago deben ser retroactivas.

"Lo que reduce es la quita".

García Montalvo cree que ninguna de estas medidas es una solución definitiva. Dejando a un lado que, a su modo de ver, lo principal es que "los bancos no colaboran", considera que la restructuración de deudas familiares no funciona porque ni la reducción del tipo de interés ni la ampliación de plazos suponen mucha diferencia. "Lo que reduce de verdad es la quita", dice de una solución que consiste, llanamente, en condonar parte de la deuda, algo de lo que por el momento solo se oye para promotores o para países con problemas extremos de deuda, como Grecia. Por otra parte, García Montalvo sugiere que quizá sería interesante estudiar un instrumento que funcionó durante la Gran Depresión en EEUU y que parece también haberse puesto en marcha en Hungría (ver cuadro en página 25). Como parte del *New Deal* se puso en pie un *banco malo* -llamado Home Owners' Loan Corporation-, pero no para asumir los activos tóxicos de bancos y promotoras, sino créditos de particulares, que se restructuraron y a los que se aplicaron quitas. La entidad cerró en 1951 con beneficios. Adicae, por su parte, propone una moratoria de tres años en el pago de la hipoteca.

La dación en pago con carácter retroactivo, es decir, que se aplique a la gente

que ya tiene problemas, es la gran medida que, además de en la banca, tampoco tiene éxito en el Congreso de los Diputados, que ya la ha rechazado en alguna ocasión y que en enero volverá a pronunciarse sobre esta cuestión cuando estudie la Iniciativa Legislativa Popular (ILP) que, junto a la dación en pago, pide el alquiler social para detener los desahucios. Para que una ILP prospere debe reunir 500.000 firmas y los promotores de esta esperan reunir hasta un millón con la prórroga que han conseguido, hasta principios de 2013. Pero no están muy esperanzados: "Como siempre, harán una pantomima. El PP se sacará de la manga alguna modificación de su decreto y el PSOE ha presentado una propuesta para modificar el concurso de acreedores con unas condiciones tan leoninas que es peor el remedio que la enfermedad", dice Ruiz, de la PAH y conecador de los derroteros por los que suelen ir los movimientos de los dos partidos en una cámara que ya ha rechazado otras veces esta opción.

Mientras tanto, los activistas contra los desahucios seguirán ocupando sucursales bancarias como medida de presión para renegociar préstamos y concentrándose ante pisos para impedir que los secretarios judiciales entren a firmar el desalojo. Cuatrocientos mil procesos contra 400 paralizaciones. David contra Goliat.

*Con información de José María Vals y Javier Otero.

Los bancos rechazan la dación en pago retroactiva, algo que el Congreso también ha descartado