

Impago de hipoteca y desahucios: Ni tinieblas exteriores ni tinieblas interiores

RESUMEN: El estallido de la burbuja inmobiliaria en 2008 ha dejado un reguero de víctimas inocentes y de dramas humanos que acarrearán sufrimientos sin cuento: constructores en quiebra, millones de asalariados en paro y cientos de miles de ciudadanos que, habiendo adquirido una vivienda mediante crédito hipotecario, no pueden hacer frente a los pagos periódicos y son abocados al desahucio. Es de este último drama del que específicamente queremos reflexionar en este editorial. Analizaremos sus dimensiones, su impacto social y sus posibles remedios.

El título que lo encabeza resume nuestra opinión y nuestro propósito. Los desahuciados son privados de su derecho a una vivienda digna y son arrojados a las tinieblas exteriores, fuera del reino humano, a la exclusión social, allí donde es el llanto y el crujir de dientes, la desesperación y la ira ineficaz. Éticamente, el problema tiene graves dificultades puesto que se produce un conflicto aparentemente irresoluble entre la *justicia conmutativa*, que exige el pago íntegro de las deudas, y la *justicia social*, que exige una vivienda digna para todos. Una especie de tiniebla interior oscurece el juicio moral y, en esa penumbra, corremos el riesgo de que nuestros esquemas jurídicos, por una parte, o nuestros sentimientos, por otra, priven a la razón de la serenidad suficiente para elaborar una propuesta que cause el menor mal a la mayor parte de la ciudadanía. La nueva ley hipotecaria está hecha para mitigar los sufrimientos de las víctimas, pero no soluciona con carácter general el problema.

Mortgage defaults and evictions: Neither outer darkness nor inner darkness

ABSTRACT: The bursting of the housing bubble in 2008 has left a trail of innocent victims and of human tragedies which involve untold suffering: bankrupt builders, million of unemployed and hundreds of thousands of citizens that face eviction, for they have purchased a house through mortgage loan and can no longer deal with the periodic payments. It is about this last dramatic point we particularly want to reflect about in this editorial. We will analyze its dimensions, its social impact and its possible remedies.

The title of this editorial shows our opinion and our purpose. The evictors are being deprived of their right to decent housing and casted into the outer darkness,

outside of human kingdom, into the social exclusion, where the despair and the ineffective anger is the weeping and the gnashing of teeth. Ethically, this issue has serious difficulties since a seemingly unresolvable conflict between *commutative justice*, which requires the full payment of debts, and *social justice*, which requires a decent housing for everyone, is produced. A sort of an inner darkness obscures the moral judgment and in that dark, we take the risk of having the rationale deprived of enough calm to draft a proposal which causes as little as possible damage to most citizenship, on one hand by our legal frameworks and on the other, by our emotions. The new mortgage law is designed for the suffering of the victims but it doesn't generally solve the issue.

Los desahucios, la laguna Estigia del siglo XXI

El sufrimiento humano a causa de la vivienda en la España del siglo XXI evoca el mito griego de la *Laguna Estigia*, el lago o río que separa el mundo de los vivos del mundo de los muertos, el paso obligado y de alto riesgo desde esta vida a otra, feliz o desgraciada. *Caronte*, el barquero de Estigia, mediante el pago de uno a tres *óbolos* (moneda griega de 5 gramos de plata que se ponía debajo de la lengua del recién fallecido), transportaba las sombras de los difuntos a la orilla del *Hades*. Si el recién llegado a Estigia no portaba bajo su lengua el dinero exigido, era condenado a vagar durante cien años por los inhóspitos alrededores. Nadie se libraba de este arriesgado viaje, como casi nadie se libra hoy de las arriesgadas y penosas travesías para pasar de la no vivienda a la vivienda, o de ésta a otra mejor. La opinión pública mayoritaria identifica hoy a los bancos como «Carontes», que no perdonan un euro y condenan al que no paga a no poder hacer efectivo su derecho a tener una vivienda digna. Esta percepción negativa que muchos ciudadanos tienen de los bancos se ha acentuado con las inyecciones de dinero público que los bancos han recibido y que, en vez de llenar el circuito del crédito y revertirlos en beneficio del ciudadano, se han gastado en sobresueldos millonarios y retiros áureos de sus dirigentes.

Si nos asomamos hoy a la laguna Estigia de los desahuciados, el llanto y rechinar de dientes es ensordecedor. Algunos de los que han perdido ahorros y vivienda no han podido resistir y se han quitado la vida. El primer suicidio por esta causa se produjo en 2010 en L'Hospitalet (Barcelona). Desde entonces, han sido 29 las personas que han tomado

Impago de hipoteca y desahucios

la misma trágica e irremediable decisión. Es imposible mantener la calma con la compañía de tanta muerte cercana y de tanto drama no menos cercano de ilusiones arrumbadas, de caminos de futuro cortados y de acampadas a las puertas de la exclusión social. Pero es imprescindible aflojar con nuestro índice el nudo que oprime nuestras gargantas para permitir, al menos durante unos minutos, que nuestras reflexiones tengan la serenidad que nuestro corazón no tiene.

Apasionada creación social de lenguajes y esquemas de acción

Aunque la indignación social ante el drama de los desahucios ha ido creciendo paulatinamente, uno de los momentos clave para hacer irreversible el movimiento anti desahucios fue el suicidio en Baracaldo de la exconcejala socialista **Amaia Egaña**, de 56 años, que, tras abrir la puerta a los agentes judiciales que iban a ejecutar el desalojo, corrió a la ventana de su cuarto piso, se subió a una silla y se arrojó al vacío, muriendo prácticamente en el acto. La conmoción en el País Vasco y en toda España fue enorme. Las manifestaciones se sucedieron y se empezaron a gritar lemas y consignas que sirven aún de banderas a las plataformas anti desahucios: «No es un suicidio, es un homicidio», «Los bancos la pasta, nosotros los muertos», «Ningún desahucio sin respuesta» o «Hay que parar el terrorismo financiero». Pocos días después, las pancartas y las voces de los manifestantes ya empezaron a ser directamente acusatorias contra bancos y gobierno a los que llamaban con todas las letras asesinos. Casi sin solución de continuidad, de acusar al gobierno se pasó a acusar de asesinato al Partido Popular, a sus cargos electos e incluso a sus militantes, iniciándose la persistente campaña de acoso contra sedes, personas e incluso domicilios familiares de políticos populares. Todos los indignados, todos los que tienen algo que reivindicar (los movimientos sociales, la oposición política, los independentistas y las víctimas de la crisis por otros conceptos) se alinean en el frente anti desahucios, cuyos rostros más visibles son **Ada Colao** y **Beatriz Talegón**.

En busca de la verdad estadística

Los desahucios se realizan mediante actos jurídicos y económicos concretos, de los que quedan huellas indeformables: sentencias, actas,

informes... Por eso, sorprende que los medios de comunicación y los políticos no coincidan en las cifras. Ante la enorme diferencia entre los datos proporcionados por la *Plataforma anti-desahucios* (más de 400.000 desde 2008) y los proporcionados por el gobierno (menos de 15.000 para el mismo período), hemos acudido a los datos estadísticas del *Consejo General del Poder Judicial (CGPJ)* y al reciente informe del Banco de España.

Según las anotaciones oficiales del CGPJ, que centraliza la información de los juzgados, en el período 2008-2011, bajo el gobierno socialista, se produjeron **323.495 ejecuciones** hipotecarias, de las que **166.716** terminaron **en lanzamiento**. En 2012, bajo el gobierno del PP, el número de ejecuciones alcanza las 100.000 y el de lanzamientos, muchos de ellos como consecuencia de ejecuciones anteriores, se acercan a los 75.000. Pero estas cifras incluyen ejecuciones y lanzamientos de segundas viviendas, viviendas abandonadas por extranjeros que regresaron a sus países, pisos alquilados y otros casos anómalos, por lo que el mismo órgano de gobierno de los jueces reconoce que son cifras «enormemente infladas».

Según los datos del Banco de España, que centraliza la información de cajas y bancos, las cifras son mucho menores. El total de desahucios durante 2012 ascendió a 32.490, de los cuales 14.150 corresponden a vivienda habitual del desahuciado, que en 2.405 casos seguía ocupando la vivienda en el momento del lanzamiento.

A la luz de estas cifras y de la autoridad de sus fuentes, es evidente la exageración de las cifras manejadas por la plataforma anti desahucios y por los cientos de periodistas que no se toman la molestia de verificar los datos, pero ello no quita ni un ápice de razón a su demanda; un solo caso de desahucio justificaría la movilización social.

Las leyes hipotecarias han permitido prácticas abusivas

Desde la ley hipotecaria de 1946, las sucesivas reformas legales han conservado el mismo fundamento jurídico y filosófico: «La hipoteca es una deuda con garantía y debe pagarse íntegramente en los plazos y condiciones pactadas». Ninguna de las reformas de la ley hipotecaria podía prever la hecatombe que para los hipotecados iba a representar la explosión de la burbuja inmobiliaria y la monumental devaluación de las

Impago de hipoteca y desahucios

viviendas. Han sido precisamente estas circunstancias sobrevenidas las que han puesto de manifiesto la inadecuación de las leyes anteriores, incluida la de 2007, promulgada cuando era ministra de Vivienda **Carmen Chacón**, que, empeñada como estaba entonces el PSOE en promover el mercado de alquileres, incluyó medidas facilitadoras del desahucio por impago del inquilino. Estas medidas de rechazo, eran aplicables, y lo han sido con profusión, al mercado hipotecario. Hubo de producirse una denuncia ante el Tribunal Europeo (TE) para que se pusiera de manifiesto la inequidad de las leyes hipotecarias vigentes hasta 2012.

El ciudadano **Mohamed Aziz** presentó ante el TE una demanda contra *Catalunya Caixa* después de que esta entidad ejecutara, por falta de pago, el lanzamiento de la vivienda que Aziz tenía hipotecada. El 8 de noviembre de 2012 el TE emitió un *dictamen* según el cual la ley hipotecaria española vulnera la directiva europea 93/13, puesto que permite la introducción de **cláusulas abusivas** en los contratos hipotecarios, sobre todo en la cuantía de los intereses de demora y en la suma de éstos a la deuda principal que se incrementa, incrementando también el volumen de los siguientes intereses. Tanto para los pagos en plazo como en el caso de producirse nuevas demoras.

A partir de este dictamen, los jueces españoles tienen en sus manos la posibilidad legal de paralizar los desahucios de viviendas cuyo contrato de hipoteca contenga similares cláusulas abusivas.

Conflicto entre la justicia conmutativa y la justicia social

La *justicia social* es la que exige la satisfacción de los derechos fundamentales de todos los ciudadanos (alimento, vivienda, condiciones dignas de trabajo, educación...). La *justicia conmutativa* regula los trueques, prestaciones de servicios y transacciones entre particulares. Exige proporcionalidad, equidad entre las partes y legalidad, respetando el derecho íntegro tanto de los acreedores como de los deudores.

La sed de justicia social nos obliga a exigir cambio legal congruente. La justicia conmutativa nos obliga a reconocer que los derechos sociales de los desahuciados entran en colisión con los derechos individuales de los bancos a la devolución íntegra de las cantidades prestadas. Este

conflicto es prácticamente irresoluble dentro de un Estado democrático liberal que defiende el principio de que sólo se alcanzan los derechos sociales mediante la consecución y respeto de todos los derechos individuales. En consecuencia, son loables todos los esfuerzos para impedir los desahucios y que la injusticia social se consume, pero estos esfuerzos no pueden llevar al quebrantamiento de la justicia conmutativa. Lo que sí es legítimo y hasta obligatorio, es exigir que se reequilibre la inequidad sobrevenida. Los contratos hipotecarios que inicialmente pudieron ser justos, pero que, por imposibilidad sobrevenida, no pueden ser cumplidos por una de las partes, deben ser reinterpretados a la luz de las nuevas circunstancias.

La ambigua bandera de la dación en pago

Sorprende el énfasis que la plataforma anti desahucios pone en que las deudas se extingan mediante la entrega al banco de la vivienda hipotecada. Generalmente, el valor de la vivienda suele ser muy inferior al valor de la deuda restante, por lo cual ningún banquero estará dispuesto a perder lo que prestó. Pero es que, además, la dación en pago es perjudicial para el hipotecado, pues en este canje pierde todo lo que ha amortizado. No parece razonable que se pida como una medida positiva la liquidación de la deuda mediante este procedimiento. En el que ambas partes pierden.

Como era de esperar, la nueva ley hipotecaria no recoge la dación en pago. Tal medida no puede legislarse más que bajo una serie de condiciones, excepciones y controles muy precisos. Es un asunto que, en principio, debe resolverse entre las partes con la inevitable cesión recíproca de derechos. En este sentido, es de resaltar que hipotecados e hipotecantes, aunque sea para limitar las pérdidas, están aviniéndose a negociar. El informe del Banco de España constata que más de 18.000 hipotecados han acordado con sus bancos la dación en pago. El acuerdo es, repetimos, una solución mala, pero menos mala. La mejor solución, y esperamos que los legisladores la regulen en el futuro, es crear un banco de derechos del hipotecado en el que, en caso de dación, quedaría depositada e inmovilizada la cantidad amortizada, para ser aplicada, cuando mejoren las circunstancias, a la adquisición de otra vivienda. Nos parece una solución que equilibra los riesgos corridos por los bancos y por los hipotecados.

La nueva ley hipotecaria, sala de remedios paliativos pero no de curación

La nueva ley hipotecaria, en vigor, desde mediados de mayo, fue aprobada en el Congreso y en el Senado con sólo los votos del PP, que en ambas cámaras tiene mayoría absoluta. A pesar de ello, recoge algunos puntos de la iniciativa cívica promovida por la plataforma anti desahucios y prácticamente todas las iniciativas legales tomadas por la Junta de Andalucía, la de Canarias y diversos municipios en toda España. La diferencia de lenguajes (por ejemplo, lo que para la Junta de Andalucía es una «expropiación temporal de los bancos», es para la ley una moratoria) son más importantes que las diferencias de fondo. Estas son las novedades de la nueva ley hipotecaria:

1. *Se paralizan hasta 2015 todos los desahucios de familias en riesgo de exclusión social.* Familias numerosas, hogares monoparentales con dos hijos a su cargo, niños menores de tres años, personas discapacitadas o dependientes, parados que hayan agotado la prestación de desempleo y víctimas de la violencia de género.
2. *Se suspenden los desalojos forzados por cláusulas abusivas.* Los jueces pueden suspender los desahucios en los que detecten alguna cláusula abusiva en el contrato hipotecario.
3. *Se aplican quitas sobre deudas hipotecarias.* El ejecutado puede reducir en un 35% el volumen de los pagos pendientes si se compromete a liquidarlos en cinco años, y en un 20% si lo hace en un período de diez.
4. *Se regula el Fondo Social de Viviendas.* Se prevé que hasta 15.000 familias podrían beneficiarse de estos fondos.
5. *Se limitan al 12% los intereses de demora.* Antes de esta ley los intereses podían llegar hasta el 24% más gastos.
6. *Las viviendas embargadas no podrán ser subastadas por menos del 75% de su valor de tasación.* Con ello los bancos tendrán que abandonar su ilegal práctica de conceder hipotecas *suprime*, es decir, por una cantidad superior al 80% del valor de mercado, que es el tope fijado por la ley.

Los avances son importantes, pero no suficientes ni para la oposición política, ni para la plataforma anti desahucios. La ley mitiga el dolor, pero no cura la enfermedad. El gran debate nacional no ha terminado,

las posibilidades legales tampoco. Baste recordar que, dentro de la política del *New deal*, Estados Unidos intervino también en el mercado hipotecario (1933), imponiendo renegociaciones y reestructuraciones de deuda, algo que puede hacerse y no se ha hecho en España. El proceso educativo de los futuros contratantes de hipotecas tampoco ha terminado. Confiamos en nuevos avances legales, en el crecimiento del número de ciudadanos informados que no se avengan a firmar cláusulas abusivas y en el aumento de banqueros que, si no por convicción, al menos por miedo guarden su viña y la nuestra. ■