



Foto: Javier Ignacio Acuña (Creative Commons)



Cómo sobrevivir al impago de la hipoteca

por Antonio Almazán Rodríguez

Jorge Verstrynge, en el curso que imparte en la Facultad de Políticas de la Universidad Complutense de Madrid, lanzó un reto a sus alumnos: pensar soluciones para evitar o minimizar el drama humano que representa la pérdida de la vivienda habitual por no haber podido pagar la hipoteca. Almazán, licenciado en Derecho y estudiante de cuarto curso de Políticas, asumió el reto. Esta es su propuesta.

La situación económico-financiera y social internacional incide inevitablemente en la vida diaria de millones de personas que cenan todos los días (las que todavía pueden y que cada vez son menos) angustiadas porque no saben si, a la mañana siguiente, la crisis se habrá llevado por delante su puesto de trabajo, ya en forma de cierre de empresa, ERE, despido objetivo o falsamente disciplinario; pero de ahí se pasa a la desesperación cuando, repentinamente, se es consciente de que no se podrá seguir pagando la hipoteca y que el banco les va "a quitar SU casa". Esto sí que causa verdadera "alarma social" y no otro tipo de hechos que tanto la prensa, como las declaraciones de políticos o las filtraciones desde el ámbito judicial sobre determinadas conductas delictivas, nos venden a diario; pero NADIE que pueda hacer algo hace verdaderamente NADA novedoso y valiente, porque lo que se pretende es intentar recomponer el sistema actual para continuar con él.

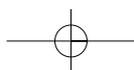
En la prensa nacional del día 14 de abril de 2008 (*El País*, pág. 18) se anunciaba que los procedimientos de ejecución hipotecaria por parte de los bancos había aumentado un 126% en relación con el año 2007, hasta 58.700 asuntos, y el Consejo General del Poder Judicial prevé que en 2009 se superen los 76.000 embargos.

En clase, y como colofón a la lectura y comentario de un artículo relacionado con el tema, Jorge Verstrynge lanzó a sus

alumnos el siguiente reto: "¿Qué piensan ustedes sobre esto? ¿Creen que se puede hacer algo? Yo pienso que se debería decretar la inembargabilidad de la primera vivienda; ya se lo he comentado a algún político y me han contestado que eso es un disparate, una tontería; piensen, por favor, sobre ello y a ver si somos capaces de hallar una solución; no puede ser que miles de familias se queden sin su vivienda a causa de una crisis que no han provocado". Este texto es un intento de hacer frente a ese reto. Aquí se propondrán medidas con el objetivo de evitar que miles de familias pierdan su vivienda por impago del crédito hipotecario, como consecuencia de la pérdida de su empleo a causa de la crisis económica internacional, provocada por el propio sistema financiero y la gran avaricia de bancos, banqueros, intermediarios financieros, especuladores y timadores varios tipo Madoff.

Estas medidas tienen unos destinatarios exclusivos y determinados: personas físicas y/o núcleos familiares con crédito hipotecario para adquisición de la vivienda habitual, contraído con cualquier tipo de entidad financiera o sociedad tipo antiguo-moderno usurero y en situación de desempleo a causa de la crisis (siendo indiferente el motivo o causa del despido o baja en la empresa), e independientemente de percibir o no subsidio de desempleo o de cualquier otro tipo.

También es necesario –dado el contexto de grave crisis, dra-



ma social y con rápida tendencia al agravamiento– poner énfasis en la temporalidad de estas medidas (con el fin de que puedan ser asumidas no sólo por la sociedad en general, sino principalmente por las tres partes afectadas, entidades financieras, ciudadanos afectados, gobierno y espectro político en general), cuya aplicación ha de verse limitada hasta un máximo de 24 meses después de que se haya certificado el fin de la crisis económica, conjuntamente y por unanimidad, por el Gobierno, el Banco de España y el Banco Central Europeo.

Este límite de 24 meses tras finalizar la crisis se establece por cuanto el simple hecho de certificar ésta no presupone de forma automática que todas las personas afectadas obtengan de inmediato un nuevo empleo con ingresos suficientes que permitan recuperar, aunque sea medianamente, la situación de partida perdida al inicio de la crisis.

Es evidente, y sería ingenuo pensar lo contrario, que estas medidas han de implicar cambios normativos temporales (o definitivos, si son responsable y racionalmente considerados, y aceptados no de forma exclusiva para esta crisis) que algún sector, sobre todo el financiero –que será el más perjudicado, pero esa ha de ser obligada contribución de “arrimar el hombro para salir de la crisis”–, protestará, porque le perjudica en sus derechos de acreedores, ciertamente legítimos, con menoscabo de la seguridad jurídica de los contratos efectuados conforme a ley. No hay que olvidar que el sistema financiero es el principal culpable de la situación por su “alegre e irresponsable” concesión de crédito por encima de las posibilidades del consumidor, por sus tasaciones inmobiliarias sobrevaloradas, por “seducir de forma inmoral” al consumidor para que consuma, por darle a sabiendas más dinero del que necesitaba y podría pagar (“para hacer la reforma, compra de muebles o para que vayas más holgado”). Pero, en última instancia, aunque perdiendo dinero, estas medidas están pensadas para que el acreedor cobre al menos el nominal prestado (no obstante siempre cobrará más) y el deudor pueda pagar la deuda y adquirir la propiedad plena de su vivienda.

Así, al respecto son posibles medidas como las siguientes –y seguro que se podrían pensar más y variadas:

Reducir el tipo máximo de interés aplicable por encima del índice de referencia que, en la actualidad, es el Euribor. Los toques por arriba en escritura hipotecaria están establecidos hasta un límite alto del 10% o más, cifra que debería ser sensiblemente menor. En cualquier caso, debería existir un tope que

también podría fijarse –independientemente de esos porcentajes– en un incremento máximo del 25% de la cuota mensual de amortización, sobre la cuota inicial de partida del crédito o préstamo.

Eliminar o reducir sensiblemente el tipo de interés mínimo que también se encuentra establecido en la escritura hipotecaria, normalmente el 5%, con lo que, como sucede ahora, por mucho que bajen los tipos de interés oficiales ningún endeudado se beneficiará de las rebajas que pueda haber por debajo del 5%. Este tope se debería eliminar ya que, si los bancos se benefician de ayudas y créditos de los bancos centrales y del mercado, que actualmente están por debajo del 1,80% y con clara tendencia a aproximarse al 0% (en EEUU, Japón, Reino Unido y alguno más, los Bancos Centrales tienen el tipo de interés entre el 0% y el 0,25%), el deudor debería beneficiarse igualmente del menor coste de financiación de las entidades financieras. La avaricia de las entidades financieras consiste

en que –en buena o mala situación, haya crisis o no haya crisis, pase lo que pase– ellos quieren asegurarse y seguir obteniendo beneficios, pese a que estos beneficios lleguen a ser vergonzosos e inmorales por el agravamiento de la crisis. Las entidades financieras se “lamentan” de que ahora ganan menos por la crisis, pero nunca se han lamentado

ni lo van a hacer de la inmoralidad y desvergüenza que significa conseguir –como hasta ahora y como volverán a conseguir en el futuro– beneficios de DOS DÍGITOS sobre los beneficios de DOS DÍGITOS del año anterior (que también habría que limitar, y su exceso dedicarlo por ley a fines de interés social general o, directamente, ingresarlos en el Tesoro Público).

Eliminar, o reducir muy significativamente, los gastos de ejecución hipotecaria que, en función del importe del préstamo, puede llegar a incrementar –en porcentajes altos, de dos dígitos–, la deuda total a cargo del deudor (10 a 20 %).

Prohibir que las entidades financieras e intermediarias, que cuentan en sus plantillas con empleados abogados (seguramente todas), puedan cobrarle los honorarios profesionales de sus empleados al deudor, es decir, las consabidas costas procesales, que no dejan de ser un beneficio más para la entidad, independientemente del tratamiento contable que se le quiera dar. El sistema está pensado de modo y manera que el deudor, que no paga porque normalmente no puede pagar,

¡Si no puedo pagar 20, como voy a pagar 30 como resultado de que no puedo pagar 20!





tiene que soportar unos incrementos brutales de su deuda porque “todo” lo que interviene en el proceso de ejecución hipotecaria tiene que pagarlo por haber dejado de pagar; es “el culpable”. ¡Si no puedo pagar 20, como voy a pagar 30 como resultado de que no puedo pagar 20! Esto es perverso.

Eliminar respecto de los créditos y préstamos hipotecarios para adquisición de la vivienda habitual la **Responsabilidad Patrimonial Universal** que rige en nuestro derecho civil. La razón de ser del crédito hipotecario es la garantía del mismo, que se establece, precisamente, sobre el bien inmueble que se hipoteca; si el acreedor no cobra o ve perjudicado su crédito, se hace con el bien. No es moral extender esa deuda a otros bienes; esto es así porque las entidades financieras no tienen freno en su avaricia y han estado concediendo más allá del valor del 80% de la vivienda (dando el 100% e incluso más) y si, como sucede ahora, hay una desvalorización, encima quieren embargarle hasta los pantalones porque reclaman una ampliación de garantías. Este diferencial deberían soportarlo estas entidades porque es debido a su hacer culpable y avaricioso.

Otro mecanismo de ejecución es posible

Estas pocas medidas lógicamente no son excluyentes, sólo indicativas, por lo que se les pueden sumar más. Nos referire-

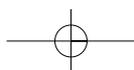
mos ahora a cómo funciona el proceso de ejecución hipotecaria (es decir, “cómo el banco, conforme a la ley, se queda con TU casa”), para terminar con la propuesta de otro procedimiento que no suponga o haga mínimo el incremento de la deuda por intereses, comisiones y gastos procedimentales.

En la situación actual, conforme a la normativa de riesgos del Banco de España (el regulador o supervisor), un crédito o préstamo se califica de “Moroso” cuando han transcurrido 90 días desde la fecha del primer impago (es decir, tres mensualidades de crédito impagadas). El crédito deja de devengar o producir intereses normales pasando éstos a ser moratorios, teniendo una penalización de uno o varios puntos más sobre el interés normal (pactados en escritura).

De forma automática, la entidad financiera acreedora debe calificar la **TOTALIDAD** del crédito pendiente de vencimiento como “Moroso”, haciéndolo constar así en su balance y poniendo en funcionamiento las provisiones contables oportunas (anteriormente tan sólo se calificaba como moroso el procedente de las cuotas impagadas, por lo que en el balance de la entidad financiera el resto del crédito seguía figurando como inversión en el activo, y no había que aumentar tanto las provisiones). Estas provisiones contables (que no son otra cosa que dinero bancario o como algunos, para entenderlo mejor, denominan “dinero virtual”) son las que, por normativa del Banco de España, no prestan, o no invierten, para cubrir el “riesgo” de impago de un determinado crédito o préstamo (suele ser un porcentaje sobre el nominal del crédito).

Declarada la situación de morosidad, se procede actualmente a iniciar un expediente para llevar a cabo por la vía judicial el proceso de ejecución hipotecaria (previamente ha habido contactos con el deudor, negociaciones y puede que más facilidades para que vaya pagando y se estudian alternativas antes de declarar el crédito fallido, y al mismo tiempo, se realizan los requerimientos fehacientes de pago que ordena la ley).

En dicho expediente se reúnen los contratos originales firmados del crédito o préstamo, la declaración de bienes de los titulares, las verificaciones de fincas de los mismos en los diversos Registros de la Propiedad, la certificación de deuda notarial, etc.; todos estos documentos y alguno más acompañan la demanda y se presentan conjuntamente con ella en el juzgado. A partir de aquí, en un tiempo estimado de más o menos





6 meses, el deudor recibe la citación judicial con el despacho de la ejecución; la deuda se le puede haber incrementado del orden de un 10% o más entre intereses normales debidos, intereses moratorios, comisiones bancarias, gastos y costas procesales que se estimen en ese preciso instante procesal.

En este momento, el deudor ya lleva 9 meses sin pagar (los 3 meses hasta que se le califica de moroso y los 6 que ha tardado el juzgado hasta citarle). La ley de Enjuiciamiento Civil le otorga el derecho a pagar en cualquier momento todo lo adeudado, incluidos gastos y costas (antes de la subasta) y rehabilitar el crédito y seguir normalmente pagando mes a mes. Pero no hay una segunda oportunidad igual.

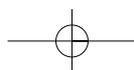
Las cuotas impagadas que determinan la calificación de morosidad han de satisfacerse según su antigüedad, no por el orden que el deudor quiera; si llegados los 90 días no satisface la primera cuota impagada (cronológicamente la más antigua) se califica el crédito de moroso; la primera cuota en-

tonces difiere 90 días de la fecha del momento, la segunda difiere 60 días y la tercera difiere tan sólo 30; y entramos en el periodo de la cuarta cuota o de los 120 días.

Nuestra propuesta concreta de procedimiento de ejecución es sencilla, rápida y sin apenas costes. Para ello se requiere la total colaboración de las siguientes instituciones: Hacienda, Tesorería de la Seguridad Social, Registros de la Propiedad y Registro de Bienes Muebles, Ayuntamientos, Catastro, y entidades financieras. También este procedimiento podría pactarse en el momento de firmar la concesión de la hipoteca en la propia escritura hipotecaria.

En dicha propuesta, llegado el tercer vencimiento sin amortizar por parte del deudor, se calificaría entonces como moroso todo el crédito conforme a las normas del regulador-supervisor, y no se devengarían intereses normales ni moratorios; digamos que el préstamo “queda en suspenso”.

La entidad financiera inicia el expediente informativo-investigatorio, en colaboración con todas las entidades mencio-



nadas, con el fin de establecer el TOTAL PATRIMONIO real de los titulares de la deuda.

Una vez establecido, salvados los bienes inembargables del Art.607 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y **expresamente excluida la vivienda habitual**, se valoran y se ejecutan (no necesariamente por la vía judicial; podría ser vía notarial o mediante entrega en pago a la entidad financiera) el resto de bienes para, con su producto, aplicarlo a minorar la deuda hipotecaria de la vivienda habitual. Finalizado este proceso, se fija definitivamente el total de deuda pendiente de pago.

El acreedor obtiene aquí la propiedad condicionada y temporal de la vivienda habitual pero **SIN DERECHO al lanzamiento o expulsión del deudor de su domicilio**; el crédito pendiente de pago queda congelado durante todo el tiempo que dure la crisis económica y hasta un máximo de 24 meses después de que se certifique la finalización de la crisis tal y como se ha apuntado anteriormente.

Durante todo el tiempo que el crédito permanezca “congelado”, el deudor deberá pagar a fondo perdido a la entidad financiera un importe mensual que no supere el 25% del salario mínimo vigente en el momento, en concepto de mantenimiento del crédito, uso de la vivienda, compensación, indemnización o cualquier otro motivo para tener derecho a la rehabilitación del crédito al término de la “congelación” del mismo. Si el deudor desde el principio renuncia a este proceso o posibilidad, la ejecución hipotecaria se llevaría como en la actualidad, *pero excluida la responsabilidad universal patrimonial por tratarse de la vivienda habitual*.

Llegado el momento de la rehabilitación del préstamo, se revierte totalmente la situación al momento inmediatamente anterior a la situación de impago de cuotas, continuando la vida natural del crédito hasta su finalización. También, como compensación al acreedor, podría estudiarse un incremento del tipo de interés del préstamo, nunca superior a un 0,10%.

Todo este proceso se produciría sin incurrir en unos gastos de ejecución tan exorbitantes como actualmente y, en todo caso, los pocos que pudiera haber deberían de correr a cargo de la entidad financiera.

Vivienda y Constitución

¿Cual sería el encaje o posibilidad de defensa Constitucional para la vivienda habitual en época o periodos de crisis como el actual, que tampoco debería estar reñido para situaciones distintas a hechos extraordinarios?

Nuestra Constitución de 1978 en su Art. 33 apartado 3 dice: *“Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes”*.

Del mismo modo, en su Art. 35 apartado 1 dice: *“Todos los españoles tienen el deber de trabajar y el derecho al trabajo, a la libre elección de profesión u oficio, a la promoción a través del trabajo y a una remuneración suficiente para satisfacer sus necesidades y las de su familia, sin que en ningún caso pueda hacerse discriminación por razón de sexo”*.

Igualmente en su Art. 47 dice: *“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos”*.

Finalmente en su Art. 116 dice: *“1. Una ley orgánica regulará los estados de alarma, de excepción y de sitio, y las competencias y limitaciones correspondientes.*

2. El estado de alarma será declarado por el Gobierno mediante decreto acordado en Consejo de Ministros por un plazo máximo de 15 días, dando

cuenta al Congreso de los Diputados, reunido inmediatamente al efecto y sin cuya autorización no podrá ser prorrogado dicho plazo. El Decreto determinará el ámbito territorial a que se extienden los efectos de la declaración”.

leyendo el contenido de los artículos mencionados, huyendo de las estrictas interpretaciones constitucionalistas y dejando de lado las clásicas ideas y concepciones de los supuestos de hecho que son subsumibles o no en estos preceptos, también pueden interpretarse de la siguiente manera:

¿Qué o cuál causa justificada de utilidad pública o interés social es aquella que me priva de mi vivienda habitual, donde vivo con mi familia, porque se ha desatado una crisis financiera internacional que, por otra parte, yo no he provocado, en la que no tengo arte ni parte, y encima me quedo sin trabajo porque me lo quitan los mismos que la provocan, porque dicen que no venden productos que yo no puedo comprar porque me pagan un sueldo casi miserable?

¿Por qué estos señores empresarios, financieros, etc., hacen caso omiso del Art. 35 párrafo 1 de nuestra Constitución donde viene a decir *“Todos los españoles tienen el DEBER de tra-*

¿Por qué las siderales plusvalías que genera el suelo y el ladrillo no tienen un límite, superado el cual reviertan a la comunidad?



bajar y el DERECHO al trabajo... y a una remuneración suficiente para satisfacer sus necesidades y las de su familia”?

¿Por qué nuestros representantes políticos en las Cortes Generales, que tanto nos ofrecen en época electoral para obtener nuestro voto, no hacen una regulación expresa, detallada, de protección a la familia frente a la voracidad de las entidades financieras, sobre los créditos y préstamos hipotecarios para la adquisición de la vivienda habitual, fijando los intereses máximos y mínimos, en la que se prevean situaciones de crisis como la actual u otras posibles, donde si no se contempla la inembargabilidad de la vivienda al menos se contemple la no expulsión de la misma en caso de impago, etc.? ¿Por qué han abandonado la función tribúnica? ¿Será porque consiguieron eliminar en su día el mandato imperativo para la elección? ¿No se dan cuenta de que hace mucho tiempo que, una vez conseguida el acta de Diputado o Senador, se divorcian completamente del pueblo, sus necesidades y sus promesas

electorales, para dedicarse plenamente a manejar el poder y perpetuar sus rencillas y peleas partidistas de “quítate tú que me voy a poner yo”?

¿Por qué se permite la quiebra del Art. 47 de la Constitución? La construcción inmobiliaria es muy defectuosa, pero su precio es desorbitado e inasequible para el ciudadano. ¿Por qué hay tanta laxitud e incluso, en la práctica, se permite tanta especulación urbanística? ¿Por qué las siderales plusvalías que genera el suelo y el ladrillo no tienen un límite, superado el cual reviertan a la comunidad? Si esto fuera así, la especulación acabaría o estaría muy limitada.

¿Acaso la actual situación económica internacional, que nos afecta directamente a todos (bueno, a los que tienen primas siderales, sueldos astronómicos, grandes ejecutivos premiados con enormes bonus por llevarnos a la ruina y la miseria, no les afecta) no es un Estado de Excepción “socio-económica”?, ¿acaso el Art. 116 de la Constitución es de uso exclusivo

www.elviejotopo.com



JEAN-LOUIS GOMBEAUD / MAURICE DÉCAILLOT

EL REGRESO DE LA GRAN DEPRESIÓN

EL VIEJO TOPO

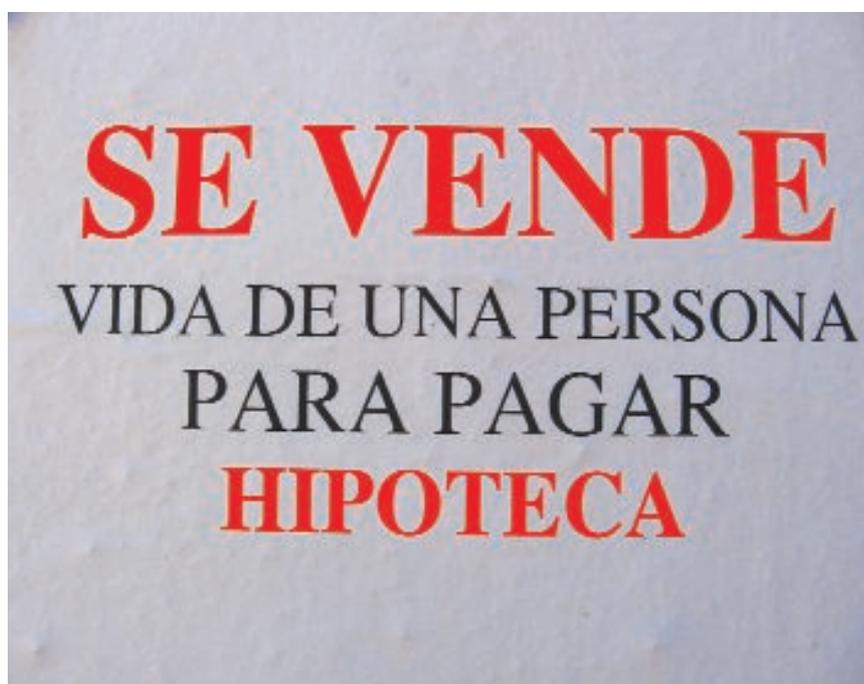
EL VIEJO TOPO

EL REGRESO DE LA GRAN DEPRESIÓN

Jean-Louis Gombeaud
Maurice Décaillot

Más allá de los análisis económicos que se centran en la coyuntura o intentan –generalmente equivocándose– llevar a cabo predicciones a corto plazo, las obras verdaderamente fecundas suelen desentenderse de la actualidad inmediata para abordar épocas y conceptos de mayor aliento. Es dentro de una concepción de ciclos largos de la historia que Gombeaud y Décaillot sitúan su visión del mercado y de la mundialización. Y llegan a una conclusión determinante: demasiado mercado mata al mercado, y la competitividad exacerbada conduce necesariamente a una gran, gran depresión.





ante supuestos de amenazas militares, pestes negras, aviaries, bubónicas o cosas semejantes? ¿Acaso para nuestros representantes en las Cortes la situación actual no es un “Estado de Excepción Social y Económica”? Por otra parte: una región afectada por inundaciones, fuertes lluvias o catástrofes naturales o accidentes masivos puede (y debe) ser calificada por el Gobierno como “Zona Catastrófica”; ¿no es extensible el concepto a una actividad o un sector económico y social? Ello conlleva consecuencias jurídicas y económicas que implican la concesión de ayudas, subvenciones y medidas político-administrativas de carácter privilegiado y no solo para ayudar a superar la situación de “catástrofe”, sino también para indemnizar determinados daños y perjuicios que, seguramente, los seguros al uso no se harán cargo invocando la excepción de la “Fuerza Mayor o carácter natural e impredecible del hecho causante del siniestro” y que el Consorcio de Compensación de Seguros tampoco cubre en su totalidad.

Tratándose de una declaración del Consejo de Ministros sujeta al criterio de la discrecionalidad o de apreciación discrecional por éste, y fundamentada en hechos y circunstan-

Banco o Caja (no habrá suficientes puentes para todos), sin poder comprar comida para sus familias, sin ingresos y sin trabajo.

La quiebra social está llamando a la puerta y, si la traspasa, le seguirá la quiebra del Estado y el pueblo exigirá responsabilidad a las clases políticas. La Historia no se repite, pero sí surgen muchos hechos y situaciones de semejantes caracte-

L a quiebra social está llamando a la puerta y, si la traspasa, le seguirá la quiebra del Estado

rísticas que pueden desencadenar consecuencias parecidas a las ya vividas en el pasado por la sociedad. Viene a nuestra memoria aquella –para nosotros muy significativa y ahora aplicable en relación con la clase política– frase del jefe galo de la tribu de los Celtas que conquistó Italia y saqueó Roma en el año 390 a. C. El galo humilló a los romanos al

exigir que la ciudad pagara un rescate en oro por su liberación y retirada de la misma, pero disponiendo de su propio sistema de pesos para determinar la cantidad del pago; cuando el enviado romano se quejó de que los pesos celtas eran mayores que los suyos, el jefe galo arrojó su propia espada a la balanza y de manera arrogante exclamó: “¡Ay de los vencidos!” –expresión, según relata Tito Livio, “intolerable para los oídos de un romano” ■

