

## El redreçament dels deutes hipotecaris

Arran de les queixes que ha rebut el Síndic en matèria d'habitatge i dels contactes que ha mantingut amb les administracions implicades per a la tramitació d'aquestes queixes, el Síndic ha tingut coneixement dels problemes que s'estan generant com a conseqüència de les execucions hipotecàries. Quan s'executa una hipoteca per impagament del crèdit o del préstec, l'afectat perd l'habitatge, però continua sent deutor respecte de la part del préstec o el crèdit que no ha pogut ser saldat amb el lliurament. Emergeix, doncs, un col·lectiu de persones que, per satisfer el seu dret a l'habitatge, entre altres necessitats bàsiques, han de cercar l'ajut de l'Administració.

Les execucions hipotecàries poden generar un risc d'exclusió social als afectats. Per aquest motiu, el Síndic ha cregut convenient analitzar el context en el qual es presenten aquests problemes per determinar quins són els factors que poden contribuir a incrementar-los i a dificultar-ne les solucions. I a partir d'aquesta anàlisi, proposa els possibles canvis, tant normatius com de gestió, que poden contribuir a millorar l'escenari. Amb aquest propòsit, el Síndic va crear una comissió formada per representants de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, de l'Il·lustre Col·legi d'Advocats de Barcelona, del Col·legi de Notaris de Catalunya, del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, de Càritas Diocesana de Barcelona i d'entitats financeres.

**Hi ha possibles mesures que el Parlament podria adoptar per a un sistema de redreçament del deute hipotecari**

Certament, la contractació dels préstecs i els crèdits hipotecaris per a l'adquisició d'habitatge s'han regit i es regeixen per l'autonomia de la voluntat de les parts i pel principi de llibertat de pactes. Ara bé, també és indubtable que la posició de les entitats financeres, d'una banda, i la dels qui han subscrit un préstec o un crèdit per adquirir el seu únic habitatge, de l'altra, són desiguals. En molts casos, els deutors, que van pactar unes condicions impossibles de complir amb els seus recursos, necessiten que se'ls ajudi a organitzar-se per fer front als seus deutes o pagaments, a saber quins ajuts poden sol-

licitar a l'Administració i a quina administració s'han d'adreçar.

Actualment, hi ha determinades entitats (Ofideute i Càritas Diocesana de Barcelona) que fan una tasca de suport i de mediació entre les persones que estan en situació de risc de perdre el seu habitatge perquè no poden pagar la hipoteca i les entitats financeres. Ara bé, concorren dues circumstàncies que dificulten aquestes tasques mediadores:

1. D'una banda, el tractament fiscal d'aquestes operacions, vigent actualment, en determinats acords, grava no tan sols les entitats financeres, sinó també els deutors que els subscriguin.

2. D'altra banda, el caràcter voluntari d'aquests acords. Si bé algunes entitats financeres estan disposades a col·laborar i a arribar a un acord, d'altres no ho valoren de la mateixa manera.

**Cal introduir canvis fiscals i normatius que no gravin fiscalment possibles acords entre deutors i creditors**

El Síndic considera que, perquè el deutor no perdi l'ús de l'habitatge on té constituïda la seva residència habitual, convé que es renegociï el deute, de manera que pugui anar efectuant pagaments al mateix temps que quedi garantida la subsistència familiar. Es tracta d'evitar que les famílies que no poden fer front al pagament de la hipoteca per al seu únic habitatge quedin en situació de risc d'exclusió social. El Síndic considera que la dació en pagament no és la solució més idònia, ja que no garanteix aquestes condicions.

Per cercar solucions que ajudin a superar els obstacles exposats, el Síndic proposa tres recomanacions (A/O 07835/2011):

A) Cercar la manera de difondre entre les persones que ho necessiten els serveis d'Ofideute i de Càritas; fomentar que les entitats financeres participin i col·laborin en aquests processos d'arranjament de deutes hipotecaris; promoure els acords en què els deutors no perdin el seu habitatge, com són la transmissió de la propietat de l'habitatge a l'entitat financera i la reconversió del préstec o el crèdit hipotecari en un contracte de lloguer assequible a favor del deu-

tor, fins i tot preveient la readquisició futura de l'habitatge quan les circumstàncies econòmiques de la persona afectada millorin.

B) Establir una sèrie de modificacions fiscals sobre les operacions que puguin acordar el creditor i el deutor hipotecari, per tal que les entitats financeres no es trobin desincentivades de dur a terme certes operacions a causa de la seva tributació i, d'altra banda, s'afavoreixi donar una sortida a les persones que es trobin en una situació de sobreendeutament, la unitat familiar de les quals disposi d'un únic habitatge i sigui aquell per al qual es va constituir la hipoteca.

C) Introduir en l'ordenament jurídic un sistema de redreçament de deutes en cas de sobreendeutament, voluntari i gratuït, mitjançant una comissió de caràcter administratiu que pugui elaborar un pla de redreçament del deute obligatori, tant per al deutor com per als creditors.

### Cal difondre els serveis dels organismes que fan de mediadors entre deutors i creditors hipotecaris

En tant que s'inscriu dins del marc de les seves competències, el Síndic ha recomanat al Parlament de Catalunya la introducció, en l'ordenament tributari, d'uns beneficis fiscals, que poden fomentar la participació de les entitats financeres en aquests arranjaments extrajudicials i evitar als ciutadans afectats els problemes fiscals derivats.

Aquests beneficis fiscals són:

1. L'aplicació d'un tipus zero en la modalitat d'actes jurídics documentats de l'impost de transmissions patrimonials i actes jurídics documentats (ITPAJD) per a les primeres còpies d'escriptures públiques que documentin la novació modificativa de préstecs o crèdits

hipotecaris pactada de comú acord entre deutor i creditor, i les primeres còpies d'escriptures públiques que documentin les operacions de subrogació de préstecs o crèdits hipotecaris, en determinats casos.

2. L'aplicació d'un tipus zero en la modalitat de transmissions patrimonials oneroses de l'ITPAJD per a la prestació o modificació de fiances o garanties personals que es pugui establir en les escriptures públiques que documentin operacions de finançament hipotecari o de novació modificativa de les condicions financeres, siguin o no de caràcter simultani, i també en les subrogacions de préstecs o de crèdits hipotecaris.

3. La regulació de bonificacions de la quota tributària de l'ITPAJD en la modalitat de transmissions patrimonials oneroses (TPO) en determinades transmissions d'habitatges, i sens perjudici de l'aplicació dels beneficis fiscals actualment existents per a determinats supòsits.

4. La regulació d'una bonificació de la quota tributària de l'impost sobre successions i donacions per condonació de l'excés de deute hipotecari.

5. La regulació d'una deducció de la quota íntegra autonòmica de l'impost sobre la renda de les persones físiques.

Així mateix, el Síndic continua estudiant la proposta d'un sistema de redreçament de deutes en cas de sobreendeutament, voluntari i gratuït, mitjançant una comissió de caràcter administratiu que pugui elaborar un pla de redreçament dels deutes, obligatori tant per al deutor com per als creditors. Atès que aquesta matèria excedeix l'àmbit de la mediació i afecta la regulació de les bases de les obligacions contractuals, de competència clarament estatal, sens perjudici de la competència de les comunitats autònomes en matèria de drets dels consumidors i usuaris, l'objectiu del Síndic és que aquesta proposta es pugui presentar als grups parlamentaris al Congrés.

**Pàgines extretes de l'Informe Anual 2011. Per accedir al document complet, cliqueu aquí.**