

Nota de premsa

28 de novembre de 2012

RECOMANACIONS DEL SÍNDIC EN MATÈRIA D'HABITATGE I EN PREVENCIÓ DELS DESNONAMENTS

El Síndic proposa que es doti la SAREB d'un parc d'habitatges socials i es creï la comissió d'avaluació del sobreendeutament

Els legisladors europeus i espanyols estan establint un marc de sanejament de caràcter comptable i financer per a les entitats financeres intervingudes per la societat de gestió d'actius procedents de la reestructuració bancària (SAREB).

En aquest context, el Síndic de Greuges proposa que s'impulsin urgentment mesures normatives orientades tant a destinar aquests immobles a finalitats socials com a establir mesures anàlogues a les previstes a la Llei 9/2012, de 14 de novembre, de reestructuració i resolució d'entitats de crèdit, adreçades a persones físiques en situació de precarietat social per evitar nous desnonaments.

- **Que es creï la Comissió d'Avaluació del Sobreendeutament**, que de manera vinculant elabori per a cada cas particular un pla de reestructuració del deute que permeti la conciliació entre el deutor i el seu creditor.
- **Que en els casos de persones en una situació de precarietat social i que es troben en situació objectiva de sobreendeutament el creditor apliqui les mateixes rebaixes en el deute** que s'han previst per a la transferència d'habitatges d'institucions financeres a la SAREB.
- **Que es destini a lloguer social el 30%** dels immobles de la SAREB

El síndic de greuges, Rafael Ribó, considera que la constitució de la SAREB ens situa davant d'una oportunitat històrica per destinar a lloguer social part dels immobles obtinguts a baix cost per aquesta societat.

Les entitats bancàries intervingudes hauran de traspasar a la SAREB el 90% dels seus actius, integrats essencialment per sòls i immobles hipotecats i recuperats per les entitats financeres de promotors que no han completat el retorn dels préstecs, immobles hipotecats recuperats de particulars, i préstecs hipotecaris a promotors immobiliaris per a promocions d'habitatge o per a compra de sòl.

Per aquest motiu, el Síndic fa, entre d'altres, les recomanacions següents:

- Establir, dins del FROB, **una línia d'ajuts** per a famílies amb greu risc de pèrdua del seu habitatge.
- **Fer públic l'inventari** de béns immobles que passaran a la SAREB, per tal que tota la ciutadania en tingui coneixement.
- **Destinar a lloguer social el 30%** dels immobles obtinguts a baix cost, i per tant, subvencionats per l'Estat, susceptibles de ser destinats a primera residència.

- **Cedir aquests immobles destinats a lloguer social a administracions públiques** i a entitats socials sense ànim de lucre en condicions econòmiques que els permetin assumir-ne la gestió i la destinació a lloguer a baix cost a llarg termini.
- **Que en els casos de persones en una situació de precarietat social i que es troben en situació objectiva de sobreendeutament, la Comissió d'Avaluació del Sobreendeutament pugui determinar que el creditor apliqui les mateixes rebaixes en el deute** que s'han previst per a la transferència d'habitatges d'institucions financeres a la SAREB. L'objectiu és evitar que aquests actius immobiliaris passin per processos de desnonament a ser recuperats per entitats financeres i, en última instància, a la SAREB.

El Síndic, que veu imprescindible que s'obri un debat immediat sobre totes aquestes qüestions, ha enviat al **Congrés dels Diputats de l'Estat espanyol, a través del president de la cambra, Jesús Posada**, un informe amb consideracions i recomanacions.

El Síndic també ha recomanat mesures fiscals per incentivar acords entre deutors i creditors, la regulació d'un sistema de redreçament de deutes en casos de sobreendeutament i la introducció de canvis normatius i compensacions per eximir de la plusvàlua municipal en els casos de pèrdua de l'habitatge habitual.

Regulació d'un sistema de redreçament de deutes en el cas de sobreendeutament familiar

Recentment, el Síndic ja havia recomanat als grups parlamentaris catalans al Congrés la necessitat de regular un sistema de redreçament de deutes gratuït que prioritzés els acords amistosos, inclogués els deutes hipotecaris per a l'adquisició de l'habitatge principal i, a la llarga, permetés alliberar els consumidors del deute romanent.

En aquest sentit es proposa la creació, com existeix en països del nostre entorn, de **la Comissió d'Avaluació del Sobreendeutament**, que de manera vinculant elabori per a cada cas concret un pla de reestructuració del deute que permeti la conciliació entre el deutor i el seu creditor.

Actualment, l'ordenament jurídic espanyol no preveu cap sistema especial de protecció de les economies familiars o domèstiques que, per causes imprevistes, es trobin en una situació de sobreendeutament i en risc de perdre l'habitatge. Així, i d'acord amb la Constitució, el Síndic proposa la regulació d'un sistema de redreçament de deutes gratuït per als consumidors que de bona fe es vegin, per causes sobrevingudes i alienes a la seva voluntat, en una situació d'impossibilitat actual o previsible de fer front als pagaments d'aquests deutes i mantenir unes condicions de vida digna.

Canvis normatius i compensacions per eximir de la plusvàlua municipal en casos d'execucions hipotecàries

També s'ha proposat una modificació legislativa de la Llei d'hisendes locals perquè es declarin exemptes de l'impost sobre l'increment de valors dels terrenys de naturalesa urbana (IIVTNU) les transmissions d'habitatges habituals derivades d'una execució hipotecària. El Síndic també ha recomanat que els ajuntaments estableixin mesures compensatòries per evitar agreujar la situació de les persones afectades.

El Síndic ha constatat que el fet d'haver de pagar aquest tribut agreuja la situació en què es troben persones que perden el seu habitatge habitual i que, en alguns casos, continuen sent deutors de part del préstec o crèdit hipotecari i es troben que l'Administració municipal els reclama el pagament de l'IIVTNU o plusvàlua municipal.

Segons Ribó "en els supòsits en què l'Administració obliga una persona perjudicada per la transmissió del que havia constituït el seu habitatge habitual a assumir un tribut, com succeeix en els casos d'execucions hipotecàries, hem d'entendre que aquesta actuació s'allunya del criteri de justícia i dels principis establerts en l'article 31 de la Constitució espanyola".

Mesures fiscals per incentivar els acords entre deutors i creditors

El Síndic va recomanar al Parlament de Catalunya una sèrie de modificacions fiscals respecte de les operacions que poguessin acordar creditor i deutor, en el cas que es tractés de l'únic habitatge de la unitat familiar i que constituís la residència efectiva del deutor. La Llei 5/2012, de 20 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives i de creació de l'impost sobre les estades en establiments turístics, va establir algunes bonificacions en la línia de les recomanacions del Síndic.

Aquestes consideracions han estat elaborades en el marc d'una comissió creada l'estiu del 2011. La comissió ha estat liderada pel mateix síndic i formada per representants del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, del Col·legi d'Advocats, del Col·legi de Notaris, de Càritas Diocesana de Barcelona i d'Ofideute (Generalitat de Catalunya). Representants de les entitats financeres també han col·laborat amb aquest grup de treball.