

Actuacions del Síndic pel que fa a la problemàtica generada per les dificultats en el pagament de l'habitatge habitual

Tal com el Síndic va exposar en l'*Informe al Parlament 2011*, un dels efectes de la crisi econòmica generats per la crisi del sector financer ha estat l'increment de problemes entorn de l'habitatge. D'una banda, hi ha les famílies que han perdut el seu habitatge per no haver pogut fer front als pagaments dels crèdits i dels préstecs hipotecaris que van contractar amb entitats bancàries; de l'altra, s'evidencia la necessitat que hi hagi un nombre més alt d'habitatges socials en règim de lloguer i la necessària reflexió sobre altres alternatives d'habitatge social.

El Síndic sempre ha destacat la importància de l'habitatge com a factor d'integració social. Certament, l'habitatge té un vessant econòmic, però també té un vessant personal i social molt important que no ha de ser menystingut. Poder disposar d'un habitatge no només satisfà la necessitat d'aixopluc, sinó que facilita el desenvolupament de les persones i de les famílies.

En consonància amb aquesta convicció, el Síndic va constituir un grup de treball format 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. Aquest grup ha elaborat diverses propostes que s'han presentat als grups parlamentaris, tant del Parlament de Catalunya com del Congrés dels Diputats.

Aquestes propostes són:

1. Mesures fiscals per incentivar els acords entre deutors i creditors
2. La regulació d'un sistema de redreçament de deutes en el cas del sobreendeutament familiar
3. El tractament de la plusvàlua en els casos d'execucions hipotecàries
4. Dotar la SAREB d'habitatge social

a) Mesures fiscals per incentivar els acords entre deutors i creditors

Aquesta proposta va ser recollida en l'*Informe 2011* (vegeu *Butlletí Oficial del Parlament de Catalunya* núm. 255, del 20 de febrer de 2012, pàg. 244 i 245).

Si el creditor i el deutor pacten acords per trobar sortides als impagaments sobre l'habitatge habitual, aquestes solucions estan gravades per impostos que el deutor (també el creditor) ha d'abonar. Aquestes càrregues impositives poden dificultar les solucions o impedir-les.

El procediment d'execució hipotecària vigent no té en compte el principi de protecció del consumidor

El Síndic va recomanar al Parlament de Catalunya una sèrie de modificacions fiscals respecte de les operacions que poguessin acordar creditor i deutor en 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.

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

Quan s'executa una hipoteca sobre un habitatge per impagament del crèdit o del préstec, la persona afectada perd l'habitatge, però continua sent deutora respecte de la part del préstec o crèdit que no ha pogut ser saldada amb la subhasta. Apareix, doncs, un col·lectiu de persones que es veuen abocades a problemes econòmics greus i en alguns casos acaben en risc d'exclusió social pel fet d'haver perdut l'habitatge i de continuar sent-ne deutores.

Arran de l'estudi de la problemàtica entorn de les execucions hipotecàries, es va constatar que el principi de protecció del consumidor i l'usuari no ha aconseguit influir en el tractament de les execucions hipotecàries, que continua sent un procediment executiu privilegiat. L'ordenament jurídic tracta l'impagament dels deutes per préstecs i crèdits hipotecaris contrets per adquirir l'habitatge principal amb la mateixa orientació que inspira tot el règim de les obligacions i els contractes del Codi civil. Es considera que els préstecs i els deutes hipotecaris es regeixen per l'autonomia de la voluntat de les parts i pel principi de llibertat de pactes.

Ara bé, 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 que serà la seva llar, de l'altra, són desiguals. En molts casos, els deutors necessiten que se'ls ajudi a organitzar-se per fer front als deutes o pagaments, a renegociar el deute amb les entitats financeres i a saber quins ajuts poden sol·licitar a l'Administració i a quina administració s'han d'adreçar. A més, la renegociació del deute és voluntària per part de l'entitat financera, la qual cosa dificulta l'arranjament per la via de la mediació.

A conseqüència d'aquestes constatacions, el Síndic va recomanar la regulació d'un sistema de redreçament de deutes gratuït, adreçat als consumidors de bona fe que 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, al mateix temps, de mantenir unes condicions de vida digna.

Cal regular un sistema de redreçament de deutes amistós i gratuït

Atès que els deutes hipotecaris per a l'adquisició de l'habitatge principal són els més importants a les llars de l'Estat espanyol, el Síndic ha considerat necessari que s'incloguin en el pla de redreçament. Així mateix, cal que es prevegi la suspensió de les execucions hipotecàries mentre no s'arribi a acordar el pla de redreçament.

Finalment, per donar una segona oportunitat als consumidors que es vegin en una situació de sobreendeutament, també s'ha de preveure que, un cop transcorregut un període determinat d'anys de vigència de pla de redreçament durant els quals el consumidor ha complert les condicions del pla, se'l pugui alliberar del deute romanent.

c) El tractament de la plusvàlua en els casos d'execucions hipotecàries

En les situacions exposades anteriorment, a banda que les persones perdin el seu habitatge habitual, i en alguns casos continuïn sent deutores de part del préstec o crèdit hipotecari, l'Administració municipal els pot reclamar, si l'ordenança fiscal del municipi on està ubicat l'immoble ho ha establert, el pagament de l'impost sobre

l'increment de valors dels terrenys de naturalesa urbana (IIVTNU). El Síndic va entendre que aquest fet agreuja la situació en què es troba aquest col·lectiu de persones i que aquesta actuació s'allunya del criteri de justícia i dels principis establerts en l'article 31 de la Constitució espanyola.

La plusvàlua municipal és un impost legislat per la Llei reguladora de les hisendes locals (TRLHL) i són els ajuntaments els que l'estableixen i l'exigeixen. Aquesta llei no preveu que les ordenances fiscals puguin regular bonificacions sobre la quota de l'impost en els casos en què la transmissió de l'habitatge es derivi d'un procediment d'execució hipotecària, ni s'ha regulat una exempció per a aquests supòsits.

Arran de l'aprovació del Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, es va introduir una modificació de l'article 59 del Text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, i s'hi han introduït mesures urgents per protegir els deutors hipotecaris sense recursos. D'aquesta mesura, però, només se'n poden beneficiar, en alguns supòsits, les persones que es trobin en els casos de dació en pagament del seu habitatge, en què és l'entitat que adquireix l'immoble la que ha de fer front a les obligacions tributàries. El Síndic considera que aquesta modificació introduïda pel legislador estatal no és suficient per evitar que les persones que hagin perdut la titularitat del seu habitatge habitual com a conseqüència de subhastes o procediments d'execució hipotecària els sigui liquidat l'impost esmentat.

Les persones que perden l'habitatge en una execució hipotecària han d'estar exemptes de l'impost de plusvàlua

Per aquest motiu, el Síndic ha recomanat 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.

A més, mentre no s'aprovi una modificació legislativa, el Síndic també ha suggerit que els ajuntaments estableixin mesures compensatòries per no empitjorar la situació en què ja es troba l'executat hipotecari, amb la imposició del paga-

ment de l'impost esmentat, d'acord amb els principis de capacitat econòmica, proporcionalitat i justícia. El Síndic ha pogut observar que en alguns municipis ja s'estan establint mesures amb aquesta finalitat. En aquest sentit, va proposar la regulació de subvencions com una de les mesures que es podrien adoptar.

d) Dotar la SAREB d'un parc d'habitatge social

El Memoràndum d'entesa sobre condicions de política sectorial financera de juliol de 2012 va detallar les condicions polítiques vinculades a l'adopció, per part del Consell d'Europa, de mesures específiques per reforçar l'estabilitat financera a Espanya.

Entre aquestes mesures, en els punts 21 i 22 s'obligava el Govern espanyol a crear una entitat de gestió d'actius (Asset management company -AMC-) perquè actués sobre els actius problemàtics dels bancs objecte d'ajuda.

El mes d'agost, complint amb aquest manament, el Govern espanyol va aprovar el decret de constitució de la societat de gestió d'actius procedents de reestructuració bancària, SAREB, (Reial decret llei 24/2012, de 31 d'agost, de reestructuració i resolució d'entitats de crèdit), que havia d'entrar en funcionament durant el mes de novembre.

La creació de la SAREB és una oportunitat per disposar d'un parc social d'habitatges de lloguer

En el moment actual, a Espanya els bancs objecte d'ajuda (intervinguts) són: Bankia, Catalunya Caixa, NovaCaixa Galicia i Banco de Valencia. Actualment, aquestes entitats financeres estan totalment intervingudes pel FROB (Fons de recuperació ordenada bancària) i, per tant, nacionalitzades.

Els bancs objecte d'ajut estatal, intervinguts pel FROB, hauran de traspasar a la SAREB el 90% dels seus actius, integrats essencialment per sòls hipotecats i recuperats per les entitats financeres 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.

La SAREB adquirirà els immobles (sòls i edificis o habitatges) a un valor molt per sota del seu valor actual per situar-los en el que seria el seu valor real a llarg termini. La devaluació a la qual seran sotmesos serà d'un 54,2% per als habitatges nous; d'un 63,2%, per a les promocions en curs, i d'un 79,5%, per al sòl. Les entitats financeres rebran una compensació del FROB per aquesta pèrdua de valor comptable, i la compra dels actius per part de la SAREB serà finançada amb fons privats i amb deute avalat per l'Estat, que podrà arribar a 55.000 milions d'euros.

El Síndic ha constatat que els legisladors europeus i els espanyols estan establint un marc de sanejament de caràcter comptable i financer per a les entitats financeres intervingudes, però no estan establint cap tipus de normes sobre la conveniència de destinar els immobles a algun tipus de finalitat social. És a dir, no estableixen cap tipus de marc relatiu a una necessària i imprescindible política urbanística i d'habitatge.

Davant de tot això, el Síndic de Greuges de Catalunya considera que la possibilitat de disposar d'un parc públic o social d'habitatges de lloguer, que avui és reclamada per tota la societat, té, amb la SAREB, una oportunitat històrica irreplicable que és imprescindible que s'aprofiti. Per aquest motiu, ha recomanat l'adopció d'un seguit de mesures.

Entre les propostes adreçades a millorar el control i la transparència de la gestió dels immobles traspassats a la SAREB, recomana que es destini 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. Aquests immobles hauran de ser cedits 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 de baix cost a llarg termini.

Pàgines extretes de l'Informe Anual 2012. Per accedir-hi, cliqueu aquí.