

MESURES PER A UN SISTEMA DE REDREÇAMENT DE DEUTES

Antecedents

La crisi econòmica ha fet emergir en l'opinió pública el problema que es planteja quan, arran de l'execució d'una hipoteca, les persones interessades es veuen privades dels seus habitatges i continuen sent deutores respecte de la part dels préstecs o els crèdits hipotecaris que no han pogut ser saldats amb la realització de la hipoteca. Emergeix un col·lectiu de persones que per satisfer el seu dret a l'habitatge han de cercar l'ajut de l'Administració.

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:

1. La renegociació del deute és voluntària per part de l'entitat financera.
2. L'ordenament actual no recull el sistema de dació en pagament en l'àmbit hipotecari, excepte que hi hagi un pacte entre les parts.
3. El procediment d'execució hipotecària és pràcticament un pur tràmit, ja que el deutor no pot al·legar res a la seva oposició que faci referència a les circumstàncies de l'impagament o a la possible nul·litat d'una clàusula hipotecària. El legislador el remet a un procediment declaratiu que mai no paralitzarà la subhasta ni el llançament.
4. Les condicions amb què l'entitat bancària es pot adjudicar l'immoble en cas de subhasta deserta (60% del valor de taxació) poden determinar que el deute que quedi pendent a la persona afectada, tot i haver perdut l'habitatge, sigui molt elevat.
5. Aquesta situació, certament dura, es podria mitigar amb la vigència d'una normativa de sobreendeutament, com en tants altres països, tal com preveu la disposició addicional única de la Llei 38/2011, de 10 d'octubre, de reforma de la Llei 22/2003, de 9 de juliol, concursal (BOE 245 d'11 d'octubre de 2011).
6. El deutor, en tant que es pugui veure compel·lit a pactar unes condicions de compliment impossible amb els seus recursos, en molts casos necessita que se l'ajudi a organitzar-se per fer front als seus deutes o pagaments, a saber quins ajuts pot sol·licitar a l'Administració i a quina Administració s'ha d'adreçar.

En una situació de manca de recursos per poder fer front als pagaments d'un préstec o crèdit hipotecari, es poden diferenciar tres moments:

Primer moment. Quan davant d'una circumstància sobrevinguda que produeix una reducció o, fins i tot, la supressió d'ingressos es preveu que a partir d'un determinat moment no es podran atendre les quotes de la hipoteca pròximes a vèncer o ja s'ha produït l'impagament d'alguna quota.

Segon moment. Quan l'entitat financera inicia els tràmits d'execució hipotecària en via judicial.

Tercer moment. Quan ja s'ha iniciat l'execució hipotecària.

Processos actuals d'informació i de mediació

Es poden esmentar dues entitats, entre altres iniciatives de caràcter similar, que actualment intervenen en el primer moment esmentat i fan una tasca d'acompanyament als deutors en situacions de perill de pèrdua de l'habitatge: Ofideute i Càritas Diocesana de Barcelona. Servei de Mediació de l'Habitatge (en endavant Càritas).

OFIDEUTE: Ofideute és un servei d'informació i assessorament, integrat en el Departament de Territori i Sostenibilitat, adreçat a les famílies amb dificultats per atendre el pagament dels préstecs hipotecaris i que es troben, per aquesta causa, en risc de perdre el seu habitatge principal. L'objectiu principal d'Ofideute és evitar els desnonaments provocats per la falta de pagament dels crèdits hipotecaris. Ofideute s'ofereix com a mediador entre la família i l'entitat financera, per intentar trobar l'estratègia més vàlida per atendre el deute i evitar el desnonament. Es poden adreçar a Ofideute els propietaris d'un únic habitatge, utilitzat com a habitatge principal, que no poden atendre les quotes del seu préstec hipotecari.

El funcionament d'Ofideute està previst de la manera següent: en el moment en què es preveuen els problemes per atendre les quotes del préstec, cal parlar amb l'entitat financera per negociar solucions viables, al més aviat possible, fins i tot abans de fer impagaments de rebuts. En cas de resposta negativa, o de dificultat per complir els pactes proposats per l'entitat financera, la persona afectada es pot adreçar a Ofideute perquè analitzi el cas i faci de mediador amb l'entitat financera. Cal demanar cita prèvia per telèfon. Si el deute ja és important i la persona ha rebut avisos d'execució del deute, ha de

demanar, també immediatament, l'assessorament legal al Servei d'Orientació Jurídica (SOJ) dels col·legis d'advocats.

CÀRITAS: Càritas és un equip de persones expertes en temes d'habitatge que atén, amb cita prèvia, les consultes i les situacions relacionades amb deutes pendents de lloguer i préstecs hipotecaris, i fa tasques d'intermediació amb propietaris i entitats creditores per arbitrar solucions proporcionades i justes que evitin els desnonaments. Aquest servei s'adreça a propietaris o titulars d'un únic habitatge, que sigui el seu domicili, i que no puguin fer front als pagaments hipotecaris o de lloguer. L'objectiu és evitar la pèrdua de l'habitatge.

En el moment en què es preveuen els problemes per atendre les quotes dels préstecs o dels lloguers, la persona afectada ha de parlar amb l'entitat financera o amb el propietari, al més aviat possible, fins i tot abans de fer impagaments de rebuts, per negociar solucions viables. En cas de resposta negativa, o de resposta no viable per a ella, la persona afectada es pot adreçar al Servei de Mediació de l'Habitatge perquè estudiï el cas i faci la funció d'interlocució amb l'entitat financera o amb el propietari del pis.

També hi ha prevista una línia d'ajuts per atendre dificultats de pagament per a famílies que es trobin en dificultats. Quan sigui impossible de mantenir les condicions d'allotjament prèvies, el Servei de Mediació negocia amb les entitats financeres la conversió dels préstecs hipotecaris en contractes de lloguer, amb dació en pagament del deute. Quan les famílies ja hagin estat desnonades o quan el desnonament sigui imminent o irrevocable, el Servei de Mediació de Càritas negocia amb les entitats creditores o amb els propietaris el temps necessari per poder oferir a les famílies afectades un altre habitatge de lloguer assequible.

Dificultats per a la mediació

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 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.

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 en tant que no garanteix aquestes condicions.

Recomanacions

Per tal de cercar solucions que ajudin a superar els obstacles exposats, el Síndic proposa tres recomanacions:

A) Cercar la manera de difondre entre les persones que ho necessiten els serveis d'Ofideute i 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 deutor, fins i tot preveient la readquisició futura de l'habitatge quan les circumstàncies econòmiques de la persona afectada millorin.

Per tot això, convindria que les entitats financeres, en detectar els primers impagaments i en requerir la persona interessada, l'informessin de la possibilitat d'adreçar-se a Ofideute, Càritas o qualsevol altra entitat que de manera reconeguda exerceixi les mateixes funcions, i també que subscriuissin acords tendents a la reconversió del contracte hipotecari en contracte de lloguer.

B) Atès que en la normativa vigent la renegociació del deute és voluntari per a les entitats financeres, i és molt feixuc fiscalment per al deutor portar a terme el refinançament del deute, s'entén que, per possibilitar l'accés a un refinançament més adequat del deute hipotecari, cal 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, que afavoreixin a 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.

Cal l'establiment de beneficis fiscals en les operacions entre creditor i deutor hipotecari de l'impost de transmissions patrimonials i actes jurídics documentats (ITPAJD) i de l'impost de successions i donacions (ISD), i també de l'impost sobre la renda de les persones físiques (IRPF). En virtut de la Llei 22/2009, de 18 de desembre, per la qual es regula el sistema de finançament de les comunitats autònomes de règim comú i ciutats amb estatut d'autonomia i es modifiquen determinades normes tributàries, Catalunya té potestat legislativa sobre determinats elements de l'ITPAJD i l'ISD (tipus de gravamen i deduccions i bonificacions a la quota sobre determinats fets imposables), i també per regular deduccions en la quota íntegra autonòmica de l'impost sobre la renda de les persones físiques per aplicació de renda (IRPF).

C) La introducció en l'ordenament jurídic 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 del deute obligatori, tant per al deutor com per als creditors. En tant que aquesta matèria excedeix l'àmbit de la mediació i afecta la regulació de les bases de les obligacions contractuals, la competència és clarament estatal, sens perjudici de la competència de les comunitats autònomes en matèria de defensa dels drets dels consumidors i els usuaris i de mediació.¹

El Síndic actualment estudia la proposta del sistema esmentat de redreçament de deutes en cas de sobreendeutament, competència de l'Estat, amb l'objectiu que aquestes consideracions es puguin presentar als grups parlamentaris al Congrés, el proper mes de gener, i al Govern espanyol.

Concreció de les mesures fiscals aplicables al redreçament de deutes

Cal establir beneficis fiscals, a fi d'incentivar que es duguin a terme operacions de refinançament de deutes hipotecaris, de manera que aquests beneficis fiscals siguin aplicables en els casos en què l'únic habitatge que disposi la unitat familiar sigui aquell per al qual es va constituir la hipoteca i constitueixi la residència efectiva del deutor.

¹ Article 149.6) de la Constitució (Legislació mercantil, legislació processal, sens perjudici de les especialitats que en aquest ordre es derivin necessàriament de les particularitats del dret substantiu de les comunitats autònomes).

Article 149.8) de la Constitució (Legislació civil, sens perjudici de la conservació, modificació i desenvolupament per les comunitats autònomes dels drets civils, forals o especials, allí on n'hi hagi. En tot cas [...] bases de les obligacions contractuals).

En aquest sentit, el Síndic proposa al Parlament de Catalunya la regulació en l'àmbit de les seves competències dels beneficis fiscals següents:

1. Aplicació d'un tipus zero en la modalitat d'actes jurídics documentats de l'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, sempre que el creditor sigui una de les entitats a què es refereix l'article 1 de la Llei 2/1994, de 30 de març, sobre subrogació i modificació de préstecs hipotecaris, i la modificació es refereixi al tipus d'interès inicialment pactat o vigent, a l'alteració del termini, al mètode o sistema d'amortització o a qualssevol altres condicions financeres dels préstecs o crèdits hipotecaris.

- Les primeres còpies d'escriptures públiques que documentin les operacions de subrogació de préstecs o crèdits hipotecaris, sempre que la subrogació no suposi l'alteració de les condicions pactades o que s'alterin únicament condicions financeres a què es refereix el punt anterior.

2. Aplicació d'un tipus zero en la modalitat de transmissions patrimonials oneroses de l'ITPAJD per a:

- la prestació o la 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.

- Bonificació del 100% en la quota de l'impost en les transmissions d'habitatges efectuades pel deutor hipotecari al creditor hipotecari, o a una empresa immobiliària del seu grup, quan simultàniament quedi totalment saldat el deute hipotecari i l'immoble sigui arrendat al deutor amb o sense opció de compra, o cedit per qualsevol altre títol.

- Bonificació del 100% en la quota de l'impost en la constitució d'una opció de compra per a l'adquisició de l'habitatge arrendat, quan el contracte d'arrendament hagi estat subscrit pel transmissent immediatament després de la transmissió de l'habitatge al creditor hipotecari, o a una empresa immobiliària del seu grup, amb extinció del deute hipotecari.

- Bonificació del 100% en la quota de l'impost en les adquisicions d'habitatges efectuades per l'arrendatari en exercici d'una opció de compra quan el contracte d'arrendament amb opció de compra hagi estat subscrit pel transmissent immediatament després de la transmissió de l'habitatge al creditor hipotecari o a una empresa immobiliària del seu grup, amb extinció del deute hipotecari.

- Bonificació del 100% de la quota de l'impost en els arrendaments de les habitatges que, a continuació de la transmissió, es contractin entre el deutor hipotecari i el creditor hipotecari o d'una empresa immobiliària del seu grup.

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.

- Bonificació del 100% de la quota tributària de l'impost de successions i donacions en les transmissions d'habitatges efectuades pel deutor hipotecari al creditor hipotecari, o a una empresa immobiliària del seu grup, per la part de l'excés de deute que no formi part del preu de transmissió i que resulti condonat com a conseqüència de la transmissió esmentada, amb la finalitat de donar per saldat el deute derivat del préstec o crèdit hipotecari.

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

- Deducció del 100% de la quota autonòmica de l'impost sobre la renda de les persones físiques, corresponent al guany patrimonial obtingut com a conseqüència de la transmissió de l'habitatge familiar quan es tracti de transmissions d'habitatges efectuades pel deutor hipotecari al creditor hipotecari, o a una empresa immobiliària del seu grup, quan simultàniament quedi totalment saldat el deute hipotecari i l'immoble sigui arrendat al deutor amb o sense opció de compra, o cedit per qualsevol títol.