

Nota de prensa

28 de noviembre de 2012

RECOMENDACIONES DEL SÍNDIC EN MATERIA DE VIVIENDA Y PREVENCIÓN DE LOS DESAHUCIOS

El Síndic propone que se dote a la SAREB de un parque de viviendas sociales, y se cree la comisión de evaluación del sobreendeudamiento

Los legisladores europeos y españoles están estableciendo un marco de saneamiento de carácter contable y financiero para las entidades financieras intervenidas por la sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria (SAREB).

En este contexto, el Síndic de Greuges propone que se impulsen urgentemente medidas normativas orientadas tanto a destinar estos inmuebles a finalidades sociales como a establecer medidas análogas a las previstas en la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, dirigidas a personas físicas en situación de precariedad social para evitar nuevos desahucios.

- **Que se cree la Comisión de Evaluación del Sobreendeudamiento**, que de manera vinculante, elabore para cada caso particular un plan de reestructuración de la deuda que permita la conciliación entre el deudor y su creditor.
- **Que en los casos de personas en una situación de precariedad social y que se encuentran en situación objetiva de sobreendeudamiento el creditor aplique las mismas rebajas en la deuda** que se han previsto para la transferencia de viviendas de instituciones financieras a la SAREB.
- **Que se destine a alquiler social el 30%** de los inmuebles de la SAREB.

El Síndic de greuges, Rafael Ribó, considera que la constitución de la SAREB nos sitúa ante una oportunidad histórica de destinar a alquiler social parte de los inmuebles obtenidos a bajo coste por esta sociedad.

Así, las entidades bancarias intervenidas tendrán que traspasar a la SAREB el 90% de sus activos, integrados esencialmente por suelos e inmuebles hipotecados y recuperados por las entidades financieras de promotores que no han completado el retorno de los préstamos, inmuebles hipotecados recuperados de particulares, y préstamos hipotecarios a promotores inmobiliarios para promociones de vivienda o para compra de suelo.

Por este motivo, el Síndic formula, entre otras, las recomendaciones siguientes:

- Establecer, dentro del FROB, **una línea de ayudas** para familias con grave riesgo de pérdida de su vivienda.
- **Que en los casos de personas en una situación de precariedad social y que se encuentran en una situación objetiva de sobreendeudamiento, la Comisión de Evaluación del Sobreendeudamiento pueda determinar que el creditor aplique las mismas rebajas en la deuda** que se han previsto para la transferencia de viviendas de instituciones financieras a la SAREB. El objetivo

es evitar que estos activos inmobiliarios pasen por procesos de desahucio a ser recuperados por entidades financieras y, en última instancia, a la SAREB.

- **Hacer público el inventario** de bienes inmuebles que pasarán a la SAREB, para que toda la ciudadanía tenga conocimiento del mismo.
- **Destinar a alquiler social el 30%** de los inmuebles obtenidos a bajo coste, y por lo tanto, subvencionados por el Estado, susceptibles de ser destinados a primera residencia.
- **Ceder estos inmuebles destinados a alquiler social a administraciones públicas** y a entidades sociales sin ánimo de lucro en condiciones económicas que les permitan asumir su gestión y su destino a alquiler a bajo coste a largo plazo.

El Síndic, que ve imprescindible que se abra un debate inmediato sobre todas estas cuestiones, ha enviado al **Congreso de los Diputados del Estado español, a través del presidente de la cámara, Jesús Posada**, un informe con consideraciones y recomendaciones.

El Síndic también ha recomendado medidas fiscales para incentivar acuerdos entre deudores y acreedores, la regulación de un sistema de reorganización de deudas en casos de sobreendeudamiento y la introducción de cambios normativos y compensaciones para eximir de la plusvalía municipal en los casos de pérdida de la vivienda habitual.

Regulación de un sistema de reorganización de deudas en el caso de sobreendeudamiento familiar

Recientemente, el Síndic ya había recomendado a los grupos parlamentarios catalanes en el Congreso la necesidad de regular un sistema de reorganización de deudas gratuito que priorizase los acuerdos amistosos, incluyese las deudas hipotecarias para la adquisición de la vivienda principal y, a la larga, permitiese liberar a los consumidores de la deuda remanente.

En este sentido se propone la creación, como existe en países de nuestro entorno, de la **Comisión de Evaluación del Sobreendeudamiento**, que de manera vinculante elabore para cada caso concreto un plan de reestructuración de la deuda que permita la conciliación entre el deudor y su creditor.

Actualmente, el ordenamiento jurídico español no prevé ningún sistema especial de protección de las economías familiares o domésticas que, por causas imprevistas, se encuentren en una situación de sobreendeudamiento y en riesgo de perder la vivienda. Así, y de acuerdo con la Constitución, el Síndic propone la regulación de un sistema gratuito de reorganización de deudas para los consumidores que de buena fe se vean, por causas sobrevenidas y ajenas a su voluntad, en una situación de imposibilidad actual o previsible de hacer frente a los pagos de estas deudas y mantener unas condiciones de vida digna.

Cambios normativos y compensaciones para eximir de la plusvalía municipal en casos de ejecuciones hipotecarias

También se ha propuesto una modificación legislativa de la Ley de Haciendas Locales para que se declaren exentas del impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) las transmisiones de viviendas habituales derivadas de una ejecución hipotecaria. El Síndic también ha recomendado que los

ayuntamientos establezcan medidas compensatorias para evitar agravar la situación de las personas afectadas.

El Síndic ha constatado que el hecho de tener que pagar este tributo agrava la situación en que se encuentran personas que pierden su vivienda habitual y que, en algunos casos, continúan siendo deudores de parte del préstamo o crédito hipotecario y se encuentran con que la Administración municipal les reclama el pago del IIVTNU o plusvalía municipal.

Según Ribó “en los supuestos en que la Administración obliga a una persona perjudicada por la transmisión de lo que había constituido su vivienda habitual a asumir un tributo, como sucede en los casos de ejecuciones hipotecarias, tenemos que entender que esta actuación se aleja del criterio de justicia y de los principios establecidos en el artículo 31 de la Constitución española”.

Medidas fiscales para incentivar los acuerdos entre deudores y acreedores

El Síndic recomendó al Parlamento de Cataluña una serie de modificaciones fiscales respecto de las operaciones que pudiesen acordar acreedor y deudor, en el caso de que se tratase de la única vivienda de la unidad familiar y que constituyese la residencia efectiva del deudor. La Ley 5/2012, de 20 de marzo, de medidas fiscales, financieras y administrativas y de creación del impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos, estableció algunas bonificaciones en la línea de las recomendaciones del Síndic.

Estas consideraciones eran la continuación de una actuación de oficio llevada a cabo al final del año 2011 y que culminó con la presentación en el Parlamento de Cataluña de una propuesta de medidas para un sistema de reorganización de deudas hipotecarias. La propuesta fue el fruto del consenso a qué llegó una comisión liderada por el mismo síndic y formada por representantes del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, del Colegio de Abogados, del Colegio de Notarios, de Cáritas Diocesana de Barcelona y de Ofideute (Generalitat de Catalunya). Representantes de las entidades financieras también colaboraron con este grupo de trabajo.