

JORNADA DE TRABAJO

LAS MEDIDAS PARA LA PROTECCIÓN EFICAZ DEL DERECHO CONSTITUCIONAL A LA VIVIENDA EN UN ENTORNO DE CRISIS ECONÓMICA

CONCLUSIONES

Las Defensorías del Pueblo, reunidas en la ciudad de Oviedo el 14 de Diciembre de 2012, con objeto de proponer medidas para la protección eficaz del derecho constitucional a la vivienda y preocupadas por los efectos que está teniendo la crisis económica en amplios sectores de la ciudadanía, hemos llegado a las siguientes **CONCLUSIONES**:

1. La actual crisis económica está teniendo unos efectos muy negativos en un amplio sector de la población, que no sólo ve frustradas sus expectativas de acceder al derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, sino que también se está viendo, en muchos casos, abocado a la privación de la vivienda en la que estaban residiendo, como consecuencia del sobreendeudamiento de las familias y la consiguiente ejecución hipotecaria.
2. Esta realidad dramática que está afectando a tantas y tantas personas, incluidos colectivos especialmente vulnerables, como los de las personas mayores, o menores, familias monoparentales, inmigrantes, etc., exige y demanda, conforme al mandato contenido en el art. 47 de la Constitución, que los poderes públicos aborden, con carácter urgente, las necesarias reformas normativas -que se vienen demandado desde distintas instancias públicas y privadas, asociaciones y foros- de la legislación Hipotecaria, de Enjuiciamiento Civil, Concurso y del Código Civil, con objeto de garantizar, de forma efectiva, el derecho a la vivienda.
3. Las distintas normas que se han aprobado con objeto de evitar, en unos casos, y, en otros, limitar los efectos de la ejecuciones hipotecarias en familias y personas en situación de precariedad económica y social, pese a su finalidad protectora del mencionado derecho constitucional, son insuficientes para dar la respuesta que se espera de unos poderes públicos que, constitucionalmente, deben garantizar este derecho a quienes no tienen opción de satisfacerlo en el mercado. En este sentido, las continuas noticias sobre ejecuciones hipotecarias practicadas y los datos que se están ofreciendo acerca del resultado de la aplicación del denominado Código de Buenas Prácticas por parte de las entidades financieras son concluyentes de su escasa efectividad.
4. Tales normas no contemplan la situación en que pueden encontrarse los avalistas de los créditos, que en bastantes supuestos tienen que responder del pago de la deuda con su propia vivienda u otras garantías, por lo que la deuda principal acaba extendiendo sus efectos a los mismos y les conduce a una situación de exclusión social.
5. Muchas personas se han visto abocadas al impago de las cuotas de los préstamos hipotecarios que suscribieron en un momento en que la situación posterior de crisis resultaba impensable siendo la causa de los impagos que se producen, fundamentalmente, el hecho de aparecer circunstancias sobrevenidas tras la formalización del contrato de presta-

mo hipotecario, tales como desempleo, fallecimiento, enfermedad, separación, etc. Es decir, hechos de difícil o imposible previsión al tiempo de contraer los préstamos, unidos a una inadecuada valoración de los inmuebles y de la situación de solvencia de los prestatarios por parte de las entidades financieras, lo que les convierte en corresponsables de la situación de sobreendeudamiento en la que se encuentran las personas a las que se les concedieron los créditos hipotecarios en tales circunstancias.

6. En relación con aquellas entidades financieras que hayan sido rescatadas, estimamos conveniente que el Gobierno articule medidas para que estas ayudas públicas también reviertan en la ciudadanía, bien a través de una renegociación de los préstamos hipotecarios que los ciudadanos tienen con estas entidades, o bien destinando parte de los inmuebles adquiridos por esa vía a viviendas sociales.

De acuerdo con estas conclusiones, las Defensorías del Pueblo hacen una llamada a los poderes públicos para que, con carácter de urgencia y desde el consenso y la responsabilidad que la sociedad española está exigiendo, adopten cuantas medidas, legislativas, sociales y económicas, sean necesarias para garantizar, de manera real y efectiva, el derecho constitucional a la vivienda. Además, la alarma social creada por el extraordinario número de ejecuciones hipotecarias que se están produciendo en nuestro país, sin que, en la mayoría de los casos, se ofrezca otra alternativa real que la pérdida de la vivienda, o del local que constituía la actividad principal del deudor hipotecario, el endeudamiento de por vida del prestatario y la ruina de las personas que se ofrecieron como garantes del préstamo hipotecario, requiere la adopción de una serie de medidas, para intentar paliar dicha situación

A tal fin, se estima oportuno instar de los Poderes Públicos la valoración de las siguientes:

- a) Ampliar los supuestos de beneficiarios de las normas que han sido aprobadas recientemente para proteger a los deudores en riesgo de ejecución hipotecaria.
- b) Promover el alquiler social de las viviendas como alternativa al desahucio.
- c) Incrementar los supuestos de acogimiento a las medidas de reestructuración de las deudas hipotecarias.
- d) Establecer los supuestos en los que se podrían acoger a la dación en pago los deudores como uno de los posibles medios para liquidar la deuda hipotecaria.
- e) Extender las medidas de protección a los locales de negocio donde se desarrolla la actividad que constituye el medio de vida del deudor.
- f) Regular un sistema de reestructuración de deudas, articulando una serie de mecanismos que busquen soluciones cuando se generen, de buena fe, situaciones de sobreendeudamiento.
- g) Instar a la SAREB (Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración

Bancaria), para que adopte las medidas necesarias al objeto de que las entidades financieras destinen, al menos, todas las viviendas protegidas de su titularidad, al fin para el que fueron construidas, previendo medidas alternativas, incluida la expropiación, ponderando su valoración en función de su amortización, la dificultad de venta, las ayudas públicas recibidas por la entidad financiera y la valoración, a los efectos de su inclusión, en la SAREB, valorando, asimismo, la adquisición de inmuebles de titularidad de las entidades beneficiarias a los precios socialmente ponderados como alternativa a la construcción de viviendas protegidas en los planes públicos de vivienda y suelo para destinarlos al alquiler social.

h) Determinar un protocolo de intervención para evitar los lanzamientos de familias y personas que puedan acogerse a los supuestos de suspensión de estos previstos en las normas de protección de deudores en riesgo de ejecución hipotecaria aprobadas recientemente por el Gobierno.

i) Poner en marcha de forma urgente el Fondo Social de Viviendas y dotarlo de los suficientes inmuebles para dar respuesta a los adquirentes de buena fe que sean desahuciados por circunstancias sobrevenidas.

j) Reformar la normativa fiscal y tributaria para evitar que los deudores de buena fe vean agravada su situación personal por las cargas impositivas, tales como el impuesto de transmisiones o de plusvalías y otro tipo de impuestos.

k) crear o reforzar servicios públicos de asesoramiento, orientación y mediación entre las entidades financieras y los propietarios que se encuentren en dificultades de pago.

l) Sugerir el aplazamiento del pago del precio o en su caso, del alquiler, ante la entidad financiera en determinados supuestos y condiciones.

