
Desnonaments i execucions hipotecàries: Instruments per reconduir l'actual drama social

CONCLUSIONS

INTRODUCCIÓ

Tothom té dret a una segona oportunitat. Aquesta podria ser la conclusió essencial extreta de la jornada sobre desnonaments i execucions hipotecàries que el Consell de Col·legis d'API de Catalunya i l'Associació d'Agents Immobiliaris de Catalunya (AIC) van organitzar el 17 de gener del 2013. Un acte que va reunir a representants de diversos àmbits professionals per tal d'intercanviar punts de vista sobre una situació que ha esdevingut un veritable drama social.

La jornada no pretenia mirar cap al passat sinó cap al futur. L'objectiu principal no era analitzar com s'ha arribat a aquesta situació dramàtica sinó trobar una manera de reconduir-la, buscar solucions immediates i efectives per als afectats i proposar mesures que evitin que la situació es torni a repetir més endavant.

En aquest sentit, les propostes que van sorgir de la taula de debat, exposades amb detall en aquest document, giren al voltant de quatre premisses principals:

- Cal reformar la legislació en matèria hipotecària (o, si més no, vigilar que s'apliqui correctament la normativa vigent), per tal d'evitar situacions abusives i limitar el sobreendeutament dels ciutadans.
- És necessari reduir la presència exclusiva de les entitats financeres en aquest procés, introduint la figura de taxadors i de mediadors especialitzats en el sector immobiliari, que participin en el procés amb imparcialitat i independència.
- Convindria poder analitzar cada cas de manera individualitzada amb l'objectiu d'oferir solucions adaptades a les circumstàncies de cada afectat, per a la qual cosa resulta imprescindible comptar amb informació detallada i actualitzada.
- Cal buscar sortides alternatives a l'embargament i la subhasta, que suposin el menor perjudici possible als afectats. En cas de no poder evitar-ho, cal donar-los suport social, de manera que es respecti sempre el seu dret a gaudir d'un habitatge digne.

PARTICIPANTS

Joan Ollé, president del Consell de Col·legis d'API de Catalunya i de l'AIC.

Montserrat Junyent, cap de l'Assessoria Jurídica del Consell de Col·legis d'API de Catalunya i de l'AIC.

Montserrat Torrent, assessora jurídica de l'OCUC.

Gabriel Fuentes, vicepresident primer del Col·legi d'API de Barcelona.

Dolors Clavell, exdiputada del Parlament de Catalunya. Advocada en exercici i redactora d'una de les propostes inicials de la Proposició de Llei aprovada per unanimitat al Parlament de Catalunya per a la seva presentació al Congrés dels Diputats.

José María Fernández Seijo, titular del Jutjat Mercantil núm. 3 de Barcelona. Responsable de la consulta al Tribunal de Justícia de la Unió Europea sobre la possible nul·litat d'algunes clàusules permeses per la llei hipotecària espanyola.

José Luis Valle Muñoz, director del Servei d'Estudis Registrals del Deganat dels Registradors de Catalunya.

Ricard Fernández Ontiveros, economista, director general de Suara, la cooperativa més gran de Catalunya en el sector d'atenció a les persones.

CONCLUSIONS

Mesures de caràcter immediat

1. Execucions hipotecàries:

- Paralització dels procediments en tràmit fins a la resolució del Tribunal de Justícia de la Unió Europea. Possible retroacció per admetre la possibilitat d'oposició respecte a qüestions de fons en relació al préstec amb garantia hipotecària.
- Capacitat d'actuació d'ofici del Jutge en el procés d'execució:
 - interessos moratoris excessius
 - clàusules de venciment anticipat en operacions a llarg termini
 - clàusules de liquidació de la totalitat del deute a una de les parts
- Exigència de nova valoració actualitzada al moment de l'execució emesa per taxadors independents.

2. Desnonaments:

- Creació d'un fons social que permeti el reallotjament de les persones en habitatges socials.
- Ajuts socials per accedir a habitatges de lloguer.

3. Control de gestió del "Banc dolent":

- Oposició a la comercialització i reintroducció dels productes al mercat a les entitats financeres, i en tot cas a l'adjudicació exclusiva de la gestió: lliure competència i cooperació per part d'agents immobiliaris zonals com a garantia de transparència. Compromís de finançament al nou adquirent.

- Implementar immediatament un sistema d'informació pormenoritzada, que pugui finalitzar en estadístiques fiables sobre desnonaments i execucions amb discriminació entre obra nova buida, primeres i segones residències, locals, oficines o d'altres; i finalment, si hi correspon, llançament dramàtic o no.

Mesures de futur:

- Necessitat de dotar la societat d'una llei de sobreendeutament que permeti a les persones netejar els deutes: paral·lelisme amb una liquidació societària. Donar una segona oportunitat perquè l'afectat pugui, en el futur, reintroduir-se en el sistema com a mitjà per reactivar l'economia, per tal d'evitar abocar les persones a sobreviure mitjançant economia submergida.
- Obrir, com a mitjà per accedir a l'habitatge, altres figures jurídiques com l'opció de compra, el dret de superfície o d'altres. El Codi civil català, més modern que el nacional, pot ser una eina útil que cal desenvolupar.
- Oposició a la major part de les mesures contingudes en el projecte de modificació de la Llei d'Arrendaments Urbans.
- Limitació efectiva de l'import prestat al % establert per llei. Control de la valoració. Designació de taxador independent.
- Limitació màxima del termini de devolució del préstec. Un excessiu termini desvirtua la naturalesa del crèdit, convertint-lo en un "lloguer vitalici".
- Possibilitat real d'introduir la dació en pagament com a pacte contractual. Negociació entre les parts.
- Possibilitat real de limitar l'execució a l'import pendent i/o supressió de la possibilitat d'introduir clàusules de venciment anticipat.
- Creació de la figura del defensor del deutor des de l'inici de la relació contractual independent com a suport en cas de conflictivitat.
- Obligació:
 - o D'una acció de mediació prèvia per evitar l'execució.
 - o D'instar sistemes alternatius de realització dels béns ja regulats a la Llei processal civil: conveni de realització judicial/per persona o entitat especialitzada, relegant la subhasta com a últim mecanisme.
 - o En cas de subhasta, simplificació i transparència procedimental.
 - o Revisió del % d'adjudicació per mantenir al màxim el valor de mercat de l'immoble en el moment de l'adjudicació d'acord amb la seva última taxació i així minimitzar al màxim l'import pendent que deu l'executat i, en definitiva, preservar al màxim l'equitat. L'import pel qual el creditor s'adjudiqui l'habitatge no pot ser mai inferior al que estableixi la nova taxació.
 - o Reducció de l'IVA i de l'IRPF, ambdós al 4%, per promoure l'increment de transaccions.