




El totxo en un carreró sense sortida

IMUNTATGE TONI PAVÀ



El Congrés espanyol podria debatre al setembre la inclusió de la dació en pagament en les hipoteques, és a dir, que l'entrega de les claus saldi totalment el deute amb l'entitat financera. 110.000 famílies dels Països Catalans han perdut el pis, ahora que les caixes i els bancs engreixen la seva cartera immobiliària sense poder recol·locar pisos al mercat. El sector immobiliari respira artificialment, les constructores estan empantanegades i, com les famílies, endeutades amb unes entitats que tampoc no surten del pou. Un cercle viciós que converteix les claus d'un pis en un objecte enverinat per a tothom.

Claus enverinades

Als Països Catalans, 110.000 famílies han perdut el pis per impagament entre el 2007 i el 2010. L'estat espanyol no reconeix la figura de la dació en pagament, que els hauria permès entregar les claus del pis i saldar el deute amb l'entitat. Bancs i caixes adverteixen que no poden absorbir més pisos i que la dació restringiria les hipoteques concedides, atès el nou risc.

El febrer del 2011, el soroll del manyoc de claus posava punt final al calvari econòmic d'una família de Sabadell que no havia pogut fer front al pagament del deute contret amb una entitat financera mitjançant un crèdit hipotecari. Un jutge emetia una sentència per la qual el deute de la família quedava liquidat amb la subhasta del seu pis, que l'entitat financera podria comprar pel 60 % del seu valor de compra inicial. La sentència, que es fonamentava en la figura jurídica de la dació en pagament, és a dir, l'exoneració del deute només retornant el pis, era la primera dels Països Catalans i la segona de l'estat espanyol. S'obria la porta a un debat social que en d'altres països ja s'ha resolt legalment, sobre la conveniència de modificar la llei hipotecària perquè es contempli la possibilitat de la dació per a desencallar situacions d'impagament que, sobretot, han esclatat a partir del 2007 coincidint amb la crisi financera internacional. Entre el 2007 i el 2010, a casa nostra hi ha hagut 110.000 execucions hipotecàries, d'un total de 271.550 registrades a tot l'estat espanyol, segons dades del Consell General del Poder Judicial.

“Llogar és llençar els diners”.

L'afirmació va fer fortuna a partir de l'any 2000, quan els preus del lloguer anaven a l'alça alhora que baixaven els tipus d'interès de les hipoteques i les desgravacions fiscals per compra d'habitatge esdevenien molt més atractives que els avantatges del llo-



guer. Comprar un pis resultava barat, i les entitats financeres pràcticament posaven una catifa vermella als peus de qualsevol client que entrés a les seves oficines a la recerca d'una hipoteca. Oferien una flexibilitat fora de l'habitual per negociar terminis d'amortització del préstec, que en alguns casos va arribar a ser del 120 % del valor de taxació del pis. Així, el comprador podria incloure en el préstec el cotxe i les reformes que volgués fer a l'habitatge. Un de cada sis habitants van signar una hipoteca

a Catalunya entre el 2003 i el 2009. Fins que el sistema va dir prou. I es va endur per davant milers de famílies que de sobte eren insolvents.

I, com recorda la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca, que té en marxa una campanya de recollida de signatures per a una ILP que inclogui la dació en pagament amb caràcter retroactiu en la llei hipotecària espanyola, la tipologia de famílies afectades ja no és només la d'immigrants i empleats del sector de la construcció, sinó també la classe mitjana.

La dació en pagament implica saldar el deute en lliurar el pis a l'entitat financera. La llei espanyola no preveu aquest supòsit.

El deute és el deute. La llei hipotecària espanyola estableix que, en cas d'impagament, l'entitat financera té el dret de cobrar fins al darrer cèntim del deute, de manera que si amb la subhasta del pis no es cobreix la totalitat del deute, el client seguirà lligat a l'entitat fins que pagui la diferència. Per la mateixa regla, si l'entitat financera vengués el pis per un preu superior al que va pagar el client ara insolvent, la caixa o banc han de retornar-li la diferència, per evitar que l'entitat es pugui lucrar més del compte. Però la llei té un altre punt molt favorable a la banca: si la subhasta queda deserta, circumstància que es produeix en el 80 % dels casos, l'entitat financera pot adquirir l'immoble a un preu de liquidació del 50 % del valor de taxació inicial. Aquests pisos passen a formar part de la cartera d'actius immobiliaris de l'entitat, que els posa a la venda a preu de mercat. Segons dades del Banc d'Espanya, el parc d'habitatges que s'han adjudicat bancs i caixes per impagaments suma un valor de gairebé 25.000 milions d'euros. Val a dir, però, que aquests pisos tindran una sortida difícil, donada la greu crisi que encara viu el sector immobiliari, i, per tant, són pèrdues per a una entitat que havia prestat uns diners i ara no els té en líquid disponible.

L'economista i consultor immobiliari Gonzalo Bernardos, professor de la UB, és contundent en la denúncia que la llei hipotecària afavoreix les entitats financeres i "massacra" els ciutadans: "La banca és el primer poder fàctic de l'estat, és il·lògic que se li permeti quedar-se un pis pel 50 % del seu valor, i a més, aplicar uns interessos de demora del 30 %. Massacren els ciutadans, que, per cert, estem finançant les entitats de forma gratuïta amb el feix de milions que els està donant l'estat per evitar una fallida, i ara són incapaces d'acceptar la dació en pagament, un gest social que tindria gran transcendència i en canvi reduiria mínimament els seus beneficis". Bernardos recorda que el sistema financer ha donat 245.000 milions d'euros en crèdit a constructores, dels quals 150.000 milions estaven destinats a la compra de sòl. "La banca recuperarà una part molt petita d'aquests crèdits, i els ex-



Segons la banca espanyola, la dació en pagament elevaria la morositat al 8 % i caldria reduir l'oferta creditícia

cessos de la festa els pagarem de nou els ciutadans”, denuncia.

Enriquiment doble o pèrdues fatals.

Un dels arguments dels partits i els actors socials que reclamen la dació en pagament és que la llei hipotecària actual permet que les entitats es lucrin amb la desgràcia dels clients que no poden pagar, més enllà del seu legítim dret de recuperar el préstec. Martí Batllori, advocat especialitzat en dret mercantil, reconeix que la dació en pagament “perjudica els interessos de la banca perquè ara pot reclamar diners a més de quedar-se amb el pis, i pot enriquir-se doblement amb una execució hipotecària perquè pot comprar per 10 un pis que costava 15, reclamar els 5 restants i tornar a vendre el pis per més de 15”. Al seu entendre, aquesta situació és “injusta i èticament molt qüestionable, tot i que la llei ho permet i ho fomenta”.

A l'altre bàndol, les entitats financeres denuncien que els defensors de la dació en pagament no expliquen que en temps de vaques grasses, les entitats que s'adjudicaven un pis per un valor superior al de compra inicial havien de tornar diners al seu deutor, i recorden que en el moment de crisi actual, adjudicar-se un pis d'impagats és un greu perjudici per a l'entitat, perquè ha d'aprovisionar la diferència, deteriorant els seus balanços. L'Associació Espanyola de la Banca (AEB) ha fet un primer càlcul del perjudici que causaria al sector una modificació legal per a incloure la dació en pagament: la morositat hipotecària s'elevaria fins al 8 %, generaria la necessitat de recapitalitzar els bancs almenys en 4.100 milions d'euros i dispararia l'adjudicació de 400.000 habitatges més en el balanç de les entitats. I, fruit d'aquest greuge, segons l'AEB, les entitats es veurien obligades a una disminució de l'oferta creditícia –perquè els demandants de crèdit haurien de fer un esforç superior al principi–, hi hauria menys capacitat

La llei de la bona fe

Diversos països europeus i molts estats dels EUA estableixen, per llei, mecanismes d'exoneració dels deutes que contrauen els clients amb les entitats financeres si es demostra la bona fe de les persones físiques que es declaren en situació d'insolvència. Als Estats Units es coneix com l'efecte sonall, perquè el deute queda saldat quan la persona afectada entrega les claus de l'habitatge al banc. A Portugal i Alemanya s'estableix un procés de negociació que pot conduir a la condonació parcial del deute quan es tracti de deutors de bona fe, és a dir, impagats accidentals que s'han vist abocats a una situació no desitjada ni provocada d'insolvència permanent. A França, la llei Neiertz del 1989 faculta per la via executiva la imposició de condicions de negociació entre les entitats bancàries i els particulars, mentre que a Itàlia l'aplicació de la dació en pagament es decideix de forma individualitzada. A l'estat espanyol, l'article 579 de la llei d'enjudiciament civil autoritza les entitats financeres a tirar endavant processos d'embarcament de béns fins a recuperar fins al darrer cèntim del préstec que han concedit un cop subhastat el bé hipotecat.

d'accedir a les condicions perquè les operacions tindrien més risc i els bancs haurien de demanar més garantia sobre la operació. Entre d'altres coses, perquè les entitats tenen el deure de protegir els diners dels seus dipositaris, que aquests han de poder recuperar en qualsevol moment. S'entraria, doncs, en un cer-

cle viciós del qual seria molt difícil de sortir, amb molts més pisos a la venda i menys compradors potencials.

Una lluita complicada. Una reforma de la llei hipotecària necessita una majoria al Congrés espanyol, que passaria pel vot favorable del PSOE i el PP, una circumstància que ara per ara és impossible. S'havia de plantejar el debat a la cambra espanyola, però la mesa del Congrés ha ajornat la proposta fins al setembre. A Catalunya, la dació en pagament té el suport d'ERC, ICV, SI i C's, mentre que CiU manté una postura ambigua.

Malgrat que l'aprovació de la dació sembla molt llunyana, l'executiu espanyol ha fet un pas endavant en la protecció de les persones físiques sotmeses a execucions immobiliàries, amb un decret que eleva el límit d'ingressos embargables per deutes fins als 961 euros, és a dir, que una entitat no pot embargar el sou a un client si aquest és inferior a 961 euros quan ja hagi entregat el seu pis en subhasta però no hagi cobert el deute total. En realitat, es tracta ja d'una dació amb condicions, perquè evita que l'insolvent acabi absolutament embargat i sense possibilitats de sortir-se'n. L'advocat Martí Batllori valora positivament aquesta mesura, “fruit de la pressió social que hi ha”, perquè s'acosta al concepte de dació: “abans o després arribarà, la mateixa crisi econòmica ens hi portarà perquè serà impossible de suportar més atur i un euríbor més elevat sense trobar una sortida que desencalli com és la dació en pagament”, sentència.

Les claus de pisos d'impagats estan enverinades per a tothom, tant per als propietaris, que a més de perdre la casa i sovint segueixen endeutats, com per a les entitats financeres, que no recuperen els diners prestats en líquid, sinó en un actiu difícil de treure's de sobre per a tornar-lo a transformar en diners. El laberint pot no tenir sortida, però la societat reclama a entitats i polítics que com a mínim s'apressin a buscar-la. Bankinter és el primer banc a l'estat espanyol que ha intentat escapar-se de la gàbia, i ofereix hipoteques amb una clàusula de dació incorporada.

Gemma Aguilera