

Paralització temporal de l'angoixa

Una sentència de la UE para els peus a Espanya amb els desnonaments i dicta que els jutges podran aturar el procés si sospiten que hi ha clàusules abusives per part del banc. També el Suprem espanyol ha declarat nul·les les clàusules sòl de les hipoteques si els clients no van ser correctament informats. Petits passos que no reverteixen la situació de centenars de milers de famílies, però que, segons els experts, conduiran a una banca més democràtica.

La UE no tolera el desnonament exprés que practica l'Estat espanyol emparant-se en la seva legislació hipotecària, la darrera modificació de la qual data de l'any 1946. El Tribunal d'Estrasburg, en una sentència de gran rellevància jurídica i social, determina que el procediment de desnonaments espanyol és contrari a la directiva sobre clàusules abusives en els contractes celebrats amb consumidors. Concretament, denuncia la impossibilitat de suspendre cautelament el procediment d'execució per part del jutge per estudiar si el contracte hipotecari vulnera els drets dels consumidors garantits per l'ordenament jurídic de la UE.

Certament, amb la llei actual, "el més habitual és que l'entitat financera hagi embargat el pis abans que no es resolgui el procediment que determinarà l'existència o no d'una clàusula abusiva, i fins i tot en el supòsit que es donin la raó i s'afirmi el caràcter abusiu d'alguna de les característiques del nostre préstec, la resolució arribarà després d'haver perdut l'habitatge, circumstància que, amb caràcter general, esdevé irreversible", remarquen des del despatx d'advocats Col·lectiu Ronda.

Amb aquesta sentència històrica el jutge podrà actuar, d'ofici o a petició de l'afectat, per aturar temporalment un procés d'execució hipotecària si sospita

que hi ha clàusules abusives en el contracte signat entre la banca i el consumidor. Ara bé, fins a quin punt aquesta sentència evitarà efectivament l'onada d'execucions hipotecàries? Paralitzarà temporalment l'angoixa; però, si no es demostra abús, el procediment seguirà el seu curs. El 2012, les execucions hipotecàries han crescut un 134%, i només als Països Catalans tenen lloc 200 desnonaments diaris.

Els experts coincideixen a assenyalar que és un dictamen revolucionari,



El Suprem espanyol ha dictat que el sòl a l'interès de la hipoteca és una clàusula nul·la.

malgrat que el seu abast real sigui limitat. "Malgrat que el govern espanyol continuï defensant que aquesta llei hipotecària és bona perquè ha permès a molta gent accedir a un habitatge, la UE desmunta aquesta tesi i se suma a la pressió de la societat civil per canviar la normativa i assolir un sistema bancari propi d'una societat democràtica, que ara no tenim. Perquè el govern actua sempre en connivència amb els banquers, que a l'Estat espanyol tenen un poder brutal que no té comparació amb altres estats democràtics de la UE. És un primer pas per canviar el sistema", assegura Pau Monserrat, economista d'iAhorro i autor de *La banca, culpable* (La esfera de los libros).

En qualsevol cas, la sentència no evita que les famílies que no poden pagar no perdin l'habitatge. "Simplement, allarga l'agonia i dona temps perquè client i banc intentin arribar a un acord", apunta Monserrat, que està a favor que a l'Estat espanyol es prengui com a referència la llei de segona oportunitat francesa, que s'aplica als particulars. "Es podria aplicar la llei concursal a les famílies que perden el seu habitatge per causes de bona fe, perquè van demanar un préstec que ara no poden pagar, però aquest préstec estava correctament demanat i en condicions adequades", rebla l'economista d'iAhorro. De fet, en un procediment concursal es podrien abaixar els interessos de demora –ara la llei estableix que com a màxim pot ser el triple del tipus d'interès legal–, aplicar quitances, reduir el deute hipotecari o ampliar els terminis de retorn.

Un impagament, sentenciats. I si amb aquestes mesures tampoc no és possible, caldria anar a la dació en pagament. Ara bé, la sentència de la UE no afecta de manera directa aquesta opció que ja s'aplica en altres països. És, a parer dels experts, un ingredient més per al debat social entorn d'aquesta qüestió, però la legislació europea no s'ha pronunciat en aquest sentit.

En canvi, sí que incideix en la clàusula de venciment anticipat del con-



EFE

El 2012, les execucions hipotecàries van créixer un 134% a tot l'estat. Als Països Catalans tenen lloc uns 200 desnonaments diaris.

tracte hipotecari. A l'Estat espanyol l'entitat financera pot declarar exigible la totalitat del préstec després d'un únic incompliment de l'obligació de pagament. Davant d'això, com explica el Col·lectiu Ronda, "el Tribunal de Justícia de la UE demana als jutges que valorin el caràcter 'suficientment greu' de l'incompliment respecte de la durada i la quantitat total del préstec, de manera que desactivin l'automatisme de la norma i introdueixin un element d'anàlisi qualitatiu de la situació".

Examinant el cas de Mohamed Aziz, el veí de Martorell (Baix Llobregat) que ha motivat la resolució, el tribunal comunitari insta la justícia espanyola a valorar si es poden considerar o no abusius els interessos de demora del 18,75% inclosos en el contracte hipotecari que va subscriure.

La banca es venjarà? Si es modifica la normativa hipotecària, els bancs donaran crèdits més cars i enduriran els seus criteris de risc? "Jo diria que sí", respon Pau Monserrat, però matisa que "aquest xantatge és una fal·làcia". A parer seu, si efectivament els bancs tenen menys beneficis per l'impagament de crèdits hipotecaris, seran més estrictes, "però si tenim en compte que sense cap canvi en la legislació hipotecària ens estan oferint un euríbor +3 o +4, uns interessos caríssims, no crec que modifiquin res". I en segon lloc, recorda que les famílies poden pagar com a màxim un 40% dels seus ingressos nets. "Si pugen els interessos, o bé no concediran ni una hipoteca i el banc se n'anirà en orris, o bé passarà el que és més probable, que l'habitatge

caigui de valor. Així doncs, no mouran fitxa", sentència.

Renegociar condicions. Paral·lelament, el Tribunal Suprem espanyol ha declarat nul·les les clàusules sòl de les hipoteques en els casos en què no s'hagi informat correctament el client, amb un procediment similar al que s'està fent servir amb les participacions preferents. La clàusula sòl fixa els interessos mínims que cal pagar, passi el que passi, durant tota la vida de la hipoteca, que oscil·la entre el 3% i el 5%. Així, el pagador mai no es beneficiarà de la caiguda dels tipus. En tot cas, la nul·litat no tindrà caràcter retroactiu, i serà el client qui haurà de demandar el banc.

Gemma Aguilera