



CORTES GENERALES
**DIARIO DE SESIONES DEL
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS**
COMISIONES

Año 2013

X LEGISLATURA

Núm. 251

Pág. 1

ECONOMÍA Y COMPETITIVIDAD

PRESIDENCIA DEL EXCMO. SR. D. SANTIAGO LANZUELA MARINA

Sesión núm. 23

celebrada el martes 5 de febrero de 2013

Página

ORDEN DEL DÍA:

Comparecencias en relación con el proyecto de ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios. (Procedente del Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre). Por acuerdo de la Comisión de Economía y Competitividad. (Número de expediente 121/000031):

- Del señor doctor en Ciencias Económicas y expresidente del Banco Hipotecario y de la Caja de Ahorros de Granada (Rodríguez López). (Número de expediente 219/000182) 2**
- Del señor vicesecretario general de la Asociación Española de Banca, AEB (Rodríguez Pellitero). (Número de expediente 219/000183) 18**
- De la señora representante de la Plataforma de Afectados por las Hipotecas (Colau Ballano). (Número de expediente 219/000184) 33**

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 2

Se abre la sesión a las cinco de la tarde.

COMPARENCIAS EN RELACIÓN CON EL PROYECTO DE LEY DE MEDIDAS URGENTES PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS (PROCEDENTE DEL REAL DECRETO-LEY 27/2012, DE 15 DE NOVIEMBRE). POR ACUERDO DE LA COMISIÓN DE ECONOMÍA Y COMPETITIVIDAD. (Número de expediente 121/000031):

— **DEL SEÑOR DOCTOR EN CIENCIAS ECONÓMICAS Y EXPRESIDENTE DEL BANCO HIPOTECARIO Y DE LA CAJA DE AHORROS DE GRANADA (RODRÍGUEZ LÓPEZ). (Número de expediente 219/000182).**

El señor **PRESIDENTE**: Señorías, se abre la sesión.

Antes de dar la palabra al primero de los comparecientes, por iniciativa de algunos portavoces se me ha pedido que hoy lo importante es escuchar a los comparecientes, porque se supone que los grupos tienen definida hace tiempo su posición, por lo que sus intervenciones pueden ser lo más escuetas posible. Lo que hace falta es escuchar a quienes comparecen hoy y mañana. Dicho esto, doy en primer lugar la palabra a don Julio Rodríguez, doctor en Ciencias Económicas y expresidente del Banco Hipotecario y de la Caja de Ahorros de Granada. Señor Rodríguez, tiene usted la palabra. **(El señor Gómez Sánchez pide la palabra).**

El señor **PRESIDENTE**: Señor Gómez, dígame.

El señor **GÓMEZ SÁNCHEZ**: Solo quería hacer una mención. Soy consciente de las dificultades de tiempo que existen para las comparencias de mañana, pero mi grupo, antes incluso de la discusión que hemos tenido esta mañana respecto a la comparencia y a los equívocos —si se pueden llamar así— que se han suscitado sobre la decisión que tomamos en la Mesa y reunión de portavoces de la Comisión el miércoles pasado, había solicitado en un escrito a la Mesa que, en la medida en que fuera posible y naturalmente previo acuerdo de la propia Mesa y de los portavoces, pudiéramos bien ampliar el orden del día de la sesión de mañana e incluir al magistrado propuesto en la lista que en su día fue elaborada por el Grupo Parlamentario Socialista, o bien, si ello no fuera posible y en aras de la brevedad y de la poca disponibilidad de tiempo para la sesión de mañana, que pudiéramos hacerlo, en cuyo caso, por parte del Grupo Socialista no habría ningún inconveniente en retirar, de común acuerdo con la Mesa, la comparencia propuesta también a iniciativa del Grupo Socialista, en este caso la de la compareciente que estaba de aquellas personas propuestas, y que fueron aceptados por la Comisión, por parte del Grupo Parlamentario Socialista. Solo quería decirlo antes de que comenzara la sesión para que en la medida de lo posible pudiéramos tomar alguna decisión antes de la sesión de mañana para poder realizar finalmente lo que corresponda. **(El señor Martínez-Pujalte López pide la palabra).**

El señor **PRESIDENTE**: Señor Martínez-Pujalte, tiene la palabra.

El señor **MARTÍNEZ-PUJALTE LÓPEZ**: Señor presidente, esta mañana nos han pasado el escrito que el Grupo Socialista ha remitido a la Mesa de la Comisión por registro de entrada. Creo que sería conveniente celebrar una Mesa al acabar la sesión del día de hoy si puede ser. Mi grupo entiende las razones del resto de los grupos, las valora y las pondera. Ahora, porque una noticia aparezca en un periódico, decirle a una persona que ha sido citada oficialmente que no venga, debido a que ha aparecido en un periódico que hemos dejado a otra persona que tiene más interés, me parece personalmente un poco fuerte, aunque se la haya avisado por parte del Grupo Socialista. Creo que, más que dilucidar estas cuestiones en presencia del compareciente, que viene porque así lo entiende conveniente, ya que no está obligado a ello, lo podíamos hacer en la reunión de Mesa y portavoces, si lo entiende favorablemente la Mesa.

El señor **PRESIDENTE**: Señor Gómez, en mi ya desgraciadamente no muy corta experiencia, estamos ante un caso como yo no había tenido ninguno igual. Desde luego, ir a remolque de una información no veraz, que ha sido vista por nosotros ayer, es una cuestión más que delicada. Yo sé cuál sería en cualquier caso mi opinión, pero no voy a tomar la decisión en solitario. Al terminar esta sesión convoco a la Mesa y portavoces para que podamos dilucidar esto, desde luego no poniendo aquí de testigo al compareciente, que nada tiene que ver y que viene hoy a trasladarnos su sabiduría.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 3

El señor **GÓMEZ SÁNCHEZ**: Yo no he propuesto otra cosa. He propuesto que lo hagamos después de esta sesión en la medida de lo posible.

El señor **PRESIDENTE**: Perfectamente. Entenderá, señor Gómez, que es una cuestión, como usted mismo ha dicho, muy delicada. Ni usted ni ningún diputado de esta Comisión pueden ir a remolque de una información no veraz, para más añadidura. Si fuera al contrario, yo sería el primero en facilitar todos los cauces, pero creo que no podemos crear un precedente de esa magnitud.

Señor Rodríguez, tiene usted la palabra.

El señor **DOCTOR EN CIENCIAS ECONÓMICAS Y EXPRESIDENTE DEL BANCO HIPOTECARIO Y DE LA CAJA DE AHORROS DE GRANADA** (Rodríguez López): Quiero empezar agradeciendo que se me haya invitado a estar esta tarde aquí para tocar un tema al cual en la práctica y en la teoría he dedicado bastante tiempo. Quiero recordar que, de los nueve años que fui presidente del Hipotecario, seis fueron bajo la fórmula de control del ICO y tres fueron bajo la fórmula de Argentaria. Son mundos completamente distintos los que conocí. Dejé de ser presidente de Caja Granada en el verano de 2001. Esto lo saco a colación puesto que en muchas ocasiones me han hecho preguntas como si hubiera participado en la etapa final de las cajas, en torno al periodo 2007-2010, cuando el mismo año 2001 escribí un artículo en *El País* —que por ahí debe andar— subrayando el riesgo de burbuja hipotecaria e inmobiliaria.

En mi exposición voy a hablar primero sobre el sistema hipotecario español ante las consecuencias de la crisis. Después comentaré brevemente la responsabilidad patrimonial y el procedimiento de ejecución ineficiente e injusto, como son los ejes del sistema español. De 2011 y 2012 resumiré las reformas que ha habido, porque ha habido tres reales decretos-leyes importantes, y después de hacer una crítica a la normativa de este bienio haré unas propuestas que están comprendidas en las diapositivas entre las páginas 22 y 25. Después de haber remitido hoy este texto he añadido algunas más, puesto que he accedido al conocimiento del caso irlandés, que tiene bastante paralelismo con nosotros, y he añadido algo en la página 25 que después entregaré para que pueda ser distribuido entre todos ustedes.

El aspecto más visible de la burbuja inmobiliaria fue al aumento de precios del 200% en la década que terminó en el año 2007, en que el precio medio de la vivienda pasó de 4,3 salarios anuales a 9 en el año 2007, y lo importante a efectos de esta tarde es que se formalizaron más de 8,5 millones de nuevas hipotecas y que las condiciones de financiación fueron excepcionales. Normalmente las condiciones de financiación suelen ser tres: tipo de interés, plazo de los préstamos y relación préstamo valor. A la vista de lo que está pasando en España ahora habría que añadir una cuarta condición: disponibilidad efectiva de financiación, puesto que en este momento tenemos unas condiciones bastante razonables, pero no hay créditos. Las expectativas de precios al alza reforzaron la demanda. Sobre todo la comparación más fácil es que se iniciaron 6 millones de viviendas, mientras que solo se crearon menos de 4 millones de hogares y que tenemos un *stock* de viviendas, el parque de viviendas relativo más alto del mundo. Tenemos 26 millones de viviendas —pendientes de confirmación por el censo de viviendas que saldrá en abril de este año— y tenemos menos de 17 millones de hogares, es decir, tenemos en este momento vivienda y media por hogar, cuando en la Unión Europea están en 1,2. También la existencia de viviendas secundarias y vacías es significativa. El bajo peso del alquiler impulsó a muchos adquirentes a acceder a la vivienda en propiedad, cuando por sus niveles de ingresos y las condiciones de financiación y sobre todo de precios debieron ser más prudentes y pasar por la fórmula del alquiler, pero, al fin y al cabo, no es que los españoles llevemos en el ADN ser forofos de la vivienda en propiedad, pero está claro que el régimen político que tuvimos durante casi cuarenta años fue muy importante, aunque también hay que decir que la democracia cuando entró mantuvo una fiscalidad muy favorable a la vivienda en propiedad en el impuesto sobre la renta. No le echemos todas las culpas al régimen autoritario precedente, que tuvo mucho que ver, pues con la democracia la fiscalidad muy favorable a la propiedad fue también clave.

A partir de ahora verán prácticamente lo que he dicho. Ahí tienen ustedes dos series. He utilizado la serie larga del Ministerio de Fomento de precios de vivienda; la serie más breve es Tinsa. Hay una serie mejor que no está aquí representada, pero es muy breve, que es el índice de precios de vivienda del INE. En la línea azul tenemos entre 1997 y 2007 un crecimiento de precios medio acumulado del 200%, casi un 12% de media anual, y una caída del 31%. Esta caída del 31% en cinco años es inferior a la que han registrado países con un *shock* inmobiliario fuerte, como es el caso de Irlanda y Estados Unidos, donde el descenso ha sido del 50%. En España son escasas las estadísticas de que disponemos en materia de número de préstamos. Curiosamente, viendo hoy un artículo sobre Irlanda casi todo el debate estaba allí

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 4

centrado en términos de número de préstamos. Aquí tenemos bastante información estadística en millones de euros, pero en número de préstamos la información es escasa.

He accedido a esta serie donde tienen ustedes el número de hipotecas, no para comparar sobre vivienda, porque una cosa es la hipoteca sobre vivienda que emplea la vivienda como garantía y que puede ser, como se decía en el Hipotecario, sin exigencia de inversión, y otra cosa es la hipoteca para compra de vivienda. Aquí tenemos que la línea roja son las cajas de ahorro y la línea azul son los bancos. Como pueden ustedes ver, del año 2004 al año 2006 los bancos se salían del negocio y las cajas continuaron todavía dos años prestando a buen ritmo, mientras que era evidente que en aquellos dos años algunos bancos importantes ya anunciaban que estaban vendiendo incluso sus propias sedes, aunque fuera para sacar liquidez, pero vendían. Este es uno de los factores que revelan que posiblemente la política de las cajas en estos momentos estaba ya un poco fuera de sitio. En todo caso, lo que sí revela esto es que desde 2007 hasta ahora tenemos una cifra muy alta de préstamos hipotecarios. No tenemos una estadística de *stock* de número de hipotecas, pero podemos andar por los 40 millones de préstamos hipotecarios y en la media anual ahora estamos en torno a unos 300.000 euros. Está sucediendo ahora un hecho diferente al de años anteriores, hay menos hipotecas que préstamos; lo tradicional es que hubiera más hipotecas que préstamos y ahora hay menos hipotecas que préstamos. Esto puede ser porque cuando un banco ejecuta una hipoteca se queda con ella, la adquiere y no tiene financiación, y también puede ser porque hay gente que tiene ahorros y entra ahora comprando barato, es decir, que es una circunstancia excepcional. Ahora, por debajo, las transmisiones inmobiliarias son más altas que el número de hipotecas, cuando siempre ha sido absolutamente al revés.

Este gráfico ilustra los bajísimos tipos de interés que tuvimos y cómo me ha faltado escala para poder representar las viviendas iniciadas en el año 2012, donde no es que casi fuera negativa sino que no cabe en una escala, en la que estamos pasando de casi un millón iniciadas en el año 2007 a menos de 50.000, cuando salgan las cifras definitivas de 2012. Con todo esto se llegó a constituir un parque de viviendas de 26 millones. A título de anécdota, les informo de que la provincia de Málaga tiene más de un millón de viviendas. Donde se concentran bastante más los excesos es en el arco mediterráneo constituido por las provincias de Alicante, Murcia y Almería. Posiblemente ahí tenemos la concentración mayor, junto a la periferia de Madrid, Seseña, donde también hay bastante especulación. La crisis financiera empezó en Estados Unidos, pero aquí ha sido más virulenta por esta concentración de recursos de todo tipo en el inmobiliario.

El punto segundo se revela como el que menos se entiende, pero está siendo muy importante para lo que está pasando: los bancos españoles apelaron a los mercados mayoristas de dinero. Tradicionalmente, es de libro de texto de Economía que se les enseña a los alumnos que con cien de depósito se prestan 80 u 85 y el resto es caja, liquidez o deuda pública. Sin embargo, yo era presidente de Caja Granada al comienzo de la década anterior y observábamos que con los depósitos no dábamos abasto. ¿Qué se hizo? Se salió a los mercados extranjeros, al mercado mayorista; se emitieron cédulas, todo tipo de títulos hipotecarios que en última instancia resultó claro que los compraban sobre todo bancos alemanes, bancos franceses y al final fue China también la que contribuyó a la burbuja inmobiliaria.

Este dato es importante, porque los libros de texto de préstamos hipotecarios decían: *machee usted* —traducción del inglés— los préstamos, coja dinero a un plazo parecido al del préstamo. Si presta usted a diez años, coja dinero a diez años, pero no que se cogía dinero a cinco años y los plazos de los préstamos se extendieron hasta llegar a los treinta, treinta y cinco años e incluso en algunos casos a cincuenta. El racionamiento de crédito fue acusado. Yo ya soy veterano y en los años setenta, cuando hacía mi tesis sobre el tema de la vivienda, se utilizaba la expresión racionamiento de crédito; ahora se utiliza mucho más *credit crunch*, restricción crediticia, que es lo mismo.

Los precios de la vivienda han bajado más de un 30%, menos que en países con fuerte *shock* inmobiliario, y el ajuste posterior ha descansado en el descenso de la construcción. La tardanza en reaccionar respecto a los precios de la vivienda ha dado lugar a que el ajuste en la actividad sea mucho mayor. Si el ajuste en los precios hubiera sido más rápido, posiblemente habríamos salido de esta un poco más lentos, pero indudablemente aquella situación en la que los bancos no tiraban y sin embargo estas carteras inmensas de préstamos estaban en los balances posiblemente ha retrasado el ajuste.

Al final —les doy un dato que tiene bastante que ver con la coyuntura general económica— he comparado la EPA y desde el tercer trimestre de 2007 hasta el último de 2012 hemos perdido 3,6 millones de empleos, dato que me afecta mucho más que el del paro, porque el paro al fin y al cabo depende de que la gente busque o no busque empleo. Lo importante de todo esto es que la mitad ha sido en la

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 5

construcción. Este —sin lanzar mensaje de ningún tipo— es un desempleo keynesiano, es un desempleo de falta de demanda, y al desempleo de falta de demanda no se le combate solamente con medidas neoclásicas de flexibilización del mercado de trabajo, sino que se le combate también con medidas keynesianas. Es decir, en toda la investigación sobre el mercado de trabajo siempre hay esos dos componentes del paro: paro neoclásico —rigidez del mercado de trabajo— y paro keynesiano —falta de demanda—. Si ha caído la mitad de esos empleos en la construcción, este es un desempleo que tiene su origen básicamente en la caída de demanda.

Ahora vamos a entrar en los problemas más relacionados con el mercado hipotecario. En el crédito inmobiliario distingo tres componentes, promotor, comprador y constructor. Pasó del 40% de la cartera de crédito al 60%, y del 27,9% del PIB al 102,9 en 2009. En cuanto a tasa de morosidad, estos días nos inflamos a leer en los periódicos que qué bien estamos porque solamente tenemos un 3% de morosidad, mientras que la morosidad en el crédito a promotor y constructor es, como ahí les pongo debajo, de un 28,9%, pero, claro, es un 3% —que no es el 3 sino el 3,6— sobre una base de 630.000 millones de euros. En este caso, ese modesto 3,63% supone 23.227 millones de euros a 30 de septiembre. La previsión es que a final de año tendremos 25.000 millones de euros de créditos morosos a comprador de vivienda. Naturalmente en este caso, como tenemos un problema de cifras, hay que decir que esto puede ser para primera o segunda vivienda, es decir, que en este caso no podemos atribuirlo todo a vivienda habitual. Por otra parte, también los datos de ejecuciones revelan mucha concentración en el arco mediterráneo al que me he referido antes. Luego en la morosidad de hogares hay primera y segunda vivienda. En cuanto a la alta relación préstamo valor, si se presta por encima del 80%, hay morosidad segura. El sobreendeudamiento de los hogares y la pérdida de empleo explican sobre todo la alta morosidad.

Se puede decir que las consecuencias son bastante claras. Yo le doy bastante importancia al crédito promotor, que es un crédito muy arriesgado. Siempre subrayo que en el viejo Banco Hipotecario, que a pesar de ser público funcionaba muy bien y teníamos una cuenta de resultados muy saneada, siempre había unas prácticas que si se hubieran llevado a cabo no habría pasado lo que ha pasado. Nunca prestábamos a nadie para comprar suelo. El promotor tenía que tener el suelo comprado. Lo segundo es que se le prestaba, de lo que iba a construir, un 60 o un 70%. Lo tercero es que tuviera licencia de obra y lo cuarto era, además de que tuviera licencia de obras, que no se le daba todo el dinero hasta que vendiera. O sea, para animarle a que vendiera se le retenía un 25%. Estas eran prácticas que daban lugar a que al Banco Hipotecario nunca le cogieran estas crisis. Las cajas ya han desaparecido como entidades de crédito y vamos a tener una fuerte concentración bancaria que puede dejar en menos de diez el número de grupos bancarios. La cuestión es que en el futuro no haya que evocar las cajas de ahorros. En el año 2012 han caído más, de nuevo, precios y ventas. Hay un *stock* no vendido. Hay un dato muy curioso —esperemos a ver qué es lo que sale—: el censo de viviendas nos dirá cuántas viviendas vacías hay. Había 3 millones en el año 2001. La previsión es que esta cifra haya podido aumentar significativamente.

En cuanto a las ejecuciones hipotecarias, ya entramos en estadísticas del Consejo General del Poder Judicial y estas estadísticas hay que tomarlas con cuidado como después veremos. En el año 2006 hubo 17.600 ejecuciones hipotecarias; se ha pasado a 93.600 en 2010. En este periodo 2006-2012 se han presentado 415.500 ejecuciones hipotecarias, una media anual de 83.000. En cuanto a los lanzamientos, hay un total acumulado de 234.000. Si solo el 10% fuera vivienda habitual, tendríamos 41.600 ejecuciones y 23.400 lanzamientos, pero en lanzamientos hay una restricción adicional: pueden ser lanzamientos derivados de impagos de alquileres, que no tienen nada que ver con lo que estamos hablando aquí esta tarde. Sin embargo, las ejecuciones hipotecarias planteadas tienen que tener a primera vista bastante que ver con la segunda vivienda, que también afecta a la primera a la hora de ejecutar la garantía. Murcia y Valencia presentaron las mayores proporciones de ejecuciones sobre el parque de viviendas. Siempre aparece en esta materia el País Vasco como modelo de virtudes con menor número de ejecuciones. Las zonas de más turismo, como he indicado, también han tenido más aumentos poblacionales.

Hay escasez de datos. No se dispone de desglose de ejecuciones y lanzamientos entre los diferentes activos inmobiliarios. La segunda vivienda puede pesar bastante. El INE ha incluido en el nuevo plan estadístico un indicador del número de viviendas principales afectadas. Como soy vocal del Consejo Superior de Estadística en representación de UGT, pregunté al presidente del INE qué plan tenía y el plan era el siguiente. Las ejecuciones hipotecarias van a pasar del Consejo General del Poder Judicial a los registradores, el INE va a hacer un convenio con los registradores, y estos van a detectar cuántas son viviendas. Los datos de esas viviendas se los devuelven al INE y este, a través del padrón municipal, tiene información de si las viviendas son habituales o secundarias. De esta forma un tanto tortuosa el Consejo

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 6

General del Poder Judicial, registradores e INE vamos a poder enterarnos de qué parte de todos estos totales tan altos que les he dicho pueden ser vivienda habitual. Porque el problema social que nos trae aquí ahora es mucho más el de la vivienda habitual que el de la segunda vivienda, aunque tampoco es intrascendente el problema de los locales de negocio, pero se puede decir que la problemática está ahora mucho más centrada en la vivienda habitual. En cuanto al mercado hipotecario español, todo el mundo es unánime en subrayar que tenemos un buen Registro de la Propiedad, que el sistema de tasación de los activos inmobiliarios está bien regulado; sin embargo las garantías para los préstamos son amplísimas. Es decir, el sistema ha funcionado muy bien en la etapa de alza, pero en la etapa de baja, como sucede con tantas cosas, el sistema ha funcionado peor. Los mecanismos de refinanciación del mercado hipotecario que se establecieron en la Ley de Mercado Hipotecario de los años 1981 y 1983 son las cédulas, los bonos hipotecarios. En la titulación, el banco originador tiene que mantener una proporción del crédito. Cuando se tituliza un crédito se vende un derecho, mientras que cuando se emiten cédulas y bonos lo que se vende es un pasivo. Es lo que me explicaba el jefe de la asesoría jurídica del Banco Hipotecario. En el año 2012, como consecuencia de este proceso de apelación a los mercados mayoristas, hay todavía muchos más créditos que depósitos. El fin de semana pasado, el viernes, en el *Financial Times*, decía el profesor Toribio —el *Financial Times* del viernes pueden ustedes encontrarlo— que los créditos españoles duplican los depósitos. Yo he contrastado este dato y los superan en un 30 o un 40%, no los duplican, pero sin embargo el caso español está sirviendo de modelo de lo que no se puede hacer. Ahora se ha puesto de moda prácticamente en todo el mundo decir que los créditos tienen que estar por debajo de los depósitos y no por encima de los depósitos, como nos ha pasado ahora. El saldo vivo de crédito hipotecario es de 905.000 millones de euros.

Estos gráficos que vienen a continuación ilustran lo que he dicho. La línea azul es la proporción del PIB que suponían los créditos inmobiliarios, la línea verde es el crédito a comprador y la línea roja el crédito a promotor o constructor, que es posiblemente donde tenemos en este momento concentrados bastantes de los problemas. Esta serie llegó a superar el cien por cien del PIB en los años 1997 y 1998 y va bajando lentamente, pero hay evidencia de que esta línea roja, que son los créditos a promotor, posiblemente ha tardado mucho en bajar porque gran parte de estos préstamos, si no van a terminar ahora en Sareb muchos de ellos, son créditos que han aguantado demasiado tiempo en el balance de los bancos. En cambio, es lento el descenso del crédito a los hogares, lo cual es positivo, pero a pesar de eso no es cuestión tampoco de echar las campanas al vuelo.

Aquí tienen ustedes las tasas de morosidades de los tres tipos de préstamos que integran el préstamo inmobiliario. La morosidad más alta está en el crédito a promotor y sin embargo se queda corta la serie, porque gran parte de esos créditos ya se han entregado como dación en pago, es decir, lo que queda como moroso es mucho menos. Es mucho más importante lo que se ha dado como dación en pago en los créditos a promotor que lo que aparece todavía como crédito moroso. A pesar de todo es espectacular este contraste entre el 3,63 de tasa de morosidad de los créditos a comprador, el 30% de los créditos a promotor y el 29% de los créditos a constructor, todo después del año 2007.

Este gráfico simboliza bastante lo que nos trae aquí. Con una baja tasa de morosidad, que es del 3,63% —no el 3%, insisto, porque hay demasiadas personas que hablan sobre este tema y siempre dicen el 3, y cuando el denominador son 630.000 millones de euros hasta las centésimas tienen importancia—, estamos ahora mismo en 23.500 millones de euros de créditos morosos. Esta serie, sin duda alguna, creciendo como está a un ritmo anual del 30%, serán 25.000 millones de créditos morosos a final de año; 25.000 millones de créditos morosos a una media de 150.000 euros por préstamo, podemos tener una cifra próxima a 200.000 préstamos morosos, que es un riesgo de potencialidad de aumento de las ejecuciones hipotecarias. Posiblemente sea, de todos los gráficos, el que aparentemente tiene más trascendencia.

Aquí tenemos las estadísticas que tanta relevancia han tomado, que las hizo el estadístico del INE que estaba destinado en el Consejo General del Poder Judicial, puso una hoja de Excel y con esa hoja de Excel nos estamos alimentando todos. La línea roja son las ejecuciones hipotecarias, en las que estamos ahora en torno a las 90.000 por año. Se dice incluso que este bajón del año 2011 no se debió a que bajarán las ejecuciones, sino a que los juzgados dijeron no manden más, que ya no damos abasto. La línea azul son los lanzamientos. Los lanzamientos, insisto, pueden estar afectados también por la cuestión de los alquileres, pero las ejecuciones hipotecarias son procedimientos de ejecución presentados ante los juzgados, y esta serie es una serie peliaguda que en poco tiempo se va a aproximar a los 500.000 y no

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 7

sabemos en este caso quién es quién, quién está detrás de eso, qué son viviendas principales, qué son viviendas secundarias, qué son locales de negocio, qué son plazas de garaje, qué son locales de oficinas.

Dividiendo las ejecuciones producidas por el parque de viviendas resulta que donde más está afectando —en términos relativos— la morosidad es en Murcia, Valencia, Canarias y, si vamos por provincias, nos encontramos el triángulo de Murcia, Alicante y Almería, porque dentro de Andalucía Almería tiene un comportamiento muy distinto al del resto, y aparece el País Vasco con un volumen de ejecuciones mucho más reducido. El caso del País Vasco está claro, tiene menos peso la actividad constructora en su actividad productiva, tienen más industria, aunque eso no quiere decir que no haya capitales vascos metidos en otras comunidades autónomas españolas.

Aquí está toda la cifra de crédito hipotecario, sus tasas anuales. Dije antes que eran 900.000 millones de euros y —como se observa— ahora estamos en una tasa de casi el menos 10 por ciento después de haber estado creciendo entre el 30 y 35. Dicen los agricultores que cuando una planta es muy alta es que tiene unas raíces muy largas. Está claro que si extrapolamos la duración del auge a lo que puede ser la duración de la recesión, todavía nos queda un largo periodo de recesión. Es decir, si tan larga, profunda y alta fue la expansión, nos queda una fase de recesión que desde luego está siendo bastante peligrosa desde todos los puntos de vista. Responsabilidad patrimonial. Tenemos los ejes siguientes: la responsabilidad patrimonial universal, que establece la garantía personal e hipotecaria y el procedimiento de ejecución. La Ley de Enjuiciamiento Civil es muy importante a efectos de saber lo que está pasando. Producido el impago, el bien sale a subasta. Si la subasta queda desierta, el banco se puede quedar con la vivienda abonando solo el 60% del valor de tasación. El crédito residual es la pesadilla de muchos compradores de vivienda endeudados. En este gráfico pueden ver ustedes la tijera siniestra que se forma. En el año t una vivienda vale 100, se le da un préstamo de 80. Ese mismo año el comprador dice que no puede pagar. Así pues, solamente en dos o tres años, sumando intereses de demora y las costas hipotecarias, se convierte en 120 o 130. Sin embargo, en este momento el valor se queda en un 60%, y eso que hay un real decreto-ley del año 2011 que estableció ese suelo del 60%, que por lo visto está siendo también muchas veces desbordado porque aparece una empresa satélite que lo compra por nada y puede ser hasta inferior a este 60%. Por tanto, entre 130 y 60 queda un crédito residual peligrosísimo, y es que a las personas que han perdido la vivienda encima se les hipoteca también el salario. Esto se ha suavizado algo con el salario mínimo interprofesional, un 150%, pero probablemente sea lo que revele más el dramatismo de la situación. En la recuperación de la deuda la entidad de crédito —las EC son las entidades de crédito, ya prácticamente bancos y cajas rurales— les puede embargar el salario. Que el valor de la vivienda no supere el 60%, los pesados intereses de demora, junto al embargo del salario configuran un sistema hasta ahora favorable para los bancos.

En la reforma del procedimiento el precio que obtenga el deudor debe ser el de mercado, ha de haber mayor publicidad en la subasta y hay que reducir intereses de demora. Se puede decir, por tanto, que la problemática descansa no solamente en la reforma de la Ley Hipotecaria; la Ley de Enjuiciamiento Civil ya ha sido objeto de toques, pero hacen falta otros más significativos porque el sistema es injusto, además de ineficiente, porque los mismos empresarios dicen que se tarda demasiado tiempo, y desde el punto de vista del deudor la deuda puede crecer de forma exponencial simplemente con el paso del tiempo. No voy a detener prácticamente en las reformas, puesto que ya las conocen; el real decreto-ley en tiempos del Gobierno socialista elevó los ingresos inembargables. Después ha venido el código de buenas prácticas, que he visto que en Irlanda han tenido uno equivalente; tiene un sistema de tanteo que se parece un poco a nuestra situación. El ámbito son los préstamos o créditos de personas físicas y también está el umbral de exclusión. Se puede decir que la parte central, que el problema es la exigencia de que todos los miembros carezcan de rentas del trabajo o de actividades económicas. O sea, si trabaja un miembro, aunque no tenga apenas ingresos, no se le puede aplicar el código de buenas prácticas. Una aproximación estimada es que, según la última encuesta de población activa del INE, teníamos 1.833.000 hogares en los que todos sus miembros estaban parados. Un 4,5% de ese total, según la encuesta financiera de las familias del Banco de España, es decir, 82.500 hogares, podían tener un préstamo hipotecario y podían entrar en ese umbral que establece el código de buenas prácticas. Sin embargo, este estableció unos precios máximos que quedan relativamente bajos. No voy a comentarles la siguiente diapositiva. Después está el más reciente, el de la moratoria en los lanzamientos, en el que está la cuestión de los dos años. Ha subido de forma significativa la renta, los tres Iprem, y sin embargo ha puesto unas condiciones adicionales —familias numerosas— que han hecho que quede como un intervalo

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 8

bastante restrictivo. Por supuesto es importante que los cuatros años previos el hogar sufra una alteración significativa.

Aunque este real decreto sea una fórmula absolutamente insatisfactoria, aunque descansa en la piedad y en el buen comportamiento de los bancos, quizás haya que decir también que llevamos mucho tiempo en España hablando de un Fondo social de viviendas de alquiler. Cómo han cambiado las cosas, ya que ahora lo vemos todos como normal y hasta hace muy poco tiempo solamente un trabajo de Carmen Trilla, editado por la Caixa, sacó que este país tenía solo un 2% de viviendas de alquiler, y a esa cifra que estimó Carmen Trilla nos hemos agarrado todos. Ahora se habla de un Fondo social de vivienda, y aunque la verdad es que hace falta algo mucho más potente que esto, hay que decir también que es una novedad. Por tanto, críticas a la normativa y propuestas. Críticas al Real Decreto-ley 27/2012: Los límites de ingresos pueden provocar injusticias. La protección solo se aplica si el adquirente tras la ejecución es el acreedor, porque si hay subasta y postor no existen los dos años. No incluye la suspensión de los intereses de demora. La deuda puede crecer en los dos años de suspensión del lanzamiento. Tras los dos años, la familia será desahuciada y deberá una cantidad que no podrá pagar. El real decreto-ley no vale para reformar leyes estructurales como la Ley Hipotecaria, la Ley de Enjuiciamiento Civil y la Ley Concursal. En el Real Decreto-ley del año 2011, en tiempos de Gobierno socialista, el prestatario permanece desprotegido en el periodo que va entre impago y ejecución hipotecaria. Otro punto sensible es la fijación de tipos de interés máximo de demora. Probablemente tres veces, como se está pensando ahora, todavía resulta excesivo. Es preciso limitar la discrecionalidad en materia de costas y gastos por la entidad prestamista. Hay que establecer un plazo máximo de impago para iniciar la ejecución. El código de buenas prácticas es una idea técnica interesante y atractiva, pero todo indicaba que el número de hogares afectados favorablemente era reducido. Puesto que son pocos los que entran en el umbral, los precios de compra son bajos y sobre todo se desconoce la existencia del código de buenas prácticas. El primer trimestre ha dado un número muy reducido, ocho casos solo de dación en pago y cuarenta y cuatro casos de reestructuración.

Ahora, me mojo un poco y vamos a las propuestas puesto que es evidente que en estos dos años se han hecho cosas. Los Gobiernos socialistas y el Gobierno de Partido Popular han adoptado medidas para hacer frente a esta situación. Sin embargo, esta cifra que vimos antes, esos doscientos y pico mil morosos potenciales que pueden entrar en cualquier momento, nos hacen ver que este problema es muy serio y que requiere tratarse con rigor. Primera propuesta —en la que hago bastante hincapié—, mejorar la información estadística. Esta estadística del Consejo General del Poder Judicial es pobre y de ella no extraemos cuánto es vivienda habitual. Este dato es importante pues no sabemos si el problema se está magnificando o es de alcance reducido. Esto es trascendente conocerlo. Muchas veces, como yo tengo un sesgo estadístico muy fuerte y se me nota, me dicen: Ya estás con la estadística. En este caso, si no tenemos una estadística, yo diría que el INE debería acortar este mecanismo tortuoso que yo he descrito antes. Posteriormente, aportar información regular y de fácil acceso. Yo he podido acceder al dato de aplicación del código de buenas prácticas yendo a la página web del Ministerio de Economía y Competitividad, pero me parece que posteriormente compareció el ministro e informó sobre cuántos prestatarios se habían favorecido por la aplicación del código de buenas prácticas hasta noviembre y no lo he encontrado en ningún sitio. Es decir, las estadísticas no deben ser secretas para disfrute de ningún político, sino que deben estar al alcance de todos, ya sea el boletín estadístico del Banco de España o sea la propia web del Ministerio de Economía, pero no una estadística reservada para sacarla en esta sede. Estas estadísticas deben estar disponibles y debemos conocerlas. Yo puedo informar aquí del primer trimestre, pero no estoy en condiciones de informar sobre qué ha pasado transcurrido este periodo de aplicación del código de buenas prácticas.

La moratoria de este real decreto-ley convendría haberla atenuado y sobre todo limitarla a tres ítems, en eso estoy de acuerdo, pero 50% de esfuerzo y una circunstancia excepcional, esto es que la crisis ha influido en la situación, pero las otras condiciones a mi juicio son excesivas. Cuestión de la moratoria. Veo de forma clara que esta moratoria debería extenderse a tres años. Todos intuimos que en noviembre de 2014 habrán pasado dos años desde que se aprobara el Real Decreto-ley 27/2012, pero en estos dos años las cosas no habrán cambiado sustancialmente. Sería conveniente también paralizar los procedimientos a efectos de suspender que funcionen los intereses de demora porque son los que dan lugar a que esta deuda crezca. Este es un tema importante. Garantizar la difusión de los criterios de valoración. Hay un convenio firmado por los bancos, pero estos han prometido que el 17 de este mes de febrero harán su propio fondo social, por lo que convendría vigilar que los criterios que va a aplicar cada

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 9

banco sean coherentes con este criterio. Procedimiento. Las cláusulas abusivas deben ser causa de oposición al procedimiento ejecutivo. No he citado aquí cuáles son las cláusulas abusivas, pero entiendo que sería la cláusula suelo, crédito multidivisas y *swaps* de intereses que han afectado a mucha gente porque los créditos podían subir pero no bajar. El valor de la tasación del bien a efecto de la ejecución de la garantía no podrá ser inferior al valor que sirvió para la concesión del préstamo.

Refuerzo de la garantía de la independencia de las tasadoras respecto de las entidades financieras acreedoras. En este caso ha sucedido un hecho importante. La primera tasadora española era propiedad de las cajas de ahorros, esa tasadora hoy es propiedad de unos fondos y, sin embargo, no ha sido tan trascendente el cambio de comportamiento. Es decir, que lo importante muchas veces no es solamente bajar la cuota —hasta un 10% puede ser razonable— de participación; lo importante es la proporción de negocio que una tasadora concentra con un cliente. Si una tasadora concentra con un cliente el 80%, esto es tan importante como quién posea la tasadora. La cuestión de la tasadora hay que relativizarla porque muchas veces fueron las mismas entidades financieras las que presionaron y las tasadoras al fin y al cabo son empresas que están en el mercado.

Modificación de los procedimientos de subasta. Si hay postores se eleva el porcentaje del precio de subasta sobre el valor de tasación hasta el 75% para evitar que lo que perciba el deudor sea una cantidad irrisoria. Si no hay postores y queda desierta la subasta, se debe elevar la proporción sobre el valor de tasación hasta el 80%, pudiendo llegar en algunos casos a la dación en pago, sobre todo si se trata de vivienda habitual. Los límites a los intereses de demora pueden ser el tipo de interés legal más dos puntos. Un 4% más un 2% está bien, pero un 12%, como recoge la nota que he visto en la web del Ministerio de Economía, parece un tipo de interés muy alto. Paralizar el devengo de intereses de demora durante el procedimiento si se trata de vivienda habitual. Hay un caso un tanto dramático, que es muy conocido y es que el banco acudió a la garantía del avalista. Yo no soy jurista y se me nota, pero en estos casos el banco debería acudir primero a la garantía del moroso y luego al avalista; no tener la opción para ver cuál de las dos garantías es más mollar y coger aquella que me venga mejor. Esto está detrás de alguna de las tragedias que hemos conocido ahora. Vaya usted primero a quien es moroso, pero no vaya primero a la garantía mollar del avalista. Este es un tema que no he visto en la nota del Gobierno y debería tomarse en consideración.

Medidas preventivas del sobreendeudamiento. En este tema se dicen muchos tópicos como mejorar la cultura. Como yo soy ya un poquito mayor, estudié el bachiller antiguo y no hubiera aprobado jamás la reválida de sexto ni hubiera pasado a bachiller si no hubiera sabido qué era el interés compuesto y qué eran los logaritmos neperianos. Ahora se le pregunta a alguien —incluso de ciencias— qué es eso del interés compuesto, el $C_0 (1+r)^t$, y qué es el logaritmo neperiano y no lo sabe. La verdad es que no sé si es que éramos muy listos en aquella época, pero yo recuerdo que sin esos conocimientos no podía aprobar bachiller. Si esta mínima cultura la tuviera mucha gente, nos evitaríamos muchos problemas.

El plazo del préstamo no excederá de treinta años. Me refiero a las nuevas operaciones porque se trata de que estos préstamos sirvan para emitir cédulas hipotecarias, no para los antiguos. Se trata de que los préstamos puedan servir para emisiones y me consta que en este momento los créditos antiguos que exceden de los treinta años que no avalan a efecto de emisión de títulos es fuerte. El plazo del préstamo no excederá en los treinta años en las nuevas operaciones y el *loan to value*, préstamo-valor, no pasará del 80%. De superarse los topes, el préstamo no se podrá emplear a efecto de emisión de títulos hipotecarios. Insisto en que es en los nuevos, no en los anteriores. Se topará la variabilidad del tipo de interés de forma simétrica —se me había olvidado decirlo—, al alza y a la baja, no solamente en un sentido, en caso de vivienda habitual.

CBP, código de buenas prácticas. Obligación de suscribirlo por todas las entidades de crédito con carácter permanente, es decir, no algo excepcional, no algo durante dos años sino que se introduzca en la práctica de nuestras entidades de crédito. Obligación de aviso a los deudores susceptibles de aplicación. Se ha advertido que la gente no conocía la existencia del código de buenas prácticas. La clave es que haya una señal establecida y que se avise a cada entidad de crédito cuando haya un moroso potencial que es susceptible de entrar en el código de buenas prácticas, y que esto sea obligatorio para la propia entidad financiera. Ampliación del umbral de exclusión: tres íprem, como sucede con el real decreto de noviembre; posibilidad de obtener rentas de trabajo; elevar los límites de los precios de adquisición que se pusieron muy bajos. Con todo esto se pretende que entre más gente en el código de buenas prácticas. Rebajar al 50% del peso de la cuota sobre los ingresos familiares y también reducir los intereses de demora, tipo de interés del dinero más dos puntos.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 10

Les entregaré después este documento, señor presidente, porque lo que voy a leerles es un poco más amplio que esto, ya que desde la una de la tarde hasta ahora me he leído lo que ha pasado en Irlanda y algún caso más. Renegociación forzosa, pero acentuando el plan previsto por el Gobierno. El Gobierno ha hecho un plan que entiendo que es positivo en este aspecto. Lo importante es que el crédito residual no pese mucho sobre la vida de los hogares endeudados y que una vez que han perdido la vivienda, deben reforzarse los plazos que ha previsto el Gobierno.

Ley de segunda oportunidad. En la ley de segunda oportunidad —he cogido el sistema francés— si el deudor sobreendeudado no ha llegado a esa situación por voluntad propia, es un prestatario de buena fe, puede acogerse a un plan de pagos para afrontar el sobreendeudamiento. El sistema francés es bastante tortuoso, es complejo; no es que a la gente se le perdona el préstamo. Interviene primero como mediador el Banco de Francia y posteriormente el juez decide si se suspende o no, porque la comisión negociadora no puede suspender.

La política de vivienda decidida a favor de la creación del parque de vivienda de alquiler social. Como he escrito muchas notas sobre el tema de política de vivienda, el hecho de defender que exista un parque de vivienda social me da ya hasta cierto pudor. Sin embargo, tiene que cambiar el sistema de financiación a la vivienda, que en este país sea más normal el alquiler. Con esto no defiendo que todo sea alquiler pero sí que el alquiler no dé lugar a esa pregunta que formula el de la ventanilla de un banco: ¿Usted es propietario de la vivienda? Y como le digas que no, te mira con mala cara. Hay que crear una cultura más favorable al alquiler. Los españoles no llevamos en el ADN la propiedad, en el censo de vivienda del año 1950, del siglo pasado, más de la mitad de las viviendas en España eran viviendas de alquiler y en las grandes capitales como Madrid, Zaragoza y Barcelona, el 80 o el 90% de las viviendas eran de alquiler.

Termino subrayando unos conceptos. Reducir la deuda si la entidad del crédito obtiene plusvalías al vender. Esto lo ha recogido el Gobierno y creo que es buena idea. Si el banco al venderlo obtiene plusvalías, que se reduzca en la misma proporción la deuda del crédito residual. Habrá tres impagos para iniciar el procedimiento, ahora hay uno. En cuanto a los préstamos titulizados, ahora se amenaza con que no los toquemos. Lo importante no es que sufra el pasado, lo importante es que se sufra en el futuro. La situación de España en este momento es que las entidades financieras están profundamente endeudadas con el Banco Central Europeo. El Banco de España y también la Comisión han sugerido a los bancos españoles que reduzcan el endeudamiento con el Banco Central Europeo. Entonces, los bancos tendrán que ir a los mercados y captar recursos. Se trata de que el clima que encuentren sea favorable, pero no debe preocuparnos tanto el pasado sino la imagen que tenemos para el propio futuro a efectos de obtención de financiación por parte de los bancos. También flexibilizar el régimen de pagos para participar en la subasta y reducir el plazo del procedimiento. En conjunto, creo que debe cambiar el sistema de financiación a la vivienda, debe resolverse la cuestión del alojamiento e incluso habría que procurar —ahora que se nos anuncia un plan de vivienda— que la vivienda protegida destinada al alquiler no tenga tan poca aceptación. La vivienda protegida destinada a la venta ha tenido siempre muy buena aceptación entre nuestros ayuntamientos y las entidades de crédito; para que ahora se hagan parques de viviendas protegidas de alquiler —que está en el plan del Gobierno pero de forma muy tímida— habrá que darle bastante fuerza, puesto que normalmente las entidades de crédito serán reacias a financiar.

Señorías, el procedimiento de ejecución, la Ley Hipotecaria, todo es susceptible de modificación puesto que el problema social que se avecina es tremendo pero tenemos que hacerlo compatible con mantener la solvencia de nuestro sistema financiero y también teniendo en cuenta que las entidades de crédito deben apelar a los mercados. Diría que lo más trascendente a corto plazo es la reforma del procedimiento y también la reforma del código de buenas prácticas, introduciéndolo como un hecho normal en la vida de los bancos, reforzándolo y potenciándolo.

A partir de ahora, estoy a disposición de ustedes para que me hagan las preguntas que consideren oportunas.

El señor **PRESIDENTE**: Reitero la petición, a sugerencia de algunos portavoces, de que seamos lo más escuetos posible, no en relación con la opinión que tenga cada grupo sino ajustándonos a lo que los comparecientes —en este caso el señor Rodríguez, pero también los demás— nos propongan.

En primer lugar, tiene la palabra, por el Grupo Socialista, la señora Iglesias.

La señora **IGLESIAS SANTIAGO**: Intervendré brevemente, presidente.

Quiero agradecer a Julio Rodríguez su intervención, su presencia al llamamiento de esta Comisión y la información valiosísima que nos ha aportado sobre la situación de los créditos hipotecarios. Voy a

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 11

formular al compareciente —no agotando mi turno de intervención sino posibilitando que pueda contestar— alguna pregunta para que nos dé su punto de vista. Entiendo que no nos va a poder aportar cifras o estadísticas sobre estas cuestiones, pero es posible que desde su experiencia nos pueda hacer algún comentario sobre esto último, sobre la reducción del sobreendeudamiento. Los beneficios que podría tener para la economía familiar y también para la economía española que se cree un proceso de reestructuración de la deuda para que se pueda hacer frente al pago de los préstamos hipotecarios que quedan pendientes y si considera suficiente la ampliación del código de buenas prácticas para hacer esa reestructuración —más allá del número de beneficiarios—, si sirve como procedimiento para hacer esas reestructuraciones de deuda. Además, cualquier grupo podría contestar o cualquiera podría saber que las entidades financieras ya procuran hacer esas reestructuraciones de deuda para garantizarse los cobros, pero me gustaría saber si desde su experiencia sabe si existe alguna mala praxis por parte de las entidades financieras a la hora de replantear esas reestructuraciones de deuda y si se están aplicando periodos de carencia modificando los tipos de interés, aplicando tipos de interés abusivos o muy elevados respecto a las condiciones que sirvieron para la concesión del préstamo inicial y por tanto, sería necesario regular, controlar e intervenir esas reestructuraciones de deuda o las entidades financieras están haciendo efectivamente honor a esa buena práctica bancaria.

Una pregunta muy concreta —espero que pueda hacer el cálculo con los conocimientos de matemáticas del bachillerato de aquel tiempo— es si nos puede hacer una valoración en este momento de, si no modificáramos el proyecto de ley que el Gobierno ha planteado, si nos mantuviéramos el texto del Real Decreto-ley 27/2012 en vigor, cuánto aumentaría de media la deuda de las familias españolas que se beneficiaran —digo beneficiaran entre comillas, quizá se perjudicaran— por la aplicación directa de ese real decreto-ley; cuánto aumentaría la deuda al finalizar el proceso de moratoria si no somos capaces de hacer ninguna modificación congelando los intereses de demora, paralizando las subastas, etcétera.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias, señora Iglesias, por la brevedad de su intervención y sus preguntas.

A continuación tiene la palabra, por el Grupo de Convergència i Unió, la señora Ciuró.

La señora **CIURÓ I BULDÓ**: Le agradezco también su clara exposición y sus valiosas explicaciones.

Quiero preguntarle simplemente sobre un tema muy concreto. Si aprobamos este real decreto-ley de moratoria de los desahucios, ¿entiende usted que sería beneficioso intentar articular algún tipo de mediación o de comisión de sobreendeudamiento para dar salida específicamente a las personas que se ven afectadas por esta moratoria a los efectos de que no solo haya un parón en la aplicación de la ley vigente, sino que además sirva para dar soluciones? ¿Usted contempla la mediación o la comisión de sobreendeudamiento como favorable o beneficioso para que estas familias puedan renegociar este tipo de circunstancias o qué mecanismo contemplaría usted y a qué colectivos los aplicaría? Es decir, ¿le parece un criterio razonable que se aplique también a las personas que ante esta fiesta crediticia que vivió el Estado español se hubiesen acogido a hipotecas por encima del valor de tasación del 80%, por ejemplo? ¿Podría ser un criterio aplicar a estas familias, además de los criterios objetivos y subjetivos, esta ratio del 80%?

El señor **PRESIDENTE**: Por el Grupo de La Izquierda Plural, tiene la palabra el señor Coscubiela.

El señor **COSCUBIELA CONESA**: Estoy muy agradecido por la extensa exposición y sobre todo por las propuestas que nos ha hecho don Julio Rodríguez, que demuestran su conocimiento sobre el tema.

Le quiero hacer preguntas muy concretas, pero van a ir desde el diagnóstico, porque nos parece importante situar también el diagnóstico, hasta las medidas que usted ha planteado. Usted ha hecho una exposición muy clara en relación con el diagnóstico, en relación con el problema grave que es haber tenido que sufragar todo ese crédito brutal a partir del endeudamiento externo. En cambio, me ha parecido que no ha hecho ninguna referencia al papel que en la burbuja ha podido provocar la atracción de capital de todo tipo a invertir en diferentes factores del suelo —no solo en vivienda, sino en suelo— con independencia de que su resultado final fuera o no el acceso a la vivienda. Me gustaría saber si usted tiene datos sobre el papel que ha jugado esa capacidad de atracción y exactamente —supongo que es muy difícil— qué papel puede haber jugado en eso la falta de transparencia de algunos capitales y la llegada de capital oscuro, por decirlo de alguna manera, a nuestro país en esos procesos. Lo digo a efectos también de adoptar medidas para evitarlo de cara al futuro.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 12

En segundo lugar, nos ha planteado usted una cosa muy evidente y es que el ajuste del crédito en estos momentos, el ajuste del precio de la vivienda está siendo más lento en España que en otros países, con un *shock* incluso menor que el nuestro. ¿Podría usted apuntarnos alguna causa? ¿Puede haberse producido entre esas causas algún tipo de sobreprotección de las entidades financieras que les llevara a no tener que hacer el ajuste por reglas de mercado durante el periodo que va desde 2008 hasta ahora?

En tercer lugar, una pregunta que nos importa de cara al futuro. Un argumento que hasta ahora se ha dado en esta legislatura para no modificar de manera sustancial las reglas de juego del acceso al crédito hipotecario es la incidencia que tendría una legislación más restrictiva en cuanto a las dificultades de acceso a la vivienda, poniendo como acceso a la vivienda uno de los grandes valores, supuestamente maravillosos, de nuestra etapa de estos cuarenta años. ¿Usted cree de verdad que sería contraproducente adoptar medidas que hicieran más restrictivo el acceso a créditos hipotecarios? Ha mencionado algunos elementos pero como política general.

He echado en falta en su intervención algo que está muy presente en estos momentos en el debate y son datos en relación con el balance vivo de títulos. Veo aquí un informe de la Asociación Hipotecaria Española que habla de un saldo vivo de títulos hipotecarios en circulación cercano a los 525.000 millones de euros; está claro que no todo son cédulas hipotecarias. Desearía saber si usted dispone de datos actualizados en relación con este tema. Y otra pregunta importante: uno de los grandes argumentos para evitar la propuesta de la dación en pago formulada por algunos sectores sociales es el impacto que ello tendría en esas hipotecas convertidas en productos financieros, entre ellos en cédulas hipotecarias. Me ha parecido entender en algún momento que se contraponen la dación en pago con la estabilidad de ese mercado financiero. En cambio, usted nos ha dicho —me ha parecido entender una cosa que es bastante obvia— que la dación en pago, no jurídicamente en esos términos pero sí en la práctica, ha sido el mecanismo a través del cual se están liquidando los créditos inmobiliarios. ¿Tiene sentido continuar planteando esa esquizofrenia jurídica y económica por la cual la dación en pago se acepta en relación con quien debe 4.000 millones de euros y no en relación con quien debe 40.000 euros? Es decir, ¿es verdad ese dicho que dice que el problema es de quien debe 1.000 pesetas y no de quien debe 1.000 millones de euros? Porque parece que es así. Como consecuencia de eso, ¿de verdad se resentiría tanto el mercado de cédulas hipotecarias si se aceptara la dación en pago para las familias o, mejor dicho, se resentiría más de lo que puede haberse resentido ya el mercado de cédulas hipotecarias por la dación concedida a las inmobiliarias? ¿O en ese sentido lo que prima no es la afectación del mercado hipotecario sino que la legislación mercantil limita la responsabilidad patrimonial de las sociedades y en cambio la legislación hipotecaria y civil establece la responsabilidad patrimonial universal y qué es esa locura —si me permite la expresión— la que hace que se dé un tratamiento tan exagerado?

Sus sugerencias en relación con la modificación de lo que podríamos llamar las medida de choque actuales parecen francamente interesantes. Le pregunto —es que no le he terminado de entender, disculpe que haga una disquisición—, porque a mí me cuesta mucho entender que una situación tan difícil de valorar en relación con la circunstancia de una familia ante una situación de lanzamiento —y que los jueces lo expliquen— se pueda medir por un indicador económico, porque está en función del volumen de miembros de la familia, de la pérdida de ingresos y de muchas otras circunstancias: ¿No cree usted que sería mejor combinar el factor de los ingresos en relación con el Iprem con otros factores que dieran mucho más margen a los jueces para ubicar situaciones no digo excepcionales sino que no se incluyeran en esos indicadores?

Por último, o yo lo he entendido mal o de sus sugerencias no veo un cambio significativo en relación con el volumen de personas que se beneficiarían de los cambios suscitados en cuanto a las deudas del pasado; en las de futuro sí, clarísimamente. En cuanto a los procesos de ejecución, ya están en marcha, porque lo determinante es —que veo que usted no nos propone o no me ha parecido ver nada en relación con ello— qué sucede con el crédito residual, que es el gran drama, que es la otra manera de ver el tema de la dación en pago. ¿No se puede ser un poco más valiente? No sé lo que es ser valiente y cobarde en estos casos, pero yo me entiende usted, que conoce muy bien el tema.

Si he tenido algún error —usted no es jurista y yo no soy economista— en mis apreciaciones —he visto por la cara que ponía que me iba entendiendo en mis preguntas—, en lo que yo no me haya expresado bien, póngalo usted de su cosecha, por favor.

El señor **PRESIDENTE**: A continuación, tiene la palabra por el Grupo del Partido Nacionalista Vasco el señor Azpiazu.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 13

El señor **AZPIAZU URIARTE**: En primer lugar, quiero agradecer al señor Rodríguez sus explicaciones. Le han hecho ya una batería enorme de preguntas que no sé si va a tener tiempo de responder, con lo cual no voy a ampliar en exceso esta batería, pero sí quisiera hacerle una reflexión. El actual proyecto es excesivamente limitado, tímido; da solución, si es que acaso da alguna solución, a un número muy reducido de personas, a un colectivo excesivamente reducido. Usted nos ha propuesto un montón de reformas para que se llegue al fondo y se busque una solución real al problema de la imposibilidad de pagar las hipotecas por parte de muchísima gente, cuando lo fácil es incorporar todas estas cuestiones que usted plantea como enmiendas y dé un proyecto razonable con el que todo el mundo podría estar contento; y por todo el mundo me refiero a quienes tienen dificultades para pagar una hipoteca.

Ahora, ¿esto es realmente posible? Me gustaría incorporar y tratar de pelear muchas de las propuestas que usted ha planteado aquí a modo de enmiendas para que este proyecto no sea tan restringido, sino que dé satisfacción a un número importante de personas que están sufriendo este problema. Muchas entidades financieras ponen el grito en el cielo cuando se les plantean algunas de estas reformas, enmiendas o cambios en relación con la propuesta inicial del Gobierno, con la que más o menos se encuentran cómodos. ¿Usted nos podría decir qué líneas rojas entiende que las entidades financieras no estarían dispuestas a cruzar, qué es lo que más podría costar a las entidades financieras aceptar y por qué? ¿Por temas de solvencia o por el hecho de que una legislación muy favorable para los deudores hipotecarios les genera problemas a las propias entidades financieras? Muchas veces las entidades financieras dirán que no están dispuestas a aceptar prácticamente nada porque para ellas es mucho más cómodo, pero, como experto y conocedor de las entidades financieras, yo le preguntaría qué cuestiones deberían aceptar sin mayores problemas estas entidades para que diésemos satisfacción a un número importante de personas afectadas por el tema hipotecario pero sin generar un problema excesivamente importante en el sector financiero.

El señor **PRESIDENTE**: Por el Grupo Mixto tiene la palabra el señor Larreina.

El señor **LARREINA VALDERRAMA**: Simplemente voy a agradecer la comparecencia de don Julio Rodríguez y las informaciones que nos ha dado que son muy útiles también para nuestra labor. Además, quiero señalar que coincido con muchas de sus apreciaciones, sobre todo con la importancia de fomentar ese parque de viviendas de alquiler social; es uno de los elementos fundamentales para ir a la raíz del problema.

Sin más, le agradezco su comparecencia y el trabajo que nos ha aportado.

El señor **PRESIDENTE**: Por último, por el Grupo Parlamentario Popular tiene la palabra el señor Matos.

El señor **MATOS MASCAREÑO**: En nombre del Grupo Parlamentario Popular, también quisiera dar la bienvenida a esta Comisión de Economía al señor Rodríguez. Para mí personalmente es un placer volver a escucharlo; he coincidido con don Julio en debates sobre la vivienda y siempre es un placer escucharlo. Como he coincidido y esto se trata de la reforma del sistema hipotecario, no voy a hacer ningún comentario a algunas de las cuestiones que ha expuesto sobre el tema de las medidas keynesianas que podrían hacer falta en este momento. No voy a hacerle preguntas respecto a ello, solo unas cuestiones. Hablando de las críticas al Real Decreto-ley 27/2012, decía que solo englobaba esa suspensión de lanzamientos a las viviendas que se había quedado el banco por ausencia de postor en la subasta, y no cuando las había adquirido en subasta un tercero. Para estos casos, ¿qué podría proponer? Si hubiera habido una subasta en la cual el tercero se hubiera quedado una vivienda y hubiera abonado no el 60% del crédito, porque estaría obligado a ofrecer más y por tanto se habría liquidado una gran parte de la deuda pendiente, ¿qué otras medidas podrían tomarse, teniendo en cuenta que estamos hablando de un real decreto-ley de suspensión? ¿Cómo se puede suspender algo que ya se había adjudicado a un tercero o plantearlo como crítica?

Sé que el reto que tenemos en esta Comisión es doble. Por un lado, tenemos que establecer un sistema hipotecario más justo y proporcionado a futuro, es decir, para las nuevas hipotecas que se contraten, y en eso hay una gran coincidencia en muchas propuestas de los grupos de la Cámara. Usted seguramente habrá estudiado todos los sistemas de nuestro entorno. Yo quería preguntarle qué sistema le parece más justo y proporcionado de las legislaciones de nuestro entorno. Sobre eso, como también se habla mucho de la dación en pago como una norma general y no como un último recurso en un supuesto

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 14

de reestructuración de la deuda, de la quita o en su día de cancelación de la deuda pendiente cuando se pierde la vivienda, quería saber si algún país de nuestro entorno contempla la dación en pago pura y dura, como se plantea por algunos sectores.

Tenemos el reto del drama que están pasando muchísimas familias, y ahí tenemos que tomar medidas que afecten a la retroactividad de algunas normas, es decir, a los préstamos hipotecarios que ya están firmados y muchos de ellos están en proceso. Se ha hecho referencia a líneas rojas que no se deberían pasar, y como expresidente del Banco Hipotecario de España ¿qué cuestiones, de todo lo que han propuesto Gobierno y grupos, le pueden preocupar para no dañar más aún el sistema financiero? Sobre el carácter retroactivo y sobre las líneas rojas quería saber qué peligros puede ver o cómo debemos modular no el lanzamiento de unos desalojos, que es una medida de carácter coyuntural y social en una situación de crisis dramática que se está viviendo, sino también la suspensión de todos los procedimientos en marcha o que puedan iniciarse, es decir, suspender cualquier inicio de un procedimiento de ejecución hipotecaria o suspender todos los que estén en marcha en estos momentos, si usted cree que es una medida razonable o que de una manera incontrolada puede suponer más perjuicios que beneficios.

El señor **PRESIDENTE**: Señor Rodríguez, puede usted contestar a los portavoces.

El señor **DOCTOR EN CIENCIAS ECONÓMICAS Y EXPRESIDENTE DEL BANCO HIPOTECARIO Y DE LA CAJA DE AHORROS DE GRANADA** (Rodríguez López): Ha habido un asunto que en mi intervención anterior no toqué pero que se está revelando como importante, que es la expectativa que existe de que en Europa se considere que nuestro procedimiento tiene serios defectos. Como no soy jurista no entro en el detalle de esto, pero es evidente que en este momento la sentencia del Tribunal Europeo está pesando sobre lo que suceda en España. También hay otro hecho que de alguna forma ha aliviado tensión social, y es que las entidades de crédito en este momento han frenado el ritmo de los lanzamientos. Es decir, que el propio código de buenas prácticas particular está funcionando, pero posiblemente sea ante la expectativa de Europa y ante los posibles riesgos normativos que pueda haber. El problema llegó al máximo en noviembre y diciembre, y a la vista de los datos de morosidad que tenemos no es que se haya paliado, pero algo está pasando en el ritmo de envío de lanzamientos a los juzgados. Estos son hechos objetivos observados.

Doña Leire Iglesias pregunta por la reducción del sobreendeudamiento, reestructuración de la deuda y el código de buenas prácticas útil. El código de buenas prácticas, no gustándome el umbral que se fijó ni convenciéndome sobre todo los precios tan bajos que fijaron, era una idea ingeniosa que se ha tratado de aplicar en algunos países. Entiendo que había que distinguir entre medidas de choque en este momento, con actuaciones tipo Real Decreto-Ley 27/2012, pero en cuanto al código de buenas prácticas la cuestión es que tenía que instalarse mucho más en la vida de las entidades de crédito, creo que había que procurar que fuera algo más normal, algo más corriente. En este sentido estamos en presencia del Real Decreto-ley 27/2012 que tiene prácticamente dos artículos, uno es la moratoria y otro es la creación de este parque social de viviendas de alquiler. Si me atengo a un artículo del señor Temboury que leí en *El País*, que fue el que llevó las negociaciones entre el Gobierno y el Partido Socialista allá por noviembre, decía que sobre todo este real decreto no valía para corregir cosas tan importantes como la Ley de Enjuiciamiento Civil, como la Ley Hipotecaria. Este real decreto-ley ahora debería enriquecerse. En Irlanda, por ejemplo, están pensando en una ley de insolvencia personal. Estamos en presencia de un problema muy amplio y estamos ahora mucho más obsesionados por el problema a corto plazo de un aumento muy fuerte de los lanzamientos donde tampoco sabemos muy bien qué alcance tiene el problema hasta que no tengamos una desagregación de los datos disponibles. Luego habría que enriquecer este real decreto-ley, pero la tarea legislativa no tendría que terminar aquí. Otra cosa también a efectos de sobreendeudamiento, palabra que la señora Iglesias ha mencionado que ha sido excesivo, porque incluso cuando se compara una tasa de morosidad de ahora con la tasa de morosidad de otro auge de hace diez años no tiene nada que ver porque las cifras de porcentaje de PIB son mucho mayores ahora que entonces. La tasa de morosidad actual, similar a la de hace quince años, es mucho más grave porque la proporción sobre el PIB es mucho más elevada. En esta tendencia al sobreendeudamiento, esta financiación alegre, tienen que cambiar bastantes cosas. Yo soy de pueblo e indudablemente la cuestión es que me gustaría más que los pueblos no estuvieran tan pendientes ahora de que vuelva otra vez el ladrillo, que vuelva otra vez el crédito; hay que buscar diversificar la economía y no pensar que todo se va a hacer con crédito porque todos los datos apuntan a que van a venir muchos años en los cuales el crédito va a tener un crecimiento mucho más moderado. Van a ser claves las respuestas que voy a dar, sobre todo al señor

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 15

Coscubiela, sobre la cuestión de que la clave ahora mismo es la alimentación financiera, cómo vamos a captar recursos fuertes. Eso se puede decir que es la variable más trascendente en este momento, sobre todo cuando tenemos un pasivo muy fuerte de más de 300.000 millones de euros de las entidades frente al Banco Central Europeo. Luego hay que modificar este real decreto-ley, pero no cesar la actividad legislativa en ese terreno aquí.

La señora Iglesias preguntaba si hay que mantener el texto. Yo diría que en el debate debe enriquecerse sustancialmente el texto, teniendo en cuenta cosas del momento, cosas del medio plazo, como es el código de buenas prácticas, y también ir haciendo un pinito hacia la ley de segunda ocasión.

La cuestión de la mediación que se ha planteado desde el Grupo de CiU es una cuestión interesante —no estaba en el texto porque después lo he enriquecido viendo lo que ha pasado en Irlanda—, facilitar la mediación reduciendo la fiscalidad y costes de fe pública y registro. —Lo tienen en la hoja que se les ha dado—. En este caso la cuestión de la mediación es clave porque, por ejemplo, si se analiza el procedimiento francés, cualquiera que piense que en Francia, aunque funciona eso de la segunda ocasión, es algo que simplemente aplaza, es tortuosísimo. Lo primero que funciona es que en las oficinas del Banco de Francia se crea una comisión que es la que negocia y envía una propuesta a la entidad prestamista, y entonces la tarea mediadora es muy importante. Esa comisión mediadora en Francia no paraliza la ejecución hipotecaria, pero sí envía un mensaje al juez. Esa tarea de mediación ha sido decisiva y de lo que se trata es de flexibilizar la mediación reduciendo los posibles costes que ello pueda tener. La tarea mediadora nunca ha sido tan importante como en este momento.

¿Es señor Cosculluela o Coscubiela?

El señor **PRESIDENTE**: Coscubiela.

El señor **DOCTOR EN CIENCIAS ECONÓMICAS Y EXPRESIDENTES DEL BANCO HIPOTECARIO Y DE LA CAJA DE AHORROS DE GRANADA** (Rodríguez López): Coscubiela; perdone, es que hubo un ministro de Obras Públicas que se llamaba Cosculluela. En todo caso, le leo a usted habitualmente en la revista *Nueva Tribuna*, aunque soy un poquito más jacobino que usted, eso sí lo anticipo. En cuanto al diagnóstico y la deuda, ha habido algo en lo que no he querido extenderme por falta de tiempo, y es que le estamos echando mucha culpa de todo a la sobrefinanciación, al crédito hipotecario abundante —el crédito inmobiliario ha llegado a ser de más del cien por cien—, sin embargo hay un segundo lado real que ha sido sobre todo este proceso de recalificación masiva de suelo donde los mismos notables provinciales tenían a la vez un lado real, la calificación, y luego estaban las cajas de ahorros con la concesión del préstamo. No voy a contar mis memorias de siete años en una caja de ahorros de provincias, pero este procedimiento funcionaba mucho: por una parte se obtenía una política laxa en materia de recalificación de suelo y simultáneamente estaba el papel de las entidades de crédito, sobre todo cajas de ahorros. No es que los bancos no hicieran sobrefinanciación; el problema de las cajas de ahorros era sobre todo la concentración en unos pocos clientes. Este era el riesgo, pero indudablemente ha habido muchas operaciones —usted lo ha dicho muy bien— en las que se venía a invertir en suelo que venían acompañadas de dinero. Posiblemente la operación real, esas recalificaciones y ese destino de suelo masivamente a construcción residencial era lo importante. En sí mismas esas construcciones no son ni buenas ni malas, el problema es la expulsión de recursos reales y recursos financieros que conllevan, puesto que ahora mismo nos encontramos con que muchas veces han desaparecido actividades productivas que podrían hacernos superar mejor la situación.

En este caso queda claro que la deuda exterior española es en gran medida deuda exterior de las entidades de crédito para poder alimentar. Las cifras varían de unas veces a otras, pero posiblemente estemos en un 250% del PIB de endeudamiento exterior cuando la deuda pública estatal en este momento no llega todavía al cien por cien. Del 100 al 250%, ese es el papel que ha tenido la alimentación financiera de las entidades de crédito para construir lo que *The Financial Times* ha dicho muy expresivamente, y es que nos endeudamos masivamente frente al resto del mundo para construir una pirámide que se caracteriza por la presencia de 700.000 viviendas terminadas y no vendidas, de acuerdo con una estimación conservadora del propio Ministerio de Fomento, aunque le honra al Ministerio de Fomento dar ese dato, que es un dato bastante fuerte.

Ha hecho usted un buen diagnóstico en el tema del ajuste del precio de la vivienda, por eso le asentí. La cuestión está en que yo he dicho que la caída del precio ha sido menos intensa que en países con un choque inmobiliario muy fuerte, pero gran parte de la caída de este 30 o 31% ha tenido lugar en el año 2012. Para mí personalmente el circuito seguido por los dos reales decretos De Guindos fue un circuito

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 16

muy peligroso, como cuando un niño pequeño se tira por un tobogán muy peligroso y piensas que a lo mejor sale pero que es muy peligroso. Es decir, ¿qué hicieron esos dos reales decretos? Poner los valores de los activos bancarios a precio de mercado a través de unas provisiones muy fuertes, 80% para suelo, 50% para promociones en curso, 30% para viviendas terminadas, y todo esto hecho en un plazo muy corto, pues tenía que hacerse todo en el año 2012. A lo mejor lo superamos, pero muchas veces uno piensa que en ese tobogán nos habíamos podido matar. De hecho, cuando en mayo pasó lo de Bankia se vio que el camino fue demasiado abrupto. En conjunto diría que el camino seguido hasta el año 2012 fue un camino lento pero posiblemente tampoco se puede decir que fue una salida perfecta. Aunque al final salga, el camino y el coste pudieron ser peligrosísimos. Está claro que sin los dos reales decretos De Guindos en el año 2012 no se habría intensificado la caída de los precios como ha tenido lugar. ¿Eso es bueno o malo? Ha sido de todo; ha sido bueno en el sentido de que el ajuste ha funcionado pero los riesgos están en la cabeza de todos.

En cuanto a la incidencia sobre el esfuerzo de acceso de la dación en pago, este es un aspecto que usted ha detectado bien, y es que todo el mundo dice que si ahora aceptamos la dación en pago va a costar más, los plazos van a ser más cortos, la relación préstamo-valor va a ser más alta. Muchas veces cuando la entidad financiera me decía esto pensaba: ¿no te estás dando cuenta de que si esto hubiera sido como has dicho a lo mejor no habría habido burbuja? En este aspecto está claro que cuando las entidades de crédito dicen que no a la dación en pago en este momento porque las condiciones se van a endurecer, me quedo absolutamente frío. Otra cosa es de lo que vamos a hablar después, la apelación a los mercados extranjeros. Esto lo ha detectado usted muy bien. Es verdad, en este momento si la relación préstamo-valor hubiera sido de verdad el 80%... Hay un trabajo del señor García-Montalvo en la revista trimestral *CECA*, donde, a través de la muestra que él ha utilizado —y no hace falta pensar mucho para saber qué muestra ha utilizado el señor García-Montalvo para hacer ese trabajo— hay un montón de créditos con una relación préstamo-valor del 110, 115 y del 120%. Es evidente que ese sobreendeudamiento fue nefasto, pero en este caso acabar con esa cultura del endeudamiento o atenuarla es positivo.

Por lo que se refiere al endeudamiento hipotecario, están los datos de la Sociedad Hipotecaria. ¿Sabe usted por qué no he utilizado los datos de los títulos hipotecarios que usted maneja, que son cédulas hipotecarias, 427.000, y unas 100.000 más en titulización? Porque bastantes de estas emisiones de títulos hipotecarios se han hecho para conseguir liquidez. El crédito hipotecario se vende a un fondo de titulización; este emite bonos que se queda el banco emisor y va al Banco Central y obtiene financiación. Posiblemente esa cifra esté ahora mismo muy inflada porque ha sido un mecanismo utilizado para captar financiación barata por parte del Banco Central Europeo. Un mecanismo absolutamente circular que hoy, como bien dice el periódico *Expansión*, es sobrecolateralización, es decir, que en gran parte de esas emisiones el destino final no era tanto sacar ahorro de fuera sino tener un papel con el cual conseguir financiación del propio Banco Central Europeo. Por tanto las cifras absolutas dicen algo, pero posiblemente es un mecanismo circular que en sí mismo no resulta demasiado interesante señalar.

Sobre la cuestión de la dación en pago, está claro que aquí hay que distinguir, como en la ley de segunda ocasión, entre el futuro y el pasado. Es mucho más trascendente ir hacia atrás que lo que se puede hacer de nuevas. Se puede decir que en este momento las entidades de crédito temen que afecte a la calidad de la garantía que tenemos en este momento. En este caso el riesgo mucho mayor es que estas entidades de crédito deben apelar a los mercados exteriores, coger ahora financiación, reducir el endeudamiento con el Banco Central Europeo. Si en este momento la garantía de los créditos que hay sufre algo, las posibilidades de captación de recursos van a ser más débiles. En este momento este es, posiblemente, el factor que veo más trascendente. No me preocupa tanto, como ya ha quedado claro, que los nuevos préstamos como consecuencia de estas novaciones sean más caros a un plazo más largo; me preocupa mucho más qué es lo que queremos en este momento de la reforma del sistema financiero: que fluya el crédito, que vuelva a haber una tasa de crecimiento normal del crédito al sector privado. Sin embargo, para que fluya el crédito debe haber alimentación financiera, expresión francesa que me gusta más que la inglesa de *fading*. Entiendo que esa alimentación financiera es clave en este momento y tenemos que supeditar todo a ella para poder, incluso, conseguir que crezca el crédito al sector privado.

Me señala que no he dicho nada para la deuda del pasado. Cuando definiendo la implantación en España de la ley de segunda oportunidad está claro que estoy pensando también en el pasado, no estoy pensando solamente en el futuro. Posiblemente ahí sí difiero de la posición que he observado en la AEB y en la Asociación Hipotecaria Española. En todo caso he participado en bastantes debates sobre este tema y me consta que en este momento la posición de las entidades de crédito españolas es muy dura en

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 17

la dación en pago hacia atrás. Sin embargo, la ley de segunda oportunidad es mejor tolerada quizá porque la ven a muy largo plazo, como algo que va a ser para el futuro, pero entiendo que sería interesante su implantación en España.

Señor Azpiazu, agradezco las palabras que ha dicho. Lo más relevante es, ¿cuáles son las líneas rojas? Porque AEB y la Asociación Hipotecaria Española, dación en pago para atrás... Esto es lo más importante. En cuanto a la ley de segunda ocasión, posiblemente las cajas de ahorros tengan una posición más permisiva y la Asociación Hipotecaria Española; la AEB en este caso —sin quererla yo interpretar— sería muy dura también con la ley de segunda oportunidad. Pero también habría línea roja posiblemente en la propia modificación, tajante, del procedimiento de ejecución hipotecaria con esta reducción sustancial de los intereses de demora, que yo he defendido aquí que sea más fuerte que lo que defiende el Gobierno. Este procedimiento está de alguna forma consolidado y habría reticencias para su modificación total.

En cuanto al Grupo Mixto, celebro su acuerdo sobre la creación de un parque de viviendas de alquiler social. He dicho que doña Carme Trilla sacó esa cifra del 2% y hasta ahora nadie la ha rebatido. En este momento esa creación de parque de viviendas sociales de alquiler sería algo que no debe quedarse sobre el papel.

Señor Matos, lo que digo es que si en este caso hay subasta, la ventaja que tendría es decir que en este caso se suspende el lanzamiento. Solamente se suspende si es el acreedor, si no ha habido subasta. Si ha habido subasta, no hay suspensión del lanzamiento porque se hubiera quedado con ella. Ahí tendría ventajas que se hubieran suspendido los procedimientos, esto es, en lugar de suspender el lanzamiento suspender el procedimiento. Soy consciente de que este es un paso al frente, suspender los procedimientos para un bloque de prestatarios que reúnan unas condiciones que incluso yo he suavizado algo respecto del real decreto, porque he dicho que solamente debe limitarse el umbral a tres cosas, tres veces el Iprem, de acuerdo, y también de acuerdo con que haya habido un aumento del esfuerzo hipotecario; pero había otra condición, circunstancia excepcional, el 50% de esfuerzo. En este caso suspender los procedimientos para este tipo de préstamos hubiera impedido el efecto que usted ha dicho de que una vez realizada la subasta, qué hacer. Indudablemente soy consciente de que este es un paso fuerte, que habría que establecerlo con cuidado, sobre todo procurando que tenga lugar el efecto arrastre, que más gente declare ahora mismo que no quiere pagar el préstamo. Una vez cumplidos los dos años, cuando en el año 2014 lleven dos años de vencimiento del plazo establecido, habría que prever la posibilidad de extender ese plazo por una temporada más. Ha pasado en Irlanda. En Irlanda fue inicialmente un plazo de seis meses y ha pasado a un año. Habría que jugar o a extender el plazo o a haber empezado desde el principio suspendiendo los propios procedimientos.

En cuanto a qué sucede en el resto del mundo, la dación en pago como tal solo existe en once de los cincuenta Estados de Estados Unidos, sobre todo en California, en algunos Estados muy fuertes. Sin embargo, allí funciona a rajatabla una ley de quiebra personal, de forma que si un particular se declara en quiebra no se le puede meter mano. Por tanto, en los Estados en los que no funciona la dación en pago es como si funcionara, porque el mareo es tal con la cuestión de la ley de quiebra personal que prácticamente acaba por extenderse a todo Estados Unidos. Existiendo solamente en un segmento de Estados Unidos, prácticamente se puede decir que en Estados Unidos funciona plenamente porque además en ese país el propietario de la vivienda sigue siendo el banco. Es un sistema hipotecario distinto, no es un préstamo por el que la vivienda sea ya propiedad del prestatario y esté hipotecada; no, en Estados Unidos sigue siendo propietario el banco, con lo cual el procedimiento es muy rápido.

¿Qué hay en Europa? En el Reino Unido funciona algo parecido a Estados Unidos, sin llegar a ser la dación en pago es la que más se parece, y en el continente Francia y Suecia tienen sistemas de ley de segunda oportunidad bastante positivos, que funcionan, y que es menos fácil de lo que parece. En este caso, ¿qué es lo que me preocupa más en relación con su pregunta? Insisto en lo que he dicho anteriormente, me preocupa sobre todo la alimentación financiera de las entidades de crédito españolas. Me preocupa sobre todo que esa sustitución de la dependencia del Banco Central Europeo pueda hacerse emitiendo. Uno de los rasgos más positivos de lo que ha pasado en España a principios de año ha sido que dos grandes bancos han podido emitir; que el Santander y La Caixa hayan podido emitir ha sido como una raya, ha sido en unas condiciones muy caras y en unas condiciones excepcionales. Sabemos que lo que viene detrás va a tener muchos problemas. En este caso solo habrá una recuperación clara del crédito al sector privado si se produce una alimentación financiera fluida de nuestras entidades de crédito, sobre todo si ponemos como objetivo final el crecimiento del crédito al sector privado.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 18

Usted ha puesto de manifiesto al final el riesgo de suspender todos los procedimientos. En este momento, insisto, como dije en este punto, atenuar moratoria e ingresos máximos, moratoria, extenderla a tres años paralizando procedimientos, pero esto lo llevaría a cabo con posibles revisiones semestrales, para impedir ese efecto llamada de que aumenten los impagos como consecuencia de la extensión de la paralización de los procedimientos, que en última instancia hubiera resuelto todos los problemas que usted ha citado.

Señor Coscubiela, me parece que se me ha escapado alguna cosa; me he acordado después de que tenía alguna cosa más que decirle.

Por cierto, ¿qué sistema funciona mejor? El sistema danés funciona muy bien. Cuando uno va a un banco danés y pide un crédito a veinte años por 100.000 euros le dicen: muy bien, lo vamos a estudiar, usted espere aquí sentado; van a los mercados de capitales, emiten unos bonos por veinte años y solo le dan el préstamo al prestatario si en el mercado han conseguido esa financiación. Se considera que el sistema danés es posiblemente el más perfecto porque es el que tiene más emparejado el plazo de los créditos y el de la captación de recursos.

Me parece que me he extendido un poquito más, pero eran muchas preguntas.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias, señor Rodríguez.

Suspendemos la sesión un minuto mientras despedimos al señor Rodríguez y entra el segundo compareciente. **(Pausa)**.

— DEL SEÑOR VICESECRETARIO GENERAL DE LA ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE BANCA, AEB (RODRÍGUEZ PELLITERO). (Número de expediente 219/000183).

El señor **PRESIDENTE**: Señorías, continuamos con las comparecencias. Va a intervenir ahora como compareciente don Javier Rodríguez Pellitero, vicesecretario general de la Asociación Española de Banca, la AEB.

Señor Rodríguez, tiene usted la palabra.

El señor **VICESECRETARIO GENERAL DE LA ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE BANCA, AEB** (Rodríguez Pellitero): Muchas gracias, señor presidente.

En primer lugar, quiero agradecerles el hecho de que me hayan citado a comparecer en esta Comisión para dar la perspectiva sobre este tema que desde luego afecta centralmente al sector bancario español y permitir oír cuál es la sensibilidad de este sector en un tema absolutamente crucial. Espero que mi comparecencia les sea de utilidad en el desarrollo de sus trabajos. En todo caso, valoro muy positivamente y les felicito por tener la sensibilidad de establecer este tipo de comparecencias y oír a todos los sectores afectados.

Lo primero que tengo que reconocer es que nos enfrentamos a un problema social incuestionable. Posteriormente hablaremos de cifras, hablaremos de porcentajes, en algunos casos para decir que los porcentajes son altos o bajos respecto del total del mercado, pero vaya por delante el que se reconozca la existencia de un problema social que afecta a miles de conciudadanos, que detrás de cada caso hay drama y que, desde luego, el frío porcentaje no puede encubrir la realidad social de cada uno de estos dramas que sufren miles de ciudadanos especialmente golpeados por la crisis económica que sufrimos. Vaya por delante el reconocimiento de ese problema social. Ahora bien, dicho esto, y sin desmerecer en absoluto esta primera afirmación, hay que poner sobre la mesa desde el primer momento el que quizá en algunas de las aproximaciones a este problema el sistema hipotecario español ha sido excesiva o precipitadamente juzgado y declarado culpable, si me permiten la expresión. Voy a tratar de contribuir aquí a que ustedes reconsideren si es verdad que el juicio que merece el sistema hipotecario español, a la luz de los resultados prácticos, debe ser ese de culpabilidad o, por el contrario, debe matizarse.

En primer lugar, cuáles son las causas del problema social, que es el que hoy nos convoca aquí y el que ha determinado que se planteen desde el Gobierno y desde los grupos políticos estas iniciativas de modificación legislativa que, lógicamente es, como he dicho anteriormente, la situación de pérdida de la vivienda que miles de conciudadanos están sufriendo en estos últimos años. Pues bien, para enjuiciar bien el problema y comenzar a solucionarlo, lo principal es el diagnóstico de las causas del problema. Yo aquí me pregunto. ¿Es la causa del problema la legislación hipotecaria española? Tengo que decir que no. La causa del problema es la crisis económica y la situación de desempleo a la que miles de conciudadanos, con cifras escalofriantes del 26%, se han visto abocados en este país. El hecho de la pérdida de los

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 19

empleos y la pérdida de ingresos ha determinado la pérdida de la capacidad de pago de sus obligaciones y, por tanto, y en algunos casos, a enfrentarse a procedimientos de ejecución hipotecaria que pueden llevar a la pérdida de la vivienda, lo cual, insisto, es una situación dramática. Pero, quiero insistir en que el diagnóstico es importante y el diagnóstico de las causas del problema no es el sistema hipotecario español, es la crisis económica. Al revés, el sistema hipotecario español no solo no es la causa del problema, sino que es un sistema que ha permitido el acceso a la vivienda a porcentajes de población muy superiores a los de los países de nuestro entorno.

Según fuentes del Instituto Nacional de Estadística, el 82% de la población española ha accedido a la propiedad de la vivienda, y eso, en sociedades modernas y desarrolladas donde se quiere fomentar una cierta estabilidad, sobre todo en las clases medias, se considera en definitiva un logro social. El que los ciudadanos no solo satisfagan su necesidad de vivienda, sino que incluso puedan constituir un patrimonio sobre la base de la propiedad de su vivienda es un factor de estabilidad en las sociedades modernas. Y no solo ha permitido el acceso a esos porcentajes de población a la propiedad de las viviendas, sino que lo ha hecho en condiciones especialmente favorables, tanto en lo que se refiere a los plazos como en lo que se refiere a las condiciones económicas en que se han verificado esas financiaciones hipotecarias. Desde luego, piensen que plazos de veinte, veinticinco, treinta años, o incluso en algunos casos más, y diferenciales de tipos de interés respecto de Euríbor, que es un indicador que lleva unos cuantos años en cifras absolutas muy bajas y hoy está apenas en un 0,575%, con diferenciales del 0,35%, del 0,40%, del 1% como mucho, son unas condiciones de financiación absolutamente incomparables con las que se podían encontrar en los países desarrollados e incluso en los países de nuestro entorno más próximo, que compartían indicadores del tipo de interés de referencia y la misma política monetaria.

¿Y esto a qué es debido? Se lo puedo asegurar y se lo voy a decir yo, que hablo aquí en representación del sector, no se debe a una especie de benevolencia natural de las entidades de crédito, sino a que detrás del sistema de garantía hipotecaria hay un procedimiento de ejecución particularmente eficaz. Tengan ustedes en cuenta que, cuando se valoran los riesgos de un acreditado, se tienen en cuenta tanto su solvencia personal, su nivel de ingresos y en la medida en que haya garantías adicionales, bien personales o reales, el valor de la garantía. Pues bien, el valor de la garantía no es nada distinta de la agilidad y la eficacia del procedimiento de realización del bien dado en garantía que tiene detrás. Es decir, las condiciones en las que se han dado los créditos hipotecarios españoles de bajísimos tipos de interés y amplitud de plazos tienen su origen en un sistema de ejecución de la garantía particularmente eficaz y sin él no tengan ustedes ninguna duda de que las condiciones de los préstamos hubiesen sido otras, y peores.

Les voy a leer una frase literal: El que se pueda realizar más fácil y rápidamente la garantía incrementa el valor de la misma constituida por el deudor en favor de los intereses económicos del propio deudor. Es el párrafo 94 del informe de la abogada general de la Unión Europea, señora Kokott, de un procedimiento del que luego hablaremos. En definitiva, el que el procedimiento sea ágil y efectivo no es un desequilibrio a favor del acreedor, sino que es la condición necesaria para que las condiciones financieras del crédito sean de una determinada manera y cuanto más ágil sea el procedimiento, mejores serán las condiciones y al revés. Este procedimiento últimamente se ha visto cuestionado, entre otros, por el informe de la abogada general, señora Kokott, al que he hecho antes referencia. Yo creo que no debemos dejarnos llevar por él de forma inmediata o irreflexiva, en primer lugar, porque únicamente cuestiona un aspecto muy concreto, que es la posibilidad, bien en este procedimiento o en otro procedimiento incluso separado, de que se pueda paralizar el mismo para el análisis de la invocación de cláusulas abusivas. En todo caso, sobre esto les tengo que decir que, primero, hay que esperar a lo que diga el tribunal; segundo, procedimientos de la misma naturaleza que este existen en todos los países europeos, no somos el único que tenemos un procedimiento similar; y tercero, que la Directiva 93/13, que es la directiva en la que se ha basado la abogada general para extraer la conclusión de la posible vulneración del derecho comunitario, ha sido traspuesta al derecho español tanto en la Ley sobre condiciones generales de la contratación como en la Ley para la defensa de los consumidores y usuarios. Además, tanto el Tribunal Supremo en múltiples ocasiones como incluso el Tribunal Constitucional han enjuiciado el procedimiento de ejecución hipotecaria y no han encontrado conflicto. No solo no han encontrado conflicto con esta directiva o su trasposición al derecho español, sino que tampoco han encontrado conflicto con un derecho todavía de superior tutela como es el derecho a la tutela judicial efectiva. Conocen ustedes perfectamente, desde la sentencia del Tribunal Constitucional 481 hasta un auto reciente de julio de 2011, que se ha confirmado la constitucionalidad del procedimiento de ejecución hipotecaria.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 20

Adicionalmente, ¿cuál podría ser el efecto de que la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión obligase a una modificación del procedimiento de ejecución hipotecaria española? En la práctica yo creo que el efecto no va a ser muy importante, porque solo en la medida en que la cláusula abusiva hubiese sido la determinante del inicio del procedimiento de ejecución se podría acceder por parte del juez a la suspensión del procedimiento. Créanme, en la práctica lo que motiva el inicio de los procedimientos de ejecución no es la aplicación de ninguna cláusula cuestionable, es el puro y simple impago por imposibilidad de hacer frente a las cuotas, y esa no es una cláusula abusiva.

En segundo lugar, los buenos resultados de los que hablaba antes del sistema hipotecario español obedecen también a otra de sus piezas fundamentales, que es que se configura un sistema de responsabilidad patrimonial universal. El cumplimiento de las obligaciones es uno de los principios básicos en los que se asientan las sociedades desarrolladas. De hecho, han contribuido a generar una gran cultura de cumplimiento de las obligaciones. Más del 96% de los acreditados hipotecarios está al corriente del pago de las cuotas, incluso con tasas de paro como las que tenemos en este país. Es decir, la gente intenta pagar y las entidades lo saben y los esfuerzos de los ciudadanos por pagar sus créditos son los más. Señorías, para aliviar la situación de un 3,5% de la población —que merece alivio, y luego explicaremos en qué ámbito debería producirse— no vayamos bienintencionadamente a perturbar la cultura de cumplimiento de las obligaciones del 96,5%, ni tampoco —y no olviden ustedes también el efecto colateral— a perjudicar el valor del patrimonio de ese 96,5% de los ciudadanos para ser ofrecido como garantía en operaciones de endeudamiento futuro. En la medida en que se perturbe el funcionamiento o la ejecución de las garantías, el valor del patrimonio de ese 96,5% de cara a futuras operaciones de endeudamiento se estará perjudicando también.

Este principio de responsabilidad patrimonial universal en todo caso es la pauta general tanto en el derecho europeo como incluso en los Estados Unidos de América. Se ha dicho muchas veces con cierta ligereza que en Estados Unidos rige un sistema de responsabilidad patrimonial no universal, no es cierto. Sucede en apenas catorce Estados, que por cierto han sido los catorce Estados donde hemos visto el origen de las hipotecas *subprime*, que luego tantas consecuencias desagradables nos han ocasionado en el sistema financiero internacional. Buena prueba de que este sistema en la práctica no funciona es que la Ley Hipotecaria permite el pacto de limitación de la responsabilidad al bien hipotecado. ¿Por qué no se ha utilizado este procedimiento? Porque por el sistema de funcionamiento que les decía antes, cuando se evalúa tanto la solvencia del deudor como la solvencia del bien, si una de las dos falla, las condiciones de concesión de crédito son peores. Es decir, los créditos que se podrían conceder con responsabilidad limitada al bien hipotecado serían más caros y no interesan a los ciudadanos. De hecho, hay alguna entidad que tiene esto en su oferta y no ha celebrado ningún crédito hipotecario con responsabilidad limitada. Cuestionar este principio de responsabilidad patrimonial universal con fórmulas como la tan traída y llevada dación en pago no es una buena idea y no lo es, primero, porque, de introducirse de modo retroactivo, vulneraría un principio constitucional absolutamente a salvaguardar, que es el principio de seguridad jurídica. Constituiría un supuesto de retroactividad constitucionalmente no tolerable.

En segundo término, no resuelve el problema. Aquí de lo que estamos hablando es de dar solución a los ciudadanos que pierden su vivienda. La dación en pago parte de la base de que el ciudadano pierde su vivienda; no es la solución. Perturbaría la cultura de cumplimiento de las obligaciones. Podríamos estar en la misma situación que han vivido otros países antes que nosotros y creo que es importante mirar y aprender de la experiencia de otros. En México hubo sucesivas normas de modificación del régimen hipotecario precisamente en una situación similar a esta y también motivadas en oleadas sucesivas de contestación social que fueron atenuando ese régimen hipotecario. El efecto práctico fue, con aquellas llamadas leyes de punto final, que los ciudadanos descontaban la siguiente ley y dejaban de pagar. Hoy por hoy el sistema hipotecario en México sigue sin recuperarse y apenas representa el 17% del total del crédito frente a porcentajes de en torno al 40% o 50% de países como el nuestro. En Brasil el crédito hipotecario, también por modificaciones del procedimiento de ejecución hipotecaria, hoy representa el 7% del crédito total del país. ¿Saben cómo se compran las viviendas ahora en Brasil? Con un sistema de *leasing*, en el que la entidad financiera conserva la propiedad del bien hasta que se paga la última cuota. Creo que eso no es una buena fórmula.

La dación en pago no es admisible ni en bloque, ni brutalmente introducida de forma retroactiva, ni —perdónenme la expresión— a poquitos. Esto de ir incrementando el porcentaje de adjudicación en caso de subasta sin postor por vía de la modificación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil es la dación a poquitos y tampoco vale porque los efectos son los mismos. Excepcionalmente, se puede admitir

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 21

y así se ha hecho y ha tenido sus efectos y ha tenido algún impacto en valoraciones de *rating* de algunas emisiones de cédulas hipotecarias en el ámbito del código de buenas prácticas, pero es una medida temporal y restringida a un colectivo acotado por razones de necesidad. No se vaya más allá.

En tercer lugar, el tercer gran elemento del sistema hipotecario español, que yo creo que merece reconocimiento, es la transparencia y la protección que dispensa a los consumidores, a los clientes. Desde la Orden de mayo de 1994 sobre transparencia de las condiciones hipotecarias, pasando por la Ley 2/1994 que permite la subrogación de crédito hipotecario sin coste, que es algo que no existe en ningún país del mundo —cualquier ciudadano se puede cambiar de entidad de crédito si no le gusta su hipoteca—, hasta en última instancia la Orden de octubre de 2011 también sobre transparencia de operaciones hipotecarias y de información a la clientela dispensan una protección integral desde el punto de vista de la información pre y postcontractual que se dispensa al cliente. En concreto, en esta última al cliente se le tiene que dar información precontractual, oferta vinculante, ficha de información personalizada, el contrato, información especial sobre instrumentos de cobertura de tipo de interés. En caso de que existan cláusulas de suelo o de techo y estas no dispensen una protección equivalente, el notario tiene que advertir expresamente. En buena medida esta orden anticipa, pero desde luego va mucho más allá, un régimen que no existe en Europa y que ahora mismo está discutiéndose, que es el proyecto de directiva sobre crédito para adquisición de bienes de uso residencial.

Además de esto, el sistema español introduce dos filtros públicos, un notario y un registrador, que son dos funcionarios públicos que califican la legalidad de las cláusulas y, si no, no se autoriza la escritura o no se inscribe la hipoteca en el registro. Por tener, tenemos regulado lo que en muchos países ni siquiera por asomo está regulado, que es el régimen de las tasaciones, que en alguna medida también ha sido muy cuestionado y, desde luego, en millones de operaciones no se puede descartar que no haya un número en términos absolutos, aunque muy bajo en términos relativos, de tasaciones que puedan adolecer de algún defecto. Somos de los pocos países de Europa que tenemos una regulación sustantiva de tasaciones, que es una orden ECO sobre tasaciones inmobiliarias, y una actividad de tasación sujeta a la supervisión del Banco de España, del supervisor prudencial. En Alemania no hay regulación de las tasaciones, cada banco tiene su tasadora, tasa a efectos de conceder el crédito, y si al cliente le gusta la tasación bien y, si no, la entidad no da el crédito. No desvaloremos absolutamente lo que tenemos porque, créanme, no es tan malo.

En definitiva, si el sistema legal hipotecario en sus elementos esenciales no es la causa del problema, ¿por qué vamos a plantearnos una reforma estructural del régimen hipotecario o a tocar alguno de sus elementos esenciales? Si la causa de esta situación es la crisis económica, y esperemos que sea por el bien de todos una situación excepcional, transitoria o acotada en el tiempo, demos a este problema soluciones también transitorias y excepcionales acotadas en el tiempo. En este sentido, todas las iniciativas del código de buenas prácticas del decreto ley de paralización temporal de los lanzamientos o el Fondo social de viviendas se enmarcan dentro de medidas transitorias que no afectan más que de forma transitoria, insisto, el régimen general sin cuestionar sus principios. Sígase por esta línea. Desde luego, la cobertura o la asistencia, la respuesta a los problemas sociales es sobre todo una responsabilidad de los poderes públicos, así lo establece la Constitución, pero el sector bancario no es insensible a estos problemas sociales. No es insensible a estos problemas sociales porque básicamente trabaja, actúa y hace negocio en una sociedad con la que tiene un cierto grado de compromiso. Por encima de esta declaración, puede ser más o menos filosófica, aunque es así, sobre todo los bancos están comprometidos con el problema y con buscar una solución al problema porque, señorías, los lanzamientos y las ejecuciones hipotecarias no son negocio para los bancos, son un mal negocio. Aquí ya seguramente que ustedes podrán comprender que estoy hablando en un lenguaje mucho más próximo a lo bancario. Los bancos no son partidarios de las ejecuciones hipotecarias porque el inicio de un procedimiento de ejecución hipotecaria es un mal negocio para el banco.

En primer lugar, los bancos prestan dinero, juegan con los plazos, reciben dinero a plazos cortos y lo prestan a plazos largos y básicamente lo que quieren es, precisamente para jugar con los plazos, transformar plazos, recibir el dinero que han prestado; no quieren pisos. El inicio de un procedimiento de ejecución supone la pérdida del cliente, la pérdida de todas las personas cercanas al cliente, de su familia, de sus amigos, el desprestigio de la entidad en un clima cada vez menos favorable a este tipo de iniciativas; la dotación de una provisión, es decir, inmediatamente esto supone un gasto al banco que tiene que dotar una provisión por el impago; acometer una serie de gastos de abogados, de procuradores, de tasas judiciales, y luego, en caso de resultar adjudicatario del piso, montar un sistema de gestión, hacer frente

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 22

a gastos de comunidad de propietarios, a gastos de IBI, etcétera. Créanme, los bancos no quieren pisos y no quieren ejecuciones hipotecarias y por eso las entidades financieras han negociado hasta lo imposible las condiciones de aquellos deudores que en un momento de dificultad no pueden hacer frente a sus pagos, han renegociado carencias, rebajas de tipos de interés, ampliación de los plazos de amortización, han concedido alquileres sociales, han hecho supuestos de daciones en pago, sí, en el marco de la voluntariedad de las entidades y no obligadas por una normal general, que sería lo que cambiaría el sistema.

Ha habido supuestos de daciones en pago, cómo no. Desde 2009 los bancos, por lo menos integrados en la asociación que yo represento, han hecho más de 400.000 renegociaciones de operaciones de crédito hipotecario a particulares. Solo cuando no queda otra opción porque, insisto, es un mal negocio para el banco, el banco inicia la ejecución hipotecaria, y la inicia porque, en primer lugar, ningún supervisor financiero toleraría que el banco no ejercitase sus derechos porque, entre otras cosas, el no ejercitar estos derechos pondría en cuestión la solvencia del banco y la seguridad de los depósitos de los clientes, que es un interés público que está recogido como digno de protección en normas como la que regula el Fondo de garantía de depósitos o el Decreto-ley de resolución y reestructuración de entidades de crédito recientemente aprobado.

En definitiva, insistimos, si el problema es transitorio, busquemos soluciones transitorias al problema, pero no cuestionemos los elementos esenciales del sistema que ha funcionado bien, no caigamos en los errores de países como los ejemplos que les he puesto, porque la calibración de los impactos de las modificaciones a veces incluso escapa a la propia apreciación de las entidades, y luego les pondré algunos ejemplos.

¿Esto quiere decir que el sistema es absolutamente perfecto? Pues seguramente el sistema tiene elementos que mejorar, qué duda cabe, no en sus líneas básicas, en las líneas básicas de las que he hablado, pero se pueden mejorar aspectos relativos al régimen de las subastas. Efectivamente, la subasta es un poco la clave del procedimiento de ejecución, de lo que se trata es de que haya compradores. En este sentido, he de destacar alguna de las iniciativas expuestas por el ministro de cara a facilitar la participación en la subasta rebajando el importe del aval, ampliando el plazo para que el adjudicatario de la subasta pueda hacer efectivo el pago, incluso se podría pensar en medidas adicionales como establecer alguna suerte de trámite en el que los posibles licitadores a la subasta pudiesen ser enjuiciados en cuanto a su solvencia por el banco ejecutante de cara a admitir subrogación. Mencionaré la mejora del procedimiento de ejecución extrajudicial, que había tenido problemas; el refuerzo de la supervisión de las sociedades tasadoras si se estima que es necesario reforzar esa supervisión. En todo caso, insisto, señorías, las fórmulas paliativas deben incardinarse en las fórmulas ya vistas de medidas temporales y extraordinarias.

Código de buenas prácticas. Efectivamente, creo que llevamos poco tiempo de vigencia del código de buenas prácticas para poder enjuiciar cuál es el impacto que puede llegar a tener. Quizá todos hemos hecho un esfuerzo no importante en difundir su existencia y sus posibilidades, quizá tengamos que mejorar o quizá el umbral que se diseñó en su momento por el Gobierno haya sido excesivamente restrictivo; pues bien, estudiemos la ampliación del código, no para dación; la dación, insisto, es apartarse de uno de los principios básicos del sistema y es peligroso. Ahora, ¿umbrales ampliados para renegociación? Por supuesto. ¿Paralización temporal de los desahucios? Ya hemos dicho que siendo una norma temporal, a pesar de que suponga una restricción al derecho por parte del banco, incluso una utilización gratuita de un bien que ya es propiedad del banco, también se podría considerar. Las entidades se han adherido también masivamente al Fondo social de viviendas, han puesto 6.000 viviendas encima de la mesa, ojalá que esto funcione.

Por el contrario, señorías —y acabo ya—, los riesgos de tocar alguno de los elementos esenciales del sistema son importantes, y yo creo que no se nos escapan a nadie. Desde luego, si se toca alguno de los elementos básicos del sistema, el crédito a futuro va a ser menos y más caro, con lo cual vamos a paliar el problema —y no sé hasta qué punto vamos a solucionarlo— de un 3% de los acreditados de hoy en perjuicio del 96,5% de los acreditados de hoy y de los acreditados de mañana, en particular de los segmentos más jóvenes de población, que van a poder acceder a menos crédito y en condiciones peores. Como he dicho antes, se perjudica a los propietarios que ya lo son de sus viviendas en cuanto se disminuye el valor de su patrimonio como objeto de garantía en operaciones de crédito futuro. Y después, señorías, lo que ustedes conocen bien, que es la financiación que viene de la movilización de los créditos hipotecarios por vía de la emisión de títulos hipotecarios. En este momento el saldo se sitúa en el entorno de 600.000

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 23

millones de euros. Aquí no nos podemos apartar de cuál es la situación que vive nuestro país. En este momento no estamos precisamente sobrados de financiación ni en el ambiente internacional existe un apetito especialmente orientado a invertir o a suscribir títulos o riesgos que suenen a España. Desde luego cualquier modificación retroactiva del régimen hipotecario afectaría a esos títulos hipotecarios y al valor de los mismos y generaría verdaderamente un problema de financiación de una de las pocas fuentes de financiación importantes que ahora tenemos que son las cédulas hipotecarias. En este sentido, la Comisión Europea, en un informe de enero de 2013 que evaluaba el Decreto-ley 27/2012, decía que precisamente el impacto en cédulas hipotecarias o en títulos hipotecarios en general no iba a ser de mucha entidad porque era una norma excepcional y temporal y para un colectivo muy definido. En ese sentido, insisto, la Comisión Europea también es partidaria de una solución excepcional a un problema excepcional.

Por el contrario, en cuanto a lo que les decía antes sobre la dificultad de calibración de los impactos, el 24 de noviembre, cuando estaba a punto de aprobarse el Decreto 27/2012, a pesar de que todos consideramos que era razonable hacer un sacrificio y que la paralización de los desahucios era una norma excepcional y transitoria, Moody's anunció una revisión del *rating* de 156 emisiones de títulos de deuda de bancos españoles como consecuencia, entre otros factores, de la incertidumbre creada por la moratoria en los desahucios de viviendas embargadas. Es decir, que más o menos todos pensábamos que aquello era razonable y, sin embargo, estos acreedores internacionales no piensan igual. En este mismo sentido, ayer, sin ir más lejos, tanto en *El País* como en *Expansión* se recoge otra vez que Moody's cree que los cambios de la Ley Hipotecaria incentivan los impagos, y analiza algunas de las disposiciones anunciadas por el ministro alertando del impacto que tendrán en las cédulas hipotecarias.

En definitiva, señorías —termino y quedo a su disposición para el turno de preguntas—, resumo: el sistema hipotecario español no es tan malo; al revés, yo creo que cumple sobradamente con los estándares comparables de otros sistemas europeos y en algunos casos los mejora. La causa de la pérdida de las viviendas no es la legislación hipotecaria; desafortunadamente, es la crisis económica y la situación de desempleo, que es lo que hay que atajar.

El señor **PRESIDENTE**: En el turno de portavoces tiene la palabra en primer lugar, por el Grupo Parlamentario Socialista, doña Leire Iglesias.

La señora **IGLESIAS SANTIAGO**: Quiero dar las gracias al compareciente por su intervención, por habernos ilustrado sobre la materia, aunque la verdad es que su exposición nos tiene un poco sorprendidos. No es que usted haya resumido diciendo que el sistema hipotecario español no es tan malo, es que prácticamente ha dicho que es una maravilla, sin reconocer ningún problema de funcionamiento, y a nosotros nos parece que la situación que viven miles de familias hoy de sobreendeudamiento sobrevenido y no doloso a causa de haber contraído un préstamo hipotecario es la traducción de que el sistema sin duda no es excelente y tiene muchos elementos que mejorar. **(El señor vicepresidente, Caldera Sánchez-Capitán, ocupa la Presidencia).**

Dice usted que la dación en pago no es algo que compartan porque supone la pérdida de la vivienda. Estamos de acuerdo en que lo deseable sería establecer mecanismos que llevaran a que no se perdiera la vivienda, pero la única mejora que ha reconocido en el sistema hipotecario español en este momento es la de cambiar los procedimientos de subasta para que pueda acceder más gente. Oiga, la subasta también supone la pérdida de la vivienda; no solo la dación en pago supone la pérdida de la vivienda, la subasta también.

Ha afirmado que la causa del régimen hipotecario no tiene nada que ver con la situación de las familias, que es algo transitorio derivado de la crisis y que la crisis se resolverá de manera transitoria sin aplicar medidas y reformas estructurales, según deduzco de su intervención. Si damos soluciones al sistema hipotecario mediante parches, mediante medidas transitorias y puntuales que sirvan para atender la emergencia de algunos colectivos, entiendo que tiene las mismas propuestas en el símil que ha hecho con respecto a la crisis económica. Ni el sistema hipotecario ni el sistema económico van a cambiar solo con medidas de parches. Tienen una grave enfermedad y nuestra responsabilidad es adoptar medidas que sirvan para solucionarlo.

Ha hablado de que una ejecución hipotecaria es un mal negocio para las entidades financieras. Sin embargo, da la sensación de que hay veces que es un negocio absolutamente redondo. El banco ejecuta la garantía sobre la vivienda, el deudor sigue manteniendo buena parte del pago pendiente de esa vivienda, mientras que esa vivienda puede estar con las persianas cerradas y ser derivada al banco malo,

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 24

al que curiosamente sí se le acepta dación en pago por esa misma vivienda. Le ha salido el negocio más que redondo a la entidad financiera, mientras que toda la responsabilidad la ha asumido exclusivamente el deudor. Por cierto, dación en pago que se aplica sobre todo sobre las promociones de viviendas. La mayor parte de la contracción del crédito la han hecho los promotores de viviendas y el crédito ha circulado sobre todo hacia ellos, no hacia las familias.

Entendemos que ha habido una muy mala práctica bancaria en la concesión del crédito. Ha hablado usted de que sus socios han hecho hasta 400.000 reestructuraciones de deuda. Le preguntaría en primer lugar en qué condiciones han hecho esas reestructuraciones de deuda, cuánto han subido los tipos de interés, cuánto van a salir ganando las entidades financieras y cuánto más les van a cobrar a los deudores hipotecarios fruto de esa buena fe de sus socios de la que usted nos habla. ¿No cree de verdad que ha habido mala práctica bancaria? ¿No cree que las entidades financieras han concedido créditos por encima del valor real de la vivienda, haciendo mala práctica con las tasaciones o en algunos casos exigiendo pocas garantías y en otros exigiendo unas garantías excesivas hacia las viviendas de los fiadores y de los avalistas? ¿No cree que hay un desequilibrio en el mercado hipotecario? ¿No cree que haya que controlar esas cláusulas abusivas? Habla de tasaciones suficientes, pero si las tasaciones hubiesen estado suficientemente controladas no estaríamos en este momento en la situación de tener que hacer frente a daciones en pago ni mucho menos.

Ha hablado de cláusula suelo como una simple advertencia que se le tiene que hacer al deudor hipotecario y no como algo que tengamos que controlar y evitar porque es obviamente una cláusula abusiva. ¿Qué piensan de los intereses de demora? Si la dificultad de las familias, como usted ha afirmado, es la incapacidad de hacer frente al pago de sus deudas, ¿por qué hay que aplicarles esos desestímulos tan grandes, que pueden llegar hasta un 29% actualmente en nuestra legislación? No se trata de perturbar la cultura de pago. Usted ha dicho que las familias quieren hacer frente al pago, no hace falta tomar medidas tan drásticas que les perjudican cuando llega una situación de crisis como la que estamos viviendo en este momento. Si la dación en pago vulnera el principio constitucional supongo que también lo habrían hecho todas las medidas que usted ha nombrado de los años 2004, 2009 y 2011. No hay ninguna vulneración de principio constitucional.

Solo por aclararle una posición del Grupo Socialista. Estamos dispuestos a no esperar sentencias del Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea para controlar las cláusulas abusivas de nuestra legislación y aplicar medidas que sirvan para reestructurar la deuda y garantizar que los deudores se queden en su casa pero con garantías. ¿Cuáles son esas garantías, en opinión de la Asociación Española de Banca? Si el único riesgo de tocar el sistema hipotecario es que en el futuro los jóvenes o las familias no se puedan endeudar en las mismas condiciones que hasta ahora, casi mejor procuremos que no lo hagan.

El señor **VICEPRESIDENTE** (Caldera Sánchez-Capitán): Por el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), tiene la palabra la señora Ciuró.

La señora **CIURÓ I BULDÓ**: Muchas gracias al compareciente por su exposición. Le querría manifestar la perplejidad que le ha producido a mi grupo parlamentario su predisposición a mantener estas posturas que entendemos un poco inamovibles. Es decir, en un momento de extremada crisis económica en que se están abordando profundas reformas en todos los ámbitos de la economía, de la sociedad y de la cultura, me parece un poco anacrónico pretender mantener el *statu quo* de la cuestión bancaria para defender a ultranza el sistema hipotecario español. Puedo estar de acuerdo, podemos convenir con usted en que evidentemente no ha sido el sistema hipotecario español el detonante de la crisis económica, pero sí ha sido un coadyuvante, un cooperador necesario en las épocas de bonanza para que las familias pudieran acceder a un crédito rápido, fácil y barato. Lo dije en mi exposición y me gustaría reiterarlo aquí. Durante muchos años en este país fue más rápido, más fácil y más barato adquirir una vivienda que comprar una nevera con un préstamo al consumo. Esto se amparaba —como ha dicho usted— en dos temas, uno era la facilidad de la ejecución de la garantía prestada y otro —que no ha dicho— era la certeza que tenía la entidad de que aquel bien aportado en garantía sistemáticamente se revalorizaría, cosa que no se ha producido. El hecho es que la garantía de que todo el mundo fiaba y todo el mundo pensaba que iba a más, al final no ha sido así. Esto, añadido a la situación de desempleo y de precariedad económica actual, hace que muchas familias dejen de comer para poder seguir pagando la hipoteca. Me gustaría poner de relevancia este hecho, aunque es cierto que son pocas las familias que dejan de pagar la hipoteca, pero es que son muchísimas más las que están al borde de la exclusión y que antes dejan de

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 25

comer que de pagar la vivienda habitual y familiar. Por tanto, desearía que desde una de las contrapartes del sistema hipotecario, el banco, hubiese un acto de intentar solucionar el problema. Usted ha reconocido que existe una situación excepcional y económicamente delicada, con lo cual por la culpa que nos podemos atribuir todos deberíamos ser capaces de asumir corresponsablemente las deudas, y ello pasa por que la entidad de crédito que en su día alegremente concedía créditos a los que los ciudadanos nos sumábamos asuma parte de su responsabilidad, como debe hacerlo también el Estado, que fracasó en los sistemas de control que en aquella época se aplicaban. Se concedían créditos por encima de sus posibilidades pensando que esto se revalorizaría, y no ha sido así.

Para ir terminando, me gustaría hacer una referencia al tema de las cláusulas abusivas. Evidentemente que las cláusulas abusivas de los contratos no son la causa de la interposición de ejecuciones hipotecarias, pero sus consecuencias son demoledoras para quien sufre un procedimiento hipotecario. Esta situación de extremada crisis económica ha puesto de relevancia que a lo mejor no es un pésimo sistema hipotecario o ni tan solo malo, pero sí hay un gran desequilibrio entre las personas consumidoras y la entidad crediticia. Con la postura negociadora de la entidad de crédito ahora, con estas ventajas frente al deudor, es muy diferente la presión que se le puede hacer a una persona para que asuma ciertas negociaciones en lugar de revisar, de intentar equilibrar dentro de unos parámetros razonables la relación contractual. En mi grupo parlamentario no nos hemos caracterizado nunca por echarnos al monte ni por pedir ninguna medida que no sea consecuente o que no sea una cuestión madurada y pensada., y pensamos que en este momento convendría que los agentes implicados pudiésemos poner todo de nuestra parte para intentar paliar no ya solo el drama de ese más de 3% de personas ejecutadas sino de la cantidad de familias que están al borde de la quiebra familiar para evitarla. Me gustaría que usted nos dijese en qué podemos mejorar desde el punto de vista de la banca esta situaciones excepcionales y cómo podríamos aportar medidas para poder ayudar a las familias que se encuentran en esta situación desde la corresponsabilidad que entiendo que todos tenemos que entonar. Para terminar, quiero preguntarle cómo verían las entidades de crédito, en la aplicación de la moratoria que prevé el real decreto, la mediación entre las partes mediante personas habilitadas a tal efecto, como una comisión de sobreendeudamiento que pudiese dar una salida durante el periodo de la moratoria, a fin y efecto de que cuando termine esta hayamos dado una solución real y no nos encontremos con una base imponible incrementada en unos intereses moratorios que lo único que hacen es alargar la pelota a dos años para encontrarnos con el drama dentro de un par de años más.

El señor **VICEPRESIDENTE** (Caldera Sánchez-Capitán): Gracias, señora Ciuró.
Por La Izquierda Plural, tiene la palabra el señor Coscubiela.

El señor **COSCUBIELA CONESA**: Quisiera agradecer la comparecencia y al mismo tiempo la sinceridad del compareciente. La verdad es que yo, a diferencia de mis anteriores compañeras, me siento absolutamente complacido de su intervención porque ha dado usted plena satisfacción a las expectativas que yo tenía de su comparecencia, es decir, qué se puede esperar del representante de las entidades financieras de este país después de su comportamiento en la creación de la burbuja y en el sálvese quien pueda de la burbuja. La verdad es que pedirle a usted otra cosa hubiera sido pedirle al agua que esté seca. Por lo tanto, le agradezco su sinceridad.

Fíjese usted en lo que nos ha dicho —y disculpe—, y es que las entidades financieras y el sistema hipotecario no son la causa de la crisis sino que la causa de la crisis es la crisis. Es evidente.

El señor **VICESECRETARIO GENERAL DE LA ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE BANCA, AEB** (Rodríguez Pellitero): La causa de la pérdida de vivienda de miles de ciudadanos.

El señor **COSCUBIELA CONESA**: Sí, es verdad. Me ha recordado usted los partes sanitarios en algún momento cuando dicen: Murió de paro cardíaco, y eso sirve cuando le cae a uno un camión encima, cuando tiene un *shock* o cualquier otra cosa. Siempre, siempre, al final, lo que le falla a uno es el corazón. Por supuesto, la crisis. La verdad es que a estas alturas querer negar el papel del sobreendeudamiento privado en el cual no únicamente pero sí de manera principal ha tenido algo que ver el comportamiento de las entidades financieras en relación también con el mercado hipotecario, no tanto para las familias pero sí para quienes alimentaron la burbuja, es negar bastante la evidencia.

En todo caso, me gustaría hacerle unas preguntas para ver si le he entendido bien. Usted ha insistido en mantener el actual modelo hipotecario vinculándolo al acceso a la vivienda como si el de la propiedad

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 26

—propiedad con préstamos y con garantía hipotecaria— fuera el único camino que este país debe esperar en el futuro para que sus ciudadanos accedan al derecho a la vivienda, como si no hubiera otros mecanismos, por ejemplo, desincentivar el acceso a la propiedad no facilitando créditos en determinadas condiciones —por qué no— e incentivando al mismo tiempo el acceso a la vivienda en régimen de alquiler, que creo que se ha olvidado de decir cuando ha comparado otros países con el nuestro que sin duda es una manera tan digna como cualquier otra que tienen los europeos de acceder a la vivienda. ¿Se ha planteado usted que esa estructura de acceso a la vivienda en España tiene algo que ver con la escasa política de incentivo de la vivienda en alquiler y con el incentivo a los préstamos hipotecarios para acceder a una falsa propiedad —en algunos casos a una propiedad, en otros a una falsa propiedad—, como se ha visto en estos momentos? Segunda pregunta. Insiste usted mucho en el buen funcionamiento del mercado hipotecario, sobre todo basándose en que los bajos tipos de interés han permitido el acceso de los españoles a la propiedad. ¿En ese buen funcionamiento del mercado hipotecario incluye usted también algunas prácticas como la concesión de hipotecas por encima del valor de tasación, incluso, como se ha visto en la anterior comparecencia, por estudios realizados por expertos, por el 120% y el 125% del valor de la tasación? ¿Incluye en el buen funcionamiento del mercado hipotecario el hecho de que se hayan puesto en práctica hipotecas con garantías cruzadas especialmente para los inmigrantes de manera que cuando uno de ellos deja de pagar esa hipoteca comporta riesgo de pérdida de la vivienda para el conjunto de los que fueron incorporados a ese peculiar sistema? ¿Incluye usted también en esas buenas prácticas del mercado hipotecario las adjudicaciones de los bancos como acreedores por precios bajísimos para su posterior comercialización por un precio superior sin revertir ese beneficio en el que se queda después con el crédito latente al que ha de responder con su patrimonio presente y futuro? ¿Incluye también en ese buen funcionamiento del mercado hipotecario haber alimentado a través de ese crédito hipotecario no ya la compra de viviendas para su uso como primera vivienda sino toda la burbuja de especulación sobre el suelo, o a lo mejor hemos entendido mal el resto de los españoles y ese sistema de financiación de las entidades financieras de sobreendeudamiento busca al mismo tiempo capital en los mercados internacionales no para financiar el acceso a la vivienda de las familias sino para financiar procesos especulativos importantes? ¿Eso no se ha producido? ¿Eso no forma parte también de ese buen funcionamiento del mercado hipotecario del que habla? La verdad es que nos hemos quedado con esas dudas, porque si usted dice que funciona tan bien se supone que también comporta ese funcionamiento positivo. ¿Son conscientes ustedes, las entidades financieras, de que han sido un factor clave para facilitar la llegada a España de capital blanco, gris, negro y rojo, es decir, dañado por el crimen, para especular con la vivienda gracias a esa facilidad de acceso al crédito barato? ¿Tiene algo que ver Lloret y alguna de las otras cosas que han pasado en el literal mediterráneo con ese buen funcionamiento del sistema financiero, y especialmente del mercado hipotecario, al que usted se refería?

Hay otra pregunta que me gustaría plantearles. Usted ha hecho referencia a la morosidad del 3,63% de los particulares y al impacto que supondría establecer cambios en el sistema hipotecario en estos momentos. Pero me ha parecido que usted obviaba que gran parte del agujero provocado en los balances de los bancos no viene provocado por la morosidad de esas familias sino por la morosidad de las inmobiliarias, a las cuales parece que ustedes han aceptado fórmulas, si no idénticas, parecidas a la dación en pago. La dación en pago se acepta en estos momentos a las inmobiliarias; en cambio, no a las familias. ¿Nos puede usted explicar si eso también forma parte del buen funcionamiento del mercado hipotecario que usted nos propone continuar en el futuro? En relación con ese tema, ¿tienen ustedes calculado el importe de créditos que han asumido como consecuencia de la dación en pago a esas inmobiliarias? ¿Qué importe tendría y qué comparación supone en relación con lo que comportaría que una parte de los que en estos momentos son créditos con garantía hipotecaria de las familias se dejaran de abonar?

Por último, una cosa importante. Ha insistido usted en el tema de fondo. Aceptar en estos momentos la dación en pago con efectos retroactivos supondría poner en riesgo el funcionamiento de los títulos hipotecarios, de las cédulas hipotecarias, por un importe global activo superior a los 600.000 millones de euros. Insisten ustedes mucho en ese factor porque dan por supuesto que eso incentivaría el impago. ¿Se han planteado alguna vez que la dación en pago comporta la pérdida de la vivienda habitual y por lo tanto es muy difícil que nadie quiera incentivar esa manera de salirse del crédito porque posiblemente deja de pagar el crédito para liberarse de por vida, pero lo hace a cambio de no tener una vivienda en la que vivir? Y estamos hablando de vivienda habitual. ¿Se han planteado ustedes que a lo mejor esa previsión que hacen de incentivo del impago no sería tal y que planteándola para las situaciones que les estamos

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 27

planteando algunos supondría un equilibrio más justo que el que está en estos momentos, cuando aceptan ustedes la dación en pago para las inmobiliarias y no para las familias? Por último, ¿son conscientes ustedes de que cuando ponen en valor el informe de la Unión Europea sobre el impacto del Decreto-ley 27/2012, que dice literalmente: nos felicitamos de lo poco que ha hecho el decreto-ley porque no va a suponer ningún impacto en las entidades financieras, *sensu contrario* están diciendo que precisamente la causa de que no suponga ningún impacto es porque prácticamente no ha tocado nada la capacidad de las familias para acceder a una solución en la vivienda? Es decir, ¿no se dan cuenta ustedes de que cada vez que utilizan el argumento de: nos parece bien la legislación que aprueba el Gobierno porque no afecta a los bancos, *sensu contrario* están diciendo: nos parece bien porque no resuelve el problema de las familias?

El señor **VICEPRESIDENTE** (Caldera Sánchez-Capitán): Por el Grupo Vasco, PNV, el señor Azpiazu tiene la palabra.

El señor **AZPIAZU URIARTE**: En primer lugar quisiera agradecer al señor Rodríguez sus explicaciones, aunque sinceramente no me han convencido. Por varias razones. En primer lugar, usted ha empezado diciendo que hay que analizar cuál es la causa de los impagos y ha hablado de la crisis. Pero la crisis aquí, especialmente en el Estado español, no es ajena al comportamiento del sistema financiero y a la relajación que han tenido a lo largo de un montón de años en relación con el tema de las hipotecas. Los bajos tipos de interés hacían que muchísima gente pidiera créditos y las entidades financieras se los concedieran muy por encima del valor de la propia vivienda, porque se decían: nos sale más barato pagar la cuota mensual que la de un alquiler y al final vamos a tener una vivienda en propiedad. Este era un sentir general en gran parte incentivado por las propias entidades financieras, que en lugar de analizar, como debían de haber hecho, los riesgos de una forma razonable, lo que hacían era conceder hipotecas por encima del precio de la vivienda. De ahí que, al darse la vuelta el mercado, es cuando se encuentran con el problema que actualmente tenemos, y ya que estamos hablando de la dación en pago, si el mercado hubiera seguido subiendo la dación en pago más que un problema habría sido un chollo para la entidad financiera. La entidad financiera no fue lo suficientemente prudente para pensar que los mercados lo mismo que suben bajan y lo mismo que bajan suben; esto que también sabe el ciudadano, las entidades financieras tenían que saberlo con más motivo. Las responsabilidades están seguramente en todos, pero las entidades financieras no han sido ajenas a ello. Si aceptáramos la hipótesis de que la crisis es la responsable y que nada ha tenido que ver en la crisis el comportamiento de las entidades financieras, llegaríamos también a la conclusión de que de esta crisis tenemos que salir haciendo todos un esfuerzo y poniendo todos de nuestra parte, y tampoco podrían escapar de ese esfuerzo las entidades financieras.

Sea como fuere, el real decreto que se está tramitando como proyecto de ley es un proyecto de mínimos, es un proyecto que afecta a poquísima gente, es un decreto que en nuestra opinión —y lo hemos dicho en varios debates en esta Cámara— apenas sirve para solucionar los problemas de mucha gente, problemas muy profundos para hacer frente a la hipoteca y al final para conservar su propia vivienda. Entiendo que la Asociación de Banca no quiera aceptar mayores cambios que los que están en el propio decreto, porque cualquier añadido a este decreto —espero que sean bastantes a lo largo del trámite de enmiendas— iría en detrimento de la cuenta de resultados, pero entiendo —yo le entiendo a usted, que está en una entidad financiera— que en la política nuestra posición sea diferente. Los ciudadanos con problemas esperan soluciones y es muy difícil decirle al conjunto de los ciudadanos que todos estamos haciendo un esfuerzo para que las entidades financieras se saneen, y les estamos dinero público para que lo consigan, y en cambio no afrontamos desde la política las soluciones más urgentes de la gente que tiene menos recursos y que se puede ver privada de la vivienda, que es su bien más preciado. Esto políticamente es impresentable, y al igual que yo a usted le entiendo en la cuenta de resultados, usted políticamente puede entender lo que le estoy planteado. Usted se ha visto un poco obligado, ya que estamos aquí debatiendo sobre qué cosas se pueden incorporar a este proyecto, a decir que seguramente se pueden ampliar los umbrales que contempla el decreto. A mí sinceramente el decreto, que se está tramitando como proyecto, me parece que tiene unos umbrales bastante impresentables y si usted plantea que se pueden modificar esos umbrales, me gustaría saber en qué sentido y con qué intensidad, suponiendo que lo que usted vaya a plantear sean aquellos umbrales que entiendo que las entidades financieras pueden encajar sin alterar sustancialmente su *modus vivendi*. Me gustaría saber hasta qué límite estarían dispuestos ustedes a modificar estos umbrales.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 28

El señor **VICEPRESIDENTE** (Caldera Sánchez-Capitán): Por el Grupo Mixto, el señor Larreina.

El señor **LARREINA VALDERRAMA**: En primer lugar, quiero agradecer la presencia de don Javier Rodríguez en esta Comisión. Él ha dicho que agradecía la iniciativa, el poder oír distintos planteamientos, y yo le tengo que agradecer también su presencia porque seguramente no es fácil y se arriesga a oír cosas que no le gustaría oír, algunas bastante duras. Las que yo voy a decirle en nombre de mi grupo, de Amaiur, con toda educación y corrección, son muy diferentes a las que usted ha planteado, en una dirección muy contraria. Por eso le agradezco doblemente su presencia. Creo que es bueno tanto para unos como para otros oír posiciones diferentes, de hecho su intervención ha contribuido a confirmarnos en nuestro diagnóstico de la situación. La gente de la calle no entiende la posición de la banca en general y ahí ustedes tienen un problema gordo de imagen y un problema real. Si hoy los ciudadanos le hubiesen oído a usted decir que el problema de los deudores hipotecarios está en la crisis económica y el paro, se iban a sentir también muy indignados, porque hay que ir un poco a la raíz de la situación, y detrás de esta crisis económica está la especulación financiera, que empezó en otros ámbitos, con unas características muy diferentes en el mercado norteamericano, pero que en el mercado del Estado español ha tenido unas características propias que le han dado una especial relevancia y un especial carácter.

Si analizan la realidad de sus fallidos en el mercado hipotecario, verán que la mayoría han estado en el crédito promotor y que los fallidos en las familias han sido más bien pocos en comparación con el conjunto de sus fallidos. Sin embargo, la gente de la calle piensa —y nosotros también— que ustedes han utilizado una doble vara de medir a la hora de dar respuesta a esas situaciones. Se cumple esa caricatura que tiene una parte de realidad importante, como se suele decir, de que cuando uno debe 100.000 euros al banco tiene un problema; cuando debe un millón de euros el problema lo tiene el banco. Creo que ahí se ha producido un doble trato, es decir, el crédito hipotecario ha salido muy bien parado; incluso la banca se ha apoyado en los fondos públicos para dar respuesta a ese problema real y, sin embargo, no está tratando con la misma delicadeza a las familias, a esas personas que no contaban con incumplir con su hipoteca, muchas de las cuales han sido impulsadas a endeudarse por las propias entidades financieras, aprovechando que en un determinado momento y dado el bum inmobiliario y la bonanza económica era un buen negocio para dichas entidades financieras endeudarse en los mercados exteriores a un interés más bien bajo y muy atractivo y generar endeudamiento privado precisamente para dar cauce a esa transacción y a esa especulación financiera. Ese riesgo o esa decisión tiene que llevar consigo una responsabilidad por parte de la banca y en este sentido tiene que haber una corresponsabilidad en el desastre que se ha producido desde el punto de vista económico. Por eso creo que a cualquier ciudadano de la calle le sorprendería que usted ponga límites, por ejemplo, a la dación en pago. Efectivamente es un mal negocio para el banco, pero es peor negocio para esas familias. Pienso que ahí se debe aplicar ese coeficiente de corresponsabilidad y de solidaridad precisamente a quien más posibilidades tiene de ejercer la solidaridad, que ahora mismo es el sistema financiero, con respecto a las familias. Ahí hago una distinción muy clara entre el crédito promotor —en el que se han mezclado intereses privados, de empresas, especulativos, de las propias entidades financieras, incluso también desde el ámbito de la política en muchas ocasiones— y el problema real de las familias que se han quedado sin ingresos, que se han quedado en paro y que están sufriendo toda esta consecuencia.

Creo que ustedes deben tomar la iniciativa, actuar con responsabilidad y dar respuesta a esa demanda que hay en la calle. Hay un elemento fundamental que está en su mano, que deben corregir, y no deberían esperar a que desde las instituciones públicas se pusiese coto a ello. Me estoy refiriendo por ejemplo a los intereses de demora, que en el caso de los créditos hipotecarios son tremendamente injustos —incluso algún juez ha dicho que están en el ámbito de la usura— y que desde luego no se corresponden con la justicia social de esas personas. De hecho, si analizamos muchos de esos créditos fallidos, esas hipotecas fallidas, parte de esa imposibilidad de hacer frente a la hipoteca está precisamente en los intereses de demora y vemos que hay personas que han sido privadas de su vivienda y que se han visto con la deuda inicial prácticamente viva, fruto de esos intereses de demora. Ahí deberían dar respuesta, pues es algo que está en cierta forma en la raíz de todo el problema.

Usted decía también que hay que admitir esas medidas como medidas transitorias, porque si se va a los cambios más estructurales puede ser un problema a medio plazo. En mi opinión, precisamente lo que hay que hacer es aprovechar las épocas de crisis y los problemas para aprender y poner las bases para que no se puedan repetir. Si realmente tomamos esas medidas con carácter transitorio, es decir hasta que pase uno o dos años y se haya solucionado la crisis, cuando vuelva otra crisis similar nos encontraremos

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 29

con los mismos problemas. Hay que acotar esa serie de situaciones para evitar que en el futuro se vuelvan a producir e, insisto, sobre todo para evitar que paguen la crisis quienes menos posibilidades tienen, es decir los más débiles. Aquí hay un elemento de reflexión que también se debe producir por parte de la banca, porque ese problema de imagen que tienen no es un problema virtual sino real y se va a acrecentar y ese problema de imagen también tiene como base una actuación que realmente está siendo bastante injusta. Entre todos debemos hacer un esfuerzo, desde el ámbito de la política y de la legislación, para corregir esos problemas, que, insisto, son estructurales, no son coyunturales, y al mismo tiempo tiene que haber un esfuerzo por parte de todos, porque la banca, que ha recibido —y con esto acabo, señor presidente— en muchas ocasiones a lo largo del tiempo importantes ayudas desde el ámbito público, no puede comportarse con los más débiles con una falta de generosidad, generosidad que la sociedad y esas personas más débiles a través de las instituciones han tenido con la propia banca. Para finalizar quiero agradecerle su presencia.

El señor **VICEPRESIDENTE** (Caldera Sánchez-Capitán): Por el Grupo Popular, señor Matos.

El señor **MATOS MASCAREÑO**: Señor Rodríguez Pellitero, en nombre de mi grupo parlamentario también queríamos darle la bienvenida y agradecerle todas las explicaciones que nos ha dado. Cuando se cita a expertos, sobre todo en este caso de la patronal de las entidades financieras españolas, cuando estamos redactando un proyecto de ley es importante oír sus propuestas para mejorar el texto y usted ha hecho más reflexiones sobre las causas de la crisis, etcétera. Este no es un trámite para debatir entre los grupos y el compareciente, pero sí he rescatado una reflexión que quise introducir en mi intervención del último Pleno y he estado dudando si decirla al principio o al final y la va voy a decir al principio sin perjuicio de que quizá la repita.

Estoy convencido de que la banca en general, las entidades financieras son plenamente conscientes del papel que han jugado en esta crisis económica o crisis financiera, pues no solamente fue del sistema financiero español. También dije el otro día que en unos momentos en los que se habla muchísimo de la responsabilidad social empresarial, de la responsabilidad social corporativa, que se define como la forma conducir los negocios de las empresas, que se caracteriza por tener en cuenta los impactos que todos los aspectos de sus actividades generan sobre sus clientes y sobre la sociedad en general, teniendo en cuenta ese concepto, estaba convencido de que las entidades financieras, que la banca sabía perfectamente el papel que en el futuro inmediato, ahora, a partir del mes que viene, tiene que jugar en este país para ayudar a colaborar a sacarnos adelante. Quería hacer esta reflexión porque creo que debe ser un convencimiento que tiene que tener el sector financiero en este país, el papel que ha jugado y cómo coadyuvar a solucionarlo.

En la comparecencia anterior dije que teníamos dos retos importantes con este proyecto de ley. Uno es mejorar nuestro sistema hipotecario, y si nos hemos planteado, Gobierno y grupos parlamentarios, mejorar nuestro sistema hipotecario, es porque lo consideramos susceptible de mejora. Comparto que nuestro sistema hipotecario es un sistema hipotecario sólido que ha permitido acceder a la vivienda a millones de ciudadanos españoles, pero la crisis económica ha puesto en evidencia situaciones absolutamente desproporcionadas e injustas. Se ha hecho referencia a ellas aquí. En cuanto a llevar el mensaje de que no es bueno cambiar el sistema hipotecario, yo creo que sí es bueno cambiarlo. Unos intereses del 25 o 29% no creo que sea una situación proporcionada y justa en la relación entre la entidad financiera acreedora y el deudor y ese sistema queremos cambiarlo. Usted ha dicho con respecto a ese sistema que la dación en pago no es la solución —yo tampoco creo que lo sea, luego me referiré a ello— y que el sistema de responsabilidad patrimonial exclusiva no es un sistema que se dé en las legislaciones de nuestro entorno. Es verdad, no se da en las legislaciones de nuestro entorno.

En cuanto a las cuestiones que queríamos plantear con respecto al futuro de nuestro sistema hipotecario, le hago la pregunta —no para debatir— siguiente. ¿Conoce usted algún sistema en las legislaciones de nuestro entorno que permita que cuando un ciudadano pierda su empleo y por lo tanto se vea obligado a dejar de pagar una cuota hipotecaria —una cuota, lo que permite la ley, aunque usted pueda decirme que en la práctica no se hace— en ese momento se dé por vencido la totalidad del préstamo pendiente, que empiecen a correr unos intereses de demora del 25 o 29%, que se subaste y que, en caso de que no haya ningún postor, el banco se adjudique la vivienda por el 60% del valor de tasación y que el deudor se quede debiendo el resto de la deuda por el resto de su vida y que además en ese proceso, si el banco alquila la vivienda, las rentas son para la entidad financiera, no para bajar la deuda, y si el banco al cabo de los años vende la vivienda, las plusvalías son para la entidad financiera y

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 30

no para rebajar la deuda? He mirado las legislaciones de los países de nuestro entorno, es verdad que la dación de pago universal no existe, pero también es verdad que no existe en los países de nuestro entorno ninguna legislación que permita la situación que yo acabo de describir. Por lo tanto, debemos modificar el sistema hipotecario para el futuro y eso es relativamente fácil. Todos podemos pensar lo mismo, creo que los grupos estamos capacitados para ponernos de acuerdo y que para el futuro las entidades financieras, la patronal de la banca también debería facilitar esta situación.

También tenemos otro reto, que es solucionar el drama familiar que viven muchísimos ciudadanos españoles, algo de lo que el Gobierno es consciente. El Gobierno es consciente de que no todos, pero sí muchos de los ciudadanos que no pagan sus hipotecas lo hacen por la pérdida del empleo y que esa pérdida del empleo no se debe a una mala suerte personal del ciudadano, sino que se debe a una crisis económica que nace de una crisis financiera y también es resultado de haber tomado políticas o medidas equivocadas para resolverla, pero no es por su mala suerte personal. Por lo tanto, hay muchísimos ciudadanos que se encuentran ante este drama. El sistema que ha puesto sobre la mesa el Gobierno, el código de buenas prácticas, creo que es una buena fórmula: la posibilidad de reestructurar la deuda para las personas que pierden ingresos y que se ven en una situación en la que no pueden hacer frente a sus obligaciones; la posibilidad de una quita en caso de que con la reestructuración no sea suficiente y, en tercer lugar, la dación en pago con cancelación total de la deuda en caso de que sea completamente inviable la operación.

Usted ha dicho que la dación en pago no es la solución. Por supuesto, y el Gobierno no la plantea como solución en el código de buenas prácticas, la plantea como último recurso, pero lo que está planteando el Gobierno cuando se refiere a la dación en pago es la cancelación de la deuda. Es decir, cuando se demuestra que un deudor hipotecario no ha hecho frente a sus obligaciones porque no puede, que se somete a un proceso hipotecario en el cual el banco se acaba quedando con su vivienda porque es la garantía real y cuya situación no mejora en el resto de su vida —parado de cincuenta y cinco años al que cogió la crisis de 2008 y que cuando acabe la crisis tendrá sesenta o sesenta y uno—, ¿cree realmente justo y proporcionado que esa deuda tiene que ser para toda la vida, que no se puede establecer que, si pasa un periodo de tiempo prudente en el cual se demuestra que su insolvencia ya es crónica, se pueda cancelar la deuda pendiente que tiene, dado que ya ha perdido la vivienda y la vivienda ya ha llegado a un porcentaje determinado? Esto pasa en el concurso de acreedores y eso es lo que ha querido el Gobierno en el código de buenas prácticas.

Ahora nos planteamos algo que ha anunciado el Gobierno y es que los umbrales del código de buenas prácticas se amplíen. Usted ha dicho que es adecuado, que es lo correcto. Ha dicho que es adecuado en una parte: sí a ampliar los umbrales para la reestructuración, he entendido que sí también a ampliarlos para que pueda haber una quita y ha dicho no a ampliar los umbrales para la dación en pago. Pienso que es verdad, que no ser prudente puede dañar la comercialización de las cédulas hipotecarias y por lo tanto la obtención de fondos de liquidez para nuestro sistema financiero, pero creo que deben ser colaboradores nuestros y del Gobierno en buscar una fórmula para que en el caso de estos insolventes, deudores de buena fe, con insolvencia sobrevenida que se convierta en crónica, pueda llegar un momento que se cancele la deuda. Eso es lo que creemos y nos quedan todavía días por delante.

Termino como empecé. De verdad creo que deben ser conscientes del papel que han jugado en la crisis financiera y económica y que deben ser conscientes del papel que están obligados a jugar debido a la responsabilidad social empresarial que ustedes estoy seguro que practican. **(Aplausos)**.

El señor **VICEPRESIDENTE** (Caldera Sánchez-Capitán): Para responder tiene la palabra el señor Rodríguez Pellitero.

El señor **VICESECRETARIO GENERAL DE LA ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE BANCA, AEB** (Rodríguez Pellitero): Gracias a todos por sus intervenciones. Voy a intentar ser breve —me pide el presidente rapidez— porque sé que tienen ustedes una comparecencia más y no quiero entretenerles más de la cuenta.

En varias intervenciones se me ha reprochado en alguna medida que no haya hecho referencia al papel que han tenido las entidades en la crisis financiera. No había entendido —quizás equivocadamente por mi parte— que este fuera el objeto de la Comisión, sino que ya nos estábamos centrando en uno de sus efectos concretos. Nadie puede desconocer que la crisis tiene origen en unas prácticas bancarias determinadas, no propias del sistema de banca que hacen los bancos españoles, que es una banca

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 31

minorista. Tiene origen en prácticas de banca mayorista de bancos de inversión, pero la interconexión entre los sistemas bancarios y el contagio entre mercados al final nos ha puesto este problema en suerte.

Por otra parte, me han dicho que tampoco somos conscientes del papel que han tenido las entidades financieras en la burbuja inmobiliaria. Había entendido que tampoco era el objeto directo de la Comisión. Por supuesto, no se puede desconocer que todos —y cuando digo todos me refiero a las administraciones públicas que se financiaban gracias a las plusvalías en el caso de las entidades locales; a las comunidades autónomas que se financiaban gracias al impuesto de transmisiones patrimoniales; a los bancos que ganaban muchísimo dinero concediendo operaciones de endeudamiento; a los propietarios del suelo que vendían sus suelos a precios astronómicos y a los gobiernos que informaban de crecimientos espectaculares en el PIB gracias básicamente a un sector inmobiliario— tenemos que reconocer nuestra participación, es decir, todos nos cegamos en esta especie de burbuja y, precisamente porque todos contribuimos a ella, alcanzó las dimensiones que tuvo. En ese sentido, si no lo he hecho es porque pensé que eso se daba por supuesto, pero no tengo ningún empacho en reconocer esa participación.

Se ha hablado de posiciones inmovilistas. He partido de la base de reconocer el problema y he dicho que hay que buscar soluciones. También he dicho que hay soluciones que me parecen buenas, que son las que atajan el problema con medidas transitorias y temporales tipo código de buenas prácticas. Ya he dicho que si por parte de la Administración se considera que los umbrales son estrechos o insuficientes o dan cabida a pocas personas, estamos dispuestos a renegociar, con la exclusión, eso sí, ya lo he dicho, de la dación, que tiene unos efectos que, como les he explicado, a veces por los juicios que hacen las agencias de calificación van incluso más allá de lo que las propias entidades financieras podemos calibrar; fuera de eso, estamos dispuestos a todo lo que sea renegociar, que al final es lo que verdaderamente solventa el problema, que es dar alivio al acreditado que no puede pagar e intentar mejorar las condiciones de su financiación para permitir que pueda pagar en la medida de lo posible.

La señora Iglesias decía que en las refinanciaciones los bancos se lucraban. Verdaderamente no. Cuando alguien no puede pagar la única posibilidad razonable de financiarle es dándole mejores condiciones, porque, si no te puede pagar en las originales, si se las empeoras, todavía va a poder pagar menos, por lo cual es bastante contradictorio pensar que los bancos se están aprovechando. De hecho, no olviden ustedes —y estamos dispuestos por supuesto a que se estudie por parte de los grupos la ampliación del código de buenas prácticas— que en cuanto a la refinanciación, que es la medida básica del código de buenas prácticas, que es lo que evita entrar en situación de impago y es lo que verdaderamente conserva la propiedad y el uso por parte de la vivienda de su propietario, establece unas condiciones de financiación absolutamente favorables, tanto por lo que hace a prolongación de plazos hasta cuarenta años, a diferenciales del tipo de interés de 0,25%, cuando hoy, créanme ustedes, nadie encontraría un crédito hipotecario con un diferencial inferior al 2 o al 3%, y con una limitación de los intereses de demora a un tipo bastante bajo.

Ustedes me hablan de los intereses de demora. Cada entidad cobra unos intereses distintos. Los intereses de demora tienen dos finalidades, una finalidad resarcitoria de los perjuicios que se causan por el incumplimiento y una finalidad de prevención o de estímulo para evitar el incumplimiento. Los propios órganos judiciales y la propia abogada general de la Unión Europea han reconocido estas dos finalidades y sobre la base de eso afirman que es razonable que los intereses de demora sean sustancialmente más altos que los intereses remuneratorios pactados en la operación. A partir de ahí, ¿que hay supuestos concretos de intereses al 29%? No puedo decir que me parece razonable un interés al 29%, no me parece razonable. Atájense los supuestos concretos de intereses excesivos. ¿Cuál es la fórmula para determinar el interés de demora razonable? No lo sé, la verdad. Tenemos hasta una junta de jueces en Valencia que ha dicho que le parece razonable cuatro veces el interés legal del dinero. Personalmente no sé si el interés legal del dinero es un tipo de interés muy conectado con lo que es el coste de la financiación bancaria. Me parece mucho más razonable algo que sea un sobrepago al interés remuneratorio de la operación. En ese sentido, por ejemplo, en la Ley de morosidad de las operaciones comerciales, hace poco había una resolución de la Dirección General del Tesoro estableciendo un 7% de carga para fijar los intereses por mora en operaciones comerciales. Quizá sea una fórmula más ajustada. En todo caso, insisto, puedo compartir con ustedes que desde luego un interés de demora al 29% es un interés excesivo. El interés de demora tiene que ser sustancialmente más alto porque tiene que estimular el pago, tiene que disuadir del impago y del incumplimiento, dicho lo cual, búsquense fórmulas.

Se me reprochaba por parte de algún grupo que por qué las entidades no habían tomado la iniciativa. La verdad es que una vez que el contrato está celebrado y en muchos casos se ha cedido el crédito a un

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 32

tercero, la capacidad de disposición que sobre las condiciones del crédito tiene la entidad es muy limitada. Es decir, el crédito ya no es de la entidad, es de un tercero, y en ese sentido entiendan que a veces las entidades tienen ciertas limitaciones para hacer frente a esas iniciativas.

En diversas intervenciones se ha hablado de la situación del sobreendeudamiento. Creo que el tema del sobreendeudamiento o la segunda oportunidad es algo que debería ser objeto de una consideración más profunda. Acometer en este proyecto medidas parciales para el sobreendeudamiento, si me lo permiten, quizá sea un poco precipitado. Ha habido trabajos en la Comisión General de Codificación en la sección mercantil donde sesudos juristas han estado meses trabajando en el sobreendeudamiento. No es un tema fácil. Quizás esto sea de una importancia suficiente como para justificar otro proyecto distinto sobre la base de unos trabajos prelegislativos de mucha más entidad. Es cierto que somos de los pocos países europeos que no lo tenemos, lo tuvimos en su momento, el concurso de acreedores del Código Civil, que desapareció para deudores civiles, y una Ley Concursal que tal vez es desproporcionada para una situación de insolvencia de una persona física. Es posible que haya que acometer esa regulación, pero puede que no sea oportuno hacerlo en este trámite de enmiendas. Establecer medidas aisladas de sobreendeudamiento, exclusivamente haciendo recaer sobre el acreedor hipotecario el esfuerzo de salir al paso de esas situaciones de sobreendeudamiento, cuando puede haber otros acreedores, quizá no sea todo lo equilibrado que deba ser.

Fallidos del crédito promotor. Se ha dicho en algún momento que la banca se ha apoyado en fondos públicos para solventar sus problemas, que debe haber corresponsabilidad en la solución del problema. En estas expresiones con carácter general de que la banca recibe fondos públicos habría que distinguir. No todas las entidades han recibido fondos públicos y en concreto yo represento a entidades que no han recibido fondos públicos, eso hay que ponerlo por delante. ¿Que no hemos colaborado o no tenemos voluntad de solventar el problema? Creo que lo he puesto de manifiesto. En lo que discrepo es en alguna de las fórmulas para adoptar soluciones al problema. Ahora, en lo que son fórmulas transitorias, creo que la banca ha estado ahí y ha estado renegociando en una labor a veces callada y no del todo conocida por parte del gran público, aunque sí por cada deudor individual. A pesar de que el código de buenas prácticas, como decía el portavoz del Grupo Popular, incluso en su configuración actual, termina en dación, es un código al que las entidades se han adherido masivamente, o sea que yo creo que sí ha habido voluntad de colaboración, en eso, en la paralización de los lanzamientos, incluso en muchos casos mucho más allá de los umbrales que establece el propio decreto-ley. Habrán visto que han desaparecido de las portadas de los periódicos los supuestos de lanzamientos, porque no se están haciendo lanzamientos. Habrá excepciones, porque cuando hablamos de grandes números, desde luego siempre habrá excepciones. Está la contribución al Fondo social de viviendas. Si se me ha entendido mal, lo siento, pero creo que la banca tiene buena disposición, lo que pasa es que he querido transmitir que no todas las medidas, aunque tengan el mismo objetivo que han tenido, son inanes o tienen los mismos efectos dependiendo de cuál sea el vehículo jurídico a través del cual se instrumentan, y lo que se puede admitir en una norma temporal o en un código de asunción voluntaria no tiene el mismo efecto que la misma disposición establecida como modificación al régimen general. Creo que es una diferencia de matiz importante.

Cláusulas abusivas. Por supuesto que ha podido haber cláusulas abusivas. Cuando hablamos de millones de operaciones hipotecarias siempre podemos asistir a que en operaciones concretas haya alguna cláusula abusiva. En todo caso, ya he dicho antes cuáles son los diferentes filtros que establece la normativa española, que al final se configuran como salvaguardas al deudor para que con carácter previo a la firma del contrato y durante la firma del mismo, por el asesoramiento del control del notario, el control posterior por el legislador y en última instancia por el control de los tribunales de Justicia, pueda superarse esa situación. Lo que no creo que sea razonable es decir que con carácter general los contratos hipotecarios están plagados de cláusulas abusivas, no, con independencia de lo que he dicho respecto de los intereses de demora y desde luego de supuestos de intereses de demora extremos, que puedo compartir con ustedes que no son aceptables.

Señor presidente, no les quiero entretener más.

El señor **VICEPRESIDENTE** (Caldera Sánchez-Capitán): Muchas gracias, señor Rodríguez Pellitero. Un minuto para dar paso a la siguiente comparecencia y despedir al compareciente actual. **(Pausa)**.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 33

— DE LA SEÑORA REPRESENTANTE DE LA PLATAFORMA DE AFECTADOS POR LAS HIPOTECAS (COLAU BALLANO). (Número de expediente 219/000184).

El señor **PRESIDENTE**: Señorías, iniciamos la tercera comparecencia de esta tarde, correspondiente a doña Ada Colau Ballano, representante de la Plataforma de Afectados por las Hipotecas. Doña Ana, tiene usted la palabra.

La señora **REPRESENTANTE DE LA PLATAFORMA DE AFECTADOS POR LAS HIPOTECAS** (Colau Ballano): Buenas tardes, o debería decir buenas noches. Desde luego no me ha tocado el mejor horario para comparecer, a pesar de que informé a la secretaria técnica que me contactó de que yo venía de fuera de Madrid y, por lo tanto, si hubiera podido comparecer antes habría regresado a casa hoy. Sin embargo, otros comparecientes residentes en Madrid han podido hacerlo antes y a mí me ha tocado esta hora que desde luego, a nadie se le escapa, es un poco mala.

Antes que nada, quisiera aclarar que no soy nadie importante. No tengo cargos de presidente ni de expresidente de nada y desde luego mi presencia aquí no es importante por mí misma, sino que en todo caso si tiene algún interés es porque soy una cara momentáneamente visible de un movimiento ciudadano que implica ahora mismo a miles y miles de personas, que no deja de crecer, que tiene ya más de cien núcleos en todo el Estado y que está movilizándolo precisamente a esa gente afectada que la injusta ley que hoy se está debatiendo aquí ha expulsado del sistema y ha decidido condenar a la muerte civil de por vida. En todo caso, porque existe ese movimiento ciudadano de miles de personas que hoy se está organizando y está liderando este debate desde hace cuatro años mi presencia aquí puede tener algún sentido.

Antes de empezar, a propósito de estas comparecencias me parece importante recordar una ausencia forzada muy grave, y es que no comparezcan aquí magistrados. Si no lo he entendido mal, no se ha rectificado en el último momento y de momento no está previsto que ningún miembro del Poder Judicial comparezca hoy aquí, a pesar de que, después de la movilización ciudadana, si alguien ha respondido mucho antes que otra Administración pública han sido precisamente algunos jueces, cada vez más afortunadamente. Nos sorprende y no entendemos que si realmente se quiere abordar este problema no se escuche hoy aquí a los magistrados, especialmente al señor Seijo, que seguramente fue uno de los primeros que abordó este tema y que alertó y denunció lo que estaba provocando la injusta ley que tenemos.

Se ha hablado ya en comparecencias anteriores y, a pesar de que sabemos que aquí no nos podemos extender —veinte minutos dan para muy poco, y más en una lucha que lleva, como les decía, cuatro años—, aunque sea en este poco tiempo hay que hacer siquiera una mínima mención al tema de las causas. No podemos extendernos, pero todos sabemos que las causas siempre hay que abordarlas, sobre todo si no se quieren repetir los errores del pasado. Nuestro punto de partida es, como ya hemos dicho en otras ocasiones a quien nos ha querido escuchar, que aquí no estamos ante un problema social, como decía el anterior compareciente o como decían otros miembros de esta sala. Aquí estamos ante una estafa generalizada, una estafa de la que les podría hablar muchísimo porque les podría dar muchísimos detalles lamentablemente, pero sobre la que les puedo resumir algunos ingredientes. ¿Por qué hablamos de estafa? Hablamos de estafa porque en este país no es verdad que haya sido una libre opción de la ciudadanía el hecho de hipotecarse; no es verdad que esa haya sido una acción libre e informada. En España, a diferencia de otros países de nuestro entorno, absolutamente todo te llevaba a acceder a la vivienda, que —recordemos— no es un capricho, es un bien de primera necesidad reconocido como derecho fundamental porque todo el mundo necesita una vivienda. Estamos hablando de necesidades básicas de las personas, no hablamos de yates ni de bienes de lujo. Se jugó con una necesidad básica de la población y se hicieron unas políticas públicas muy concretas que hicieron que prácticamente la única opción que quedaba en este país para acceder a ese bien de primera necesidad fuera el sobreendeudamiento. Eso se hizo con muchas políticas que ahora podríamos como mínimo mencionar. En primer lugar, la política fiscal. Desgravaba solo la compra, nunca desgravó el alquiler. El alquiler se desreguló y, a diferencia de otros países que son referente para otros temas, como por ejemplo Alemania, no existe ningún tipo de regulación del mercado privado. La única garantía es que los contratos duran cinco años, y eso ha hecho que haya un mercado del alquiler totalmente inestable, caro y en mal estado. Por tanto, no era una alternativa real. Además, el mensaje oficial del Estado, incluso cuando ya había estallado la burbuja inmobiliaria, tanto con Gobiernos socialistas como con Gobiernos populares, era que en España no había burbuja inmobiliaria, que la vivienda era la inversión más segura que podía hacer cualquier

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 34

familia y que lo mejor que se podía hacer en este país era comprarse una vivienda. Por tanto, lo que hizo la población fue exactamente aquello que el Estado le recomendaba cada día que hiciera. Las ministras de Vivienda salían cada año a decirnos que la mejor inversión que se podía hacer en este país era comprarse una vivienda.

Podríamos recordar también el papel de las entidades financieras, que no solo secundaban estos mitos de que la vivienda era una inversión segura y de que no había burbuja inmobiliaria en el Estado español, a pesar de que muchos indicadores alertaban de que sí existía, y la propia sociedad civil una vez más lideró ese debate y en 2006, cuando se negaba oficialmente que existiera burbuja, denunció la existencia de esa burbuja. Las entidades financieras no solo negaban la burbuja inmobiliaria, sino que además ofrecían hipotecas a través de unos contratos de adhesión que ellas escribían, que ellas diseñaban, es decir, no era un contrato libre que se negociaba entre las partes, sino que las entidades financieras redactaban los contratos y lo tomabas o lo dejabas. La gente necesitaba una vivienda, no tenía esa libre opción que decíamos antes. Además, toda la presión era: si no lo coges ahora, mañana te costará más, con lo cual, si te va a costar más dinero, mejor cómpralo hoy. Esos contratos —hoy lo hemos descubierto, hoy lo sabemos— estaban repletos de cláusulas abusivas de las que no se informó, insistimos. Tampoco se informó, ni siquiera está escrito en el contrato, de que si las subastas quedaban desiertas la ley española preveía que no se respondiera solo con el bien hipotecado, sino que la deuda te podía perseguir de por vida. Eso la gente no lo sabía cuando firmó las hipotecas. Si no, seguramente mucha gente no habría firmado esas hipotecas. No informó la Administración pública, no informaron las entidades financieras y no informaron los notarios, que es otro colectivo que hoy, al menos a los ojos de la ciudadanía, está completamente bajo sospecha. Esas hipotecas se hicieron con tasaciones completamente infladas, con precios totalmente sobrevalorados, con unas tasadoras que imponía siempre la entidad financiera, nunca las personas afectadas. Por tanto, una vez más estamos en un desequilibrio manifiesto de responsabilidades.

Podría seguir muchísimo más, pero entiendo que tenemos poco tiempo. Les podemos hacer llegar mucho material que tenemos escrito sobre este tema y, si quieren, luego podemos profundizar sobre algún aspecto. Creo que he dado ya suficientes elementos como para que entiendan por qué nosotros estamos hablando de estafa hipotecaria, porque aquí ha habido algunos que han hecho un grandísimo negocio: algunas administraciones públicas durante unos años se han financiado con este negocio inmobiliario, inmobiliarias, constructoras y entidades financieras. Cuando todo ha estallado, porque era insostenible, no están asumiendo ninguna responsabilidad y en cambio toda la responsabilidad está cayendo única y exclusivamente en la parte más débil, en la parte más vulnerable, en la ciudadanía, que necesitaba acceder a un bien de primera necesidad como es la vivienda. Por eso nos parece importante recordar cómo se ha gestado esta estafa.

Aparte de esto, como cuestión preliminar antes de entrar a hablar de las propuestas, nos parece también muy importante subrayar, una vez que todo esto ha estallado, que se ha conocido la estafa y que se han conocido los efectos devastadores de esta legislación injusta y anómala, el papel que ha jugado cada uno en todo esto. Sobre todo destacar el papel de la sociedad civil a la que desde aquí desde luego queremos felicitar enormemente desde la Plataforma de Afectados por las Hipotecas, porque frente a la adversidad y la injusticia la sociedad civil está dando una lección a los supuestos expertos, esos mismos expertos que no previeron la burbuja y no hicieron nada por impedirla. La sociedad civil es la que ha estado liderando en todo momento tanto la denuncia del problema como la propuesta de soluciones. Como decía, las plataformas de afectados por la hipoteca nacieron hace cuatro años en Barcelona. Entonces el problema estaba completamente invisibilizado. En estos cuatro años estas plataformas y las miles de personas que se están organizando con estas plataformas han hecho lo que debería haber hecho la Administración pública, es decir, primero, ver venir el problema, organizarse inmediatamente para hacerle frente porque se detectó una gravísima vulneración de derechos fundamentales con riesgos enormes para las vidas de las personas, como desgraciadamente se está comprobando; segundo, denunciar el problema y visibilizarlo, pero no solo eso, sino buscar soluciones a corto, medio y largo plazo. Las plataformas de afectados por las hipotecas recurrieron a todo tipo de expertos, que afortunadamente han colaborado de forma desinteresada, también expertos juristas y economistas, e inmediatamente se detectó como problema fundamental el tema de la deuda y el tema de la pérdida de vivienda en la estafa hipotecaria. Frente a eso, se diseñó inmediatamente una propuesta legislativa, que es la que hoy se ha acabado reuniendo en una iniciativa legislativa popular de la que seguidamente pasaré a hablar.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 35

Además de diseñar inmediatamente, hace ya tres años, las propuestas de reforma legislativa que hoy de hecho están centrando el debate social, se organizó para hacer frente cotidianamente a esa vulneración de derechos fundamentales desde la convicción de que no solo es un derecho de la ciudadanía, sino que es una obligación moral el hecho de reaccionar contra la vulneración de derechos fundamentales incluso, si hace falta, desobedeciendo leyes injustas para forzar precisamente que estas leyes cambien. Es así como estas plataformas, sin ningún tipo de recursos ni apoyo institucional, sin ni siquiera el 1% de los recursos que puedan tener las administraciones públicas, es la primera que ha hecho frente al problema de los desahucios, que ha parado ya más de 550 desahucios en todo el Estado; es la que ha forzado a las entidades financieras a negociar centenares de daciones en pago y alquileres sociales; es la que ha interpelado a todos los niveles de la Administración, también a los jueces, a los ayuntamientos, a las comunidades autónomas para que, aunque fueran medidas parciales, se implementaran para hacer frente a esta barbarie. Todo eso lo ha hecho, insisto, la sociedad civil, a pesar de ser sistemáticamente ninguneada por la Administración pública y por el Estado. Insisto en que la sociedad civil no solo ha liderado la detección y la denuncia del problema, sino que ha liderado también la propuesta de soluciones y eso nos parece muy relevante para lo que ahora es objeto de esta Comisión, precisamente debatir cuáles deben ser las medidas urgentes a implementar.

Deberían escuchar a aquellos que llevamos más tiempo pensando y enfrentándonos a ese problema, que lo vivimos cada día, que conocemos exactamente cada arista del problema, que llevamos cuatro años negociando con bancos, con la Administración pública, con los juzgados y por lo tanto sabemos exactamente de qué estamos hablando. Eso me lleva también a cuestionar las voces de supuestos expertos a los que precisamente se les está dando todavía hoy demasiado crédito —valga la ironía—, como por ejemplo los representantes de las entidades financieras. Acabamos de tener un ejemplo, diría que como mínimo paradójico, por utilizar un eufemismo, por no decir cínico, el representante de las entidades financieras que acaba de intervenir y nos ha dicho que la legislación española era estupenda. ¡Cómo se puede decir eso cuando hay personas que se están quitando la vida como consecuencia de esta criminal ley! Les aseguro que no le he tirado un zapato a este señor porque creía que era importante quedarme aquí para decirles lo que les estoy diciendo, pero este señor es un criminal y como tal deberían tratarle; no es un experto. Los representantes de las entidades financieras han causado este problema, es esta misma gente la que ha causado el problema, la que ha arruinado la economía entera de este país y a esta gente ustedes les siguen tratando de expertos. Que este señor diga que la dación en pago no es una solución a nosotros nos reafirma plenamente. Si la gente que nos ha hundido en la miseria nos dice que la dación en pago no es la solución nosotros estaremos más convencidos que nunca de que la dación en pago es sin duda la solución para el tema de la deuda.

Hoy hemos venido aquí para exponerles una vez más —lo haremos tantas veces como sean necesarias y la sociedad civil ha demostrado una paciencia infinita hasta la fecha—, aunque ya lo hemos hecho miles de veces, cuáles son nuestras demandas y nuestros argumentos, y si ustedes desean hacer preguntas al final estaremos encantados de responder, pero sobre todo hoy venimos aquí para preguntarles nosotros a ustedes y queremos respuestas porque no podemos esperar más. Como les decía, han pasado cuatro años, se han llevado a cabo más de 400.000 ejecuciones hipotecarias, han muerto personas, hay muchas otras personas que afortunadamente no han muerto pero que han intentado quitarse la vida y nosotros lo estamos viviendo cada semana, y estas personas exigen que se les dé una respuesta cuando ya están todas las cartas sobre la mesa. De hecho, al finalizar la comparecencia les agradecería que recibieran un sobre que tenemos para cada uno de los grupos parlamentarios. Por tanto, antes de irse les rogamos que reciban nuestro sobre, sobre que desde luego no contiene ilícitos sino propuestas muy razonables.

Lo que hoy venimos a plantear aquí, una vez más, son demandas de mínimos para hacer frente al problema más grave que ahora están sufriendo miles de personas en este país. Sabemos que no es la solución a todo, sabemos que habrá que hacer muchas otras cosas; somos los primeros que lo hemos dicho desde el primer día. Habrá que regular muchas cosas en este país para hacer que la vivienda deje de una vez de ser una mercancía y se la trate como lo que es, un derecho fundamental, y se priorice la función social de las miles de viviendas que hay en este país por encima de su valor especulativo. Por tanto, habrá que hacer muchas modificaciones tanto legislativas como medidas de política pública, pero hay una cuestión de urgencia que no puede esperar más y ese es el mensaje principal que nosotros hoy les traemos aquí. Hay un problema de una legislación completamente anómala, a pesar de lo que diga el representante de la banca; todos sabemos que en ningún país de nuestro alrededor está pasando lo que está pasando aquí. Somos el país de Europa que más desahucia, con mucha diferencia, y al mismo

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 36

tiempo el país que más miles de viviendas vacías acumula. Esta barbaridad clama al cielo, atenta contra el sentido común y requiere una intervención inmediata. Tenemos este problema de viviendas y tenemos el problema de esta ley anómala que está dejando a miles de personas endeudadas de por vida, que no solo pierden la vivienda sino que se quedan con la deuda de por vida. Por tanto tenemos, por un lado, esta deuda que consideramos ilegítima por el tema de la estafa que he mencionado antes y, por otro lado, aparte de la deuda ilegítima que supone en la práctica la muerte financiera de las personas y por tanto la condena a ser excluidos sociales de por vida, tenemos el problema de la vivienda, de los desahucios y de la gente en la calle.

Frente a estos dos problemas de emergencia es respecto a los que nosotros consideramos que hay que aprobar medidas con carácter urgente que los resuelvan de una vez por todas. Frente a ello hace mucho tiempo que la sociedad civil ha planteado cuáles son las demandas de mínimos que resolverían esta cuestión. Para el tema de la deuda, dación en pago y —añadimos— retroactiva, con efectos retroactivos, y eso se puede hacer de varias maneras, no hay ningún impedimento técnico real para hacer esto, es cuestión de voluntad política. Lo que nosotros planteamos con esto es que no nos valen solo medidas a futuro. Si hoy tenemos este debate aquí es porque se han producido más de 400.000 ejecuciones hipotecarias, es porque hay miles de personas que están más allá de los límites de lo soportable, es porque hay gente que directamente ha muerto; por tanto, en nombre de toda esta gente necesitamos una solución para todas las personas afectadas. No vamos a aceptar que se sacrifique a una generación entera que, como hemos dicho, ha sido víctima de una estafa. Que paguen los estafadores pero que no paguen los inocentes. En consecuencia, no vamos a aceptar ninguna solución que no tenga efectos retroactivos y exigimos que se dé esa segunda oportunidad a toda la gente afectada.

Por otro lado, en cuanto al problema de la vivienda pedimos la moratoria inmediata y con carácter urgente de todos los desahucios y no de unos pocos, como se ha regulado recientemente con el decreto de 15 de noviembre. Pedimos la moratoria de todos los desahucios de vivienda habitual y de deudores de buena fe. Por supuesto, nosotros no hemos planteado las medidas, como ha pretendido a veces hacer creer la banca, en términos generales, como si nadie tuviera que responder de sus deudas. No, siempre hemos dicho que lo planteamos para vivienda única y habitual, y para deudores de buena fe. Eso está recogido en muchísimas legislaciones y es fácil de establecer jurídicamente si realmente hay voluntad política para ello. Por lo tanto, en estos casos de vivienda habitual y deudores de buena fe exigimos, aparte de la dación en pago retroactiva, que se regule esta moratoria inmediata para detener la sangría de los desahucios. La moratoria es una práctica perfectamente normal y habitual en muchos países de nuestro alrededor. En Francia lo hacen desde hace muchísimos años, antes de la crisis, simplemente —fíjense— por motivos climáticos. Porque en invierno hace frío, durante seis meses cada año en Francia se detienen todos los lanzamientos de viviendas. ¡Y aquí lo que está costando plantearlo! En Italia también se han detenido los lanzamientos; en Grecia también hay una moratoria de desahucios. Cuando España es el país en el que más grave es la problemática, es increíble lo que está costando decretar esta moratoria temporal hasta que realmente se resuelva la situación. Lo primero es detener los desahucios y a partir de ahí hagamos medidas más estables para resolver el problema de la vivienda que pasarían, desde nuestro punto de vista, por hacer que esas viviendas vacías acumuladas en manos de entidades financieras se reconviertan en el parque de alquiler social que tanto necesita este país. Ya todas las voces coinciden en decir que precisamente si tenemos el problema que tenemos es porque se ha impulsado sobremanera el régimen de propiedad y lo que necesitamos es un parque de alquiler social. ¿Qué entendemos nosotros por parque de alquiler social? Lo mismo que dicen los estándares internacionales, lo que recomienda Naciones Unidas, que como máximo se destine el 30% de los ingresos de la unidad familiar al pago de la vivienda; como máximo el 30% de los ingresos.

Esas son para nosotros las medidas de mínimos. Quien no pueda pagar la hipoteca nos parece lógico que asuma su parte de responsabilidad, la que era consciente que asumía cuando firmó ese crédito hipotecario. Es decir, poder perder la propiedad de esa vivienda pero no necesariamente la posesión. Se puede reconvertir esa vivienda en un alquiler social porque además si no, se está creando un perjuicio no solo social sino económico. Son miles de viviendas que ya se están estropeando, que están generando montones de problemas también en las comunidades de vecinos porque no cumplen su función social, se deterioran y no sirven para nada, simplemente están ahí paradas esperando a que llegue algún inversor extranjero o a que vuelvan a reactivar el ciclo especulativo y una nueva burbuja inmobiliaria. Entendemos que en una situación de emergencia habitacional como la que tiene este país se requiere una intervención de emergencia, parando los desahucios y obligando a que esas viviendas vacías se destinen

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 37

inmediatamente al alquiler social. Además, cuando nosotros diseñamos estas medidas de mínimos todavía no existía el banco malo. Ahora se ha creado; pues es la oportunidad única de crear ese parque de alquiler social. No nos vamos a contentar con ese fondo creado con el último decreto que nos parecen, sinceramente, las migajas; 6.000 viviendas son migajas en un país que acumula millones de viviendas vacías. Las propias entidades financieras hablan de que en sus manos están más de un millón de viviendas vacías. No vamos a aceptar 6.000 viviendas que además son los bancos quienes van a decidir cuáles son. Todo hace pensar que al Sareb, al banco malo, van a enviar las mejores viviendas y las migajas, las de la periferia, las estropeadas, las que nadie quiere y no tengan salida en el mercado quizás los bancos se las ofrezcan a las personas desahuciadas. Eso no nos parece admisible. Son insuficientes los criterios de acceso que excluyen a la mayor parte de gente afectada y además entendemos que qué viviendas se destinan al alquiler no lo deben decidir las entidades financieras que hasta ahora han destacado por su pésima y criminal gestión, sino que lo debe decidir la gestión pública, el interés colectivo. Por lo tanto, estas son las medidas que para nosotros son de mínimos y que, como decía, venimos planteando desde 2010.

Además, en el último año estas medidas se han recogido en una iniciativa legislativa popular de la que seguramente ustedes habrán oído hablar. Esta iniciativa legislativa popular ha movilizado a grandísima parte de la población y, si bien la Ley de Iniciativa Legislativa Popular requiere medio millón de firmas para que se tramite en el Congreso, la movilización tan amplia que ha existido desde abril pasado, cuando se empezaron a recoger las firmas, ha hecho que hayamos superado de lejos el millón de firmas. Por tanto, esas demandas ya no son solo de las personas afectadas, tampoco de muchos jueces que ya se han expresado públicamente a favor de estas demandas de mínimos, de centenares de ayuntamientos que han aprobado mociones respaldando concretamente estas demandas, sino que además están avaladas por un proceso de movilización que ha reunido más de un millón de firmas cuando además no es fácil recoger esas firmas, se lo aseguro, porque la Ley de Iniciativa Legislativa Popular y el procedimiento no lo facilita en absoluto. Hay toda una burocracia para recoger esas firmas, unos papeles especiales que tiene que validar la Junta Electoral con una serie de requisitos, donde por ejemplo además se excluye a miles de personas a las que no se les reconocen derechos de ciudadanía, como votar en las elecciones o firmar una ILP, pero en cambio se las consideró ciudadanas de pleno derecho para estafarlas con hipotecas a treinta, cuarenta y cincuenta años. Hay miles de personas que han quedado excluidas de este proceso tan complicado y, sin embargo, hemos reunido más de un millón de firmas. Por lo tanto, estas demandas tienen un amplio consenso social, y de hecho, más allá de la gente que ha podido firmar —nos consta que muchísimas personas se han quedado con las ganas, porque así nos lo han hecho llegar por distintas vías—, todas las encuestas que se han hecho recientemente hablan de que el 90% de la población respalda estas demandas. Si ustedes realmente se creen la democracia y se creen que estamos en la institución, en el Congreso, que debe ser máxima expresión de esa democracia, entendida como el traslado de la voluntad ciudadana a la voluntad colectiva, lo que deberían hacer, aunque sea tarde porque han pasado —como decía— cuatro años y miles de víctimas por en medio, es escuchar esas demandas ciudadanas y trasladarlas a una reforma urgente, que es lo que se está pidiendo.

Quiero recordar brevemente que estas demandas no han tenido el mismo trato por parte de todos. Nosotros interpelamos por igual a todo el mundo desde que empezamos con estas demandas en 2010 y hay que decir que cuando esto no ocupaba las portadas de los periódicos y muy poca gente desde la institución nos daba interlocución, algunas fuerzas políticas sí nos escucharon. Hay que decir que aquí, en el Congreso, que concretamente primero fueron Iniciativa per Catalunya y Esquerra Republicana, luego Izquierda Unida y BNG, los que desde el principio recogieron esas demandas y las trasladaron al Congreso. Luego ha habido fuerzas que han sido ambiguas, que en algunos momentos se han expresado a favor, en otros en contra, han votado en contra en distintas votaciones que se han producido, como son Convergència i Unió y UPyD. Y hay dos fuerzas mayoritarias que hasta hoy han estado bloqueando esas demandas, que han sido el Partido Socialista y el Partido Popular, que han sido las dos fuerzas mayoritarias que se han ido alternando en los dos Gobiernos, que podrían haber intervenido y no lo hicieron, hasta ahora. Recientemente parece ser que el Partido Socialista ha expresado públicamente que reconoce que se equivocó y que va a modificar su comportamiento respecto a estas medidas. Nosotros celebramos ese anuncio pero comprenderán que después de cuatro años de actuar en contra de estas medidas la población desconfíe y hasta que esas palabras no se traduzcan en hechos, y pronto habrá ocasión con la propuesta de medidas de la ILP que llega al Congreso, hasta que no se demuestre con hechos nosotros

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 38

seremos prudentes respecto a estas manifestaciones. Pero, desde luego, insistimos, nunca es tarde para escuchar las demandas ciudadanas.

También quiero recordar brevemente que este año pasado, 2012, alguna novedad se ha producido. Fruto de la presión social, claramente de la presión social, el Gobierno alguna cosa tenía que hacer, especialmente cuando se conocieron ya, desgraciadamente, algunos casos de suicidio, que ya les digo que son más, porque nosotros los hemos vivido directamente, más de los que han salido en los medios de comunicación. Cuando se conocieron en noviembre algunos casos de suicidio, el Gobierno se dio cuenta de que había que reaccionar y de que había que parar los desahucios, al menos parcialmente. En el año 2012 hubo dos decretos. El de marzo, el mal llamado de buenas prácticas, supuestamente se presentó con el titular de que se abría la puerta a la dación en pago y, sin embargo, meses después su aplicación ha sido bochornosa: pocas decenas de operaciones se han acogido a ese decreto y solo ocho daciones en pago se han firmado en el marco de ese decreto. Teniendo en cuenta todo el aparato del Estado que se ha movilizado, todos los recursos que hay detrás de esa medida, realmente es un insulto a la población, que frente a centenares de daciones en pago que hemos conseguido desde la ciudadanía con cero recursos, frente a eso la Administración, el Gobierno haya hecho una intervención que ha supuesto ocho daciones en pago; nosotros en el mismo tiempo hemos hecho centenares. Les aseguro que es una cuestión de voluntad, no es una cuestión técnica. Ese decreto ya se ha demostrado —todo el mundo está de acuerdo— que no resuelve en absoluto el problema, que, al contrario, ha servido para darles un balón de oxígeno a las entidades financieras y para tener una excusa en las negociaciones que hacían con nosotros y decir que como la mayor parte de la gente no cumplía con los requisitos del código de buenas prácticas, intentaban evitar muchas negociaciones que, en cambio, antes podíamos realizar; o sea que, al contrario, ha servido como coartada y ha empeorado la situación, ha dificultado muchas negociaciones que estaban en curso. Luego vino el decreto de noviembre, cuando aumentó la presión social y la alarma social, como decía. Poco antes de que se aprobara, hubo una intervención pública de las entidades financieras, de la Asociación Española de Banca, donde dijeron explícitamente que estaban dispuestos a paralizar solo unos pocos desahucios en casos que ellos consideraban extremos y finalmente el Gobierno aprobó aquellos requisitos que la Banca había declarado que estaba dispuesta a asumir. Una vez más se cedió a la presión de las entidades financieras, aprobando un decreto que todo el mundo coincide en que tampoco va a resolver el problema ni en el tema de los desahucios ni en el tema del alquiler social.

Y nos encontramos hoy aquí, con la ocasión, aunque tardía, de ampliar ese decreto que todo el mundo coincide en que es insuficiente y es en esta discusión donde nosotros les decimos que recojan ya esas demandas de mínimos incluidas en la ILP. Más allá de la tramitación de la ILP, que va a seguir su curso próximamente, entendemos que lo que importa es que esas medidas se recojan y se plasmen cuanto antes. Por lo tanto, pedimos a esta Comisión que incluya ya entre las medidas acordadas esas medidas de mínimos. Si además las amplía, perfecto, porque creemos que hay que adoptar más medidas; no creemos que sean las únicas a adoptar, pero estas son de mínimos y no se negocian, son irrenunciables.

Como les decía, les podría dar muchísimos argumentos que hemos ido desarrollando y experimentando en estos cuatro años. Les he dado ya algunos; pensamos que estas demandas son de mínimos y que son imprescindibles para respetar los derechos humanos de la población. Pero más allá de los argumentos de derechos humanos hay que recordar que hay unos compromisos del Estado español que están recogidos, no solo los compromisos de la Constitución española que para algunas cosas es sagrada y para otras en cambio se la pisotea sistemáticamente como en el artículo 47, sino también en el Pacto internacional de derechos económicos, sociales y culturales, que obliga al Estado español a hacer lo posible para avanzar en el derecho a la vivienda y jamás retroceder, cosa que precisamente se está produciendo ahora. También los compromisos internacionales del Estado español le obligarían a hacer todo lo que estuviera en su mano para evitar los desahucios, porque internacionalmente se considera a los desahucios, al hecho de sacar a alguien de su casa sin ofrecerle realojo alguno, como la peor vulneración del derecho a la vivienda, como el acto de mayor violencia. Pues bien, no solo el Estado español no está haciendo todo lo posible para evitar estos desalojos, sino que encima los pocos recursos disponibles, esos recursos que nos dicen que no hay para servicios básicos que necesita la ciudadanía, se ponen a disposición de las entidades financieras para hacerles el trabajo sucio y se pone todo el aparato judicial, todo el aparato policial a disposición de estas entidades financieras para que desalojen cuanto antes.

Hay compromisos internacionales que el Estado español está incumpliendo; por lo tanto no nos estamos inventando nada, estamos pidiendo que se cumpla la legalidad. Además de estos compromisos

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 39

de derechos humanos que se están viendo sistemáticamente violentados hay un tema estrictamente económico. O sea, no solo no es verdad —en la primera comparecencia de don Julio Rodríguez ha salido en varias intervenciones—, no solo no es cierto —hoy ya todo el mundo lo sabe— que el tema de que la dación en pago en las deudas de las familias hundiría el sistema; no, perdonen, el sistema ya se ha hundido solo por su pésima gestión y ya lo estamos rescatando la ciudadanía con miles de millones de euros que nos están recortando en sanidad y en educación. No es cierto que se vaya a hundir el sistema, el sistema se ha hundido solo. Además, el problema de morosidad —son datos objetivos— es el de las inmobiliarias, no el de las familias, a las que en cambio se les está aplicando cada día la dación en pago, y aquí nadie se escandaliza, aquí nadie habla de la inseguridad jurídica ni del impacto económico que tienen estas daciones en pago sistemáticas, de unos activos que, por cierto, están mucho más devaluados que los activos de las viviendas familiares, porque las viviendas familiares normalmente se encuentran en poblaciones donde siempre habrá una cierta demanda; en cambio los activos de los fracasos inmobiliarios suelen ser edificaciones a medio construir, fantasmas, solares que ahora no valen nada, es decir, activos que nadie quiere y que ahora no tienen ningún valor, por lo tanto, están muchísimo más devaluados. Sin embargo, a estos activos se les está haciendo —insisto— la dación en pago, y ahora con el banco malo se está limpiando a las entidades financieras de todos estos activos llamados tóxicos sin que se produzca ninguna intervención parecida para rescatar a las personas.

Así pues, no es cierto que la dación en pago sea una amenaza económica; clarísimamente es una excusa de las entidades financieras, porque son parte interesada y habría que dejar de escucharles como expertos, insistimos. Además de esos hay otros argumentos económicos. Este país no va a salir de la crisis si a miles y miles de personas se les expulsa para siempre del sistema, se les convierte en proscritos financieros y, por lo tanto, se les empuja a la economía sumergida, porque nadie va a tener ningún estímulo para trabajar si saben que le van a embargar parte del sueldo. Es economía sumergida, son impuestos que se dejan de recaudar, son usuarios perpetuos de los servicios sociales, personas que van a ir toda su vida a pedir todas las ayudas disponibles de la Administración pública. Así pues, estamos comprometiendo los servicios sociales de toda una generación. Nos va a costar mucho dinero, si no se resuelve este problema, si no se permite a las personas que se liberen de esta deuda, y el país nunca va a salir de la crisis. Precisamente por eso en Estados Unidos, un país tan liberal, está regulada la dación en pago, y por eso también en toda Europa existen mecanismos de resolución de la deuda más directa o indirecta, los mecanismos llamados de segunda oportunidad, que *de facto* acaban produciendo la dación en pago. ¿Por qué? Porque todos son muy conscientes de que en términos estrictamente económicos, si no damos incentivos a las personas para que vuelvan a reiniciar la actividad económica, este país va a acabar en el inmovilismo absoluto y en la economía sumergida, y así no vamos a salir de la crisis. Por lo tanto, hay argumentos estrictamente económicos que apoyan la dación en pago y la reutilización de esas viviendas vacías en manos de las entidades financieras.

Otro de los argumentos que hemos escuchado también es el relativo a la inseguridad jurídica que provocaría que no se pagaran estas deudas hipotecarias de viviendas habituales porque es muy importante el mensaje de que en este país las deudas se pagan. ¿Las deudas se pagan? Depende. Quien debe mucho no paga esas deudas. Por ejemplo, hablaba de las inmobiliarias y las constructoras, a quienes se les hacen quitas de más del 50%; algunos partidos políticos tampoco pagan sus deudas y las entidades financieras a ellos sí que les condonan esas deudas, no a todos, pero algunos partidos tienen deudas que les son condonadas, a diferencia de las familias. Las entidades financieras también son morosas. Me ha parecido escandaloso que el anterior compareciente hablara de que no les interesaban las ejecuciones hipotecarias y quedarse con esos activos porque luego tenían cargas como pagar el IBI y la comunidad de propietarios. Hay que tener cara para decir esto cuando hace poco se filtraba que las entidades financieras como mínimo deben 250 millones de euros en concepto de esos gastos de comunidad que no están pagando y que están causando un perjuicio muy importante a las comunidades de vecinos. Luego lo de que las deudas se pagan, depende. Hay algunas que prescriben muy rápido, como los grandes delitos financieros, al igual que la corrupción y, en cambio, las únicas deudas que son a perpetuidad son las deudas contraídas por las familias por acceder a un bien de primera necesidad.

Voy terminando. Ahora hay una novedad y es que además de la discusión que está teniendo lugar en esta Comisión, como decía, hemos terminado la recogida de esas firmas de la iniciativa legislativa popular, que ha conseguido más de un millón de firmas que no creemos que puedan ustedes despreciar. Además, esto se va a tramitar ahora. Esto se podía haber alargado en el tiempo, pero, como decía, fruto de la presión social ha empezado a haber cambios en la reacción de algunos grupos parlamentarios y se nos

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 40

ha informado de que el Partido Socialista ha anunciado que retiraba una propuesta de ley que tenía para debatir el Pleno del próximo martes y cedía el puesto para que se discuta la admisión a trámite de nuestra iniciativa legislativa popular. Es decir, el martes que viene, ustedes, los grupos que ustedes representan, los diputados y diputadas que conforman estos grupos, van a tener que votar si aceptan o no a trámite la iniciativa legislativa popular. Confiamos en que admitan a trámite esa iniciativa que recoge lo que hoy son las demandas con más consenso social en este país. Lo dicen todas las encuestas y lo dicen los miles y miles de firmas que las avalan. Nos parecería totalmente incomprensible que ustedes no aceptaran tramitar esa iniciativa legislativa popular. Desde luego, eso lo único que haría sería ahondar aún más el abismo de legitimidad que ahora mismo separa a instituciones como el Congreso del conjunto de la ciudadanía.

Por eso, en las cartas que hoy les vamos a entregar al finalizar esta comparecencia, además de exponerles alguno de estos argumentos que yo he resumido aquí, también les decimos que para nosotros ha llegado un punto de inflexión. Creemos que la ciudadanía ha tenido hasta ahora una dosis de paciencia infinita por la gravedad de los hechos que estamos describiendo y que estamos tratando, porque literalmente hay vidas en juego y nosotros lo estamos viendo cada día, como les decía. Hasta ahora nos hemos empeñado en agotar todas las vías que ofrecía el sistema. Hemos hablado con servicios sociales, con partidos políticos, con ayuntamientos, con oficinas de vivienda, con comunidades autónomas, con los juzgados, hemos puesto todos los recursos posibles, hemos hablado con todo el mundo. Nos han dicho que teníamos que recoger firmas como hormiguitas y hemos recogido más de un millón de firmas. Hemos agotado todos los canales y si, en cambio, las mayorías parlamentarias insisten en despreciar esa voluntad ciudadana tan clara y contundente que avala esas demandas de mínimos, estarán ustedes legitimando que demos un peso más y aumentemos la presión social. No es un capricho, no tenemos ganas de estar permanentemente movilizados y les aseguro que tenemos mejores cosas que hacer. Desde luego, la gente de lo que tiene ganas es de buscar empleo y de buscar soluciones para su vida cotidiana; no tienen ninguna gana de estarse manifestando y haciendo acciones de presión, pero no nos queda más opción. Las cartas están sobre la mesa, las demandas ciudadanas están sobre la mesa. Si hay grupos todavía que insisten en despreciar esa voluntad ciudadana, se tendrán que enfrentar a que públicamente les señalemos, y es eso lo que hoy tenemos que anunciar aquí. Pedimos a todos los diputados y diputadas que hagan un examen de conciencia, más allá de los grupos parlamentarios como tales. Apelamos directamente a las personas con nombres y apellidos que tienen una vida, que tienen familia, que podrían intentar imaginarse lo que significa que te destruyan la vida de un día para otro. Pónganse ustedes en la piel de la gente que está sufriendo todo esto, hagan un examen de conciencia y piensen si pueden votar en contra de estas medidas de mínimos. Aquellos diputados y diputadas que no se comprometan desde ya a defender estas medidas de mínimos en este trámite que se está desarrollando en esta Comisión o cuando se discuta la admisión a trámite de nuestra ILP el próximo martes, van a tener que ver cómo la población empieza a señalarles públicamente allí donde vayan.

Nunca vamos a incitar acciones de violencia. **(El señor Delgado Arce: No, qué va).** Somos un movimiento pacífico y creemos firmemente en las acciones pacíficas, pero tampoco vamos a tolerar la impunidad que arruina la vida de miles de personas condenadas a un sufrimiento intolerable.

Una última cosa. Antes decía que estas medidas son de mínimos; si quieren hablar de más medidas estamos plenamente dispuestos a hablar de más medidas, por ejemplo, abordar el tema de las cláusulas abusivas, de los intereses abusivos que habría que limitar muchísimo; las tasaciones, porque habría que conseguir tasaciones independientes que no sean hechas por empresas impuestas por las entidades financieras y participadas por ellas mismas; habría que regular el mercado del crédito para evitar el sobreendeudamiento. Hay otro tema colateral que nos hemos encontrado con posterioridad al redactar la iniciativa legislativa popular, y que es un tema urgente también. Es el tema de la fiscalidad. Ahora mismo no solo el Estado no está haciendo nada o casi nada para evitar los desahucios y las deudas ilegítimas que arruinan la vida de miles de personas, sino que encima se está lucrando con la desgracia de las personas. Ahora mismo a las ejecuciones hipotecarias y a las daciones en pago se les da la consideración a todos los efectos de transmisión patrimonial, como si fuera una compraventa en la que se produjera un enriquecimiento, es decir, que a miles de personas que lo están perdiendo todo y se están quedando con una deuda de por vida y son embargadas, encima les llega con la declaración de Hacienda reclamaciones de miles de euros, más la plusvalía municipal. —Muchos ayuntamientos están buscando la manera de no cobrarla por la presión que está haciendo la ciudadanía, pero que todavía no se ha regulado en los últimos decretos que se han hecho; se podría haber hecho y tampoco se ha hecho—. Encima la Administración

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 41

pública se está lucrando con la desgracia de la ciudadanía, esto es algo que también habría que modificar junto con las demandas de mínimos de esta iniciativa legislativa popular.

Desde luego, habría que regular el alquiler para que sea una alternativa real y la gente tenga opciones en este país; todo lo contrario de la última propuesta de reforma de ley que sabemos que está sobre la mesa, que pretende desregular todavía más este mercado del alquiler para dar más ventajas a los posibles potenciales, grandes inversores del mercado del alquiler; con ella se quiere acelerar todavía más los desahucios sin garantizar en cambio ningún realojo para las personas afectadas; con esa propuesta de reforma además se quiere reducir de cinco a tres años la duración del contrato de alquiler. ¿Cómo quieren que alguien en este país vea el alquiler como una alternativa real, si ustedes lo criminalizan y lo hacen todavía más vulnerable? Hay que ver la regulación del alquiler como en Alemania, con límites a los precios y dando estabilidad a los inquilinos, imprescindible para hacer una solución de futuro en este país.

Muchas gracias. **(Aplausos)**.

El señor **PRESIDENTE**: Señora Colau, en primer lugar usted ha sido invitada aquí por un acuerdo de todos los grupos que están representados, de todos los grupos, por un acuerdo muy claro y muy conciso. En segundo lugar, aquí, en esta casa, la libertad de expresión es una regla de oro y particularmente para quienes están representando a los grupos de oposición, pero tenemos unos límites, señora Colau. A usted hoy, si hubiera sido diputada, le hubiera tenido que llamar al orden en un momento determinado de su intervención por los graves conceptos ofensivos que ha manifestado usted hacia el interviniente anterior. Le quiero pedir que los retire porque esto naturalmente queda escrito.

La señora **REPRESENTANTE DE LA PLATAFORMA DE AFECTADOS POR LAS HIPOTECAS** (Colau Ballano): No voy a hacerlo.

El señor **PRESIDENTE**: ¿No va a hacerlo? En este momento no le puedo llamar al orden al no ser un diputado o diputada, pero le aseguro que si vuelve a decir eso tendré que suspender esta comparecencia. Usted no puede llamar lo que ha llamado al interviniente anterior, que ha sido también cordialmente invitado como lo ha sido usted. Usted puede tener las diferencias de criterio más abismales con él, pero usted no puede verter las gravísimas ofensas que ha hecho al señor interviniente anterior. Le ruego por segunda vez que piense que lo que ha hecho usted es muy grave, una ofensa muy grave. Le ruego que la retire para que no conste en el «Diario de Sesiones» de hoy.

La señora **REPRESENTANTE DE LA PLATAFORMA DE AFECTADOS POR LAS HIPOTECAS** (Colau Ballano): Lo único que le puedo responder es que lo que me ha faltado —creo que le ha faltado a muchísima gente— es que esta llamada de atención se la hubiera hecho usted al compareciente anterior cuando ha ninguneado y despreciado el sufrimiento de miles de personas, ha negado el problema, ha dicho que no se producen lanzamientos y que la ley actualmente funciona muy bien. Creo que le debería haber llamado la atención porque realmente ha despreciado y ha insultado. Hay muchas maneras de insultar, hay muchas formas de violencia y hay muchas formas de desprecio. El compareciente anterior —se lo aseguro— ha ofendido a la gente con la que estoy cada día en las calles luchando contra este problema; les aseguro que nos ha ofendido profundamente.

El señor **PRESIDENTE**: Considero que no ha habido ningún tipo de ofensa de la gravedad que usted ha señalado respecto al compareciente anterior.

Quiero añadir que quienes estamos aquí representamos a todos los españoles, a través de unas urnas. Usted viene con la legitimidad que crea usted adjudicarse con muchas firmas y con mucha gente. Los que estamos aquí representamos a todos los españoles después de haber pasado por unas urnas, y democráticamente respetando las reglas del juego democrático. A lo mejor no era su intención, pero aquí hay varios grupos y algunos nos hemos sentido como si nos amenazasen. Cualquiera de los diputados en su libertad de conciencia votará lo que crea conveniente la semana que viene y la próxima. Le rogaría que no nos amenazara si votamos o no lo que un compareciente o una compareciente nos diga.

Reitero que ha venido a la Comisión invitada con toda cordialidad y que hoy en algunos momentos ha utilizado conceptos muy ofensivos hacia el compareciente anterior para, a continuación, lanzar algunas amenazas a los diputados y diputadas. Al menos debo decir, para que conste en el «Diario de Sesiones», que en absoluto estoy de acuerdo.

Pasamos al turno de portavoces. **(El señor Coscubiela Conesa pide la palabra)**.

Señor Coscubiela, tendrá usted el turno de la palabra inmediatamente.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 42

El señor **COSCUBIELA CONESA**: Es una cuestión de orden.

El señor **PRESIDENTE**: ¿Qué cuestión de orden? ¿Con qué artículo, por favor?

El señor **COSCUBIELA CONESA**: Con el artículo que dice que cuando un grupo o un diputado se sienta citado en este caso por el presidente, puede pedir la palabra para aclarar conceptos.

El señor **PRESIDENTE**: No he citado a ningún diputado.

El señor **COSCUBIELA CONESA**: Sí, ha intentado —no lo discuto— hacerse eco del sentido del conjunto de la Comisión. Simplemente digo que este Congreso en ocasiones se tira mucho de los pelos cuando oye algunas palabras y, en cambio, muy poco cuando ve el sufrimiento de la gente. **(El señor Martínez-Pujalte López: ¡No, no no!— Una señora diputada: ¡Por favor, por favor!— Protestas).**

El señor **PRESIDENTE**: Señor Coscubiela, le ruego que por favor deje en este momento el uso de la palabra, la tendrá usted a continuación. Desde luego, no he hablado en nombre de todos los diputados, he hablado en nombre propio como diputado y como presidente de esta Comisión.

El señor **COSCUBIELA CONESA**: En cualquier caso, le digo que no me he sentido amenazado porque creo que la compareciente ha dejado de manera bastante clara su posición absolutamente pacífica. **(Rumores)**. No me siento representado por las palabras del presidente a quien, de todas maneras, respeto por su función. No quisiera que el silencio, como en otras ocasiones, pudiera ser interpretado como aceptación. **(Protestas)**.

El señor **PRESIDENTE**: Señor Coscubiela, pasamos al turno de portavoces. En primer lugar, por el Grupo Parlamentario Socialista, tiene la palabra doña Leire Iglesias.

La señora **IGLESIAS SANTIAGO**: Muchas gracias a la compareciente. Agradezco una vez más las intervenciones de todos los comparecientes que pasan por esta mesa. Entiendo que cuando llamamos a comparecer a expertos y colectivos estamos dispuestos a escuchar todo lo que nos tengan que decir, reconocer la legitimidad de todos los comparecientes que vienen a esta Comisión a decirnos todo lo que nos tengan que decir en cualquier caso. En el caso concreto de la Plataforma de Afectados por las Hipotecas y de Ada Colau, que actúa como portavoz de la plataforma, quiero reconocer expresamente el apoyo del Grupo Parlamentario Socialista a la actividad que durante estos años ha desarrollado la plataforma. Fueron los primeros en darse cuenta de la realidad y la magnitud de un problema que ha ido creciendo, que ha ido incrementándose, que se ha ido convirtiendo sencillamente —aunque la compareciente no lo señalara al principio como el objeto fundamental en el que debemos centrarnos, hablaba de una estafa y no una situación social— en un drama social al que tenemos la obligación como representantes políticos, como representantes de los ciudadanos de atender. En ese caso y en esa circunstancia concreta quiero reconocer que en la plataforma fueron los primeros en darse cuenta de la situación que vivían estas personas. No los primeros en detectar una burbuja inmobiliaria, no los primeros en tomar actuaciones y reaccionar sobre el tema. Ya había informes, publicaciones, iniciativas políticas —seguramente tardías y sin duda insuficientes— que quisieron atender un problema sin que se le diera la dimensión necesaria. Ya veníamos o ya se venía trabajando por parte de los poderes públicos en la modificación de un modelo productivo centrado exclusivamente en la construcción en el mercado inmobiliario en nuestro país. Ya veníamos trabajando en dar transparencia, control y supervisión a la regulación hipotecaria en nuestro país. Ya veníamos trabajando en incrementar los mínimos de inembargabilidad de las viviendas y los mínimos o las condiciones mínimas que debía reunir una persona para hacer frente al derecho a techo con unos recursos que no eran suficientes para acceder a una vivienda en el régimen de compra al que el sistema nos dirigía.

Lógicamente todas esas medidas fueron insuficientes y, si no hubiesen sido insuficientes, no estaríamos en la situación en que estamos en este momento. La plataforma reaccionó antes que la magistratura, antes que los medios de comunicación y antes seguramente que las administraciones públicas en la determinación en la que lo deberíamos hacer. Eso nos lleva a nosotros, por lo menos al grupo parlamentario que yo represento hoy en esta sala, a querer reaccionar con la mayor contundencia posible, con la mayor integralidad posible y no abordando medidas y soluciones de mínimos. Nos complace escuchar esas propuestas de mínimos en las que hay una alta coincidencia con las iniciativas que mi

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 43

grupo parlamentario ha defendido en los últimos meses, en el último año ya durante todo el desarrollo de esta legislatura. Le pedimos opinión concreta sobre la posibilidad de ir a medidas más ambiciosas que signifiquen una reforma estructural de nuestra legislación hipotecaria que posibilite contraer créditos en el futuro con garantías, pero que posibilite sobre todo que la gente se pueda quedar en su casa hoy; que aquellos que afrontaron un contrato hipotecario puedan acceder a procesos de reestructuración de deuda con garantías y con intermediación por parte de las administraciones, con el control de cláusulas abusivas que no están referidas en esas iniciativas legislativas populares, que sirvan para que la gente pueda permanecer en su vivienda e ir mucho más allá de la dación en pago, de la liberación parcial y total de la deuda para algunos colectivos.

Siempre estamos hablando de vivienda habitual y siempre de gente que haya variado su condición económica respecto de la condición del préstamo o que tenga una dificultad de hacer frente al pago de la vivienda. De buena fe decía la compareciente, y nosotros hablamos siempre de un sobreendeudamiento doloso y sobrevenido. No lo hacemos por la presión ni por la amenaza, no lo hacemos por la tensión mediática, y no lo hacemos en puntos o en momentos distintos de esta legislatura con ambigüedades. Lo hemos hecho con determinación desde el minuto uno de esta legislatura, con proposiciones claras, con proposiciones participadas, con proposiciones que han surgido del debate, del contacto con expertos, con profesionales, con sectores implicados y con colectivos de afectados no solo de las plataformas, sino también con ciudadanos y ciudadanas a título personal o con plataformas de consumidores que también comparecerán mañana en esta Comisión. No lo hacemos por esas presiones, lo hacemos por la verdadera presión que tenemos que tener todos y todas en esta casa, en esta Cámara y que se debería también tener en el Gobierno, que es la presión de la injusticia, la presión de que haya familias hoy que pierdan su vivienda después de haber firmado unos contratos hipotecarios en condiciones injustas.

Contemplamos la dación en pago retroactiva, contemplamos y denunciemos la insuficiencia de las medidas adoptadas en los reales decretos del año pasado, tanto del código de buenas prácticas, que sirve para pocos y lo dijimos desde el minuto uno, como de la moratoria en los lanzamientos, que ya no es que sirva para pocos, sino que puede causar un verdadero problema a las personas que en teoría se benefician. Una familia que sea beneficiada en teoría por la ley que estamos hoy enmendando a través de estas comparecencias y en las enmiendas que registremos el viernes los distintos grupos parlamentarios, con una hipoteca media pendiente de 90.000 euros y unos tipos de interés de demora medios, puede ver incrementado cada año hasta 18.000 euros su deuda pendiente. Puede darse la circunstancia de que cuando termine la moratoria deba al banco 36.000 euros más y además se haya quedado irresolublemente sin su vivienda. Esas son para nosotros cuestiones que no se quedan en el mínimo, sino que van mucho más allá y que son necesarias e imprescindibles abordar desde ya. Coincidimos en regular la intervención pública en el derecho de acceso a la vivienda, no solo en alquiler sino también en ese parque público de alquiler social, en desbloquear y poner a disposición de ese parque público de alquiler social, que se debe reclamar a las administraciones y no a las entidades financieras, esas mismas que concedieron crédito muchas veces en condiciones injustas; se debe solicitar a las administraciones que pongan a disposición todo el stock de viviendas vacías, especialmente de aquellas entidades que están recibiendo ayudas públicas.

Tanto es nuestro compromiso con los mínimos y con los máximos, sobre todo con los máximos —de los que les pediría opinión concreta—, que vamos a procurar acelerar la tramitación de la iniciativa legislativa popular promovida por más de un millón de personas en nuestro país al ceder en la próxima semana un turno en nuestro cupo en las iniciativas legislativas en Pleno para que se dé cabida cuanto antes a la tramitación de esa proposición ciudadana sobre la que después podríamos hacer esas mejoras por las que le estoy preguntando justamente en esta Comisión. Pero no es una cuestión de presionar más, de decirlo más alto o decirlo más claro, y creo que se ha dicho de forma clara aquí. Nosotros también tenemos legitimidad, todos tenemos legitimidad, los representantes de la sociedad civil en las instituciones públicas también tenemos esa legitimidad, no es casualidad y no es fruto de la presión, es fruto de la voluntad política, como también va a ser fruto de la voluntad política que hagamos enmiendas a la propuesta del Gobierno para cambiar las medidas recogidas en la ley de alquiler. Espero su reacción a la hora de que consigamos la tramitación de la ILP y la mejora de esa iniciativa para no ir a unos mínimos sino a unos máximos necesarios que reformen nuestro sistema hipotecario en estos momentos.

El señor **PRESIDENTE**: Por el Grupo de Convergència i Unió tiene la palabra la señora Ciuró.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 44

La señora **CIURÓ I BULDÓ**: Gracias, señora Colau, por su exposición. Como se ha dicho, es necesario atender las explicaciones de todas las personas que tienen algo que decir en todos los temas. Usted comparece en esta Comisión y le agradecemos que meridianamente haya expuesto cuál es la problemática desde uno de los puntos de vista que existen, y es cierto que hace demasiado tiempo que estábamos pendientes de encontrar una solución. Es cierto que gracias a la iniciativa popular se ha acelerado el proceso de tomar cartas en el asunto y de atajar un tema que es un drama social; es un drama social el hecho de que muchas familias se vean sistemáticamente desahuciadas, no podemos permitirnos ese hecho y, por tanto gracias, a su impulso y a su ímpetu esta Cámara verá el martes la iniciativa legislativa popular, desde la libertad de expresión, desde el respeto a las mayorías, desde la obligación y la necesidad que tenemos todos de dar una solución consensuada, tal y como he dicho en diferentes momentos y ámbitos. Debemos corresponsabilizarnos de todo esto. No hay un solo culpable, no hay un solo perjudicado, sino que al final supone un beneficio el encuentro que podamos tener todas las fuerzas políticas que tenemos la obligación de representar a la voluntad popular, porque así hemos resultado elegidas; hay que encontrar un consenso lo más amplio posible para dar un mensaje claro de que la institución, esta casa, va a tomar cartas en el asunto de la única manera que lo puede hacer, que es legislando y desde el respeto a lo que cada uno representamos. Porque este es el Estado de derecho y creo que también es la voluntad de la plataforma preservarlo ante todo, porque hay otras formas de representación pero creemos que la democracia, aunque imperfecta, debemos preservarla, y más en estos momentos de necesidad económica. En *Convergència i Unió* buscaremos los puntos de acuerdo porque usted ha hablado de muchas cosas, ha hablado de familias sin casa y de casas sin familia, ha hablado de reestructuración de deudas, ha hablado de detener desahucios, ha hablado de parque de alquiler social, ha dicho muchísimas cosas y muy interesantes, con lo cual nuestra obligación es encontrar el máximo consenso posible para que la ciudadanía tenga una respuesta que pienso que es lo que esperan de todos y cada uno de nosotros.

El señor **PRESIDENTE**: Por el Grupo de La Izquierda Plural tiene la palabra el señor Coscubiela.

El señor **COSCUBIELA CONESA**: En primer lugar, quiero agradecer a Ada Colau su participación propia y en representación de todos los activistas de la Plataforma de Afectados por las Hipotecas. Deberíamos ser todos conscientes de que si hoy aún existe una posibilidad de discutir a fondo una solución para un drama humano como este se lo debemos fundamentalmente a la gente que desde hace cuatro o cinco años viene luchando incansablemente en la calle, en la sociedad, para dar una solución. De eso es de lo que hoy deberíamos ser conscientes aquí. Eso no supone ninguna pérdida de legitimidad de este Congreso, pero sí supone la evidencia de que con la actual correlación de fuerzas la mayoría absoluta del Partido Popular, como en otros momentos se pudieron producir otras circunstancias, puede acabar con cualquier iniciativa legislativa; no puede acabar con la lucha de una sociedad por una reivindicación absolutamente justa.

Hoy deberíamos reconocer todos, y especialmente los que apoyan al Gobierno, que han tenido muchas oportunidades para hacer lo que se dice que se va a hacer en la tramitación del Decreto-ley 27/2012. El Gobierno y el Partido Popular han ido a remolque permanentemente de los acontecimientos y, si estamos hoy aquí con una posibilidad de dar una solución, ha sido no por el trabajo de este Congreso, a pesar de que algunos nos hayamos desgañado desde los meses de enero y febrero al intentarlo, sino gracias a esa movilización social. Creo que existen también en la intervención de Ada Colau, de la Plataforma de Afectados por las Hipotecas, algunas lecciones, si se me permite la expresión, de ciencia política, pero especialmente de democracia. No lo digo yo, lo están diciendo en estos momentos algunos catedráticos de ciencia política que están siguiendo esta intervención a través de las redes sociales. Hoy se ha puesto de manifiesto que, en contra del sentido absolutamente restrictivo que algunos quieren dar a la democracia, la democracia en algunas ocasiones se encuentra más en la sociedad y en la calle que en las instituciones. Insisto, democracia es, sobre todo, existencia de contrapesos y contrapoderes sociales. Sin contrapesos y sin contrapoderes sociales la democracia es coja o no existe y, cuando, como sucede en estos momentos en la sociedad española, la mayoría absoluta se carga la división de poderes, cuando se limita en muchas ocasiones incluso la actuación del Poder Judicial, la sociedad se rebela e intenta conseguir la democracia a través de esa participación social.

Por otro lado, déjenme que les diga una cuestión. Está encima de la mesa un debate importante sobre cómo revitalizar la democracia en nuestro país y en las instituciones. Se nos está diciendo por parte de la ciudadanía que esta democracia está enferma, y la sociedad nos está planteando que, junto a la democracia representativa, existan formas de participación. ¿Se han planteado ustedes qué sucedería si

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 45

lo que es hoy una excepción fuera la norma, que entrara aire fresco, aunque sea para decirnos cosas que a algunos no les pueda gustar y otros a lo mejor las diríamos de otra manera? Pero ese aire fresco es el que se necesita en este país para que la democracia no quede encerrada en un mecanismo que cada vez más mucha gente está considerando que no les representa. Por favor, no nos quedemos en la anécdota, no nos quedemos en las palabras; vayamos al fondo de lo que ha planteado la intervención de Ada Colau, que creo que además de plantear algunas soluciones al tema de la dación en pago, del drama de las familias hipotecadas, nos debe situar a nosotros en la obligación de reflexionar sobre lo que significa traer más comparecientes de esa significación a esta Cámara.

No entró en disquisiciones de cómo se ha configurado la lista de seis comparecientes, no es el momento, pero para aquellos que cuando se hizo la lista preguntaban cuál era el currículum que aportaba Ada Colau creo que hoy les ha quedado bien claro. Es el currículum de estar cinco años en contacto directo con la gente que sufre y traer aquí el sufrimiento de esa gente, de hablar de personas y no de estadísticas, de hablar de personas y no de balances bancarios, de hablar de personas y no de cédulas hipotecarias. Yo entiendo que a algunos de nosotros o a algunos de ustedes les pueda molestar eso, pero esa es la función que tiene la sociedad civil, y la nuestra es aceptar eso, incluso cuando supone hipotecar nuestra función o impugnar nuestra función. Ya sé que algunas cosas no gustan; pero, insisto, creo que hoy a esta Cámara, sin desmerecer su legitimidad, se nos ha dicho algo que deberíamos escuchar.

Son importantes algunas de las cosas que se han planteado. No quiero hacer ostentación. Yo nunca voy a decir que tengo más sentimiento humano que otro miembro de otro grupo, jamás. Los sentimientos humanos se juzgan de manera personal. Lo que sí puedo afirmar es que en el tratamiento que este Congreso ha dado a las diferentes propuestas que se han planteado desde el mes de febrero no se ha tenido en cuenta la condición en que viven en estos momentos las familias desahuciadas y se ha puesto por encima de ello el impacto que eso podía tener en las entidades financieras, en las cédulas hipotecarias. Se ha visto hoy. La virtud de la comparecencia del representante de la Asociación Española de Banca ha sido que ha hecho emerger el verdadero conflicto: familias frente a sistema financiero, familias frente a mercado hipotecario, familias frente a cédulas hipotecarias. Ese problema lo tenemos que abordar profundamente porque, si no lo abordamos en este Congreso, se continuará intentando abordar desde la calle con el apoyo de mucha gente, cada vez más.

Quiero insistir en una cuestión. Lo hemos reivindicado desde el principio con muchas incomprendiones. La dación en pago con efectos retroactivos es posible en los términos que la está planteando la Plataforma de Afectados por las Hipotecas, y quiero dar las tres razones. No lo digo hoy, me han escuchado ustedes desde el mes de febrero insistir muchas veces en esta materia. Hay tres grandes razones. Primero, porque no se puede continuar con el drama humano que tenemos y porque hasta ahora las cosas que se han hecho son parches o, peor, placebos para limpiar malas conciencias políticas. No me refiero a malas conciencias personales, que esas no las voy a juzgar nunca.

En segundo lugar, porque no se puede continuar con la injusticia de que se acepte la dación en pago para las inmobiliarias, que son las que de verdad nos han llevado a tener el sistema financiero hecho unos zorros, hundido y salvado con recursos públicos, y en cambio negarla a las familias. Esa situación de injusticia no la aguanta una sociedad, porque la gente no sabrá de leyes, pero sabe de justicia. No siempre van acompañadas, ustedes lo saben.

En tercer lugar, porque no es verdad lo que se afirma, que la dación en pago para los casos que plantea la Plataforma de Afectados por las Hipotecas suponga hundir el sistema financiero de este país. Olvidan ustedes una cosa, que la dación en pago es lo último que espera hacer cualquiera que se vea obligado a una situación así. La dación en pago —no nos olvidemos— no es una operación mercantil, es quedarse sin vivienda la persona y su familia. Por tanto, no va a haber un incentivo al impago, porque va acompañado de quedarse sin vivienda, y eso es tratar a esas personas como si ellos y sus familias no les importaran. No estamos hablando de cualquier tipo de vivienda, se está hablando de la vivienda habitual, de una insolvencia sobrevenida, de una insolvencia de buena fe, de determinadas circunstancias que limitan el impacto. Tres grandes razones, pues, para aceptar eso.

Termino con una cosa que ya he dicho. Mis últimas intervenciones han terminado así. Desgraciadamente, la vida me ha dado la razón. Si no lo hace el Congreso, si el Congreso no aborda en profundidad el problema y las soluciones, lo van a hacer las movilizaciones sociales o los jueces buscando todos los resquicios, o se nos va a imponer por una sentencia del Tribunal de la Unión Europea. No nos quejemos de que las instituciones en este país están en estos momentos, especialmente la política, bajo mínimos, sin ser conscientes de ver exactamente por qué sucede eso, porque cuando las instituciones no dan

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 46

solución después de cinco años al drama humano de las familias hipotecadas y desahuciadas lo mínimo que puede pasar es que la ciudadanía no se sienta representada.

Déjenme decir, para que no se interpreten mal mis palabras, algo sobre el concepto de la violencia. Jamás van a escuchar en mis palabras una justificación o una contextualización del uso de la violencia. Soy pacifista por definición y lo es el movimiento 15-M y lo es también todo lo que ha nacido alrededor de ese tema, y han tenido oportunidad de ponerlo de manifiesto. Sí. Dice la ciencia política que el Estado se caracteriza por el uso legítimo de la violencia, que se ejerce por las leyes y se ejerce también por el uso del poder de la violencia que les dan esas leyes. Pero déjenme que les diga que en el conflicto por las viviendas, por las personas desahuciadas, en más de una ocasión el Estado ha hecho un uso ilegítimo de la violencia, un uso legal pero ilegítimo. Eso es lo que creo que ha denunciado Ada Colau. No se fijen ustedes en las anécdotas, fíjense ustedes en la profundidad —creo modestamente— de la enseñanza que hoy nos ha dado la sociedad civil a través de su portavoz hoy aquí, la señora Colau, a la que trato en esos términos, aunque la considero compañera.

El señor **PRESIDENTE**: Por el Grupo Parlamentario del PNV, tiene la palabra el señor Azpiazu.

El señor **AZPIAZU URIARTE**: En primer lugar, quisiera de verdad agradecer a la señora Colau las explicaciones que nos ha dado, porque nos ha traído su visión y nos la ha traído con total libertad, pero lo que sí le pediría es que respetara también la libertad de los que estamos en esta Cámara. Usted nos ha dicho en un momento determinado, o así lo he entendido, si no, me lo puede rectificar, que ustedes hacen un planteamiento de mínimos en relación con el tema de la dación en pago, con el tema de las hipotecas, y que en el caso de que nosotros no votáramos a favor de esos mínimos seríamos señalados allá donde fuéramos. Eso, sinceramente, no sé qué quiere decir; explíquemelo, pero no me suena nada bien y me siento un poco coaccionado en este sentido. Luego también he tenido la sensación de que en algún momento determinado, y no solo por usted, estábamos metidos en un mitin y no en el Parlamento. De lo que se trata es de buscar entre todos una solución a un problema que es grave. Seguro que usted lo plantea con mucha vehemencia porque lo ha vivido en primera persona, pero tampoco puede pensar por haberlo vivido en primera persona que los que estamos aquí sentados no lo sentimos ni lo vivimos. Entendemos la crisis y el sufrimiento de los parados, de los que se quedan sin vivienda porque creemos que tener una vivienda en la que poder desarrollar el proyecto de vida con la familia es una cuestión absolutamente clave. Entendemos los problemas que se derivan de exclusión social y la dignidad de las personas a la que todo el mundo tiene derecho y que tenemos que preservar entre todos. De ahí a hacernos un mitin con ciertas amenazas, a mí sinceramente no me ha gustado.

Si queremos buscar una solución real, que es en lo que se supone que estamos todos, y no demagógica, lo que deberíamos tratar es de buscar un consenso y un acuerdo entre todos los grupos de la Cámara porque tenemos que tener en cuenta que hace falta el apoyo de todos, y fundamentalmente del Partido Popular, para tratar de tener mayorías. Yo, como solo somos cinco diputados, podría hacer como el señor Coscubiela, por ejemplo, de una forma impetuosa mantener una posición de apoyo incondicional a la plataforma sin más y sé que, si votan todos los demás en contra, no consigo absolutamente nada. ¿Se trata de tener una posición testimonial y aplaudida por la plataforma o se trata de verdad de buscar un consenso y un acuerdo entre todos? Sinceramente, pienso que tratamos de buscar un acuerdo. De hecho la posición del Grupo Vasco la hemos manifestado a lo largo de un montón de iniciativas en esta Cámara y creo que la puede conocer todo el mundo. Sinceramente, queremos resolver el tema, porque entendemos que es un problema de verdad, pero para eso creo que nos hace falta algo más que hablar muy alto. Creo que hay que hablar como hay que hablar. Yo pediría un consenso, a mí me da la sensación de que el día 8, que es el fin de plazo de presentación de las enmiendas, es un plazo relativamente corto si queremos tratar de llegar a un acuerdo. Yo pediría en todo caso a los que tengan capacidad de hacerlo que podamos alargar el plazo de enmiendas para que efectivamente a partir de los debates que hemos oído y de las posiciones que tenemos todos los grupos tratemos de avanzar un poco en ese consenso, pero teniendo en cuenta que lo ideal sería que en ese consenso estuviéramos todos. Seguramente no será un consenso de máximos, porque evidentemente hay posiciones políticas diferentes, pero trataríamos entre todos de que fuera un consenso que diera una solución real a un problema real, insisto, más allá de hablar alto y de que parezca que estamos aquí en mítines. Creo que hay que respetar la libertad de opinión de todos y yo sinceramente le agradezco su intervención. Es verdad que oír directamente las versiones de la gente que está padeciendo este problema es importante,

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 47

pero lo que no podemos pensar es que nosotros no tenemos una opinión y si tenemos una opinión contraria, que puede ser o no el caso de mi grupo parlamentario, estemos demonizados.

El señor **PRESIDENTE**: Por el Grupo Mixto, tiene la palabra el señor Larreina.

El señor **LARREINA VALDERRAMA**: Quiero agradecer en primer lugar a Ada Colau su presencia aquí en nombre de mi grupo político, de Amaiur, y en nombre de todo el Grupo Mixto.

A lo largo de todo el día de hoy hemos hablado mucho de mercados, de entidades financieras y quizás es bueno también oír hablar de personas con su problemática concreta y con su situación concreta. Al anterior compareciente le he dicho que le agradecía su presencia porque seguramente tendría que oír cosas duras incluso desde mi punto de vista, y es algo que le he agradecido, pero al mismo tiempo le hemos expresado nuestra posición. Nosotros defendemos la democracia participativa y, aunque en esta Cámara ahora mismo nuestra presencia puede ser temporal en el sentido de que el señor presidente ha dicho que esta Cámara representa a todos los españoles, y al menos en mi caso a más de 333.000 vascos que no nos sentimos españoles, pero que también estamos representados en esta Cámara defendiendo nuestro posicionamiento, defendiendo otra forma de hacer política y ejerciendo también la solidaridad con el resto de los ciudadanos del Estado español. Desde esa posición, y aunque, insisto, nosotros en los procesos legislativos tenemos un modo de participación peculiar en el sentido de que no solemos participar en los debates de las enmiendas parciales sino solo en los debates de totalidad, vamos a dar nuestro apoyo a esta iniciativa legislativa popular. Lo hemos hecho público con anterioridad, como también lo ha hecho público mi colega también del Grupo Mixto, de Nueva Canarias, Pedro Quevedo, que está a mi lado, y gran parte de las formaciones políticas que componen el Grupo Mixto.

Al dar el apoyo a esta iniciativa legislativa popular también damos el apoyo a otra forma de hacer política más cercana a la calle. Uno de los problemas que tenemos ahora encima de la mesa, junto con otros de los que hemos estado hablando a lo largo del día, es precisamente el distanciamiento de la política respecto a la gente de la calle y a veces es bueno oír la indignación de la gente de la calle aunque nos pueda resultar incómoda, aunque podamos oír cosas que nos puedan resultar incluso a veces ofensivas, cosas que por otro lado en esta Cámara también se oyen con mucha frecuencia y nuestro grupo también las ha tenido que oír con demasiada frecuencia. Ante eso pensamos que es importante ponerse en el lugar del otro, en el lugar de la tragedia que puede vivir cada persona y entender afirmaciones que muchas veces no compartimos y que nos pueden resultar duras. Es un ejercicio importante buscar esa democracia participativa, ese oír todas las voces y, sobre todo, tener en cuenta a las personas. Por eso le agradezco doblemente su presencia y el trabajo que están realizando en la calle a lo largo y ancho del Estado con esa cercanía a las personas que demasiadas veces —una vez solo ya sería demasiado— las instituciones no son capaces de ofrecer, esa cercanía a la gente que sufre situaciones que no han buscado, que se han encontrado y ante las que se sienten realmente impotentes y desesperados. Por eso, le agradezco la comparecencia, le ofrecemos nuestro apoyo respecto a la iniciativa legislativa popular, y desde nuestra posición, que es de minoría dentro de esta Cámara, pero la democracia es el respeto a las mayorías pero también a las minorías, intentaremos colaborar para que esa voz de la calle se oiga y quede reflejada también en la propia legislación.

El señor **PRESIDENTE**: Por último, tiene la palabra el portavoz del Grupo Popular, señor García Egea.

El señor **GARCÍA EGEA**: Señora Colau, quisiera decirle que entiendo su enfado, que entiendo sus demandas, que comparto algunas cosas que ha dicho hoy aquí pero no así otras, como llamar lo que ha llamado al anterior compareciente y que el presidente ha intentado que retirase, y comparto la necesidad de poner fin a los desahucios, pero por encima de todo eso celebro que usted hoy haya podido ejercer aquí el derecho a decirlo en esta Cámara legislativa gracias a que un grupo como el Grupo Popular, que representa a muchos millones de españoles (**La señora Serrano Argüello: A diez**), ha querido poner en marcha este proyecto de ley, ha querido escuchar a la sociedad y ha querido solucionar esa dramática situación que están atravesando muchas familias españolas y que merece el mayor esfuerzo y entendimiento por parte de todos.

Le agradezco su comparecencia. Estoy convencido de que durante su trámite esta ley de medidas urgentes para reforzar la protección de los deudores hipotecarios saldrá reforzada y me quedo con las aportaciones que se han hecho aquí esta tarde. La tramitación parlamentaria nos brinda la oportunidad de conocer de primera mano posiciones como la suya, que pueden enriquecer el texto final. Desde nuestro

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 48

grupo vamos a mejorar la ley en varios aspectos durante su tramitación: reforma de la Ley Hipotecaria y de la regulación del mercado hipotecario; reequilibrar la posición de las partes; modificar la Ley de Enjuiciamiento Civil; introducir determinadas medidas adicionales de prudencia financiera; introducir medidas adicionales que permitan perfeccionar ese código de buenas prácticas sobre el que se ha hablado aquí mucho esta tarde. Pero sí quiero decirle una cosa, que la división, el enfrentamiento, la demagogia, poner el foco en aquello que nos separa no va a paralizar los desahucios. Por el contrario, la propuesta, el acuerdo, los consensos, el trabajo conjunto de grupos políticos y el ánimo de centrarnos en aquello que nos une conseguirán solucionar parte de los problemas a los que muchas familias hoy, por desgracia —como usted nos ha relatado también—, tienen que enfrentarse. Entiendo y comprendo su queja, pero creo que debemos tratar hoy de remar juntos en la misma dirección para poner fin a los desahucios mejorando esta ley, centrándonos en mejorar esta ley y dejando el resto fuera.

Me dirá que todo puede mejorarse; me dirá que no es suficiente, que todavía hay familias que necesitan de mayor protección. Sin duda, creo que todos estamos de acuerdo, pero déjeme hacer una reflexión en voz alta. Hoy más que nunca la política de vivienda —y esto sobre todo va por determinados grupos políticos que hoy han vertido aquí unas intervenciones creo que bastante desafortunadas— es un tema demasiado importante como para utilizarlo como arma arrojadiza, como arma en el debate político. No encontrarán a mi grupo en ese terreno, quiero que les quede bien claro. Creemos que para dar solución a este grave problema que tienen muchos ciudadanos en este país es necesario apoyar al Gobierno en las reformas serias y rigurosas que está emprendiendo, porque la primera prioridad de este Gobierno ha sido paralizar los desahucios. La segunda prioridad es que el resto de gente que está actualmente pagando su hipoteca puntualmente no se vea afectada por esas medidas de paralización de los desahucios. No olvidemos que este Congreso representa al cien por cien de la ciudadanía española y tenemos que dar soluciones reales a los problemas. Ya basta de demagogia. Esta tarde hemos escuchado mucha demagogia en esta casa y los ciudadanos que nos están escuchando no merecen —y la señora Colau tampoco— que desde determinados grupos políticos instiguemos de esa forma la demagogia en un tema tan importante como este. Ya vale.

Usted y la Plataforma de Afectados por las Hipotecas pueden tener la impresión de que el Grupo Popular no está plenamente de acuerdo. Yo quiero decirle que ambos marchamos por el mismo camino, quizá no en las formas pero sí en el fondo. Y al final de ese camino están los intereses generales de todos los ciudadanos, los que tienen hipoteca, los que no, los que tienen depósitos y la protección de aquellos con especial vulnerabilidad. Señora Colau, los diputados votarán —creo y estoy convencido— lo que crean conveniente en base a sus convicciones como lo están haciendo en todas y cada una de las iniciativas que se debaten y presentan en este Parlamento. Quiero decirle que, como personas y como diputados —los del Grupo Popular y estoy seguro que los del resto de grupos—, en este Parlamento mano tendida para mejorar esta ley, para mejorarla en el debate parlamentario. Para el resto, por lo menos en el Grupo Popular, no nos encontrará. **(Una señora diputada: ¡Muy bien!—Aplausos).**

El señor **PRESIDENTE**: Señora Colau, puede usted puntualizar o decir lo que crea conveniente a cada uno de los portavoces.

La señora **REPRESENTANTE DE LA PLATAFORMA DE AFECTADOS POR LAS HIPOTECAS** (Colau Ballano): Me han pedido brevedad porque efectivamente es muy tarde. Intentaré en todo caso concentrar las intervenciones porque algunas han ido por el mismo camino.

Empiezo por la intervención del Grupo Socialista. No me ha quedado claro si han dicho que apoyarían las demandas de mínimos. Han dicho que querían ir a más y nosotros también estamos de acuerdo en que se vaya a más, pero no nos ha quedado claro si realmente apoyarán las medidas de mínimos de la ILP. **(La señora Iglesias Santiago: Sí, claro).** Me está diciendo que sí. Perfecto, lo celebramos.

Sobre medidas más ambiciosas, ahora no da tiempo a extendernos. Les podemos enviar materiales, podemos mantener esta conversación todas las veces que digan. Ya he hecho antes un listado de temas, de las muchas cosas que hay por regular. Efectivamente, hay que limitar la capacidad de sobreendeudamiento, los plazos de los créditos, la parte de los ingresos que se destina a pagar una hipoteca. Estaremos de acuerdo en todas esas medidas a futuro que me ha parecido que también había mencionado usted. Le he hablado de impedir las cláusulas abusivas, de simplificar los contratos; de una cosa tan sencilla como simplificar los contratos. ¿Cómo puede ser que en este país para acceder a un bien de primera necesidad se firmen contratos que ni siquiera muchísimos abogados y economistas son capaces de entender? ¿Por qué ese lenguaje que supuestamente es técnico, pero en realidad es opaco

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 49

y esconde un montón de abusos y de desinformación, que es vital para la gente que está firmando esos contratos? Algo tan sencillo como simplificar los contratos hipotecarios para que sean perfectamente comprensibles para todo el mundo sería un paso muy importante. Lo mismo sucede con el tema de las tasaciones, lo que he comentado antes de la fiscalidad, que ahora mismo el Estado se está lucrando con las ejecuciones y las daciones en pago, mejorar el alquiler, les he dicho ya muchas medidas que pensamos que pueden mejorar la situación. Lo que a nosotros nos preocupa, y queremos insistir, es que por no abordar estas medidas de fondo imprescindibles, de mínimos, que decía, recogidas en la iniciativa legislativa popular —la dación en pago, la moratoria de los desahucios y el alquiler social—, por evitar abordar estas cuestiones se hable de otras más tangenciales o anecdóticas. Eso es lo que no aceptaríamos. Pero mientras se aborden las demandas de mínimos, en todo lo que sea ampliar y mejorar tanto el tema hipotecario como el tema del alquiler, desde luego, estaremos de acuerdo y creemos que se tiene que hacer, pero ya estas medidas que son urgentes para la vida de las personas afectadas.

Como cuestión general, ahora me ha quedado claro que el Grupo Socialista va a votar a favor de esas medidas de mínimos, aparte de que las quiera ampliar, también me ha quedado claro que La Izquierda Plural y Amaiur y el Grupo Mixto van a apoyar estas medidas, del resto de fuerzas, no me ha quedado claro: no han dicho si van a votar a favor o no. Concretamente, del Grupo Popular, respecto a la votación del martes que viene, que faltan muy pocos días (**Rumores.—Un señor diputado: Sin coacciones**), nos gustaría saber si han hablado ustedes de si van a admitir a trámite, ya no si van a votar a favor de esas medidas, si se va a tramitar esa iniciativa avalada por cientos de miles de firmas. No nos han contestado a eso...

El señor **PRESIDENTE**: Señorías, calma, por favor.

La señora **REPRESENTANTE DE LA PLATAFORMA DE AFECTADOS POR LAS HIPOTECAS** (Colau Ballano): Igualmente, les pido que por cualquier canal posible nos respondan a esa pregunta (**El señor García Egea: Está claro ya**), porque hay mucha gente pendiente de la respuesta.

Por concentrar, ha habido varios intervinientes que han dicho que se han sentido amenazados, se ha hablado de democracia, de que esta es una institución democrática *per se*. Primero, la mayoría de la población, la inmensa mayoría, y de hecho la desafección política que existe en este país y la abstención galopante que no hace más que aumentar lo avala, la mayoría de este país considera que votar cada cuatro años no es democracia, que con eso no es suficiente, que eso no es un cheque en blanco para que luego los grupos parlamentarios hagan lo que quieran pensando que están avalados por la mayoría de la población. Eso no es democracia, y menos en el siglo XXI, cuando existen todos los recursos tecnológicos para que se consulte a la ciudadanía regularmente, al menos para las cuestiones importantes y cruciales. Realmente se podría profundizar mucho más en la democracia, se podría tener una democracia mucho más participativa y si eso no se está haciendo es porque no se quiere, porque no hay voluntad política, y eso es lo que cada vez más gente estamos diciendo desde sectores muy distintos, muy plurales, desde posiciones ideológicas muy diferentes, desde sectores profesionales muy distintos. Lo que yo les estoy trasladando no es la opinión ni siquiera de la plataforma, hay un amplísimo consenso social y, si no, miren ustedes los debates que se producen en Internet y en las redes y verán que la inmensa mayoría de la población considera que estamos en una democracia más que precaria, que desde luego podría ir mucho más allá de lo que está yendo actualmente y que votar cada cuatro años eso no es democracia, democracia es mucho más que eso.

Y yo les devuelvo la pregunta. Ustedes han dicho que porque les votaron consideran que están ampliamente legitimados para estar aquí. Obviamente, yo eso no lo he cuestionado en ningún momento. Pero yo les pregunto: ¿ustedes consideran que democracia es trasladar las demandas de la ciudadanía y la voluntad de la mayoría de la ciudadanía al Congreso? Yo les hago esa pregunta. En teoría es eso la democracia. Porque, si es eso, les aseguro que las demandas de mínimos que yo les he trasladado tienen el consenso de la inmensa mayoría de la población, eso es lo único que me he limitado a trasladarles.

Además de eso, les he trasladado otra cosa. Yo no les he amenazado y mucho menos a título personal, les he dicho que yo no soy nadie. Lo único que he hecho es transmitirles un sentimiento general de miles de personas, un sentimiento de que no podemos más y que lo que nosotros estamos defendiendo, una vez más les insisto, no son posturas ideológicas, estamos defendiendo la vida y la dignidad humana, estamos defendiendo los derechos humanos, y es desde ese punto de vista desde el que nosotros les decimos: los derechos humanos no se negocian; es el principio básico que rige los derechos humanos, no son negociables. No es cuestión de opiniones políticas distintas, los derechos humanos son una cuestión

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 251

5 de febrero de 2013

Pág. 50

de mínimos innegociables, y eso es lo que está recogiendo la ILP. Consideramos que el derecho a la segunda oportunidad y el derecho a la vivienda se encuentran entre esos derechos de mínimos, entre esos derechos humanos innegociables que sea como sea hay que defender, incluso como estamos haciendo nosotros desobedeciendo las leyes injustas. Y eso lo complemento con otra cosa. Ustedes decían que en algún momento se habían sentido amenazados por un tono vehemente que yo he utilizado. Les invito, les hago una invitación formal a todos los diputados y diputadas, no solo a los que están aquí presentes sino a todos los que formen parte de sus grupos parlamentarios, a que nos acompañen en las plataformas de afectados por la hipoteca en nuestro trato cotidiano con la gente afectada y nuestras actuaciones cotidianas. Les invito formalmente a que nos acompañen durante unos días, durante unas pocas semanas en nuestra actividad cotidiana. ¡Van a ver ustedes lo que son las amenazas! ¡Van a ver ustedes cómo las entidades financieras están machacando a buena parte de la población diciéndole mentiras, amenazándola con que si no pagan van a perder la custodia de sus hijos, diciendo que les van a enviar a la policía, que van a perder su casa y se van a quedar con una deuda de por vida! ¡Van a ver cómo están presionando a la población! ¡Van a ver ustedes realmente lo que son amenazas! También van a ver a miles de personas que se juegan el tipo, que madrugan por las mañanas para ir a frenar esos desahucios que no están parando sus grupos parlamentarios. La gente se está jugando el tipo y el Estado no solo no está reconociendo esa labor social, sino que encima envía a la policía, les pone multas y juicios por desobediencia a la autoridad y cosas similares. Esa gente que se está jugando el tipo en la defensa de los derechos humanos encima está siendo criminalizada y amenazada muchas veces por las fuerzas del Estado. Afortunadamente el consenso social es tan grande en nuestras demandas que incluso la misma policía, incluso sectores tan poco previsibles como los cerrajeros, se están planteando sumarse a la desobediencia civil porque están hartos de hacer ese trabajo sucio, están hartos de la falta de democracia que hay en este país. Por lo tanto, si quieren saber lo que son realmente las amenazas y lo que significa la vulneración de derechos humanos graves que aquí estamos denunciando, invito formalmente a sus señorías a que nos acompañen en nuestra actividad cotidiana.

Creo que básicamente he respondido a lo que era la cuestión principal. Vuelvo a invitar a que aquellos grupos que no se hayan posicionado, de verdad, desde la máxima serenidad de la que soy capaz, a que reconsideren apoyar estas demandas de mínimos y que lo hagan con carácter urgente, cuanto antes, porque hay vidas en juego y porque no podemos esperar.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias, señora Colau. Aunque tenga profundas divergencias personales o como miembro de un determinado partido, me alegra haberla invitado y que usted haya podido expresar lo que ha tenido por conveniente.

Se levanta la sesión.

Eran las nueve y treinta y cinco minutos de la noche.