



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

**COMISIONES**

Año 2013

X LEGISLATURA

Núm. 252

Pág. 1

## **ECONOMÍA Y COMPETITIVIDAD**

**PRESIDENCIA DEL EXCMO. SR. D. SANTIAGO LANZUELA MARINA**

**Sesión núm. 24**

**celebrada el miércoles 6 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):

- |  |    |
|--|----|
| — De la señora presidenta del Consejo General de Consumidores (Sahuquillo Pérez del Arco). (Número de expediente 212/000829) .....   | 2  |
| — Del señor representante del consejo de dirección del Centro para la Investigación y Desarrollo del Derecho Registral y Mercantil de la Universidad de Barcelona (Méndez González). (Número de expediente 219/000180) ..... | 15 |
| — Del señor presidente de la Asociación Hipotecaria Española, AHE (González Sánchez). (Número de expediente 219/000181) .....  | 30 |

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 252

6 de febrero de 2013

Pág. 2

Se abre la sesión a las diez de la mañana.

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

— **DE LA SEÑORA PRESIDENTA DEL CONSEJO GENERAL DE CONSUMIDORES (SAHUQUILLO PÉREZ DEL ARCO). (Número de expediente 212/000829).**

El señor **PRESIDENTE**: Se abre la sesión.

Como conocen sus señorías, hoy tenemos de nuevo tres comparencias. La primera es de la excelentísima señora doña Francisca Sahuquillo, que vuelve a su casa después de haber estado aquí doce años y que nos va a exponer sus ideas en relación con lo que el Congreso le ha pedido. Señora Sahuquillo tiene usted la palabra.

La señora **PRESIDENTA DEL CONSEJO GENERAL DE CONSUMIDORES** (Sahuquillo Pérez del Arco): Señoras y señores diputados, deseo agradecer que hayan citado en comparencia al Consejo de Consumidores y Usuarios, al CCU. El consejo se configura como el órgano de representación y consulta a escala nacional a través de las organizaciones de consumidores más representativas para defender los intereses de los consumidores y usuarios e incidir en la toma de decisiones que se adopten por los poderes públicos en relación con la política de consumo. Permítanme que se lo recuerde para que tengan idea de qué es el Consejo General de Consumidores.

La evolución social y económica, la complejidad del mercado y la propia evolución del derecho de consumo hacen necesaria la participación de las organizaciones de consumidores en un órgano de representación y consulta para que las medidas o disposiciones que deban adoptar los poderes públicos gocen de la mayor participación de la sociedad civil organizada y consenso posibles, lo que redundará en beneficio de la gobernabilidad y de la participación de la sociedad en la toma de decisiones. Sin embargo, el consejo no tiene personalidad jurídica y por tanto no dispone de presupuesto propio y de medios suficientes para llevar a cabo el papel que la Constitución española le asigna. ¿Quiénes son los que forman el consejo? El consejo está integrado por once vocales designados por asociaciones de consumidores y usuarios legalmente más representativas en el ámbito supraautonómico y con legitimación para la defensa de los intereses generales. Está formado por siete asociaciones generalistas, como son Ceaccu, CECU, Facua, FUCI, UCE y UNAE; dos cooperativas, Hispacoop y Asgeco; dos especializadas, como son Adicae, de servicios financieros, y AUC, de comunicación, y una asociación generalista especializada en la información y que como forma de autofinanciarse publica diversas revistas dirigidas a sus socios, como es la organización OCU.

Durante los últimos años el CCU no ha sido ajeno al drama social de las personas desahuciadas que afecta a miles de consumidores que se han quedado sin un bien de primera necesidad como es su vivienda habitual. Por ello ha venido realizando informes sobre la situación de endeudamiento de las familias. He entregado a la secretaria de la Mesa las últimas memorias donde hablamos ya del drama social que ha supuesto esto para miles de familias. En la memoria anual de 2007 se presentó el informe «Vivienda: accesibilidad y endeudamiento en los hogares», en el que ya advertíamos del riesgo y los peligros del sobreendeudamiento en los ciudadanos y en concreto de la problemática hipotecaria. En la memoria de 2008 profundizamos más sobre este tema en el informe «El sobreendeudamiento de las familias españolas». En él remarcábamos que las ejecuciones hipotecarias o desahucios habían alcanzado la cifra récord de 21.111 en el último trimestre de ese año, muy por encima de los 8.836 del mismo periodo de 2007. Sin embargo, esas cifras nada tienen que ver con las que actualmente se están barajando: aproximadamente, se dice, aunque no lo sabemos exactamente, 167.000 lanzamientos en 2012. En febrero de 2009 se remitió a la Oficina Económica del presidente del Gobierno una declaración conjunta del CCU con Comisiones y UGT, adelantando una serie de medidas específicas con el objetivo de dotar de transparencia, agilidad y eficacia a los procesos de reestructuración de deuda y solicitándoles una entrevista para exponerles las propuestas y dar traslado a los responsables gubernamentales.

En febrero de 2010, en el informe sobre el anteproyecto de ley de economía sostenible, el Consejo de Consumidores, el CCU, señaló que la responsabilidad de la concesión de un crédito debe recaer sobre la entidad prestamista, puesto que es ella la que decide qué información solicitar y la que evalúa la petición.

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 252

6 de febrero de 2013

Pág. 3

De este modo, si se concede un crédito irresponsable, el contrato debe declararse nulo y el prestatario devolver el crédito, pero sin abono de intereses de ningún tipo. También se señalaba la importancia de que el tasador fuese independiente de la entidad de crédito donde se solicitaba el préstamo hipotecario. En la memoria anual de 2010 se presentó el informe «Créditos de los hogares en España y comparativa europea», en el que se señala que desde el año 2007 la mitad de las rentas de las familias se destina al pago de la hipoteca, cuando lo razonable sería en torno al 30%.

A partir de 2011 se agudiza la situación. El drama social de las personas desahuciadas se extiende en toda la sociedad española. En marzo de ese mismo año, una sentencia del Tribunal Supremo puso fin a un proceso iniciado por la asociación OCU en 2003, en el que se solicitaba que se declararan nulas, por abusivas, varias cláusulas que las entidades financieras aplicaban en sus contratos, varias de ellas referidas a los préstamos hipotecarios. Además, en mayo de ese mismo año, dicha asociación presentó una demanda contra el BBVA y el Banco Popular por 51 cláusulas abusivas presentes en sus contratos de préstamos hipotecarios y cuentas corrientes, entre ellas la famosa llamada cláusula suelo.

En septiembre de 2011 se elevó al presidente, a la vicepresidenta de Asuntos Económicos y a los portavoces de los grupos parlamentarios del Congreso una propuesta del Consejo de Consumidores para la aprobación de una moratoria hipotecaria y la necesidad urgente de medidas eficaces, entre las cuales ya se apuntaba como última medida la dación en pago. En octubre de 2011 se remitió un documento compilatorio de las propuestas del CCU a los presidentes de las formaciones políticas que concurrían a las elecciones generales, entre las cuales destacaban por su importancia las relativas al endeudamiento de los consumidores para que las tuvieran en cuenta en la elaboración de sus programas electorales. Una vez celebradas las elecciones generales, se volvió a enviar el documento de propuestas a todos los portavoces de los diversos grupos parlamentarios de la Comisión de Consumo en el Congreso de los Diputados.

En marzo del año pasado, de 2012, el consejo calificó de positivo el código de buenas prácticas para las entidades hipotecarias, pero lo consideramos insuficiente. El consejo pide que se aplique una moratoria que permita tratar esta situación de las familias mediante un estudio pormenorizado en cada caso, todo ello en el marco de una ley de sobreendeudamiento con medidas que completen la protección económica y social de consumidores y familias afectadas y en la última instancia con el fin de poder regularizar, si no hay otra salida, la dación en pago. En octubre de 2012 el Consejo de Consumidores pidió al actual Gobierno medidas para evitar la exclusión social de miles de familias que no pueden pagar el crédito de su vivienda habitual. Algunas asociaciones como Adicae han presentado sus propuestas en este mismo sentido a todos ustedes, a todos los grupos parlamentarios, según tengo entendido.

Pasaré un poco a ver por qué se ha producido esto. Les he hecho un análisis de cómo el consejo ha ido viendo esto desde el año 2007, pero ha habido una eclosión importante a partir de 2011 y 2012 y queremos ver cuáles han sido las causas. Actualmente estamos sufriendo las consecuencias de una situación en donde la extensión generalizada del crédito hipotecario ha sido la pauta común, producto de la confianza excesiva que existía en los resultados de la burbuja inmobiliaria y financiera, unido también al sueño de tener un hogar propio y a la mala praxis de las entidades bancarias con posibles cláusulas abusivas —como ha señalado en el mes de noviembre de 2012 Juliane Kokott, abogada general del Tribunal de Justicia de la Unión Europea—, que ha permitido la concesión de créditos sin valorar las posibilidades reales del deudor y la comercialización irresponsable de productos financieros complejos, como hemos venido denunciando desde el CCU.

Por otro lado, la desinformación y la falta de educación financiera son también causantes de la actual situación. La firma de préstamos hipotecarios se ha regido por la confianza y credibilidad de los consumidores en las entidades bancarias. Por ello es importante que la transparencia y corresponsabilidad sea uno de los pilares fundamentales. El alto nivel de endeudamiento de los consumidores españoles vino determinado por la escalada del precio de la vivienda, que hizo que muchas familias para adquirirla contrataran hipotecas por sumas muy altas y con plazos excesivamente elevados, incluso hasta cincuenta años, junto también con bajos tipos de interés, lo que provocó la burbuja inmobiliaria. El estallido de la crisis de las *subprime*, junto con la posterior caída de precios y ventas en el sector de la vivienda en España, han abocado a una gravísima crisis económica y social. Ello se ha traducido, por un lado, en la necesidad de recapitalización de los bancos, restringiendo el crédito y sacando a la luz las miserias de determinados productos, como las participaciones preferentes y subordinadas, los *swaps* y otros productos financieros.

Fíjense ustedes en que ha habido personas que no solamente han sido desahuciadas de su vivienda, sino que están metidas en este tipo de productos, con lo cual ha habido un doble engaño, porque algunas entidades, para que pagaran esa hipoteca o esos intereses, les ofrecían este determinado producto no

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 252

6 de febrero de 2013

Pág. 4

solamente complejo sino también totalmente engañoso, o sea que ha habido personas que han sido doblemente engañadas. Además, está la imposibilidad para hacer frente a las cuotas de los préstamos por parte de los ciudadanos, derivada de la situación de sobreendeudamiento de estos, surgida en los años de bonanza económica sin mediar ninguna regulación ni norma que lo frenara. Esto está provocando que se encuentren inmersos en procedimientos de ejecución que terminan en la subasta y adjudicación de sus viviendas por un precio muy inferior al de la compra, con el muy severo riesgo de exclusión social. Esta exclusión social no solo se produce para los deudores, sino también para los avalistas, cuyos avales se efectuaron en muchas ocasiones de manera irregular. Hay personas que han avalado a la asistenta de su casa y se han perjudicado en su propia vivienda; en otros casos los avalistas se han buscado entre los propios familiares.

Las asociaciones del CCU, del consejo, han denunciado que el Gobierno no haya actuado de forma concreta y tajante contra la sobrevaloración de las tasaciones a la hora de contratar las hipotecas, mientras que en casos de impago se permitía al banco la adjudicación del inmueble por un 50% de la tasación inicial. La situación de desempleo, con escandalosos porcentajes en el caso de los jóvenes en edad de emancipación, ha provocado también que muchos ciudadanos no puedan hacer frente al pago de las cuotas de los préstamos hipotecarios. Por otra parte, la bajada de los precios de la vivienda ha llevado a que esta valga menos que la deuda a la que deben hacer frente los hipotecados. Estas dos circunstancias, quedarse sin empleo y sin vivienda, pueden abocar a muchos consumidores a una situación de exclusión social que tiene difícil salida. Por ello es necesario adoptar medidas que eviten a los ciudadanos llegar a este punto y esperamos que esta Comisión, que el Parlamento las adopte.

La respuesta a esta situación se ha plasmado en sucesivas medidas de política económica tendentes a la inyección de beneficios y ayudas públicas a la banca para conseguir una mínima recapitalización y que el crédito vuelva a fluir. Desde el CCU apoyamos la consideración de que tales medidas deben completarse con otras que permitan extender aquellas ayudas a los particulares y que con ello se busquen soluciones que mitiguen la situación existente y repartan las cargas sociales derivadas de la crisis económica que hoy afectan exclusivamente a los ciudadanos, el eslabón más débil de la cadena.

Voy a plantearles a ustedes algunas medidas que desde el CCU les solicitamos a ustedes. En primer lugar, desde el CCU solicitamos establecer planes de rehabilitación y reestructuración de la deuda, que en caso de embargos judiciales hipotecarios y crediticios se realicen mediante un arbitraje, mediación y conciliación cuando afectan a la vivienda habitual o a las retribuciones salariales del afectado. El objetivo es reconducir la deuda y la economía doméstica del deudor y que se negocie con la entidad de referencia desde las instituciones de consumo, asociaciones de consumidores u organizaciones sociales que designe el consumidor.

Solicitamos la elevación del porcentaje de adjudicación al acreedor —actualmente el 60% del valor de tasación— conforme al artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La norma hoy permite a las entidades bancarias adjudicarse bienes por valor notablemente inferior al real, cuando debería realizarse por su valor real y con arreglo a una tasación realizada por peritos independientes ajenos a la entidad crediticia. La Ley Concursal se ha demostrado un mecanismo completamente ineficaz e inadecuado como solución a las situaciones por las que atraviesan millones de consumidores. Es una ley pensada exclusivamente para el tráfico mercantil —a pesar de que abriera el ámbito de su aplicación a los consumidores—, que no paraliza las ejecuciones hipotecarias y cuyos costes y gastos resultan tan desproporcionados como incoherentes con las situaciones de quiebra familiar.

Se propone la promulgación de una ley de quiebra familiar para los hogares afectados por el sobreendeudamiento que permita a los tribunales declarar cancelada la totalidad de la deuda tras valorar una serie de elementos, como la buena fe de los deudores o la situación en la que se contrajeron los créditos. En este caso, podemos seguir modelos como los de Estados Unidos, Francia, Alemania, Austria o Bélgica —por no citar otros países—, creando procedimientos específicos más adecuados a las circunstancias excepcionales en las que nos encontramos. Hoy tenemos la oportunidad de adoptar figuras extranjeras y adecuarlas a nuestro ordenamiento jurídico. No sería responsable por nuestra parte no solventar los problemas que en la experiencia práctica están resultando visibles y posibles para los consumidores.

Pedimos que haya una moratoria hipotecaria para consumidores con graves dificultades económicas. Es necesaria también una regulación que aborde la corresponsabilidad de las situaciones de insolvencia y sobreendeudamiento que surgen como consecuencia de las concesiones de créditos por parte de las entidades financieras a las familias. Se debe incluir en estas medidas a los avalistas de estos préstamos, por lo que les he dicho anteriormente, que tienen el mismo riesgo de responder de una deuda de por vida e

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 252

6 de febrero de 2013

Pág. 5

incluso de perder su vivienda al igual que los deudores principales. En la práctica, las entidades financieras están adjudicándose hasta dos viviendas y manteniendo de por vida la deuda con prestatarios y avalistas.

Debe existir derecho de desistimiento en contratación de créditos, que la última directiva europea sobre créditos al consumo ya contempla, y un mayor control y refuerzo normativo sobre la información y publicidad que ofrecen las entidades financieras. En muchas ocasiones la publicidad ha ido dirigida a que se hicieran más hipotecas y no ha habido una información clara ni transparente.

Pedimos unidades de asesoramiento y apoyo frente al sobreendeudamiento en las administraciones de consumo y con participación de las asociaciones de consumidores y usuarios. Estas unidades están llamadas a realizar labores de ayuda a los usuarios endeudados, de mediación ante las entidades financieras y de asesoramiento a los consumidores, lo que evitaría el negocio usurario de muchas entidades de reunificación de deudas aún no reguladas.

Pedimos un mayor refuerzo y control sobre las posibilidades de acceder a los créditos rápidos, prolijos en cláusulas abusivas y cuyos tipos de interés y gastos añadidos exceden de los usuales del mercado, provocando una deuda mayor y el riesgo de entrada en una espiral de endeudamiento gravemente pernicioso.

Solicitamos que se derogue el artículo 693 párrafo 2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por el que el acreedor podrá solicitar que se despache la ejecución por la totalidad de la deuda, debiendo ponderarse para ello la cuantía adeudada sobre la totalidad del préstamo y el plazo de extensión del mismo. Tendría que hacerse una ponderación para solicitar que se despache esta ejecución.

Pedimos una tasación independiente a la de la entidad financiera sobre la base de criterios científicos y valores independientes. El porcentaje de hipoteca a conceder no debe superar el 80% de la tasación, aunque se han concedido muchos préstamos que han superado el cien por cien de la misma. En caso de ejecución, habrá de tomarse como referencia el valor de mercado de la vivienda y no el de la tasación en el momento de la concesión del crédito.

Solicitamos que se establezca un sistema de dación en pago de deuda en la última instancia como una medida inmediata entre las entidades financieras y el deudor para aquellos casos que no se hayan resuelto anteriormente, así como la creación de un parque de mercado de viviendas en alquiler para las personas desahuciadas, con rentas asumibles en función de sus condiciones socioeconómicas.

Querría concretarles más detalladamente algunas propuestas. Nos hallamos ante una situación especialmente crítica en la que la paz social se encuentra seriamente comprometida, lo que exige por lo tanto una respuesta de política de envergadura ajena a intereses partidistas. Cuando el debate político se aparta de la realidad social se compromete la estabilidad de los principios básicos de nuestro Estado social y democrático de derecho. Debido a la crisis y a las causas socioeconómicas sobrevenidas, ajenas a los deudores hipotecarios y avalistas, el Consejo de Consumidores y Usuarios solicita que, entre otras medidas, se tomen las siguientes. A) Que se paralice el proceso de ejecución desde el comienzo del procedimiento y no a su término o en fase de lanzamiento, porque, si se hace en la última fase, ha tenido una serie de intereses que le pueden suponer al deudor otro problema mayor. No le echarán de la casa, pero tiene una deuda que no va a poder afrontar. Por lo tanto, solicitamos la paralización desde el comienzo del procedimiento y no a su término. B) Que se suspendan los intereses de demora durante la tramitación del procedimiento. C) Que se derogue el artículo 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por el que el acreedor podrá solicitar que se despache la ejecución por la totalidad de la deuda, sobre la base de lo que les he planteado anteriormente de tener en cuenta una ponderación de la buena fe, de la situación del crédito, del plazo, etcétera. D) Que se amplíe la moratoria a un periodo de al menos tres años, dado que cuando una persona incumple el pago de sus obligaciones hipotecarias caben presumir indicios de serias dificultades económicas que no parece sencillo superar en un plazo de dos años, sobre todo a la vista de los indicadores económicos y de empleo que estamos viendo estos días. E) Que en todos estos casos se incluya además a los avalistas, que sufren igualmente las consecuencias del impago del préstamo o crédito concedido por las entidades bancarias. Si el deudor principal se hubiera acogido al derecho reconocido en este real decreto-ley, no se podrá dirigir reclamación de pago contra ellos, contra los avalistas. F) Hay que evitar que el procedimiento de ejecución hipotecaria pueda llevarse sin la presencia del deudor, pero esto no es posible evitarlo; puede haber un deudor que ya esté tan desesperado que no aparezca en el procedimiento. En este caso sería importante la comunicación al ministerio fiscal para que pudiera comparecer en atención al interés social. El CCU tiene un convenio con el ministerio fiscal y estamos viendo casos en los que el ministerio fiscal proteja los intereses colectivos. G) Que se modifiquen las normas reguladoras del procedimiento de subastas para que no se malbarate en la tasación de la vivienda pudiendo en este caso preverse la dación en pago. H) El deudor puede acudir a un procedimiento

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 252

6 de febrero de 2013

Pág. 6

judicial para obtener la remisión o cancelación total o parcial de la deuda pendiente, lo que se conoce como segunda oportunidad para el deudor, que ya está en otros países y que nos parece que sería una forma de poder tener, como se dice, una segunda oportunidad. I) Con objeto de garantizar el derecho a la vivienda acorde con la situación familiar y económica sobrevenida de un procedimiento de desahucio, que se cree un parque público de alquiler de viviendas. J) Solicitamos la exención de tasas judiciales para todas las personas deudoras o garantes en todos los procesos que este proyecto de ley trate a debate. Por último, sería recomendable que el código de buenas prácticas fuera de obligado cumplimiento por parte de las entidades bancarias, de forma que permita una reestructuración viable dentro de este marco.

Señorías, la vivienda no es ni un lujo ni un bien de inversión para los consumidores y usuarios. Es el reducto más íntimo en el que se desarrolla la persona humana. Despojarla de la vivienda en un procedimiento sumario como es el hipotecario, sin atención a sus circunstancias, es robar su dignidad, es traicionar nuestros valores básicos. *Parva domus magna quies*, así rezaba, como ustedes saben, la leyenda inscrita en el dintel de las puertas de entrada de muchas casas romanas: la casa es pequeña pero la tranquilidad es grande. Así deseamos que siga escribiéndose la historia de nuestras casas, la historia de nuestra sociedad, que haya una tranquilidad y una paz social y, si no tomamos medidas, será difícil que seamos capaces de afrontarlo.

Muchas gracias por haberme escuchado.

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

La señora **IGLESIAS SANTIAGO**: Quisiera agradecer a la compareciente, como a todos los que han venido a esta sala, su intervención y sobre todo su capacidad propositiva. Nos ha hecho un buen relato de actuaciones y de medidas, que para nosotros deberían ser tenidas en cuenta y en consideración, muchas de las cuales además coinciden con las enmiendas o las proposiciones que hemos ido impulsando desde este grupo. Mucho me temo que seguramente la intervención de la primera compareciente va a ser la que focalice el derecho a la vivienda por encima de la situación económica o por encima de la regulación de los mercados o de la protección de los derechos económicos, así que era oportuno empezar la mañana focalizando primero el derecho al rescate de los ciudadanos, en lugar del rescate a las entidades financieras, que seguramente sea lo que veamos en las comparecencias siguientes.

Me gustaría solicitar su valoración y su aclaración sobre algunas de las cuestiones que ha manifestado, en primer lugar en cuanto a la valoración de la exclusión social. Ha hablado de la exclusión social y es verdad que un deudor hipotecario que tiene una deuda con una entidad financiera, que llega a la pérdida de su vivienda y que además, incomprensiblemente, mantiene el pago de esa deuda, ha llegado a esa situación después de intentar por todos los medios hacer frente al pago de sus deudas y seguramente en último lugar ha dejado de pagar el bien de la vivienda. Esto quiere decir que es un deudor, es un moroso social que es excluido muchas veces del sistema. ¿Cómo podríamos plantear medidas que sirvieran para arreglar este problema no mediante obras de caridad y reclamando a las entidades financieras el derecho a la vivienda, sino para resarcir esa condición de moroso social que pueda tener y no generar exclusión desde las normas que tenemos contempladas?

En segundo lugar, quisiera conocer su opinión sobre la necesidad de ampliar, en las normas que desarrollemos, los beneficiarios no solo al deudor principal sino también al avalista, así como la valoración del consejo de cuánta gente puede estar afectada. No sé si tienen una estimación del número — seguramente no, porque ya vimos ayer que la estadística sobre esto en muchas ocasiones es muy limitada, muy dispersa y muy confusa—, pero quisiera saber si conocen casos y la valoración que puedan tener del impacto sobre gente que ha utilizado su local comercial, que le sirve para desarrollar su actividad principal, para avalar también la compra de su vivienda, y si no sería oportuno que también ampliáramos en nuestra regulación esa protección a los trabajadores autónomos cuando ponen su local comercial como garantía y estos, cuando les echamos de su casa, se quedan sin vivienda, encima mantienen la deuda y además no tienen posibilidad de hacer frente de ninguna manera al pago de la misma en el futuro, puesto que actuamos sobre lo que supone su actividad de negocio, la actividad que le proporciona los ingresos familiares.

No me ha quedado clara su valoración sobre el tema de las tasaciones. Ha hablado de hacer tasaciones independientes, de hacer tasaciones reales, cosa en la que estamos completamente de acuerdo, y de hacer una tasación sobre el valor de mercado. Solo quiero advertir por parte del Grupo Parlamentario Socialista que separemos los momentos de tasación de la vivienda. Una cosa es que a futuro hagamos

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 252

6 de febrero de 2013

Pág. 7

tasaciones independientes, tasaciones reales y que controlemos la participación directa de las entidades financieras o de las entidades que concedan el crédito en la tasadora, que hace que las tasaciones casi sean de encargo, y otra cosa es que ahora a las personas que estén afectadas por un procedimiento de ejecución hipotecaria les obliguemos a presentar una nueva tasación independiente, porque es obvio que la tasación independiente que vayan a presentar ahora sobre el valor de mercado va a estar muy por debajo de la tasación que les sirvió para la concesión del préstamo, aunque obviamente no podemos seguir considerando las tasaciones de ejecución. No es normal que en nuestra legislación un mismo bien, un mismo espacio físico haya tenido dos tasaciones distintas en un mismo contrato, uno para la concesión del préstamo y otro para el procedimiento ejecutorio. Respecto a esta cuestión de las tasaciones que no me ha quedado clara quisiera saber cómo podríamos hacerlo.

Ha hablado de solicitar el impulso de una ley de quiebra familiar que permita esa cancelación total de las deudas de los deudores de buena fe y a la vez nos ha sugerido que modificáramos en la Ley de Enjuiciamiento de Civil, el 693.2, que permita justamente esa cancelación de la deuda total. Me gustaría preguntarle su opinión respecto a que la norma que apliquemos ahora, la reforma que apliquemos aprovechando un proyecto de ley del Gobierno, que sirve realmente para poco, nos posibilite hacer una reforma integral que incluya también esa cancelación total de la deuda, esa dación en pago, conocida popularmente, y la posibilidad de ampliarla a aquellas familias que ya han perdido su vivienda, que ya han sido desahuciadas, que ya han sido lanzadas y mantienen su deuda, lo que se conoce popularmente también como la dación en pago retroactiva.

Estoy muy de acuerdo en cosas que son obvias, como que este Gobierno no está causando nuevos perjuicios a los ciudadanos que se ven sometidos a un procedimiento de insolvencia sobrevenida y no dolosa, como que ahora tengan que hacer frente al pago de unas tasas judiciales completamente excesivas, completamente abusivas. Yo añadiría —y creo que es bueno que concluyéramos todos— como propuesta de futuro que, independientemente de hasta dónde lleguemos en la integralidad de las reformas que tengamos que tomar, añadiendo la valoración de estas cuestiones que le comentaba, viéramos la posibilidad de emprender otras acciones relacionadas con los abusos en el crédito en los sistemas hipotecarios, como la de las empresas de reunificación de créditos, que considero que es una muy buena aportación por parte del consejo.

El señor **PRESIDENTE**: En segundo lugar, por el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), tiene la palabra la señora Ciuró.

La señora **CIURÓ I BULDÓ**: Muchas gracias, señora Sahuquillo, por sus aportaciones y por su exposición.

Estamos muy de acuerdo en Convergència i Unió con muchas de las propuestas que ha realizado. Para ser breve en mi exposición, simplemente voy a preguntarle por un par de aspectos que nos han llamado la atención. En primer lugar, usted ha hablado de poder elaborar planes de reestructuración de la deuda. Me gustaría, si es posible, que nos aclarase en qué punto contempla el consejo la realización de estos planes, si es en el marco de la moratoria del real decreto, por tanto habilitar mecanismos de mediación o comisiones de sobreendeudamiento adoptadas a tal efecto, y después la continuidad de estos planes o su elaboración para las sucesivas situaciones que se puedan encontrar y para familias que no se puedan acoger al real decreto porque no cumplen con los criterios objetivos o subjetivos que finalmente acaben acordándose. También me gustaría, señora Sahuquillo, que nos pudiese hacer algún tipo de reflexión o referencia a la posibilidad de habilitar procesos extrajudiciales de solución de estos conflictos, a los efectos de encontrar soluciones que necesitan familias que no están ahora mismo en trámite de impago pero que sí están al borde de encontrarse en esta situación. Es decir, si podríamos habilitar procesos extrajudiciales de solución y evitar la judicialización de estos procesos, aligerando el trámite judicial y abaratando también el coste que supone en todo caso un procedimiento judicial. Le pedimos su valoración o la del consejo, si es que la tienen, en relación a los procesos extrajudiciales.

El señor **PRESIDENTE**: Agradezco a los portavoces la brevedad en sus exposiciones. Por La Izquierda Plural, tiene la palabra el señor Coscubiela.

El señor **COSCUBIELA CONESA**: Yo también quisiera agradecer a doña Francisca Sahuquillo su presencia aquí, pero sobre todo el rigor y la concreción de las propuestas que nos ha planteado.

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 252

6 de febrero de 2013

Pág. 8

Si he interpretado bien, nos ha planteado una serie de propuestas que, a mi juicio, comportan darle una vuelta al calcetín del sistema por el que ha venido funcionando el préstamo hipotecario en nuestro país, sobre todo en los últimos años. Si es así, su valoración choca estrepitosamente con una que se nos hizo ayer por parte del representante de entidades de banca, la Asociación Española de Banca, la AEB, que nos emplazaba a mantener el sistema hipotecario tal y como está en estos momentos, bajo la amenaza de los riesgos de una catástrofe del sistema financiero. Mi primera pregunta es: ¿Piensa usted que es posible resolver el problema de las familias sin entrar en profundidad en los cambios legislativos, no solo los que se han planteado hasta ahora, sino los de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la Ley Hipotecaria? En segundo lugar, nos ha recordado usted muchas veces una cosa que puede parecer obvia, la vivienda como derecho fundamental, como derecho humano. La pregunta que le formulo es: ¿Han analizado ustedes si algo de lo que ha pasado hasta ahora, este drama humano, tiene que ver con el cambio en la consideración social de la vivienda y su conversión de derecho fundamental en bien de consumo, primero, y producto financiero de alta rentabilidad, después? No solo la vivienda sino los bienes básicos para producirla, el suelo. ¿Tiene eso algo que ver con lo que ha sucedido? ¿Sería imprescindible, a su juicio, intervenir e impedir que se continúen utilizando la vivienda y el suelo como producto financiero de altísima rentabilidad? Y si se mantiene así, ¿eso es compatible con que en el futuro vuelva a producirse, cuando vuelva a haber dinero fácil, otra situación como esta?

Ha insistido varias veces, con planteamientos distintos, en la figura de la ley de quiebra familiar, la ley de segunda oportunidad. Sin duda son planteamientos distintos, pero me ha parecido entender —y me gustaría que nos lo concretara, si puede— que todos ellos beben de la experiencia comparada y pretenden fundamentalmente que en nuestro ordenamiento se encuentren soluciones para impedir que a las familias que se encuentran en una situación de insolvencia no querida, no dolosa, sobrevenida contra su voluntad, eso les comporte el riesgo de perder su derecho fundamental, que es la vivienda. Eso quiere decir que, a su juicio, no existen en estos momentos en nuestro ordenamiento. Como me ha parecido entender que la solución pasaría porque con la entrega del bien se cancelara el conjunto de la deuda, aunque el nombre no es el mismo, se parece bastante a la concepción popular de dación en pago. Con relación a ese tema, ¿qué fórmulas piensa usted que serían las mejores en relación a la ley de quiebra familiar, ley de segunda oportunidad? También querría saber si usted comparte la impresión de que en el caso de acordarse alguna de estas fórmulas, eso provocaría una especie de sarampión o de epidemia donde los que actualmente pagan dejaran de pagar, como nos dijo ayer el representante de la patronal bancaria. Por su experiencia en el trato con los usuarios y consumidores, ¿cree que existe el riesgo de que alguien deje de pagar por gusto, aunque sea a cambio de perder la vivienda habitual en la que viven él y su familia? ¿Existe ese riesgo de verdad o es un riesgo exagerado? ¿Han encontrado ustedes en la percepción de la ciudadanía un sentimiento de injusticia en relación a lo que las entidades financieras sí hacen con las inmobiliarias, que es aceptar la cancelación de toda la deuda con la entrega de los activos tóxicos, cosa que no se acepta con los particulares, es decir, esa percepción de un doble trato o de una doble vara de medir?

En último lugar, ha empezado diciendo que habían valorado positivamente el código de buenas prácticas pero que lo consideraban insuficiente, aunque me ha parecido entender que después de esa prudente valoración ha hecho usted una enmienda a la totalidad. Si he entendido bien, ha planteado la obligatoriedad de las entidades financieras, ha planteado la prioridad de los afectados en la elección de la fórmula de reestructuración, no como ahora, y ha planteado mecanismos más o menos indirectos de mediación y arbitraje. Es decir, que más pronto que tarde quien entre en ese proceso tenga una solución. Si es así, me gustaría saber si lo he interpretado bien. Es decir, le parecía una buena idea pero me ha parecido entender que después planteaba esa enmienda a la totalidad.

Ya sé que no es el objeto de su comparecencia, pero ya que está usted aquí es una oportunidad preguntárselo: ¿Están detectando un incremento de los desahucios en la situación de arrendamientos y qué piensa que puede suceder con las propuestas planteadas por el Gobierno que se están discutiendo en estos momentos con relación a la ley de arrendamiento? Lo digo porque si nos da su percepción, la podemos aprovechar para no tropezar quinientas veces en la misma piedra.

El señor **PRESIDENTE**: Por el Grupo Parlamentario de Unión Progreso y Democracia, tiene la palabra el señor Martínez Gorriarán.

El señor **MARTÍNEZ GORRIARÁN**: Gracias, señora Sahuquillo por su exposición.

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 252

6 de febrero de 2013

Pág. 9

Quería hacerle un comentario general, más que en detalle, porque aquí hay algo que realmente me impresiona y es que ustedes —que son una organización de la sociedad civil que a su vez agrupa a varias organizaciones significativas— llevan haciendo informes varios años —este informe de 2008 que han distribuido a mí no me ha llegado, pero por supuesto lo consultaré—, lo que pone de manifiesto la absoluta incapacidad del Parlamento en general y en particular de las instituciones en España que tras tantísimas señales de alarma, advertencias y avisos, no han hecho absolutamente nada hasta que el problema ya se ha convertido en un drama social y en tragedias personales. Nos llama la atención que al final la situación se plantea en unos términos antagónicos: por una parte, el sistema bancario dice que el sistema hipotecario que tenemos es casi perfecto, que no lo toquemos, que lo dejemos como está porque es una ley que viene de finales del siglo XIX y su duración precisamente demuestra su eficacia, y por otra parte, existen las demandas de aplicar no ya un cambio legislativo sino un cambio de sistema. Y, entretanto, usted misma ha hecho toda una serie de recomendaciones propuestas por su organización que coinciden, por cierto —supongo que ustedes lo saben—, con muchas de las proposiciones de reforma legal que se han hecho en esta Cámara por parte de muchos de los grupos parlamentarios, quizás no por todos, normalmente nunca por el del Gobierno. Y yo llamaría la atención sobre esta cuestión: al parecer entrar en el Gobierno significa cambiar de visión del mundo, porque la posición mantenida en la oposición cambia radicalmente cuando ya se está gobernando. Esto es extravagante, estafalario y no tiene un pase racional, y yo supongo que la sociedad tiene derecho a una explicación porque las cuestiones que se proponen tanto por ustedes como por algunos grupos parlamentarios —habiendo pequeñas diferencias— creo que confluyen en lo fundamental, en la mayor parte de los casos. Por ejemplo, ustedes proponen una ley de quiebra familiar; consideran que la Ley Concursal ha demostrado que no sirve para solucionar los problemas de negociación entre los acreedores y los deudores, es decir, entre la banca y las familias hipotecadas, y estamos completamente de acuerdo con ustedes. Si bien nosotros pensamos —cuestión que por supuesto nos gustaría poder llegar a discutir— que sería mejor una reforma de la Ley Concursal precisamente para que las familias y los deudores privados tengan las ventajas que tienen en la práctica las empresas a la hora de negociar sus deudas.

Creemos que lo fundamental sería lo que usted también ha llamado la segunda oportunidad, que para nosotros es la línea roja. Nosotros pensamos que debe hacerse una reforma legal que garantice a todos los deudores hipotecarios que su deuda va a ser tratada en las mismas condiciones de equidad que la de una empresa privada y que, por lo tanto, la deuda hipotecaria que hayan podido acumular —normalmente en situaciones sobrevenidas— no les va a perseguir hasta la tumba, lo cual, por cierto, aparte de ser una injusticia flagrante, es un gravísimo daño a la economía del país. Es curioso —de esto también se habla muy poco—, estamos hablando de cientos de miles de familias, que son por cierto las más productivas, las más jóvenes, que se ven absolutamente expulsadas de la actividad económica porque cualquier empleo nuevo que consigan o cualquier negocio que pongan en marcha va a ser inmediatamente objeto de un embargo bancario. Y esto es un disparate, una barbaridad; no solamente es una injusticia —algo que de por sí debería obligar a esta reforma legal—, es que además es malísimo para la economía del país, es tan malo o peor que los problemas que pueda tener el sistema financiero, y creo que esto es importante recordarlo y decirlo. Cuando hablamos de que hay un 25% —según los informes de Cáritas— de niños que viven en situaciones de pobreza, estamos diciendo a la vez que hay un 25% de familias con niños que están viviendo en situaciones de pobreza y que son precisamente aquellas familias sobre las que debería recaer, por su edad y por su formación, la posibilidad de remontar la economía productiva del país.

Para acabar mi intervención —no quiero alargarme mucho más—, quiero agradecerle lo que nos han dicho pero sobre todo por lo que estoy diciendo, es decir, porque demuestra que hay un consenso básico sobre qué es lo que hay que hacer. En todo caso, habrá diferencias sobre si hay que retocar esta parte o no de la Ley Hipotecaria, o si es mejor ir por la Ley Concursal, o si es mejor hacer una ley específica diferente. En fin, habrá diferencia sobre la técnica parlamentaria legislativa para resolver la cuestión, pero de cómo se resuelve no hay dudas grandes. La explicación que habría que dar al país es cómo es posible que, estando todo el mundo de acuerdo en lo básico y en lo fundamental, dejando de lado ciertos intereses que no es que sean ya egoístas del sector financiero sino que cabe llamar suicidas —porque me gustaría que el sector explicara qué beneficio obtiene de que la economía de un país como España se hunda precisamente en parte por una burbuja inmobiliaria que ellos han inflado en gran medida, además de por otros factores—, al final todo quede bloqueado porque hay un Gobierno que considera que no es el momento de hacer reformas porque lo que importa es salir de esto como sea. Y salir de esto como sea significa dejar en herencia a la generación que nos sigue inmediatamente una situación insostenible, una

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 252

6 de febrero de 2013

Pág. 10

deuda que les va a perseguir, como digo, no solamente a ellos personalmente sino al país en su conjunto, a la sociedad en su conjunto, cuando sin embargo sabemos por la experiencia comparada con otros países que no hace falta inventar el Mediterráneo, que no hace falta tener aquí golpes de inspiración genial, que bastaría con cuatro o cinco reformas muy concretas para cambiar radicalmente la situación.

Eso era lo que le quería decir y le reitero el agradecimiento por la exposición que nos ha hecho.

El señor **PRESIDENTE**: Por el Grupo del Partido Nacionalista Vasco tiene la palabra el señor Azpiazu.

El señor **AZPIAZU URIARTE**: Agradezco las explicaciones de la señora Sahuquillo. Lo único que quiero decir es que he tomado nota de todas aquellas propuestas de cambio que nos ha realizado, que además las ha hecho desde un conocimiento muy profundo de la situación. Intentaremos desde nuestro grupo llevar este tipo de propuestas a enmiendas, tratar de discutir las, y esperamos que en un futuro no muy lejano tengan cabida, cauce y podamos ir solucionando un problema que es de enorme gravedad para muchísima gente, porque desde la política no podemos ser insensibles.

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

El señor **LARREINA VALDERRAMA**: También quiero agradecer a la señora Sahuquillo su comparecencia y el análisis que nos ha trasladado, que creo que es muy concreto y muy correcto, que aporta propuestas en clave positiva, sobre todo en la línea que desde Amaiur hemos venido defendiendo con continuidad. Se habla mucho en este ámbito de los mercados —incluso en estas comparecencias se ha hablado mucho de los mercados—, de los bancos, de las condiciones técnicas y se está olvidando a las personas, que es la clave que usted nos ha transmitido, la realidad de muchas familias que están viviendo una auténtica tragedia, que están viendo cómo su derecho a la vivienda, es decir, a vivir con dignidad, está siendo cuestionado o se está haciendo imposible, y precisamente a eso es a lo que hay que dar respuesta con esta ley. No hay que dar respuesta ni a los mercados ni a los bancos ni a la situación económica en general, sino que hay que dar respuesta a las personas. Por eso pensamos que la línea de las propuestas que ustedes hacen, que va más a una reforma estructural que puntual o temporal o coyuntural, es por donde tiene que venir la solución.

Desde ese punto de vista, le pediría que nos dijera cuál es la reflexión que hacen ustedes, teniendo en cuenta la labor que realizan todas las asociaciones de consumidores, que creo que también hay que poner en valor y agradecer, porque es un servicio público esencial para las personas de la calle. Desde esa visión, queremos saber lo que consideran ustedes, si hay que dar soluciones puntuales en la ley o es preferible ir a una reforma más de fondo, estructural, que dé respuesta al problema actual pero también que evite en el futuro que se repitan estos problemas y estas situaciones. Nosotros somos más partidarios de esta segunda opción, pero me gustaría saber la opinión que tienen ustedes desde ese contacto directo con quienes sufren esta situación.

Sin más, le agradezco su comparecencia y, como decía antes, la labor que desarrollan en apoyo de la gente de la calle y de los consumidores.

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

El señor **AGUIAR RODRÍGUEZ**: Señora Sahuquillo, muchas gracias por su intervención esta mañana en la Comisión, intervención que viene como consecuencia de la coyuntura económica y financiera de este país y debido a la cual muchas personas no están pudiendo hacer frente a sus préstamos hipotecarios.

Ha hecho usted un análisis claro; ya desde el año 2007 venían advirtiendo de la situación que se estaba produciendo. Aparte de ese análisis que ha venido haciendo, ha hecho mención muy claramente a las causas y desde luego también a las consecuencias tan lamentables que todos conocemos y que son motivo de que estemos manteniendo tanto en el día de ayer como en el de hoy estas comparecencias tan interesantes para poder recibir información en primera persona de los verdaderos conocedores de los distintos implicados en este amplio problema y de las posibles soluciones que podamos darle.

Usted ha planteado una serie de propuestas que podrían incorporarse fácilmente a modo de enmiendas en el trámite parlamentario y una serie de medidas que sería muy interesante considerar; son medidas, además, avaladas desde su responsabilidad como representante del Consejo de Consumidores y Usuarios, que tiene un amplio conocimiento y es el receptor de esta inquietud por parte de muchos consumidores. Tanto en el día de ayer como en el de hoy y, como decía anteriormente, con intervenciones

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 252

6 de febrero de 2013

Pág. 11

desde diferentes perspectivas, hemos podido hacernos una composición de cuál es la situación y de cuáles podrían ser las soluciones. Creo que la ley es susceptible de modificaciones, pero sin producir grandes modificaciones en la estabilidad financiera. Los que me han precedido en el uso de la palabra ya le han hecho varias preguntas que se corresponden con algunas cuestiones en las que querría que usted profundizara —por tanto, yo no las voy a repetir—, pero me gustaría hacerle algunas preguntas para que, si fuera tan amable, me las contestara. En relación con una de sus medidas relativas a la segunda oportunidad, desearía que profundizara un poco más en ello. De todo este paquete de medidas que ustedes plantean, ¿qué países de nuestro entorno recogen mayor número en su legislación? Tanto en las comparecencias del día de ayer como en las de hoy se ha hablado de máximos, de mínimos, de líneas rojas, de qué sería innegociable y qué no, y me gustaría también conocer su parecer, cuáles serían las cuestiones que usted interpretaría como innegociables o cuál sería la línea roja.

Concluyo con estos tres planteamientos y volviendo a reiterar mi agradecimiento por su amplia exposición.

El señor **PRESIDENTE**: Señora Sahuquillo, puede contestar a los portavoces.

La señora **PRESIDENTA DEL CONSEJO GENERAL DE CONSUMIDORES** (Sahuquillo Pérez del Arco): Muchísimas gracias a todos ustedes por las preguntas que me han hecho. Necesitaría mucho más tiempo para poder explicar algunas de ellas, puesto que este ha sido un debate que hemos tenido en el Consejo de Consumidores para ver cómo podríamos paliar esta situación.

Querría plantearles lo que les he dicho al final de mi comparecencia. Tenemos que tener todos presente que la vivienda no es un lujo sino el techo en el que habita una familia y nuestra concepción de la vivienda tiene que cambiar. La gente no va a comprar un producto, la vivienda es donde tiene que vivir. Y les he dicho al final esa frase romana de que la casa es pequeña pero la tranquilidad es grande. En la medida en que a la gente la expulsan de su vivienda con unos procedimientos a los que no puede oponerse —la Ley Hipotecaria no te permite nada más que pagar en el momento y, si no tienes dinero, no tienes posibilidad de decir nada, tal y como está—, eso efectivamente produce una intranquilidad a ti, a tu familia y también a tu alrededor. Esto se ha producido durante estos años con la situación de tensión social por todas aquellas personas que han sido expulsadas del bien primero que tienen, que es el bien de la vivienda. Creo que ahí tenemos que cambiar.

Señor Gorriarán, no he traído material para todos ustedes pero está en la página web de todas las memorias. Efectivamente, desde 2007 hemos ido viendo que esto podía pasar. Es verdad, no nos engañemos, que esto ha saltado a partir de 2011 porque es cuando ya en los juzgados había sentencias de 2010 —se las he dicho— en las que se decía que había cláusulas abusivas que planteaban la nulidad; no era posible plantear la nulidad, pero lo planteaban en algunas sentencias porque había cláusulas abusivas. En el contrato que presentaba el notario al hipotecado tampoco el notario podía cambiarlo porque ya venía expuesto tal y como estaba, y había, como muy bien ha planteado usted, señora Iglesias, un diferente tipo de tasación en el mismo contrato; o sea, se ponía lo que valía la vivienda en el mercado y en lo que iba a ser en su día tasada la vivienda en caso de hipoteca. Todo eso ha saltado por las causas que he intentado exponerles, no sé si bien, en la comparecencia: por causas económicas, de paro, por la necesidad de vivienda de la gente y también por la venta que se ha hecho de las viviendas. Si cualquier persona iba a una entidad bancaria y le ofrecían la hipoteca a cincuenta años; imagínense ustedes lo que son cincuenta años. Es muy difícil —aunque ahora estamos llegando hasta los noventa— si tienes sesenta y te la dan a cincuenta años. Esa es la herencia que dejas a tus hijos. Es imposible, pero eso se ha hecho. Como les he dicho a ustedes, al mismo tiempo que se les hipotecaba la vivienda se les vendían productos que ahora están en discusión porque no eran claros, para que pudieran pagar esa hipoteca y los intereses de esa hipoteca. Tenían confianza en la persona con la que estaban tratando en el banco. Todas esas han sido las causas, aparte de la situación económica de falta de empleo.

Ha cambiado el panorama y creo que tenemos que ser conscientes de lo que ha pasado durante todos estos años e incluso de que cuando se empezó a aplicar la Ley Hipotecaria era otro momento y otra situación la que había en nuestra sociedad. La gente hipotecaba sus viviendas por plazos de tiempo mínimos —ocho, nueve, diez u once años— comparados con los que ahora hipotecan las viviendas, porque hay otra situación. Esa ley está planteada en unos momentos concretos que ahora no son los mismos. Esto es en general, luego entraré en cada una de las preguntas que ustedes me han formulado.

Señor Gorriarán, la historia es verdad, nosotros lo hemos ido detectando, pero ha saltado y hay que plantearse cuándo ha saltado y el momento en que nos encontramos. El momento en que nos encontramos, como les he dicho, es muy difícil en cuanto a la paz social. Si esto no se soluciona, la gente que no tiene

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 252

6 de febrero de 2013

Pág. 12

el bien principal no se va quedar tranquila, pero no se va a quedar tranquila ni ella ni el vecino ni en general la sociedad, porque pensamos que el derecho a la vivienda es algo importante. Por lo tanto, sí hay cambio en la percepción, quiero cambiarla en la sociedad. En el consejo, en el que trabajan las once asociaciones, queremos cambiar la idea de que la vivienda es lo principal y por lo tanto la familia que vive en esa vivienda tiene que ser lo principal.

¿Esto pone en peligro a la banca? Me parece que me lo ha planteado en concreto el señor Coscubiela, de La Izquierda Plural. Creo que no pone en peligro a la banca, pone la tranquilidad social que en este momento necesitamos. Por eso la banca española no se va a hundir, y lo han hecho —me lo preguntaba en concreto el señor Aguiar, del Partido Popular— en otros países, con la segunda oportunidad y solucionando el problema que también tenían. Les he citado algunos países, pero Estados Unidos, con otras circunstancias, y también Alemania y Francia tienen esta política de segunda oportunidad para el deudor que ha llegado a esta situación no motivada por él mismo, él no ha sido responsable, sino por diferentes causas, porque se ha quedado en paro, ha estado enfermo o le han planteado una hipoteca que no puede asumir, que no le permite dejar de pagar ningún plazo, porque inmediatamente después de dejar de pagar una cuota le pueden ejecutar la vivienda. En ese sentido, nosotros creemos que hay que modificar el artículo 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que es claro y no permitir que por un solo impago te puedan desahuciar de tu vivienda. Creemos que es parcial esa modificación, que el juez, ponderando una serie de circunstancias de ese deudor, le pueda permitir que reestructure su hipoteca, no lanzarle de la casa. Esa es la idea que nosotros tendríamos que tener en cuanto a importancia de la vivienda, y desde el consejo la tenemos. Esto no pone en crisis la banca. Efectivamente, no sacarán los beneficios que han sacado, erróneamente porque luego se ha visto para dónde han ido esos beneficios y, por otro lado, no ha solucionado el problema económico de la sociedad. No sé lo que les habrán dicho en estas comparecencias los representantes de diferentes entidades financieras o de la banca a los que hayan citado, pero creo que este no es el problema; el problema es cómo solucionamos hoy una situación que se ha dado en unas circunstancias muy concretas.

Hay otras preguntas concretas que ustedes me han formulado. Doña Leire Iglesias me ha planteado la exclusión social. Efectivamente, la máxima exclusión social es que te expulsan de tu vivienda, que no tengas trabajo y que no puedas ir a ningún sitio. Más exclusión social es imposible, es lo máximo. Tienes que acudir a vivir con otra familia o a vivir debajo de un puente. Nosotros creemos que hay que plantear cómo se evita esa exclusión social. Además, quiero decirles a ustedes, porque me he encontrado con personas a las que les ocurre, que la gente se siente avergonzada de que la hayan expulsado de su vivienda. Quizá habrá que hacer un estudio dentro de unos años, porque ahora todavía es pronto, sobre cómo va afectar eso psicológicamente a esas personas, no solamente a ellas sino a sus hijos y a sus padres, por la vergüenza de que te han venido a expulsar de tu vivienda. Por eso creemos que en muchos casos ya ni siquiera quieren aparecer por el juzgado, ni siquiera quieren comparecer porque saben que no pueden hacer nada. Por eso pedimos que el fiscal de alguna forma pueda estar en este procedimiento para defender ese interés colectivo de la sociedad que ese señor no ha sido capaz ni siquiera de defender. Creemos que hay que ampliar los beneficiarios. Usted me pregunta en qué número. No le puedo contestar en este momento, porque quizá los únicos que podrían decir el número de avalistas que han contribuido a estas hipotecas son los propios juzgados. No sé si el Consejo General del Poder Judicial dijo un número, pero tampoco estaba exacto. La judicatura es la que nos tendría que hacer una estadística de cuántas personas han sido lanzadas en los últimos años y cuántos avalistas. Como he dicho, doy mucha importancia a los avalistas porque han quedado fuera, no existen; pero avalistas son muchísima gente que avalaron algunos por caridad, por ejemplo, a la asistente de su casa o al que se lo pedía. Otros avalistas han sido falsos porque se dieron avales entre ellos mismos. Incluso en algunas entidades financieras te ofrecían quienes eran los avalistas. Los avalistas se han encontrado con que llegaban a las notarías y les decían: no, usted no tiene ningún problema, es la vivienda, y resulta que sí se han encontrado con problemas. No quiero citar aquí nombres, pero estoy pensando en gente que ha tenido que hipotecar su propia vivienda para solucionar el problema porque había avalado.

En cuanto a la tasación, nosotros tenemos muy claro que la tasación tiene que tener como referencia el valor de mercado de la vivienda y no el de la tasación en el momento de la concesión del crédito. Me pregunta usted que qué tasación hacemos en los casos de quienes ya les han lanzado de su casa, porque hoy las viviendas valen menos que cuando esas personas las adquirieron. En esos casos habría que verlo, porque estamos planteando medidas para el futuro pero hay que tomar una solución para los que están afectados en este momento. Quería decirles también —porque alguien me lo ha preguntado— que

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 252

6 de febrero de 2013

Pág. 13

la gente quiere pagar. Tenemos que tener una concepción que nos lleve a pensar bien de la gente. El ciudadano español en general no quiere tener deudas. Es verdad que a lo mejor le han vendido muchas cosas y se ha crecido en querer vivir mejor de lo que lo hacían sus padres. Bueno, es cierto pero es que es lógico. En cualquier caso, la gente quiere pagar. No conozco a nadie que a partir de las modificaciones que nosotros planteemos deje de pagar cuando pida una hipoteca si tiene condiciones de no sobreendeudamiento. La gente va a pagar; no pensemos mal porque la gente no quiere tener deudas. Algún caso habrá, pero ese caso lo valorará el juez y verá que ese señor no está sobreendeudado, sino que no paga porque no quiere. En general la gente va a pagar, es decir, no va a poner en una situación problemática a la banca porque con este tipo de medidas quien no esté sobreendeudado pagará. Para el que esté sobreendeudado planteamos que la judicatura lo vea.

Me preguntaba usted, señora Iglesias, sobre la ley de quiebra familiar, relacionado también con la segunda oportunidad. Creo que me lo ha preguntado también el señor Aguiar. La Ley Concursal, no por este caso sino por otros —aprovecho ya para decirselo— no está solucionando los problemas. Si ustedes hablan con los jueces de los concursales verán los problemas que están teniendo. No quiero citar algunos casos que llevan en este momento en concurso como es el de Forum y Afinsa, pero la Ley Concursal no soluciona rápidamente los problemas. No existe la posibilidad del deudor particular que quiera entrar dentro de un concurso; eso no existe, no es posible. Hay tener en cuenta también al sobreendeudado que quiera hacer su propio concurso con todas las deudas que tenga y que le organicen también. La Ley Concursal está pensada únicamente para las actividades mercantiles, pero es que un señor tiene que ver sus cuentas también mercantilmente y las deudas que tiene. Creemos que eso se puede introducir. ¿Sería mejor ir a una reforma de la Ley Concursal? Evidentemente, pero eso llevará más tiempo y será más complicado. Considero que esta ley se ha quedado obsoleta; la hicimos para intentar solucionar problemas que en este momento hay que estudiar. Pero dicho esto, tocarla ahora es más complejo. Por eso pienso que sí deberíamos intentar introducir la posibilidad de que el sobreendeudado haga su propia quiebra familiar y tenga la capacidad de poder entrar en la Ley Concursal.

En relación con la modificación del 693, este artículo dice que con una única falta de pago te expulsan de la vivienda. Nosotros consideramos que hay que ampliar eso. ¿A tres faltas de pago? Hay que ponderar las circunstancias de la persona deudora porque a lo mejor resulta que tres faltas es insuficiente, pueden ser más. Pienso que el juez tiene que valorar todas esas circunstancias. En cuanto a las cláusulas abusivas, desde hace mucho tiempo en la Unión Europea se ha venido diciendo que aquí las había. Les he hablado de una sentencia, de una solicitud en el año 2003, pero fue la sentencia de 2010 en la que había 51 cláusulas que los jueces decían que eran abusivas. Abusivas significa que son a favor de la financiación y no a favor del deudor.

Hay que hacer una política de ponderación, de equilibrio y de corresponsabilidad. Es un contrato entre dos partes, por tanto, se tienen que corresponsabilizar las dos partes. No basta que uno sea el que te apriete y el otro esté sumiso, que es un poco lo que ha pasado hasta ahora. En esa corresponsabilidad nosotros creemos que hay que tener en cuenta muchos factores, pero que haya 51 cláusulas abusivas en muchos contratos, no es posible. Ese señor ha firmado todo lo que le han puesto. Las cláusulas abusivas son algo que protegemos, que estamos debatiendo, que nos lleva mucho tiempo en todas las asociaciones de consumidores, que estamos denunciando, y en este caso serían nulos esos contratos. Vamos a plantear qué posibilidades hay.

Planes de reestructuración de la deuda. Nosotros creemos que son muy importantes. Puede haber un deudor que en un momento concreto pueda, si hay un arbitraje, una mediación y se le paraliza, reestructurar su deuda. La gente quiere ver cómo sale adelante y saldrá adelante si hace su planificación familiar para ver cómo puede afrontarlo. Eso es lo que llamaríamos la reestructuración de esa deuda que tiene.

Me preguntaban por los procesos extrajudiciales. Bien por todo lo que podamos evitar que vaya a los juzgados, pero desgraciadamente hasta ahora no ha habido procesos extrajudiciales, porque las únicas sentencias favorables que tenemos tanto en las preferentes como en las cláusulas abusivas no lo hemos conseguido extrajudicialmente, no hemos tenido fuerza para conseguirlo extrajudicialmente. Lo hemos tenido que conseguir planteándolo judicialmente. Me parece que tenemos que ser capaces de buscar procedimientos de mediación y de arbitraje para conseguir solucionar un problema que no podemos llevar siempre a los juzgados. Ahora mismo acaba de salir una sentencia de Córdoba sobre las preferentes y plantea el problema de las cláusulas abusivas. Estamos de acuerdo en todo lo que sea extrajudicial, siempre y cuando haya corresponsabilidad, equiparación entre una parte y otra y que judicialmente no atasquemos los juzgados. A día de hoy no estamos consiguiéndolo y planteamos crear mecanismos nuevos.

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 252

6 de febrero de 2013

Pág. 14

Me ha preguntado alguien sobre el desahucio en los arrendamientos. No tenemos datos suficientes, pero sí estamos viendo que hay más desahucios de personas que están en alquiler. No me atrevería a darle a usted datos. Creo que sí por las quejas que nos llegan, pero no puedo decirle si es porque dejan de pagar los arrendamientos, porque hay gente que no tiene ni para pagar un alquiler. Desgraciadamente en este momento en la sociedad española hay mucha gente que lo está pasando muy mal. Por tanto, si están en paro y no tienen ningún otro medio, no pueden pagar y se están produciendo desahucios de arrendamientos, pero no le podría decir el porcentaje. Creemos que hay más porque creemos que la gente está peor. En la medida en que la gente tiene menos capacidad económica se dejan de comprar cosas, se deja incluso de comer, pero la vivienda es lo último que la gente dejar de pagar. Pero, claro, hay gente que no puede pagar la subida de la luz, no puede pagar la subida del agua, no puede pagar el transporte y no puede pagar la vivienda porque no tiene dinero porque están desempleados los dos. Sería atrevido por mi parte decirle a usted si el porcentaje está o no aumentando.

¿Que las propuestas que nosotros hacemos son propuestas que algunos o todos los grupos políticos están planteando? Por supuesto. Nosotros desde hace mucho tiempo estamos informándoles a ustedes de cómo estamos viendo la situación y nos alegramos de que hayan recogido muchas de estas propuestas. Me preguntaba alguien que por qué yo había dicho que era insuficiente el código de buenas prácticas. Les he hecho a ustedes una cronología desde las memorias en donde hemos ido planteando problemas hasta medidas que el Parlamento y el Gobierno han tomado y he analizado algunas de ellas. Cuando salió el código de buenas prácticas nos pareció importante porque no existía hasta entonces, lo que pasa es que nos parecía que era insuficiente. El resultado de hoy es que el código de buenas prácticas no se ha puesto en práctica, valga la redundancia de buenas prácticas y práctica, pero que es una medida, siempre y cuando sea obligatorio para la banca. Si la banca no hace caso, ese código de buenas prácticas es un papel más. Desgraciadamente el papel lo aguanta todo, pero lo que hay que hacer es cambiar nuestra mentalidad y también la información para que se pueda poner en práctica. Por eso cuando salió nos parecía un paso positivo más, pero insuficiente, porque no se obligaba a tener ese código de buenas prácticas, sino que se decían cosas que al final no se hacían. El consejo quiere ir viendo los avances que se van consiguiendo, pero nos falta todavía mucho, sobre todo en un momento tan difícil.

Me han preguntado también por la dación en pago. Para nosotros la dación en pago es como el último recurso, pero se puede solucionar antes. En cuanto a si se puede solucionar, esto tiene solución, sin hacer grandes cambios se puede solucionar. Hay que distinguir entre los que ya están fuera de sus casas, los que ya han sido lanzados, luego el problema ha pasado, y en el futuro. Para el futuro se puede solucionar, y para los que tienen el problema en este momento, a lo mejor en muchos casos la solución tendrá que ser la dación en pago o viviendas en alquiler. Habría que replantearse la segunda oportunidad que tienen algunos países para darles a los que ya no tienen salida la posibilidad de que recuperen lo que han perdido o el dinero que han perdido. Habría que plantearse con ellos determinado tipo de medidas. Por eso necesitamos una moratoria amplia, para poder reestructurar la situación de aquellas personas que han estado en sobreendeudamiento y que en este momento siguen estándolo.

No sé si he contestado a todos los portavoces, porque me han hecho muchísimas preguntas, pero en general creo que sí. Agradezco a la señora Iglesias, a la señora Ciuró, al señor Coscubiela, al señor Martínez Gorriarán, al señor Azpiroz, al señor Larreina y al señor Aguiar las preguntas que me han hecho y que hayan alabado el trabajo del Consejo de Consumidores y Usuarios. Tanto las plataformas que se han constituido como nosotros, somos los primeros que estamos encontrándonos con la situación humana. Quiero que todos ustedes piensen que es un problema muy difícil, pero al que hay que darle hoy solución. Si no se la damos hoy, quizá mañana sea tarde, tarde porque haya ya una situación de crispación social muy difícil para estas personas, pero también, como les he dicho, psicológicamente, porque afecta mucho psicológicamente a la gente que se ha quedado sin nada, se ha quedado sin vivienda.

Por último, nuestras memorias las pueden conseguir en la página web que luego daré a la secretaria. Muchas gracias, señor presidente.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias, señora Sahuquillo.

Son las once y trece minutos de la mañana; a las once y media reanudaremos la sesión con la siguiente comparecencia. **(Pausa)**.

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 252

6 de febrero de 2013

Pág. 15

### — DEL SEÑOR REPRESENTANTE DEL CONSEJO DE DIRECCIÓN DEL CENTRO PARA LA INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO DEL DERECHO REGISTRAL Y MERCANTIL DE LA UNIVERSIDAD DE BARCELONA (MÉNDEZ GONZÁLEZ). (Número de expediente 219/000180).

El señor **PRESIDENTE**: Señorías, reanudamos la sesión con la segunda comparecencia, que es la de don Fernando Pedro Méndez González, miembro del consejo de dirección del Centro para la Investigación y Desarrollo del Derecho Registral y Mercantil de la Universidad de Barcelona. Bienvenido, señor Méndez. Tiene usted la palabra.

El señor **REPRESENTANTE DEL CONSEJO DE DIRECCIÓN DEL CENTRO PARA LA INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO DEL DERECHO REGISTRAL Y MERCANTIL DE LA UNIVERSIDAD DE BARCELONA** (Méndez González): Señorías, en primer lugar, quisiera dar las gracias por haberme concedido la oportunidad de comparecer con la finalidad de informar en este trámite referente al proyecto de ley de medidas urgentes para la protección de los deudores hipotecarios.

Si ustedes me lo permiten, no voy a detenerme en hacer ningún diagnóstico de por qué estamos como estamos. Supongo que tienen ustedes diagnósticos de todo tipo y me parece que lo más práctico es que empiece directamente proponiendo medidas y haga referencia a estas causas, a las que todos nos hemos referido, en la medida que lo considere estrictamente necesario. Sí es necesario tener en cuenta algunos datos con la finalidad de que la regulación que salga sea la mejor posible. En primer lugar, tenemos que dimensionar exactamente el problema. Según el último informe que ha publicado la Asociación Hipotecaria Española, la mora relativa a las familias está en el 3,49%. Tenemos que tener en cuenta que en la anterior crisis, la de 1993-1996, la mora fue del 5,54%; es decir, estamos en un 60% del nivel de la anterior crisis. Sin embargo, en la anterior crisis no se produjo este movimiento de demanda del sistema hipotecario que sí se está produciendo ahora, por una serie de razones de las que si quieren hablamos después.

En segundo lugar, según los últimos datos publicados por el Consejo General del Poder Judicial, de 2010 a 2011 el número de ejecuciones hipotecarias ha descendido en un 16,9%. Parece que la tendencia ascendente se paró en 2010 e insisto en que en 2011 ha habido un descenso del 16-17%. También me gustaría poner de manifiesto, por ejemplo, que mientras en la costa mediterránea vive en torno al 38% de la población española, soporta el 59% de las ejecuciones; lo que quiere decir que la inmensa mayoría de las ejecuciones no está afectando a primeras residencias, sino a otro tipo de viviendas. También me gustaría decir que la política que se sigue en los dos decretos legislativos —entre ellos el decreto legislativo que convalidaron en el proyecto de ley— es una política que, en definitiva, consiste en identificar un grupo especialmente vulnerable y, a continuación, adoptar una serie de medidas que afectan a las bases de la ingeniería financiera-hipotecaria que rigen en nuestro sistema. Suele seleccionarse como grupo especialmente vulnerable aquel que cumple determinadas características, diciendo que este grupo está formado por personas especialmente humildes. Sinceramente, esto es un error, aunque sea bienintencionado. Las personas especialmente humildes no consiguieron comprar una casa porque no tenían dinero para hacerlo y, si tenían dinero y se hipotecaron, tienen unos ingresos que están por debajo del salario inembargable, con lo cual ninguna de estas medidas les va a afectar en absoluto. Van a afectar a personas o familias que tengan un nivel de ingresos superior. A partir de ahí, toda selección implica una discriminación. Por qué se va a ayudar a los que decidieron comprar en lugar de a los que decidieron no comprar, por qué a los que decidieron comprarse una vivienda de cien metros cuadrados dejando la que tenían de noventa en lugar de a los que siguieron con la de noventa... Podemos hacer muchas preguntas y nunca encontraremos una respuesta que justifique exactamente por qué determinadas personas están incluidas y por qué otras están excluidas. Además, esto siempre generará riesgo moral. Las medidas que adoptemos pueden constituir un incentivo para que los que cumplan dejen de cumplir y para que los que incumplen sigan incumpliendo porque les puede ser más rentable. Es muy difícil implantar este tipo de medidas. En consecuencia, creo que lo mejor es, por un lado, perfeccionar la tecnología jurídico financiero hipotecaria para que el sistema sea más eficiente, por tanto, tenga mejores prestaciones para todos —deudores y acreedores—, y respecto de los grupos especialmente vulnerables adoptar medidas de política social que no afecten a las bases del sistema financiero hipotecario. En este sentido, por ejemplo, que el reciente real decreto prevea la creación de un fondo social de vivienda de 6.000 viviendas me parece una medida muy acertada, pero que se paralicen las ejecuciones no me parece acertada, porque la primera es directamente de política social y la segunda está afectando a la ingeniería del sistema que luego afecta a todos.

Hechas estas precisiones, de entrada, que sirven un poco para enmarcar metodológicamente mi intervención, voy a referirme a la adopción de algunas medidas concretas. En primer lugar, el tratamiento

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 252

6 de febrero de 2013

Pág. 16

de los intereses de demora. Lo primero que debo decir es que los intereses moratorios no son intereses remuneratorios. Si lo fueran, les sería aplicable directamente la Ley de Azcárate contra la usura. No les es aplicable porque no son intereses remuneratorios. ¿Qué quiere decir que son intereses moratorios? Quiere decir que son sanciones por cumplimiento tardío o por incumplimiento, es decir, son cláusulas penales. Las cláusulas penales, según el artículo 1154 del Código Civil, son moderables por los tribunales a su prudente arbitrio. Esto no es una medida reciente, esto está en el Código Civil desde 1899. Sin embargo, en 2001 se produjo un desequilibrio. Hasta 2001 estaba en vigor el procedimiento denominado judicial sumario, que venía regulado por el artículo 131 de la Ley Hipotecaria. Este es un procedimiento de ejecución muy rápido en el cual el deudor solo tiene dos causas de oposición, error o falsedad. En este procedimiento el acreedor no podía reclamar los intereses de demora; si los quería reclamar tenía que irse a otro procedimiento distinto, a un ejecutivo ordinario.

Sin embargo, en 2001, cuando se reforma la Ley de Enjuiciamiento Civil, se deroga el procedimiento judicial sumario y se crea otro procedimiento, que es el procedimiento especial de ejecución sobre los bienes hipotecados, en el cual los jueces permiten que los acreedores puedan reclamar también los intereses de demora. Nada que objetar. El problema está en que en ese procedimiento no se concede a los deudores trámite de oposición, es decir, no hay ningún trámite para que el deudor pueda pedir que el juez modere la cláusula penal, modera el interés de demora. Esto genera una situación de desequilibrio procesal que antes no había. En consecuencia, si ahora queremos que modere el juez los intereses de demora, hay que esperar a que acabe el procedimiento ejecutivo, a que se produzca el lanzamiento, y cuando uno ya está fuera de su casa, si quiere pone un declarativo, reclama que moderen los intereses de demora. Esta situación, como jurista, no es mantenible, porque tiene que haber equilibrio en la regulación de los diversos intereses en juego. Por tanto, procede una primera modificación, que es que en el procedimiento especial de ejecución de los bienes hipotecados o bien no se puedan reclamar los intereses de demora, lo cual me parece excesivo, porque ya hay una práctica desde hace una década en que se están reclamando, o bien que se incluya un trámite en el cual el deudor pueda solicitar del juez que modere estos intereses.

El segundo problema que se nos va a plantear es el de determinar dos aspectos. Uno, si el juez debe continuar con total libertad, como hasta ahora, a su prudente arbitrio, dice el artículo 1154 del Código Civil, para determinar estos intereses de demora, o se le deben dar al juez criterios orientativos o establecer moderaciones ex lege. El segundo es cuál debe ser la base de cálculo de los intereses de demora. Voy a empezar por este segundo aspecto, si a ustedes les parece. Si estuviéramos en 1930, el préstamo sería un préstamo simple. Yo pediría equis miles de pesetas o de dólares, en este caso, porque la figura surgió en Estados Unidos; me los darían por tres años; durante los tres años yo no devolvería nada, ni de interés ni de capital, y a 31 de diciembre del tercer año yo devolvería el capital y el interés —esas escenas que se ven tan a menudo en las películas norteamericanas—. En la crisis del 29 hubo varios paquetes de medidas, todo el conjunto se suele conocer con el nombre de New Deal, y una de estas medidas fue estimular la política de adquisición de vivienda por parte de los ciudadanos norteamericanos como medida de estímulo de la demanda. Para ello se adoptaron ciertas medidas. Por ejemplo, se creó la Fannie Mae o se produjeron los préstamos de amortización mixta y periódica, que son los que conocemos hoy, con la finalidad de que se pudiesen prestar mayores cantidades de capital durante mayor tiempo y, por tanto, con cuotas asumibles y que los ciudadanos pudiesen comprar viviendas. Esto se ha ido desarrollando en el tiempo y son los préstamos que hoy tenemos muchos de nosotros, porque cada mes vamos pagando una cuota que incluye parte de intereses y parte de capital. En la situación actual, si vencen dos de estas cuotas, o lo que se haya pactado en la escritura de constitución del préstamo hipotecario, vence anticipadamente todo el préstamo, incluso el que no es exigible en ese momento, y devenga interés de demora todo el préstamo al tipo pactado, que está entre el 20 y el 30%. Si tenemos en cuenta que el plazo de duración de un procedimiento de ejecución hipotecaria está entre doce y dieciséis meses, según el juzgado que les toque, esto significa que el día que el acreedor presenta el escrito el deudor debe una cantidad, y cuando el juez dicta sentencia debe entre el 20 y el 30% más. No sé qué pensarán ustedes, pero esta situación es difícilmente mantenible, pero es la situación actual en los préstamos hipotecarios.

¿Cuál debería ser la base de cálculo? En la Ley 41/2007 se modificó el artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y, tratándose de la vivienda habitual, el deudor puede comparecer en cualquier momento, pagar las cuotas que debía y paga intereses de demora solo por las cuotas que debía. Puede adoptarse una solución más o menos similar. Piensen ustedes que el deudor no tiene ninguna culpa de que el procedimiento dure quince meses, dieciocho meses o uno y, sin embargo, está pagando intereses

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 252

6 de febrero de 2013

Pág. 17

de demora por un hecho que no le es imputable. En consecuencia, parece que la base de cálculo razonable debería ser las cantidades impagadas en el momento de presentación de la demanda y, si acaso, las que vayan venciendo durante la tramitación del juicio. Si todavía quieren ir ustedes un poco más allá, en la medida en que el impago supone un vencimiento anticipado, apliquen una comisión por vencimiento anticipado, como en la Ley 2/1994, con un límite como el que establecía aquella ley, por ejemplo del 1%. Hay diversas salidas técnicas, lo que me parece difícil es mantener la situación actual. ¿Qué tipo debe ser el interés de demora si se opta por darle al juez un criterio?

En este momento, tenemos dos leyes que contemplan este tipo de supuestos. En primer lugar, tenemos la Ley de 23 de marzo de 1995, de Crédito al Consumo, y esta ley establece que es 2.0 veces el interés legal del dinero. En cierto sentido, casi todo préstamo o crédito hipotecario puede interpretarse que es un crédito al consumo y, por lo tanto, este podría ser un criterio. La Ley Cambiaria y del Cheque, por su parte, en el artículo 58.2 lo que establece es el interés legal del dinero más dos puntos. Este es otro criterio, o sus señorías pueden decir otro criterio. Lo que quiero decir es que esto ya está regulado para otro tipo de situaciones distintas de la vivienda, y por tanto la regulación de los intereses de demora debería ir un poco en el sentido que ya existe para multitud de bienes y servicios distintos de lo que es la vivienda, incluida la vivienda habitual.

Otra medida que creo que podría ser muy interesante, no para reequilibrar posiciones de los diferentes intereses en juego, sino para incrementar la eficiencia del sistema, es equiparar fiscalmente la ejecución hipotecaria con la dación en pago. Hay una figura de la ejecución hipotecaria que es la ejecución a calidad de ceder. Puede ir un licitador, y comparece, y él dice que comparece pero a calidad de ceder. Se ha buscado ya un comprador y en cuanto se lo adjudica lo transmite. Fíjense que esto ahora tributa una vez, tributa una sola vez. Si hay adjudicación en pago, el acreedor necesita venderlo porque el banco o caja sufre enormes perjuicios si mantiene el inmueble en su patrimonio porque tiene que provisionar incrementando por el tiempo que tenga el bien en su patrimonio. Bien, pues tributa en la adjudicación a favor del acreedor por la dación y cuando el acreedor lo venda a un tercero también tributa, con lo cual estamos desincentivando la dación. O sea, por un lado, teóricamente, se quiere incentivar la dación pero, por otro lado, de hecho se está desincentivando.

En el decreto 6/2012, de 9 de marzo, se ha reducido la diferencia de tratamiento fiscal entre la ejecución hipotecaria y la dación en pago; pero esta diferencia que acabo de decirles no ha desaparecido. De hecho, mi criterio es que si queremos contribuir a que haya daciones como mecanismos de extinción de la deuda, liberatorios por tanto del pago del deudor, yo creo que no deberían tributar, no una sola vez, sino ninguna vez. Es decir, que ni la dación ni la cesión a tercero ni la venta que haga el acreedor después de la dación, esa primera venta, todo esto, debería estar exento porque es lo que estimularía a los acreedores a que aceptaran daciones. He leído que se está considerando, según parece, la posibilidad de obligar al acreedor a que, si obtiene plusvalías posteriormente en caso de dación, las comparta, por así decir, con el deudor. Yo tengo que decir que a mí esta medida no me parece que sea una medida acertada. Fíjense que estamos hablando de dación en pago, no de dación para pago. La dación para pago significaría que el deudor entrega su bien al acreedor y el acreedor lo vende. Si sobra dinero, se lo devuelve al deudor, y si falta, el deudor sigue debiendo. En la dación en pago la deuda queda extinguida y el acreedor asume el riesgo. Si no consigue venderlo o si consigue venderlo por una cantidad inferior al importe de la deuda, tiene que aceptar la pérdida; y si lo vende por una cantidad superior, tendrá una ganancia. Lo que no se puede decir es que debe soportar la pérdida, pero no puede tener la ganancia. Esto, si se introduce, todos estaremos de acuerdo en que desincentivará mucho que los acreedores acepten daciones en pago porque en unas daciones ganarán y en otras perderán, y si cuando ganan no ganan y solo pierden, en fin, será difícil que esto estimule las daciones en pago. Aquí se pueden introducir medidas que tengan efectos.

También sería conveniente introducir medidas que faciliten la reestructuración de las deudas hipotecarias. En este momento tenemos lo siguiente. La Ley 41/2007, modificó la Ley de subrogación y novación de préstamos hipotecarios, la Ley 2/1994, admitiendo y enumerando determinados supuestos de modificación que, si se producían dentro de esos límites, implican el mantenimiento del rango hipotecario. Uno de los supuestos es la variación del capital, la reducción o el aumento del capital. Siempre y cuando no afecte a la responsabilidad hipotecaria, la hipoteca mantiene su rango. Sin embargo, tengo que decir que de un modo un tanto misterioso la disposición transitoria única de esa ley excluye solo de las ampliaciones de capital, solo de ese supuesto, a las hipotecas anteriores a la entrada en vigor de la Ley 41/2007, con lo cual resulta que todas aquellas hipotecas que se constituyeron en el momento álgido de la burbuja tienen serias dificultades de refinanciación porque no pueden ampliar capital, y si lo hacen,

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 252

6 de febrero de 2013

Pág. 18

pierden el rango. Por tanto, solo pueden ser refinanciadas aquellas hipotecas que recaen sobre fincas en relación con las cuales no haya cargas posteriores inscritas, porque en esa situación ningún acreedor va a aceptar una renegociación y perder el rango. Se trataría de derogar esta restricción, es decir, que esta posibilidad opere *ex ante* y *ex post* respecto de todas las hipotecas. No veo que haya ningún inconveniente jurídico ni financiero para ello y facilitaría, insisto, las operaciones de reestructuración, cosa que hoy están vedadas a las hipotecas anteriores a 2007.

Asimismo, sería conveniente mejorar los mecanismos de ejecución hipotecaria en un cierto sentido. Voy a intentar ser preciso en lo que quiero decir. En nuestro sistema el acreedor tiene, *grosso modo*, no dos procedimientos de ejecución, sino dos tipos de procedimientos: el procedimiento judicial o procedimientos judiciales y un procedimiento extrajudicial. Esto es normal en los diferentes sistemas. En los diferentes Estados de Estados Unidos sucede lo mismo. El equivalente a nuestra hipoteca, que no es exactamente nuestra hipoteca, se puede ejecutar por vía judicial o por vía extrajudicial. En doce Estados de los Estados Unidos —y esta es la razón por la cual existe la creencia popular de que en Estados Unidos la hipoteca está limitada al valor de la finca, pero no es cierto, como ahora verán— el acreedor puede elegir entre ir a un procedimiento judicial, que lleva su tiempo, sus garantías, sus trámites, o ir a un procedimiento extrajudicial prácticamente privado, que es lo que ustedes ven en el letrero *foreclosure* en muchas películas. El acreedor puede elegir. Pero, si elige el segundo procedimiento y con la venta de la finca no tiene suficiente para cubrir el crédito, tiene que conformarse. No puede embargar nuevos bienes del deudor, no porque la hipoteca sea de responsabilidad limitada, sino porque es una consecuencia del procedimiento elegido por el acreedor. De manera que usted tiene un procedimiento más rápido y acepta este riesgo o un procedimiento más lento y con más garantías, y no tiene este riesgo. Es lo que se llama hipotecas con y sin recurso.

Se podría reflexionar sobre introducir aquí esta medida. Puede tener el procedimiento judicial que tenemos hoy, que está entre doce y quince meses, aproximadamente, no hay limitación de responsabilidad; o puede ir a un procedimiento extrajudicial normalmente ante notario, que es el que tenemos hoy, también sin limitación de responsabilidad. O piensen si no sería conveniente articular un procedimiento de venta, incluso privada, en donde el precio que asume el acreedor es que si no tiene suficiente no puede reclamar al deudor. En este caso, si en la venta obtiene más de la deuda, tiene que entregarle el excedente al deudor o deudores posteriores. Con esto, de hecho, se estaría llegando a la situación similar a la que una parte de la opinión pública parece reclamar, porque lo que hay es esto, no una limitación de responsabilidad hipotecaria; es una limitación que el acreedor acepta voluntariamente al elegir un procedimiento en lugar de otro.

Existe también en nuestro ordenamiento jurídico una figura que está olvidada, que no está presente en el tráfico jurídico, que está muy poco tratada doctrinalmente y se llama la anticresis o el *pactum de contrarium mutuum*, que creo que podría ser muy útil en una situación como la presente. A veces pasa; acuérdense ustedes del artículo 1211 del Código Civil, del que no había ni jurisprudencia ni tratamiento doctrinal y luego dio lugar a la Ley de subrogación. ¿Qué utilidad puede tener la anticresis? Vamos a ver en qué situación se encuentran hoy acreedores y deudores en caso de ejecución.

El acreedor ejecuta. Normalmente hoy no habrá postores. El acreedor se tiene que quedar con el bien. Ha habido impago y, como ha habido impago, tiene que provisionar; como es garante hipotecario, tiene que provisionar más; como se lo adjudica, tiene que provisionar más por el tiempo que tenga. Si lo quiere vender, no puede porque hoy no hay mercado y casi la única salida que le queda es el alquiler y por el alquiler va a obtener una cantidad normalmente inferior a la cuota hipotecaria que le tiene que pagar el deudor.

¿Y cuál es la situación en la que queda el deudor? Que tiene que irse; tiene que seguir pagando la parte no cubierta por la adjudicación; tiene que alquilar y tiene que pagar una cantidad de dinero por el alquiler. Con lo cual, cuando se va de ahí, tiene que pagar un alquiler y además —salvo que sus ingresos estén por debajo del mínimo inembargable— tiene que seguir pagando la parte pendiente de la deuda.

Esta situación no es satisfactoria ni para el deudor ni para el acreedor, no es satisfactoria para ninguno. ¿Qué permite la anticresis? La anticresis está regulada en el Código Civil, en la Compilación Navarra y en el Derecho Civil Especial de Cataluña. Yo me voy a referir ahora a la regulación que contiene el Código Civil por ser la más amplia. Dice el Código Civil que por la anticresis el acreedor adquiere el derecho de percibir los frutos de un inmueble de su deudor, con la obligación de aplicarlos al pago de los intereses si se debieren y después al capital del crédito. Es decir, podría permitirse que el acreedor se constituyese en administrador de la finca hipotecada. Fíjense ustedes que el deudor sigue siendo propietario y que el acreedor sigue teniendo la hipoteca, y llegan a un acuerdo de que durante los próximos dos o tres años siga ocupando esa finca y le pague una cantidad más o menos equivalente al alquiler de lo que el acreedor

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 252

6 de febrero de 2013

Pág. 19

crea que pueda obtener en el mercado. Si prevé una situación de dificultades durante dos, tres o cuatro años, que lo pacten así.

¿Qué consecuencias tendríamos? Primero, técnicamente no ha habido impago, por lo tanto, no hay que provisionar nada. En segundo lugar, el acreedor no se ha adjudicado nada. En tercer lugar, sigue habiendo hipoteca. La garantía subyacente sigue estando ahí. El deudor no tiene que irse, sigue estando en la misma casa, y la cantidad que paga no es un alquiler, se aplica a la extinción del crédito. Es decir, hemos llegado a la misma situación a la que llegaríamos sin utilizar la anticresis, pero optimizando los beneficios para el acreedor y para el deudor.

¿Cuál es la clave de que esto funcione? Hay dos claves. Una es de derecho sustantivo, o sea, hay que introducir reformas en el Código Civil, en la Ley Hipotecaria y en la Ley de Enjuiciamiento Civil que *aggiornen* la figura. Fíjense ustedes que lo que les he leído dice que se aplicará primero al crédito y después al capital. Esto en 1899 tenía sentido porque no existían los préstamos de amortización mixta y periódica. Aquí hay que introducir una reforma. Hay que introducir una reforma en el Código Civil. ¿Para qué? Para que aclare la preferencia del derecho. Y en la Ley de Enjuiciamiento Civil, para que aclare el procedimiento. Simplemente hay que declararlo aplicable, nada más. También habría que modificar alguna otra ley quizás, pero estas serían las reformas básicas.

Luego está la clave de todas las claves, que es que el Banco de España acepte que si se regulan este tipo de pactos no habrá provisiones, o que la obligación de provisionar será mucho menor. Esto además está perfectamente justificado, porque sería la ejecución de un pacto añadido a la hipoteca, una novación; y cuando hay novaciones no hay provisiones. Además, insisto, las garantías siguen ahí y la posibilidad de ejecutar sigue ahí. Esto, si se regula cuidadosamente, me parece una medida que puede contribuir mucho al alivio de los deudores y de los acreedores, también de la situación de las entidades financieras.

Aparte de estas medidas, creo que es necesario regular la tasación, los sistemas de tasación. Según el procedimiento que quiera seguir el acreedor para ejecutar su crédito, tiene que utilizar los servicios de una entidad de tasación o no, o puede llegar a un acuerdo de tasación con el deudor en el momento de la ejecución; hay más posibilidades, pero con estas dos creo que se pone de manifiesto claramente lo que quiero decir a continuación. La tasación por una entidad financiera independiente se exige solamente en el caso de que el préstamo hipotecario se quiera colocar en el mercado secundario a través de cualquiera de las figuras que se reconocen en nuestra legislación reguladora del mercado secundario: bonos, cédulas o participaciones hipotecarias. Si no es así, no es necesario que haya una tasación independiente previa. También hay que tasarlo previamente si se quiere utilizar el procedimiento especial de ejecución de los bienes hipotecados; pero, si se quiere ir al ejecutivo ordinario, no. Mi pregunta es la siguiente. En la situación actual los acreedores no son el rico Epulón; los acreedores somos nosotros, es decir, son las entidades financieras que están compuestas por millones de accionistas y cuyos depósitos están garantizados por los contribuyentes, o sea, por nosotros. ¿Creen ustedes que merecen más respeto los inversores en títulos hipotecarios que nosotros? Yo creo que la tasación por una entidad independiente debe ser obligatoria en todo caso y que deben arbitrarse medidas para que exista una exclusión total de las entidades financieras que ni por sí ni por persona interpuesta deben formar parte del accionariado de las entidades de tasación. Ya hemos visto lo que pasó aquí, ya hemos visto lo que pasó con las *subprimes* y lo que pasará siempre que haya colusión de intereses. Por lo tanto, creo que aquí hay dos importantes medidas que tomar: tasación obligatoria siempre por una entidad de tasación y regular —o reregular otra vez— la Ley del Mercado Hipotecario para garantizar la independencia efectiva de las sociedades de tasación y simultáneamente endurecer el régimen disciplinario de estas entidades.

Desde una perspectiva más general, es necesario que se regulen las situaciones de sobreendeudamiento. Yo creo que más que sobreendeudamiento podemos decir hiperendeudamiento. De los países de la zona euro, España es el único que no la tiene regulada y nos encontramos con que los empresarios y las empresas en general tienen situaciones de segunda oportunidad a través de la legislación concursal, pero las personas físicas civiles no la tienen. A una persona jurídica se la puede liquidar, a la persona física no. Ya pasó la prisión por deudas y el descuartizamiento *trans Tiberim*; ahora ya no es así. Pero hay procedimientos para que este tipo de situaciones se alivien y permitan que las personas puedan iniciar, insisto, una segunda oportunidad. Somos también, repito, el único país de toda la Unión Europea que no tiene legislación de sobreendeudamiento. Sin embargo, tenemos una ley que introduce una medida idéntica o muy parecida a la que existe en diferentes países de la Unión Europea en situación de sobreendeudamiento precisamente si lo que compran ustedes no es una casa, sino un bien mueble a plazos. El artículo 11 de la ley dice lo siguiente: Los jueces y tribunales, con carácter excepcional y por justas causas apreciadas discrecionalmente

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 252

6 de febrero de 2013

Pág. 20

tales como desgracias familiares, paro, accidentes de trabajo, larga enfermedad u otros infortunios, podrán señalar nuevos plazos o alterar los convenidos, determinando, en su caso, el recargo del precio para los nuevos aplazamientos de pago. Esto no es ninguna propuesta que yo haga, es una ley en vigor aplicable a los bienes muebles comprados a plazos. Este tipo de medidas, con diferentes variantes, es lo que inspira toda la legislación de sobreendeudamiento que está en vigor en todos los demás países. Lo que creo que es relevante es que seamos conscientes de que somos el único país.

Por último, también me atrevería a sugerir una posible medida, que es cambiar, ampliar, el ámbito subjetivo de aplicación de la Ley 2/1994, de subrogación, para incluir al Estado. ¿Qué quiero decir con esto? Fíjense que con la Sareb se puede llegar a acuerdos de acreedor a acreedor, de comprar paquetes enteros de créditos, lo cual puede gustar más o menos pero es imprescindible si queremos salir de esta situación, pero no hay ningún procedimiento para que pueda hacer lo mismo el Estado con deudores. En este momento, con la Ley de subrogación, si usted encuentra a un acreedor que le preste más barato puede utilizar el procedimiento de dicha ley para sustituir al antiguo acreedor, ¿por qué ese nuevo acreedor no puede ser el Estado directamente o alguno de sus organismos, como el ICO, por ejemplo? De tal manera que —eso sí es política social—, definido un determinado grupo que cumpla determinadas características, podría solicitar que el ICO o quien fuese se subrogase en lugar del antiguo acreedor. Ahora, fíjense ustedes qué situación se puede producir: si ese crédito ha sido comprado por la Sareb con un descuento del 50%, ¿se imaginan ustedes la mejora de condiciones que podría hacer el ICO o el Estado aplicando la Ley de subrogaciones? De esta manera, todo el mundo se ahorraría bastantes sufrimientos y no tendría repercusión alguna, sino todo lo contrario, sobre la solvencia del sistema financiero.

Muchas gracias por su atención. He procurado ser lo más claro y preciso posible. **(Aplausos)**.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias, señor Méndez, por su intervención.

Para el turno de los grupos parlamentarios tiene la palabra, en primer lugar, por el Grupo Socialista, la señora Iglesias.

La señora **IGLESIAS SANTIAGO**: Muchas gracias, señor Méndez, por su comparecencia en esta Comisión. Quiero agradecerle su intervención, que creo que ha sido muy oportuna, incorporando nuevas cosas al debate que hemos tenido hasta ahora. Sin embargo, partimos de un punto de arranque sorprendente —y no sé si equivocado, pero muy distinto— de las cifras que hemos estado manejando en todas las comparecencias hasta la fecha y de las únicas fuentes oficiales de datos que existen sobre desahucios. Usted nos ha hablado de un descenso en las ejecuciones hipotecarias. Me imagino que se refiere al lanzamiento en las ejecuciones hipotecarias y no a los procedimientos de ejecución que, según la estadística del Consejo General del Poder Judicial —si bien no está separada por tipología de viviendas—, en el último año se ha incrementado nada más y nada menos que un 134%. Usted nos ha hablado de un descenso de un 17% y entre un descenso de un 17% y un incremento de un 134% hay un margen de error tan grande que el diagnóstico no puede ser el mismo. Me gustaría que, para empezar, aclaráramos ese punto de vista de inicio.

Creo que ha centrado su intervención en algunas de las prácticas que se dan en la regulación hipotecaria que suponen o que pueden suponer ese desequilibrio que venimos denunciando desde hace mucho tiempo y la necesidad de que desde las administraciones públicas, desde los poderes públicos, desde este Parlamento, regulemos para buscar los equilibrios necesarios que hagan que la responsabilidad en la concesión del préstamo no la asuma en exclusividad el deudor, puesto que fue un contrato que efectivamente asumieron dos partes. En ese sentido, se ha centrado en buena parte de su intervención en los temas relacionados con los intereses moratorios y la necesidad de limitarlos. No sé si tiene una propuesta del límite de esos intereses moratorios, pero lo que sí me sorprende es que pensemos en fórmulas que, aprovechando la legislación vigente, hagan que se moderen por parte de las intermediaciones judiciales, cuando sabemos que no se están produciendo.

¿Por qué no ser determinantes? ¿Por qué no adoptar las medidas normativas suficientes para limitar de una vez por todas esos intereses moratorios que suponen en muchos casos cláusulas abusivas? ¿Por qué no aplicarlos al proceso de ejecución hipotecaria? ¿Por qué el deudor tiene que sufrir la demora, la lentitud de la Administración judicial, en forma de intereses moratorios que se le aplican? ¿Por qué si no se resuelve judicialmente la venta de una vivienda todo el tiempo que tarde en resolverse esa venta de vivienda tiene una carga, un coste excesivo por parte del deudor? ¿Por qué si se aplica una moratoria o si vamos a fórmulas de aplicar moratorias en los lanzamientos, como ha hecho el Gobierno con el Decreto 27/2012, eso supone una dificultad o un riesgo de mayor sobreendeudamiento para el deudor? ¿Por qué

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 252

6 de febrero de 2013

Pág. 21

no evitar a fin de todo que se produzca en realidad no solo la aplicación de los intereses moratorios, sino también que se puedan llegar a producir las subastas?

Nos ha hablado también de otras situaciones abusivas o desequilibrios que se están produciendo en la regulación del mercado hipotecario como el tema de las tasaciones. En eso vamos a estar completamente de acuerdo, pero seamos claros o vayamos a cortarlo todo de raíz, tajantemente. Nuestra regulación no debería permitir en ningún caso cláusulas abusivas y, en el caso de que se permitieran las cláusulas abusivas, ¿no podríamos buscar fórmulas para que el juez, de oficio, pueda declarar de nulidad esas garantías hipotecarias a las que parece que estamos santificando y denegar en ese caso los procedimientos ejecutorios? ¿No resumiríamos buena parte de esos problemas que ha detectado simplemente haciendo que los jueces puedan actuar de oficio sobre las cláusulas abusivas?

Luego ha planteado algunas propuestas de mecanismos de ejecución, de limitación de las responsabilidades hipotecarias, de fórmulas para compartir la responsabilidad entre deudor y acreedor, en la que al final el deudor siempre pierde la titularidad de la vivienda. Busquemos fórmulas en las que el deudor no pierda la titularidad de la vivienda, busquemos fórmulas para que no tengamos que llegar a situaciones extremas, busquemos fórmulas para que nuestra legislación no tenga que buscar recovecos, sino que de una vez por todas, a través de las modificaciones de las normas pertinentes, demos respuestas a la situación que están viviendo cientos de personas en nuestro país. Le hago esas dos observaciones sobre los intereses moratorios fundamentalmente y las cláusulas abusivas con la valoración que pueda tener que un juez, de oficio, pueda congelar la garantía hipotecaria, paralizar el procedimiento ejecutorio en el caso de que se diagnostiquen esas cláusulas abusivas.

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

La señora **CIURÓ I BULDÓ**: La verdad es que ha sido un auténtico placer escucharle porque ha sido muy didáctico, muy entendible, muy comprensible y además ha planteado medidas que para nada son imposibles y muchas de ellas fácilmente adoptables, como de hecho algunas las presentamos desde nuestro grupo parlamentario.

Nosotros creemos que debe abordarse el actual problema teniendo en cuenta dos factores: en primer lugar, la situación perentoria de muchas familias a día de hoy, que es consecuencia de un exceso de crédito y que, por tanto, requieren para hoy, si no para ayer, soluciones definitivas para dar salida a insolvencias sobrevenidas causadas por la crisis económica. Un segundo paso sería la remodelación, la reestructuración de la reforma hipotecaria y todas las leyes colaterales para evitar que eso se vuelva a repetir en el futuro. Por tanto, perfeccionar el sistema que tenemos actualmente. La pregunta que le quería hacer es, en su opinión, cuáles serían las medidas que usted propone que se incardinarían en el primero de los supuestos, es decir, medidas de choque para entendernos, para adoptarse ya en las circunstancias actuales y dar salida, vía esta tramitación del proyecto de ley que estamos realizando, a las personas que se puedan acoger a esta moratoria que actualmente se aplicará y cuáles son las medidas a corto y medio plazo para reformar íntegramente el sistema hipotecario español.

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

El señor **COSCUBIELA CONESA**: Quiero agradecer al compareciente el esfuerzo que ha hecho por concretar algunas de las sugerencias que podríamos tener presentes en los trabajos no solo en esta Comisión sino también muy probablemente en la de Justicia.

Permítame que le diga en primer lugar que no sé si es usted consciente, pero cuando nos ha dicho que no iba a centrarse en el diagnóstico sino que iba a dirigirse a las medidas concretas, después no ha cumplido esa afirmación de inicio, porque la verdad es que con el volumen tan significativo en cantidad y en intensidad de la discreción de actuaciones de los gobiernos e inacciones que han tenido, usted ha venido a señalar indirectamente la razón y la causa de por qué tenemos en estos momentos un drama social y una incapacidad profunda para abordarlo. Y no solo eso, sino que me permito también decir que me ha parecido ver en sus planteamientos al menos los embriones o las semillas de la explicación de por qué en España, a diferencia de otros países, ha sido tan fácil que la legislación haya contribuido a hacer de la vivienda no un derecho fundamental sino un producto financiero refugio de altísima rentabilidad. He visto —lo digo con todo respeto— que los miembros del Grupo Popular aplaudían y he pensado que si aplaudían quería decir que tomaban nota y que por tanto rápidamente se iban a poner a trabajar. La cuestión es que se ha propuesto su comparecencia hoy, pero quizá si le hubieran pedido consejo antes o

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 252

6 de febrero de 2013

Pág. 22

si se hubieran hecho algunas de las cosas que usted ha propuesto un año antes —para limitarlo a esta legislatura—, se habrían podido ahorrar bastantes injusticias y bastantes sacrificios. **(Rumores. El señor presidente pronuncia palabras que no se perciben)**. Seguro que si se hubiera hecho cuatro años antes mucho mejor, pero déjenme que hable por mi boca, aunque a lo mejor al presidente le gustaría que yo dijera otras cosas. Sugiero que se transfiera eso al Ministerio de Justicia.

Nos ha descrito usted una situación legal y yo he identificado tres causas profundas de lo que nos sucede. Primero, un profundo desequilibrio entre el trato al acreedor y al deudor. La descripción que usted nos ha hecho del cambio del procedimiento sumario de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2001 en relación con cómo actúan los intereses de mora, la imposibilidad de establecer oposición, me atrevo a decir que rompe hasta el principio del derecho fundamental de tutela efectiva porque desde ese punto de vista sí es verdad que se establece un procedimiento, pero el procedimiento de indefensión es también absoluto para el deudor, que pone en una situación de absoluta preeminencia al acreedor. No siendo suficiente ese profundo desequilibrio entre acreedor y deudor, usted también nos ha planteado la profunda injusticia de nuestro ordenamiento jurídico en relación con el tratamiento que se da al deudor sociedad mercantil, al cual se le permite desde la cancelación de la deuda con la entrega de los activos —se les llama activos tóxicos— hasta la reestructuración por la vía concursal u otros procedimientos, y el tratamiento que se da al deudor persona o unidad familiar, a quien sin duda no se permite esos procedimientos. Quiero ir al fondo porque usted ha aludido a algunas medidas pero creo que no ha impugnado la mayor y a mí me gustaría poder impugnar. ¿Por qué nuestra legislación da un trato tan preferente al deudor cuando es sociedad mercantil, restringiendo su responsabilidad, que siempre es limitada sea cual sea la fórmula de sociedad mercantil, incluso ofreciéndole salidas cuando no puede pagar, y en cambio no lo hace así cuando se trata de una persona o una familia que ha adquirido un bien como la vivienda, con un préstamo con garantía hipotecaria? ¿Podiera ser la explicación que nuestro ordenamiento jurídico está especialmente orientado no a proteger a las personas ni el derecho fundamental a la vivienda sino a hacer de la hipoteca, a través de los procesos de titulización, por tanto también de conversión en producto financiero, uno de los productos más seguros de nuestros mercados financieros para nosotros y para los inversores extranjeros? ¿Podiera ser que los legisladores hubieran invertido radicalmente el orden de las prioridades sociales y hubieran estado mirando y continúen mirando más a proteger ese mercado, su seguridad, su fiabilidad y su rentabilidad que no el derecho de las familias a acceder a una vivienda?

En tercer lugar, usted también nos ha descrito una profunda injusticia, incluso cuando se trata de la misma persona particular, de la familia. Usted nos ha dicho una cosa brutal y es que nuestra legislación da poca protección a las familias; le da más cuando se produce el impago de un bien de consumo que cuando se produce el impago de un préstamo dirigido a cubrir la necesidad básica y el derecho fundamental reconocido en la Constitución como es el de la vivienda. No utilizaré las palabras que empleó ayer la compareciente Ada Colau, pero no sé si se dan cuenta ustedes de que hemos construido una sociedad —los que la hayan construido— donde el orden de los valores está absolutamente invertido y me atrevo a decir absolutamente prostituido. Por tanto, pido a los miembros de esta Comisión que además de fijarnos en lo potentes que son técnicamente sus propuestas, aunque algunas de ellas pueden ser sin duda discutibles —estoy seguro de que si estuviera aquí el señor De Guindos ya le habría hecho alguna observación con relación a los riesgos que tiene no dotar suficientemente algunos créditos impagados y cosas de estas, pero eso es discutible—, no sé si era su voluntad, pero creo sinceramente que, sin decirlo, su intervención ha erosionado las bases sobre las cuales está construido este sistema. Aunque seguro que no era esa su voluntad, yo he hecho esa lectura.

¿Por qué eso sucede así? Vuelvo a insistir en lo mismo, porque en estos momentos el sistema está construido sobre una perversión, y es no entender que por encima de cualquier otro derecho prima el fundamental de acceso a la vivienda. Estamos hablando siempre de vivienda habitual, de impago no doloso y de circunstancias excepcionales. No estamos hablando de cualquier otro impago. Estamos hablando de esas circunstancias. Esto me permite llegar a una última reflexión y sugerencia que le hago en forma de pregunta. Usted nos ha hecho propuestas interesantes. Lo de los cambios profundos en el sistema no lo ha dicho usted, es cosa de mi cosecha, pero la verdad es que de su descripción se desprende que no basta con cambios de naturaleza técnica y legal que serían importantes en algunas leyes, sino que hay que cambiar la propia estructura mental de cómo se ha configurado ese ordenamiento jurídico, al menos desde mi punto de vista. Pero yo le veo a su planteamiento una limitación, y es que puede servir para mejorar la situación del futuro, pero no sirve para situaciones de emergencia nacional como la que tenemos en estos momentos; lo que usted ha planteado me parece interesante cuando los impagos son

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 252

6 de febrero de 2013

Pág. 23

impagos limitados. Usted habla del 3,49% frente al 5,44%, pero otro compareciente, don Julio Rodríguez, nos decía ayer que el cien por cien es brutalmente superior al que había en las crisis anteriores y estamos hablando de decenas de miles de familias y estamos hablando de cerca de 25.000 millones de euros que pueden estar afectados por ese tema. Por tanto, las comparaciones en ese sentido no sirven. Sus propuestas podrían servir para una situación de normalidad o incluso de crisis de poca envergadura, pero para una crisis sistémica como esta, que erosiona todo el sistema, creo sinceramente que no sirven y por eso insisto en que hay que ir al fondo de la cuestión. Por último, no sirven para los que ya están metidos dentro del pozo, los que ya están en un proceso de ejecución. Y mi pregunta es la siguiente: ¿de verdad ustedes creen que abordar mecanismos, aunque solo fuera extraordinarios, mientras dure una determinada situación para aquellos deudores de préstamo hipotecario en vivienda habitual, por situación sobrevenida, no dolosa y que se encuentren en determinadas circunstancias personales, económicas y familiares, pondría en riesgo el sistema financiero e hipotecario que ustedes han construido? ¿De verdad no vale la pena hacer el proceso de equilibrar los intereses en juego antes de que la sociedad nos lo equilibre de otra manera más contundente? Estas son las preguntas que quiero hacerle. Posiblemente haya abusado de la interpretación de sus palabras, pero la verdad es que nos ha descrito un panorama de sugerencias legislativas que en el fondo destapan una sociedad que tiene profundamente invertidos y prostituidos sus valores sociales: el mercado hipotecario y el sistema financiero por encima del derecho a la vivienda como derecho fundamental.

El señor **PRESIDENTE**: Señor Coscubiela, como ha hecho usted una afectuosa referencia, he de decirle que a este presidente más que gustarle que usted dijera determinadas cuestiones, lo que le gustaría es que en esta Comisión llegáramos a un buen acuerdo legislativo. Esa es la intención de este presidente y creo que de la mayoría de los diputados que la componen.

El señor **COSCUBIELA CONESA**: Disculpe, señor presidente, no he intentado ofenderle.

El señor **PRESIDENTE**: No, no, si no me ha ofendido.

El señor **COSCUBIELA CONESA**: Lo he dicho porque me ha parecido que a usted, como a otros miembros del Partido Popular, le molestaba que hiciera referencia a las responsabilidades del Gobierno actual sin aludir al Gobierno anterior. En algunas de mis intervenciones anteriores subyace la expresión de que no son solo ustedes los únicos responsables de lo que ha sucedido. El comentario se lo he dirigido a usted no tanto como presidente, sino como miembro del Partido Popular que se sentía ofendido.

El señor **PRESIDENTE**: No, no me he sentido ofendido, y responsables somos todos.

El señor **COSCUBIELA CONESA**: Cada uno con su parte.

El señor **PRESIDENTE**: Por el Grupo de UPyD, tiene la palabra el señor Martínez Gorriarán.

El señor **MARTÍNEZ GORRIARÁN**: Quiero agradecer al señor Méndez su intervención, que ha sido para mí muy instructiva, porque al ser absolutamente inexperto en estas cuestiones me ha descubierto muchas posibilidades interesantes de desarrollo legislativo. Después le haré una pregunta más concreta, pero primero quería hacer una reflexión más general. A mí me causa una gran perplejidad que tengamos tantos instrumentos legales que, en principio con muy breves retoques o sencillamente activándolos, permitirían hacer frente si no a todos sí a casi todos los casos de ejecuciones hipotecarias abusivos, problemáticos o injustos desde un punto de vista moral, que no haya toda esta batería de recursos legales paralizados, porque usted ha hablado de varias cosas que se podrían hacer. La reflexión que ha hecho al principio la comparto, cuando ha dicho que lo mejor es hacer más eficiente el sistema hipotecario y no hacer legislaciones para grupos específicos con la excusa de la vulnerabilidad social. Tiene toda la razón, y además es un principio de la democracia, porque las leyes tienen que ser para casos generales y no se debe legislar ad hoc ni para situaciones específicas. Sin embargo —no sé si usted estará muy de acuerdo conmigo—, gran parte del problema que tenemos es porque se ha hecho eso, un tipo de legislación demasiado ad hoc, demasiado coyuntural, para casos específicos, y el resultado que tenemos no es solo en el campo hipotecario, es un mal generalizado del sistema legislativo y normativo español. Es una verdadera jungla normativa, una verdadera locura, donde lo que brilla, valga la paradoja, es la opacidad, la imposibilidad para un ciudadano normal y corriente, de una formación normal —no estamos hablando

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 252

6 de febrero de 2013

Pág. 24

de personas recién aterrizadas en el mundo real—, de entender cuál es su situación como deudor hipotecario cuando firma una hipoteca, porque las situaciones desde el punto de vista legal pueden ser tan distintas y variadas que aquí lo que tenemos como resultado es, por una parte, una burbuja inmobiliaria que ha creado un problema desmesurado de endeudamiento de las familias, pero por otra parte un sistema normativo que es evidente que no ha estado en absoluto a su altura. Eso está claro. Usted ha hablado —yo lo desconocía, por lo que le agradezco mucho la información al respecto— de las diferencias que hay con el tratamiento fiscal de reestructuraciones de deuda para hipotecas antes y después del año 2007 y cosas de este estilo. Espero que nadie se sienta ofendido, pero esto me parece demencial y nos ha llevado a esta situación. Si le he entendido bien, usted ha propuesto hacer una serie de ajustes legales y ha insistido también en la potenciación de algunas figuras jurídicas como la anticresis, que piensa que pueden ser interesantes para resolver muchas situaciones. Sin duda alguna, eso hay que tomarlo en consideración. Esto ya se ha discutido o al menos está en las propuestas de algún grupo parlamentario. Por tanto, habrá ocasión de discutirlo de nuevo y de ver qué se puede hacer con todo ello.

Si me permite la valoración, me parece que se pasa usted de optimista al pensar que esto se puede hacer —si le he entendido bien, porque quizá le he entendido mal— sin tocar el sistema hipotecario en lo esencial. No sé si quería decir que es mejor no tocar demasiado la Ley Hipotecaria —opinión que he visto que está muy extendida en el campo profesional de la jurisprudencia— y que es mejor recurrir a otros recursos legales dejando lo esencial sin tocar. Voy a mi pregunta más concreta. Mi grupo piensa que lo esencial es resolver el problema del endeudamiento aplastante al que muchas personas se han visto arrastradas, unas por causas sobrevenidas y otras por la propia crisis en sí, sin entrar ahora en discusiones sobre la causalidad. Pensamos que una buena manera sería a través de la Ley Concursal y me gustaría saber su opinión en este sentido. ¿Cree que extender determinadas previsiones de la Ley Concursal que se utilizan para los concursos de acreedores de las empresas a la deuda privada de un deudor hipotecario podría ser una solución para algo que nos parece esencial, que es la segunda oportunidad? Es la idea que en otros países se ha llamado *fresh start*, para que sea posible de una manera jurídicamente regulada y tutelada librarse de una deuda cuando se convierte en una losa que impide absolutamente la autonomía de las personas para regir su propia vida.

Quiero terminar con una reflexión general no ya para usted, sino para nosotros. Aunque ahora hay otras cosas más urgentes como resolver los flagrantes problemas actuales, un problema de fondo importante es poner orden en esta verdadera exuberancia normativa —no solamente en el campo hipotecario, sino en general— que está creando verdaderos conflictos en sí misma. Está llevando a situaciones de indefensión por desconocimiento de los propios usuarios de las hipotecas, con consecuencias generales para toda la sociedad. En mi opinión, esto evidentemente agrava y empeora la crisis económica y, por supuesto, empeora y agrava la situación de los principales afectados.

Eso es todo lo que le quería decir, y le agradezco sus sugerencias.

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

El señor **AZPIAZU URIARTE**: En primer lugar, quiero agradecer sinceramente al señor Méndez su intervención, porque para mí ha sido bastante clarificadora. Desconozco estos temas porque no soy abogado y la impresión que me ha transmitido es que se pueden cambiar cosas que pueden beneficiar a mucha gente que está realmente en problemas, y que además se puede hacer causando un perjuicio mínimo a los acreedores. Hasta ahora había polémica para tomar medidas a favor de los deudores que han sido afectados por la crisis económica y que ahora se encuentran en situaciones de pérdida de vivienda que todos queremos corregir. Se pensaba que muchas de estas medidas no se podían llevar a cabo porque estaríamos creando —entre comillas— un agujero en las entidades financieras que volvería a ser un problema para el conjunto de los ciudadanos, que tendríamos que seguir tapando esta situación. En cambio, usted nos ha planteado reformas y cambios —desde los intereses de demora hasta facilitar la dación en pago y establecer medidas sobre la tasación y las reglas de sobreendeudamiento— que son posibles, al menos tal y como nos lo ha transmitido o lo he entendido yo. Deberían ser tenidas en cuenta y no sé —esto es una ingenuidad que seguramente no será tal— por qué el Gobierno no ha tenido en cuenta estas cuestiones o ese punto de vista para tratar de llevar adelante la reforma. Es algo que me preocupa.

Seguramente las medidas que usted ha planteado son de cara al futuro y a dar solución a problemas que pudieran venir en el futuro si no se toman medidas ahora. De hecho, hay un montón de afectados que están pasándolo mal y teniendo problemas en el presente por problemas que vienen del pasado. ¿Qué

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 252

6 de febrero de 2013

Pág. 25

soluciones cabría dar a esta situación en sí, si cabe dar alguna solución razonable, satisfactoria y que pueda ser aceptada por los propios deudores y también por los acreedores?

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

El señor **LARREINA VALDERRAMA**: Yo también quiero agradecer la comparecencia de don Fernando Méndez y la exposición que ha hecho, que ha sido detallada en cuanto a medidas técnicas que son muy sugerentes. De todas formas, sí querría hacer una reflexión sobre la realidad que tenemos. Quizá en el último año el número de lanzamientos ha podido disminuir, pero la diferencia está en la duración de la crisis anterior y de esta crisis. Es previsible que en los próximos años se pueda incrementar de forma muy importante ese número de lanzamientos porque ahora mismo están en marcha muchos procesos de impago. Por tanto, el problema que ahora tenemos se va a incrementar en los próximos meses y en el próximo año. Por eso creo que es importante establecer una serie de medidas de tipo permanente que sean estructurales para prevenir que en el futuro no pase lo que ha ocurrido en el pasado y, al mismo tiempo, para dar respuesta a lo que ha ocurrido en el pasado, porque ese problema lo tenemos encima de la mesa. Desde ese punto de vista, muchas de las medidas que usted propone son interesantes, pero quizá en ellas prima la técnica fría legislativa. Nosotros debemos abordar esta cuestión sabiendo que detrás de esa fría técnica legislativa estamos tratando problemas de personas. Estamos ante un problema social, no es un problema económico, es un problema que afecta a personas, y quizá en la técnica legislativa fría y en las medidas que se han adoptado en el pasado y que podemos tener la tentación de adoptar en el presente pueden primar más las figuras jurídicas frente a las personas físicas. Desde ese punto de vista, pensamos que hay que hacer prevalecer el derecho a la vivienda, el derecho al techo; ese debe ser uno de los elementos que deben guiar las reformas legislativas que se diseñen. Quizá habría que plantearse un doble régimen normativo —y ahí sí me gustaría saber cuál es su opinión—; uno destinado a atender toda la casuística que se refiere a la primera vivienda para garantizar ese derecho al techo, a la vivienda, y otro régimen normativo diferente para la segunda vivienda, la vivienda como inversión, al ámbito más especulativo, no de primera necesidad. Este puede ser uno de los elementos que podemos abordar para garantizar lo que decía antes, el derecho a la vivienda y dar respuesta a un problema social. No estamos hablando de un problema económico, sino que esta crisis económica ha generado un problema social y este problema social ha generado una actuación por parte de las entidades del sistema financiero muy ajeno a la realidad de las personas, muy centrado en sus propios intereses meramente económicos y normalmente en el corto plazo. Me gustaría saber, desde su visión de técnica legislativa, si vería posible establecer ese doble régimen normativo; uno destinado a atender todo lo que se mueva alrededor de la primera vivienda, con ese objetivo de garantizar el derecho a la vivienda, el derecho al techo, y otro régimen normativo referido al resto de las entidades.

Le agradezco, en nombre de mi grupo político Amaiur, su comparecencia y las informaciones que nos ha transmitido.

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

El señor **GARCÍA EGEA**: Señor Méndez, le agradezco su tono constructivo y su intervención, que ha sido muy informativa e ilustrativa, como le ha dicho el resto de grupos. Creo que la política que hemos venido a hacer aquí durante estas sesiones de la Comisión de Economía y Competitividad debe ir por la línea de que los diputados escuchemos de boca de un experto en la materia cómo mejorar el proyecto de ley que estamos tratando. En ese sentido, ha expuesto claramente los problemas y ha propuesto posibles soluciones que afectan al proyecto de ley que estamos tratando. Tengo que lamentar que en algunas ocasiones haya grupos políticos que crean que esto es un debate político, un debate parlamentario al uso, pero para lo que estamos aquí es para escuchar al experto y mejorar, como ha dicho el presidente anteriormente, nuestro criterio por lo que extraigamos de las intervenciones de los comparecientes.

Me ha gustado mucho —algún portavoz también lo ha comentado— esa destrucción del mito del enfrentamiento obligatorio entre el acreedor y el deudor. Actualmente, muchos intentan enfrentar continuamente lo público y lo privado, como si uno y otro no tuvieran que cooperar para salir adelante; tratan de enfrentar a empresarios y trabajadores, como si unos y otros no tuviéramos que cooperar para salir adelante. La intervención que ha hecho usted hoy aquí, proponiendo una medida introducida ya en nuestra legislación para tratar de evitar que se produzca un perjuicio importante tanto al deudor como al acreedor, es una línea muy interesante que los parlamentarios debemos explorar.

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 252

6 de febrero de 2013

Pág. 26

Usted ha hablado aquí de modificar el sistema hipotecario y de introducir una nueva legislación. Quiero decirle que en el ánimo del Gobierno y del Grupo Popular, al que represento aquí, siempre está, en primer lugar, la protección de aquellos con especial vulnerabilidad, aunque usted ha hecho ahí una intervención que yo no comparto al cien por cien, y, en segundo lugar, que esa protección o esas medidas introducidas no afecten al resto de personas que pagan puntualmente su hipoteca. Creo que este proyecto de ley debe seguir ese mismo espíritu; en primer lugar, proteger a aquellos que por una situación sobrevenida no pueden hacer frente al pago de las cuotas de su primera vivienda y, en segundo lugar, que no afecte al resto que puntualmente paga su hipoteca. Este planteamiento me lleva a una siguiente cuestión que me gustaría plantearle, y es que esto nos llevaría a una serie de modificaciones en nuestro sistema financiero. Durante esta Comisión hemos podido escuchar las bondades y las desventajas de diferentes sistemas hipotecarios del mundo y me gustaría que hiciera un breve repaso o un breve apunte sobre qué sistema hipotecario le parece el más adecuado. En muchas ocasiones el debate sobre los sistemas hipotecarios se contamina extrayendo únicamente aquellos beneficios que para el caso que estamos debatiendo nos parecen más adecuados, obviando aquellos que podrían causar un grave perjuicio y que, de conocerlo, quizá el consumidor preferiría quedarse como está.

También me gustaría que nos dijese cómo se podría desarrollar esa medida anticresis. Creo, al igual que usted, que las ejecuciones hipotecarias no solo no benefician a nadie sino que perjudican a todos, acreedor y deudor. Que el acreedor se constituya como un administrador podría ser algo que no solo beneficiase a esa relación de acreedor y deudor sino a toda la cadena jurídica que tiene implicación en el proceso del lanzamiento. Me gustaría que desarrollase un poco ese extremo.

Independencia en la tasación. Lo ha mencionado también en su discurso y estoy totalmente de acuerdo. De hecho, el ministro De Guindos, en el Pleno de la semana pasada, ya introdujo y avanzó alguna medida sobre lo que piensa el Gobierno en este sentido. Es fundamental que exista una independencia en la tasación, por supuesto en la propiedad de la tasadora, pero también en el mecanismo que lleva a la tasación del bien.

La dación en pago es un tema del que se está hablando mucho en esta Comisión de Economía y es algo que los ciudadanos están continuamente reclamando. Hay que reconocer que ha sido este Gobierno el que, a través del código de buenas prácticas, por primera vez ha regulado —me gustaría que me corrigiese— o ha introducido esa posibilidad en nuestro sistema legal. ¿Que hay que mejorarla? Por supuesto, para eso estamos aquí y para eso se ha permitido o se ha promovido que este proyecto de ley siga adelante para realizar aportaciones por parte de todos los grupos. Pero me gustaría que en la línea de su intervención hiciese también un pequeño apunte sobre qué supondría esa dación en pago y lo que muchos colectivos están pidiendo respecto de la dación en pago con carácter retroactivo, todas las implicaciones y cómo podría articularse esto de una forma legal.

En lo relativo a la prudencia financiera, desde el Grupo Popular estamos en esa línea de introducir medidas que, primero, aumenten la transparencia de los productos financieros que adquieren los ciudadanos. El Gobierno se ha manifestado una y otra vez y desde el Grupo Popular nos manifestamos totalmente a favor de aumentar la transparencia de los productos financieros y de aumentar esos criterios de prudencia financiera.

Por último me gustaría que desarrollase lo referente al procedimiento o proceso que se sigue hasta llegar a esa segunda oportunidad, todo ello ligado con los diferentes sistemas hipotecarios a los que he hecho referencia y sobre los que me gustaría que diese un apunte acerca de las ventajas e inconvenientes de cada uno.

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

El señor **REPRESENTANTE DEL CONSEJO DE DIRECCIÓN DEL CENTRO PARA LA INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO DEL DERECHO REGISTRAL Y MERCANTIL DE LA UNIVERSIDAD DE BARCELONA** (Méndez González): En primer lugar muchas gracias a todos ustedes porque les haya interesado lo que he expuesto, y se agradece además porque me avisaron con muy poco tiempo para esta intervención y he procurado que sea lo más útil posible. Esto dependerá de muchas cosas y desde luego de ustedes. He tomado siete folios de apuntes, o sea que no sé si voy a poder contestar a todos, por tanto daré unas respuestas generales y luego haré apuntes concretos.

La primera afirmación que voy a hacer, por lo que he oído, seguramente va a ser sorprendente, pero en nuestra Constitución la vivienda no es un derecho fundamental, no lo es. Está dentro de los principios rectores de la política económica y social, pero no es un derecho fundamental. Si lo fuera, yo tendría

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 252

6 de febrero de 2013

Pág. 27

derecho a ir a un tribunal y decir, oiga, no tengo vivienda. No tengo este derecho, ¿de acuerdo?, entre otras cosas. Segundo, dentro del ámbito de la Unión Europea somos el país con mayor número de propietarios de sus propios hogares. Este es un dato; unos consideran que es bueno, otros que es malo, porque tiene aspectos positivos y negativos. Esto no se debe a ningún gen español. En el año 1951 el número de propietarios que había en Madrid era del 11,8%, el resto eran inquilinos, y no digo de un piso entero, sino a veces de habitaciones. Ser propietario es bueno y es malo y a veces depende. Miren ustedes, algunos economistas les dirán que eso dificulta la movilidad. Esto no está tan claro, porque hay estudios realizados precisamente en la Comunidad de Madrid, donde el nivel de movilidad es muy similar al de Inglaterra o de Estados Unidos. Hay estudios. Hay un catedrático de la Universidad Autónoma que lo tiene perfectamente estudiado —cuando me acuerde, les diré el nombre—. Un catedrático de la Universidad de Harvard hace poco estuvo en Barcelona y dijo que el sistema propietario español le parecía muy bien por varias razones, la primera porque aquí no ha habido incendios en las banlieues como en París, y es que en París todos estos señores que incendian las casas están en alquiler social, no son propietarios y no están arraigados. Como en todo, hay ventajas e inconvenientes.

Decir que no se tiene en cuenta el derecho a la vivienda en el país que tiene mayor número de propietarios de sus propias viviendas tendría como consecuencia afirmar que en el resto de la Unión Europea todavía se respeta menos, obviamente, porque aquí es donde más propietarios hay. Insisto, eso es bueno o es malo, pero es un hecho, y eso lo permite la eficiencia del sistema hipotecario. Usted ha dicho, ¿cuál es el mejor? Sin duda, el español, y ahora le voy a decir por qué. Esto no quiere decir que sea perfecto, he demostrado que tiene muchos fallos. La eficiencia de un sistema hipotecario se mide en función del diferencial con relación a la inflación y al tipo que marca el banco central. Bien. El que tiene el diferencial menor es España, porque el sistema de garantías que tiene —por procedimiento hipotecario, sistema registral, etcétera— es un sistema de garantías tan fuerte que permite que el tipo de interés sea más bajo, el más bajo de toda la Unión Europea medido por el diferencial con relación a la inflación. Este es el criterio para definirlo, ¿de acuerdo? A pesar de eso no somos el país que tiene mayor nivel de endeudamiento hipotecario. Seguramente les va a sorprender lo que les voy a decir, pero los países más endeudados en este terreno son los más ricos. El país más endeudado es Holanda. Aquí las cifras admiten muy poca discusión.

Tenemos poco alquiler. ¿Por qué tenemos poco alquiler? Primero, porque la legislación es muy mala y es muy mala por lo de siempre. Hay un refrán español que dice que el camino del infierno está empedrado de buenas intenciones. Una cosa son los propósitos que tiene el legislador cuando hace una ley y otra los efectos que produce la ley, con independencia de los propósitos que se persiguen. Para que no haya mucha diferencia entre los propósitos y los efectos, el legislador tiene que conocer muy bien la racionalidad subyacente del comportamiento individual y social. Si mañana ustedes legislan que llueve para arriba, va a dar igual, va a seguir lloviendo para abajo. Y si mañana ustedes legislan que cuando suba el precio la gente compre más, va a dar igual, la gente va a comprar menos, porque la realidad es así. Lo que puede hacer la legislación es aprovechar el sistema de incentivos, connatural al ser humano, y manejarlo para, al final, conseguir los resultados que se pretenden, y esto es muy difícil de hacer.

En cuanto a los datos que decía la representante del Grupo Socialista, he advertido que daba los datos del Consejo General del Poder Judicial de entre 2010 y 2011, porque los de 2012 no están publicados en la web del Consejo General del Poder Judicial. Entonces yo no sé qué ha pasado de 2011 a 2012. De 2010 a 2011 ha habido un descenso del 16,9%. Por lo tanto, me reafirmo en los datos en los términos que he expuesto. En cuanto al resto de su intervención, no sé dónde están las diferencias con relación a lo que he expuesto, básicamente, si quiere usted con otra retórica, con otros puntos de vista o con otras focalizaciones probablemente.

También han dicho todos ustedes que son medidas de cara al futuro. En esto discrepo. La mayor parte de las medidas que propongo son de tipo procesal, que por tanto son aplicables a las hipotecas en vigor y a todo lo que está en vigor. Piensen que si respecto de lo que está en vigor se establece la exención fiscal con relación a las daciones, se regula la posibilidad de anticresis, se regulan no los intereses de demora que ya están —el juez puede hacer, como les digo, lo que quiera—, sino la posibilidad procesal de que se puedan moderar los intereses de demora, y esto es aplicable a las hipotecas que ya están funcionando. Es poco discutible que lo que esto producirá es una disminución más que notable del número de las ejecuciones y una ampliación del número de daciones en pago. Por lo tanto, creo que tiene sus efectos directos sobre la actual realidad.

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 252

6 de febrero de 2013

Pág. 28

Se habla de la economía fría y de que detrás hay personas. Nos guste o no nos guste, lo que están haciendo ustedes aquí es intentar tomar decisiones de asignación de recursos escasos y eso es la economía. Si no hubiera escasez, aquí no haría falta que estuviéramos discutiendo de nada, pero estamos hablando de recursos escasos y de cuáles son los criterios de asignación. Eso es economía, así que más vale que sepamos lo que estamos haciendo, porque estamos haciendo economía, y cuando hacemos economía lo que hay que buscar son siempre juegos de suma positiva, es decir, la economía se caracteriza porque tiene que buscar soluciones eficientes con esos recursos escasos. ¿Cómo entendemos la eficiencia? Ya saben ustedes que anteriormente se entendía de una manera —el óptimo de Pareto—, pero desde hace más de setenta años no se entiende así, es Kaldor-Hicks y se tiene en cuenta el número de personas que es afectado. Por tanto, la eficiencia es aquello que favorece en mayor medida al mayor número, se llamen bancos, deudores, blancos, negros, altos, bajos, rubios, morenos, esto da igual: que favorece en mayor medida al mayor número. Creo que desde el punto de vista de la elección pública, estos son los criterios que deben inspirar las soluciones legislativas. Eso es lo que yo he procurado en mi intervención. Por lo tanto, si se toman medidas que introduzcan eficiencia en el sistema, están favoreciendo a todos. A los acreedores lo que más les interesa es que el deudor les pague, no que no les pague.

Si adoptamos medidas con las cuales vamos a favorecer a no sé cuántos miles de familias actuales, si vemos los datos que ha dado el Ministerio de Economía respecto del impacto que ha tenido el decreto de marzo, vemos que es ridículo, es muy bajo, pero si resulta que, según los datos de la Asociación Hipotecaria, nosotros adoptamos medidas que como máximo van a favorecer a un 3,49% —y digo como máximo porque de eso podemos hablar después—, a cambio de introducir restricciones que van a implicar un incremento del tipo de interés para el 96% restante, esta no es una buena medida. Además, resulta que nosotros tenemos un grave problema de financiación como país. Es que más de la mitad de toda la cartera hipotecaria depende de que nos presten o no nos presten dinero. La realidad es así de cruda y no podemos adoptar medidas que hagan que eso se encarezca más. Somos el país que tiene más dificultades de acceso al crédito —cojan ustedes las estadísticas— y mientras no circule el crédito esto no se va a mover. Lo que no podemos hacer es adoptar medidas que además encarezcan el crédito. Por supuesto que es muy duro ver las situaciones que a veces salen en televisión. Esto no le gusta nadie, salvo que sea un monstruo. Creo que esto nos conmueve a todos por igual. Lo que sucede es que cuando vemos este tipo de situaciones no nos debemos dejar embargar, porque las medidas que se adopten tienen que ser medidas que, favoreciendo a estas personas, no perjudiquen a todas las demás. Creo que esto es un grave error.

Si ustedes me permiten, dense cuenta de que en parte hemos llegado a esta situación distribuida de la manera siguiente: la cuota del mercado hipotecario era más o menos un 38% de los bancos y el resto de las cajas. Las cajas empezaron de una determinada manera porque había de democratizarlas en el año 1985, con una determinada composición. Al final —y entiendan esto, por favor, desde un punto de vista estrictamente descriptivo— estaban compuestas básicamente por representantes políticos y sindicales y han seguido una lógica distinta de la estrictamente financiera y en consecuencia ha pasado lo que ha pasado con las cajas.

Aquí se habla de burbuja inmobiliaria y todo esto. Sé que con esto voy a levantar polémica, pero, lo siento, es que no ha habido burbuja inmobiliaria, y ahora me explico, porque ya sé que, dicho esto, me pueden llevar directamente al psiquiátrico, lo entiendo, pero voy a procurar explicarme. Lo que ha habido aquí y volverá a haber si nos descuidamos es un exceso brutal de liquidez durante un determinado periodo de tiempo y este exceso brutal de liquidez se debe a que el Banco Central Europeo siguió durante los primeros años del siglo XXI básicamente la política que le interesaba a Francia y a Alemania. Yo puedo hablar con claridad porque no estoy representando a nadie, me estoy representando a mí mismo. Si a esto añadimos nuestro nivel de ineficiencia económica, se produjo una situación en la cual los tipos de interés estaban por debajo de nuestro nivel de inflación. Dicho de otra manera, pedíamos 10 y devolvíamos 9. En esta situación, el comportamiento racional es endeudarse todo lo que uno pueda y lo que no pueda. Esto no lo hicieron solo los individuos comprando casas. ¿No se acuerdan ustedes de que el Ibex estaba en 15.000? Pues miren como está, más o menos como la vivienda. El que no llevaba un BMW o un Mercedes parecía idiota porque parecía que los regalaban. ¿Por qué? Porque el tipo de interés y la financiación eran ridículos. Y así sucesivamente. Con esto quiero decir que lo que ha pasado con el sector inmobiliario no es excepcional. ¿Qué dicen ustedes, que los individuos se han sobreendeudado? ¿Les recuerdo operaciones de las grandes empresas del Ibex, en cuánto se endeudaron y cómo están ahora? Esa es la consecuencia lógica de estructurar así los incentivos, es decir, que hace que el crédito sea abundante y tenga un precio negativo.

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 252

6 de febrero de 2013

Pág. 29

Comprenderán ustedes que por más medidas que se tomen en relación con la ejecución hipotecaria, esto puede volver a suceder, y en el momento en que haya dinero abundante por debajo de nuestro nivel de inflación esto volverá a pasar y ahí el comportamiento del Ministerio de Economía y del Banco de España será fundamental para que no pase. En Suecia ha estado a punto de ocurrir el año pasado y se han adoptado medidas para que no se produzcan estas situaciones de sobreendeudamiento. No hace falta que les recuerde que esto no se hizo en nuestro país y que esta es la situación.

¿La vivienda es una mercancía o no? Los que son propietarios están encantados de que suba de precio. Los que no son propietarios no quieren que suba de precio hasta que se convierten en propietarios, en cuyo caso también quieren que suba de precio. Que los activos que uno tiene suban de precio es lo que desea todo el que los tiene. A este respecto sí que tenemos un problema grave en nuestro país, que es el hecho de no haber logrado organizar un mercado arrendaticio urbano. Si ustedes se fijan en los pactos de La Moncloa, el modelo que se consagró como modelo de vivienda era exactamente el que derivaba del franquismo: potenciar la vivienda social en propiedad, no en alquiler como en el resto de Europa, y potenciar el mercado hipotecario, por eso se dicta la Ley Reguladora del Mercado Hipotecario. Este modelo entra en crisis en el año 2007 y no se ha sabido sustituir, porque a estas alturas no se ha aprobado la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos.

La Ley de Arrendamientos Urbanos, por ejemplo, a mi juicio, tiene que potenciar mucho los derechos del acreedor, porque mientras tanto no habrá arrendamientos si no se hace eso. ¿Por qué tenemos un gran mercado hipotecario? Porque tenemos entidades de gran tamaño compitiendo entre ellas. ¿Qué opinarían ustedes si hoy el que quisiera un crédito hipotecario tuviera que mirar en el periódico a ver quién da créditos? El que quiere alquilar una vivienda tiene que hacer eso, ¿eh? Me encantaría que aquí hubiera cinco, seis, siete, ocho, nueve o veinte empresas que tuviesen miles de pisos y que compitiesen entre ellas para alquilar. Yo, si existe eso, puedo plantearme como opción de vida vivir de alquiler, porque no va a aparecer ni la niña ni la suegra ni la hija que se casa, nadie; yo pago religiosamente y puedo jubilarme ahí, porque lo que le va a interesar a la empresa es que yo le pague. Punto. Y tenemos que ser capaces de llegar a crear un mercado arrendaticio de esta manera. Si somos capaces de crear un mercado arrendaticio de esta manera, ello contribuirá muchísimo a moderar los precios de la vivienda y de la financiación, porque lo que va a competir ¿qué es? La cuota hipotecaria con la cuota de arrendamiento. ¿Cuándo comprará el individuo? Cuando pueda obtener un piso similar al que tiene en arrendamiento con una cuota hipotecaria igual o inferior y, si no, vivirá arrendado, porque las leyes económicas son inexorables. Necesitamos por tanto desarrollar un mercado arrendaticio urbano. Ese tema no lo he tocado porque se trataba de otra cosa.

Alguien ha dicho que he descrito una realidad brutal. Yo he descrito la realidad legislativa que existe. Como jurista, no vengo aquí a decir unas cosas y ocultar otras; tengo que decir lo que hay. Además, he insistido mucho en citar qué artículos son los que están en vigor, porque, si no, podrían parecer medidas revolucionarias, como si fuesen unas medidas propuestas por un radical. No, están en el Código Civil, son medidas adoptadas por liberales en ese caso, y las otras leyes que les he citado son de distinto signo político. Fíjense ustedes que las normas vigentes en este momento, de los dos últimos años, son muy parecidas y están dictadas por gobiernos de signo político muy distinto. ¿Qué quiere decir esto? Que se está legislando dominados por la urgencia, o sea intentando adoptar medidas *ad hoc* sin tener en cuenta las repercusiones que van a tener globalmente y a largo plazo, y al final tampoco solventan los problemas *ad hoc* porque, si en dos años llevamos tres normas, ahora vamos a por la cuarta. Mejor que dictar medidas *ad hoc*, se trata, creo yo, de regular y mejorar el sistema financiero hipotecario de manera que sea más eficiente y, si es así, se benefician acreedores y deudores. ¿Que en esa situación se pueda distinguir entre primera y segunda vivienda? En materia de ejecución hipotecaria es muy difícil hacer más de lo que se hace. Piensen que en primera vivienda, si es habitual, puede el deudor pagar lo que debe y se para la ejecución, cosa que no puede hacer si es segunda vivienda —esta es una diferencia ya muy importante, por ejemplo—, y, desde luego, en materia de política social, todo lo que ustedes quieran, pero, insisto, hay que distinguir muy bien las medidas de política social de aquellas que alteran la ingeniería jurídica del sistema financiero e hipotecario.

Hay que ser conscientes también de que la gente no paga no por culpa del sistema hipotecario, sino porque la economía está hecha un desastre. Entonces, la manera de que no haya ejecuciones es que la economía funcione y todo el mundo tenga empleo. Por tanto, tampoco le podemos pedir a la legislación hipotecaria milagros, lo que no puede dar. Seguirá habiendo ejecuciones porque seguirá habiendo gente que no puede pagar sus deudas. Lo que tenemos es que procurar que se optimice el sistema hipotecario, porque eso beneficia a deudores y acreedores. Fíjense que si nos ponemos a adoptar medidas de estas

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 252

6 de febrero de 2013

Pág. 30

potentes que van afectando a grupos concretos, acabaremos produciendo un encarecimiento general del crédito y esto, al final, nos perjudicará a todos. No se trata de si el sistema hipotecario puede subsistir o no. Se trata de que se producirá un encarecimiento general del crédito y eso, por sí solo, ya va a tener efectos muy significativos.

Hoy está de acuerdo la comunidad científica, los economistas, en que en realidad la prosperidad de un país ya no depende de si tiene petróleo, oro o esas cosas —mejor si las tiene, por supuesto—. De lo que depende es de que sea un país capaz de suscitar confianza y esto depende de la calidad institucional. De esto hoy ya no duda nadie, hasta el punto de que se ha dicho que la calidad institucional es el edificio que sostiene a la civilización. Si me permiten, esta es su gran responsabilidad. Son ustedes los que diseñan las instituciones y los que las regulan. Entonces, más que regulaciones urgentes y constantemente, una detrás de otra, hay que hacer regulaciones de gran calidad y esta creo que es una tarea verdaderamente difícil. Lo tienen ustedes difícil, no es fácil hacerlo, porque esto requiere mucho tiempo y mucho trabajo.

Respecto a la anticresis, no me he puesto a desarrollarla, pero se puede hacer desde luego. Además, no se trata de una medida eterna, se trata de una medida temporal. Se trata de que en las hipotecas que está habiendo se conceda esta posibilidad a los acreedores y deudores que la puedan pactar. Yo he dicho que aquí la clave de las claves es que el Banco de España examine esto y considere que, efectivamente, si se llega a este tipo de acuerdo, no hay que provisionar o que hay que provisionar menos que si se ejecuta la hipoteca. Simplemente con esto se aliviaría la situación de un montón de gente que hoy no puede pagar todo lo que debe, pero sí puede pagar una cantidad al mes, que es la que tendría que acabar pagando si se va a otro sitio —y que por tanto es lo que el acreedor acabaría pudiendo cobrar, no otra cosa—. Esto aliviaría muchísimo la situación. ¿La arreglaría? No, porque no creo en los milagros, pero si encontramos medidas de este tipo durante dos, tres, cuatro o cinco años, la situación se arregla.

Fíjense ustedes —tampoco hemos tratado esto— que uno de los problemas graves que tiene el decreto-ley que se convalidó hace poco y que ahora da lugar al presente proyecto de ley es que estas personas que van a estar dos años evitando el lanzamiento, dentro de dos años —de dos años—, van a deber entre el 40 y el 50% más de lo que están debiendo ahora, porque los intereses de demora siguen funcionando. ¿Creen que eso es una solución? Creo que no, salvo que se entre radicalmente a regular esta situación. ¿Qué se va a hacer con estas personas cuando dentro de dos años tengan que pagar el 50% más? Miren ustedes, van a tener que reestructurar la hipoteca y no van a poder hacerlo, por ejemplo, si no derogan la norma que he visto de 2007, porque habrá detrás embargos, y el acreedor no accederá porque no quiere perder el rango. ¿Qué hará entonces? Ejecutar, pero por un 40% más de deuda. Por tanto, si quieren mantener lo de la paralización temporal de las ejecuciones, creo que deberán adoptar medidas radicales en relación con el tema de los intereses de demora. A mí me parece que es mucho más sencillo, mucho más efectivo, mucho más eficiente hacer un esfuerzo para regular bien un pacto anticrético aplicable a estas situaciones. Eso, tal y como les he explicado, no afectaría para mal, sino todo lo contrario, para bien a las entidades financieras. En eso estoy muy de acuerdo con lo que usted ha dicho. Hay que tener en cuenta que pese a las apariencias los intereses no son contradictorios, es decir, del cien por cien de intereses entre acreedores y deudores, hay una parte que son juego de suma cero, quiero decir que lo que gana uno lo pierde el otro, pero el resto no son intereses contradictorios sino comunes, porque al acreedor lo que le interesa es que el deudor le pague y al deudor lo que le interesa es que el acreedor le pueda prestar lo más barato posible. Esta es la situación que debemos perseguir a la hora de regular, no pensar que el juego es de suma cero.

Supongo que he dejado muchas cosas sin contestar seguramente. He procurado ver lo que he escrito. El señor presidente me dice que ya tengo que ir acabando y yo obedezco al señor presidente, como no podía ser de otra manera, y repito las gracias por su atención.

El señor **PRESIDENTE**: Muchas gracias, señor Méndez, por todas sus aportaciones en esta mañana. **(Pausa)**.

— **DEL SEÑOR PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA, AHE (GONZÁLEZ SÁNCHEZ)**. (Número de expediente 219/000181).

El señor **PRESIDENTE**: Vamos a iniciar la tercera y última de las comparecencias de hoy y de estos dos días en que hemos estado reunidos en la Comisión. Para esta tercera comparecencia tenemos al presidente de la Asociación Hipotecaria Española, la AHE, don Santos González Sánchez. Señor González, tiene usted la palabra.

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 252

6 de febrero de 2013

Pág. 31

El señor **PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA, AHE** (González Sánchez): En primer lugar, muchas gracias por permitirme comparecer ante ustedes para que seamos capaces, desde la perspectiva de la Asociación Hipotecaria, de hacer alguna valoración muy general sobre cómo vemos nosotros el mercado hipotecario y el debate que se está teniendo en su seno, más allá de que luego, por supuesto, estaré a su disposición para que me formulen cuantas preguntas crean oportunas.

Deseo trasladarles mi preocupación, como presidente de la Asociación Hipotecaria Española, por el tono agrio e incriminativo que se está empleando en relación con el mercado hipotecario. Entiendo perfectamente cuál es la situación social y colectiva —luego hablaremos de ello—, pero créanme que esto deberíamos encarrilarlo y ordenarlo de una manera más adecuada. ¿Por qué? Porque creo que somos conscientes de que en estos últimos tiempos, en estos últimos años de bonanza económica el sistema financiero, y también los ciudadanos, hemos cometido algunos excesos que tienen que ver con la actividad crediticia. Estamos aquí y estaremos en los próximos días tratando de corregir algunos de estos excesos que se han cometido. Pero, créanme, en este mismo escenario, con la misma actitud, con la misma legislación, con el mismo propósito, este mercado hipotecario tan denostado ha sido capaz de financiar a millones, millones y millones de familia a quienes ha posibilitado acceder a la vivienda, dando cumplimiento a ese mandato constitucional que si no es desde la actividad privada, probablemente no hubiera sido posible. Seguramente luego comentaremos por qué la desestructuración del mercado inmobiliario hace que de manera secular nos tengamos que dedicar al crédito para acceder a la compra de vivienda, pero repito que con la misma actitud hemos sido capaces de financiar a millones de hogares la compra de su vivienda, y además en condiciones de competitividad, de transparencia y de eficiencia, a la altura de los mejores mercados hipotecarios europeos. Cuando hablamos de nuestro país muchas veces nos falta hacer estudios comparativos con lo que pasa en Europa para darnos cuenta de que estamos bastante mejor de lo que creemos. Repito que en ningún caso pretendo poner un velo sobre los problemas que hay, que sin ninguna duda los tenemos, ni sobre los excesos a los que hayamos podido contribuir, que seguramente así lo hemos hecho. Eso sin contar los tipos de interés de los que están disfrutando los ciudadanos y en este caso como ningún ciudadano europeo; unos tipos de interés particularmente cómodos y buenos para nuestros ciudadanos.

Señorías, tenemos una buena oportunidad en el texto expositivo de la ley que probablemente se empezará a tramitar en los próximos días, para llevar la tranquilidad no al sistema financiero, sino a los ciudadanos, a esos millones de ciudadanos que están pagando todos los días sus hipotecas y que las están pagando con esfuerzo, y a los que habrá que decir que eso significa que fortalecen nuestro mercado y que eso sirve para algo, no sea que con este agrio debate encontrado que tenemos en el mercado hipotecario vaya a resultar que nuestros ciudadanos, que están contribuyendo a la fortaleza del mercado con su pago, piensen que no merece la pena porque en definitiva lo que están haciendo es mantener un mercado del que sistemáticamente les llega la idea de que es abusivo e ilegal. Por tanto, permítanme que haga esta primera observación porque creo que sería bueno para la tranquilidad de todos.

Es verdad que estamos en un escenario con un nivel de desempleo altísimo, que las dificultades de ingresos de las familias son importantes no solamente por el desempleo, porque muchas veces nos olvidamos de esas decenas de miles de pequeños y medianos empresarios que también se quedan sin su negocio y que tienen dificultades de pago. Desde esta dificultad en el pago tenemos que considerar que alimentando la necesaria intervención que ha tenido el sector público en el mercado financiero se ha contribuido a una situación que, permítanme que les diga, es casi plebiscitaria en relación con la hipoteca —la hipoteca entre comillas— como causante directa de una gran parte de los problemas que tienen nuestros ciudadanos. Desde ese punto de vista, me parece que no se ha producido un debate sosegado en relación con qué es el mercado hipotecario y cuál es su función tanto desde la perspectiva social como financiera, sino que nos hemos fijado en las consecuencias de la crisis, se las hemos imputado directamente a la hipoteca, y a partir de ahí no hemos hecho un diagnóstico adecuado. Y en la medida en que no hemos hecho un diagnóstico adecuado, probablemente estamos articulando una serie de medidas que desnaturalizan un poco la relación causa-efecto que pueda haber con relación a quién es el culpable de la crisis y cuáles son realmente los efectos de esta misma crisis. Con este escenario de fondo, repito, deberíamos ordenar el debate para ajustarlo exactamente a sus responsabilidades y no, por extensión, inculpar a la hipoteca de todos los males de la familia. No hace falta que les recuerde precisamente a sus señorías que hay mucha gente que no tiene hipoteca y que tiene problemas de vivienda y de otra naturaleza. Ciertamente, nos encontramos ante un problema de crisis económica que produce efectos devastadores en la familia, donde la hipoteca sin ninguna duda es una parte importante, pero desde luego no es la general y probablemente ni siquiera la mayoritaria.

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 252

6 de febrero de 2013

Pág. 32

En este escenario siempre hemos dicho desde la Asociación Hipotecaria —y ya tuvimos oportunidad de comentarlo en la subcomisión hace unas semanas cuando estuvimos compareciendo— que en relación con esta cuestión tenemos dos situaciones que debemos diferenciar particularmente. Una es el efecto social que tiene la crisis en relación con las personas que tienen hipoteca, y en esa medida es absolutamente necesario que dediquemos atención a las familias que tengan más necesidad, a las familias que hayan sido más vulnerables desde el punto de vista de las consecuencias brutales de la crisis, y sin duda alguna tienen que ser unas medidas a corto plazo, necesariamente contingentadas; no pueden ser medidas para todos y por todo el tiempo. Por tanto, tienen que tener una característica de corto plazo, siendo el plazo el que sea, pero efectivamente con carácter coyuntural. Otras medidas de las que probablemente tengamos que hablar —hay algunas que se han anunciado, pero no tenemos todavía ningún texto que podamos valorar— tienen un carácter más estructural del mercado y podemos considerar que han sido el origen o la causa de alguna imperfección seria que pueda tener el mercado hipotecario, más allá de que, por supuesto, todos los mercados vivos son perfectibles y naturalmente el mercado hipotecario lo es. Probablemente alguno de ustedes pensará: Ya vienen del sistema financiero a decir que todo está estupendamente. Pues claro que no, no todo está estupendamente. Pero lo estructural del mercado, aquello que conforma la confianza de nuestro mercado y que ha valido para que nuestros ciudadanos tengan vivienda en millones de ocasiones y nuestros inversores —es verdad que en algún momento tenemos que hablar de los inversores, que son esas gentes que están por ahí y que algún día las definiremos, aunque probablemente inversores somos también nosotros del mercado hipotecario— son parte importante en esta cuestión porque son los que proveen de fondos para la actividad crediticia. Por tanto, es verdad que en el mercado hipotecario tenemos deudores que hay que proteger en la medida en que sea necesario y dependiendo de su vulnerabilidad cada vez más, pero es verdad que también hay entidades financieras e inversores, que son los que ponen el dinero, a los cuales no podemos restar ni un ápice de confianza porque son parte absolutamente necesaria de todo el entramado crediticio. Por tanto, como decía, hay medidas de tipo social, algunas de las cuales se han puesto en marcha con el decreto del mes de noviembre, lo que sinceramente desde nuestra asociación valoramos en términos positivos, sobre todo porque sabía delimitar bien el corto plazo en relación con medidas que tienen un carácter de tipo coyuntural y dirigido a colectivos definidos desde su vulnerabilidad económica, más allá de que el colectivo definido sea el adecuado o no, o sean suficientes o no esas medidas. Junto con la paralización de los desahucios y la creación del Fondo social de vivienda, nos parece que han sido unas medidas muy atinadas en términos sociales, como paliativo de los efectos más duros que ha tenido la crisis.

En el otro lado tenemos este proceso que se empezará a partir del inicio de las sesiones que ustedes tengan en el Parlamento y del que tendremos noticias. ¿Qué es lo que puede surgir de ahí? Y con esto termino mi intervención porque a partir de aquí les responderé a sus preguntas. Dos cosas, como siempre ocurre. Habrá algún tipo de medidas que efectivamente tengan una buena acogida dentro del sector porque aquellas que abundan en la transparencia, la capacidad crediticia, la independencia de las sociedades de tasación incluso sobre una ordenación distinta de los intereses de demora y una independencia de todo el funcionamiento del mercado, necesariamente tienen que ser bien recibidas, y habrá otras que probablemente no sean tan bien recibidas. Creemos que esas medidas —y ya conocen ustedes algunas a las que nos estamos refiriendo— pueden atentar contra la solvencia y la estabilidad del mercado, y en ese sentido nos pueden poner en dificultad de refinanciación para los próximos tiempos, además del acceso al crédito y el encarecimiento. En fin, es una cuestión de todos ustedes conocida. Por tanto, tan pronto como sepamos qué medidas se nos proponen, tendremos la capacidad de hacer una valoración más pormenorizada, pero ya les repito que aquello a favor de la transparencia, la competitividad y la eficiencia del mercado siempre será muy bien recibido, y aquello que creamos que pone en duda la confianza del mercado, su buen funcionamiento y su solvencia, nos generará alguna reticencia adicional.

Señorías, gracias por su amabilidad y por escucharme. Estoy a su disposición para responder a cuantas preguntas consideren oportunas.

El señor **PRESIDENTE**: Por el Grupo Parlamentario Socialista, tiene la palabra la señora Iglesias.

La señora **IGLESIAS SANTIAGO**: Quiero agradecer también a este compareciente, como a todos, su presencia y su intervención, que para empezar nos ha sorprendido por su brevedad, por la limitación que ha hecho en el uso de la comparecencia, aunque está bien que reserve un turno amplio de palabra para poder responder. No sé si eso nos llevará a tener que dar también a los portavoces un segundo turno para hacer alguna aclaración, porque el compareciente en su intervención casi ha utilizado la técnica parlamentaria de

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 252

6 de febrero de 2013

Pág. 33

las preguntas de la sesión de control. Para no empezar mal, voy a comenzar diciéndole en lo que estoy de acuerdo con lo que usted ha dicho, y es en que no tenemos un texto que valorar. Sin duda, la propuesta que ha hecho el Gobierno, la conversión del Real Decreto-ley 27/2012 en proyecto de ley no es un texto para valorar. El otro día el ministro en su comparecencia anunció una cantidad enorme de enmiendas a ese texto, actuando no como ministro, sino como portavoz del Grupo Parlamentario Popular. Nosotros no podemos enmendar o hacer modificaciones sobre la base de algo que desconocemos. Usted se reserva un matiz importante, que casi le pone en una situación de privilegio sobre los representantes parlamentarios que estemos aquí. Cuando el Gobierno nos dé el texto, lo valoraremos y le diremos si nos parece bien o mal. Ya lo han hecho con otras medidas, con otros reales decretos del Gobierno, en los que prácticamente le dictan las medidas, la oportunidad o la limitación de las mismas al Gobierno.

Es cierto que la regulación hipotecaria de nuestro país ha permitido el acceso a la vivienda en régimen de propiedad a miles de familias, pero lo que no comparto con usted es que no tengamos que hacer esa recriminación al funcionamiento del mercado hipotecario en este momento en cuanto a su regulación. Sinceramente, y lo digo a título personal, cuanto más he estudiado la regulación hipotecaria, más me reafirmo en el desequilibrio y en la injusticia que se produce en nuestra regulación. Probablemente la crisis ha servido para poner de manifiesto situaciones que son claramente injustas y que no habíamos visto con anterioridad. No mantengamos esos discursos, como hizo ayer aquí un representante de la Asociación Española de Banca, diciendo que el sistema es perfecto, que no hace falta tocarlo, porque sería ignorar la situación que están viviendo miles de personas en nuestro país. La vivienda no es un derecho social, es un derecho humano, como también nos lo recordaron ayer algunos comparecientes. La vivienda es un derecho al que tenemos que dar acceso las administraciones públicas, los poderes públicos y nuestra legislación. Nuestra obligación no es solo atender situaciones de urgencia y de vulnerabilidad, y hacerlo de manera coyuntural y puntual; nuestra obligación es legislar, transformar, permitir y garantizar ese acceso a la vivienda que está contemplado en nuestra Constitución, no como derecho fundamental, efectivamente, y no necesariamente en régimen de propiedad, pero sí como derecho que tienen que tener todos los ciudadanos y ciudadanas en nuestro país. Eso necesariamente va a significar hacer modificaciones de la legislación hipotecaria.

Me consta que la Asociación Hipotecaria Española no se ha quedado en algunos de sus informes, artículos y opiniones en atender esas medidas coyunturales de urgencia y solo para colectivos vulnerables, que es en las que ha trabajado el Gobierno hasta la fecha. Ustedes han reclamado y tomado posición también sobre algunas de las cláusulas abusivas, sobre las tasadoras, sobre las subrogaciones de préstamos y cómo están funcionando, sobre tasaciones de las viviendas, sobre la necesaria modificación o creación de un procedimiento que permita reestructurar o renegociar las deudas mediante aplicaciones concursales. No nos ha hablado de todo eso y eso sería lo que nos podría poner de manifiesto la Asociación Hipotecaria Española en esta comparecencia. No ha venido a decirnos que no reprochemos al sistema hipotecario que esté funcionando mal, cuando está funcionando bien. No, señor Santos, está funcionando mal. Está funcionando muy mal cuando se dan situaciones como la pérdida de la vivienda, el mantenimiento de deuda y el mal abaratamiento de los bienes que hacen que las deudas sean enormes para las familias que han perdido su casa. Está funcionando mal cuando las garantías sobre los bienes no se aplicaron con una tasación adecuada. Está funcionando mal cuando vemos como estamos viendo la situación en que están viviendo miles de familias, cuando hoy la gente joven no puede acceder al crédito y cuando se ha cerrado el grifo y no se permite que nadie más pueda acceder a una vivienda en condiciones justas en el futuro. Esas son irregularidades que se están produciendo y sobre las que ustedes y sus asociados tienen que tener una posición que esperábamos que trajeran a la comparecencia en el día de hoy.

Nosotros no valoramos el Real Decreto-ley 27/2012 de forma positiva y con la generosidad que ha tenido usted hoy en su exposición. No es solo una cuestión de si se limita mucho o poco el colectivo de beneficiarios que puedan acogerse a él. Usted ha hablado aquí de paralización de desahucios y no paraliza ningún desahucio. Se paralizan los lanzamientos, pero no los procedimientos ejecutorios, no los desahucios. Los fondos sociales no responden realmente a las necesidades de los ciudadanos y de las ciudadanas en este momento. No hay una reclamación a las administraciones públicas para el acceso a la vivienda. Supuestamente se han puesto 6.000 casas a disposición de las personas que han perdido su vivienda, pero no sabemos dónde están, cómo son, ante quién o cómo se reclaman. Posiblemente habrá que ir ahora a rogar una casa a la misma entidad financiera que nos vendió una preferente. Esas son perversiones del sistema que se están produciendo en este momento y sobre las que tenemos que actuar. Esa es también su responsabilidad a la hora de trasladarnos opiniones en esta comparecencia. No se

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 252

6 de febrero de 2013

Pág. 34

limiten a decir que está mal que les reprochemos que el sistema hipotecario no funciona y que eso aleja a la gente de participar en el sistema hipotecario. Quizá no debemos recomendarle a la gente que participe en el sistema hipotecario tal y como está planteado ahora mismo, puesto que está claramente desequilibrado a favor del acreedor, que no asumió prácticamente ningún riesgo, que muchas veces concedió hipotecas por encima del valor real de tasación de la vivienda sin tener en cuenta las consecuencias que en el futuro eso pudiera suponer para una familia. Y pensando —como pensábamos el común de los mortales— que la vivienda siempre iba a valer más y que al menos siempre se iba a quedar con la vivienda, y sin pensar en el derecho de acceso a la vivienda, que es en lo que tenemos que pensar en este Parlamento. Si se trata de que reprochamos que el sistema hipotecario funciona mal y eso aleja a la gente del sistema hipotecario, estamos haciendo bien nuestro trabajo. Nuestro trabajo es reprocharlo, pero sobre todo cambiarlo para permitir que la gente pueda acceder a un sistema hipotecario seguro y reequilibrarlo para que no se produzcan en el futuro las situaciones que se están dando, sobre las que espero su valoración.

El señor **PRESIDENTE**: Por el Grupo Parlamentario Catalán (Convergència i Unió), tiene la palabra la señora Ciuró.

La señora **CIURÓ I BULDÓ**: Muchas gracias, señor González, por haber acudido a esta comparecencia, aunque debo decirle que tengo la sensación de que los que comparecemos ante usted somos los grupos parlamentarios. Desde este grupo contábamos con que las aportaciones de los comparecientes nos pudieran servir para ilustrar y mejorar el texto de los reales decretos y para intentar buscar soluciones entre todos por la vía de los pactos, porque de eso se trata el sistema democrático. Creo que conozco perfectamente el discurso del Grupo Parlamentario Socialista y del Grupo Parlamentario Popular, así como el del resto de los grupos parlamentarios de la Cámara, y el plus que tienen las comparecencias es ilustrarnos en todo aquello que desconocemos. La retórica política nos la sabemos y no creo que ninguno de nosotros sea capaz de convencer a nadie de que nos vote en las próximas elecciones. Como no se trata de eso, sino de buscar posturas de acuerdo y de consenso, ese es el ánimo con que Convergència i Unió viene a estas comparecencias.

Quiero lamentar que por parte de los comparecientes de la banca no se haya aportado su punto de vista sobre la situación actual que estamos viviendo. Todos conocemos lo que está pasando y debemos corresponsabilizarnos un mínimo —lo he dicho en varias ocasiones— en encontrar soluciones, porque estamos hablando de personas que están sufriendo una situación sobrevenida de insolvencia no querida por nadie. Por ello, debemos buscar soluciones y para eso está esta Cámara. La doble misión de la política es precisamente dar una respuesta a las personas que la necesitan. Por tanto, tras las comparecencias de parte de los bancos esta parlamentaria se ha quedado con la sensación de que con ustedes no va la película, cuando, por otra parte, estamos hablando de forma recurrente de ayudas sistemáticas a la banca para rescatarla para que pueda seguir cumpliendo con la función social o de sostenimiento del sistema que sin duda tiene y que nadie le niega. Por tanto, deberíamos hacer todos un esfuerzo para buscar, cada uno desde su punto de vista, las mejores aportaciones para que esto sirva para algo.

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

El señor **COSCUBIELA CONESA**: Parece que la liturgia parlamentaria me debería llevar a agradecerle al señor González su comparecencia pero, lo siento, de momento aún no tengo nada que agradecerle. A lo mejor cuando termine sí.

Déjeme que le diga que su primera intervención me ha dejado preocupado, no solo porque no nos aporte cosas, sino porque, tal y como se establecen las relaciones entre los grupos de presión y de interés en esta sociedad y en el Parlamento, normalmente quien piensa que puede haber algún interés que está en juego hace todo lo posible por comunicarle sus propuestas a los grupos parlamentarios. Por tanto, de su intervención deduzco dos cosas: primera, que usted no siente ningún temor o riesgo ante la posible regulación que haga el Gobierno de la situación actual de las hipotecas y, segunda —no contradictoria, sino complementaria—, que usted tiene otros canales más seguros, fijos y determinantes para canalizar los intereses de la Asociación Hipotecaria Española y, por tanto, este de aquí no le sirve.

Dicho esto —que sigue el clima de sinceridad con el que, sin duda, debemos comunicarnos en esta casa—, déjeme que le diga otra cuestión. Usted, como lo hizo también el representante de la asociación de la patronal bancaria, parten de una premisa falsa, a mi entender, que es la que nos ha llevado a este verdadero desastre y es que el buen funcionamiento del mercado hipotecario —gracias, entre otras cosas,

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 252

6 de febrero de 2013

Pág. 35

a que ha conseguido reducir los tipos de interés— ha tenido como gran aportación a nuestra sociedad facilitar el acceso a la propiedad de la vivienda de muchos millones de personas. Eso es así, pero solo es una parte de la realidad. Primero, porque lo que debería ser determinante —y es verdad, no es un derecho fundamental, antes he cometido un error que, en mi caso, es imperdonable, es un derecho social reconocido como principio rector de la política económica, no un derecho fundamental— es que los poderes públicos garantizaran el derecho a la vivienda, no necesariamente el derecho a la propiedad. Si eso ha sucedido así y si nuestro país tiene esa profunda anomalía no es por una cuestión genética, no es porque en el encuentro entre neandertales y homo sapiens, que parece que se produjo —ahora se discute— en la península ibérica, se produjera una especial mezcla genética que nos llevara a tener una tendencia a la propiedad superior al resto, sino porque, como ya se ha demostrado en otras comparecencias, los actores políticos y las instituciones han hecho todo lo posible para canalizar ese derecho a la vivienda de los ciudadanos hacia el acceso a la propiedad. Además, dicho acceso a la propiedad es muy relativo, porque en algunos casos lo que se les ha permitido es el acceso al endeudamiento. Quiero poner algún matiz a su afirmación, por decirlo suavemente. La facilidad en el crédito y en el endeudamiento no solo ha servido para que quienes no podían acceder a la vivienda de otra manera accedieran a su propiedad, ha servido también, por ejemplo, para compensar ficticiamente durante cuarenta años la falta de renta de las familias. La profunda desigualdad en la distribución de la renta de las familias en este país ha sido cubierta con el placebo de un efecto espejismo de capacidad adquisitiva que no correspondía a las rentas porque las rentas no permitían ese acceso ni a los bienes ni a la propiedad ni a nada. Sencillamente, eran sustituidas por el crédito y el endeudamiento. Se ha escuchado en los medios de comunicación a responsables políticos de primer nivel planteando clarísimamente que la mejor inversión de ahorro para la vejez era la vivienda. Me gustaría en estos momentos preguntarles a todos aquellos que hicieron esa inversión, ante aquella máxima que ustedes, entre otros, pero también algún ministro, pusieron en marcha de que el precio de la vivienda nunca bajará, siempre subirá y que, por tanto, es la gran inversión de futuro, si aquello también forma parte o no de esa bondad de nuestro sistema hipotecario y de nuestra estructura de sistema financiero.

Por último, también en ese apartado, no se les olvide una cosa, y es que los bajos tipos de interés no solo sirvieron para facilitar el acceso a un crédito con garantía hipotecaria que permitía la propiedad al cabo de treinta o cuarenta años, o la propiedad inmediata, pero condicionada al cumplimiento de esas obligaciones, sino que gracias a ese modelo hipotecario, que ustedes tanto defienden y que es corresponsable, en parte, no único, de esos tipos de interés bajísimos —que son sin duda la primera burbuja de todas, la burbuja crediticia a partir de la cual han venido el resto de burbujas, la inmobiliaria y la migratoria del mercado de trabajo—, España se ha convertido en el paraíso de un modelo especulativo. Posiblemente usted recordará que para lo que han servido de verdad en nuestro sistema hipotecario los bajos tipos de interés no es solo para facilitar el acceso a la propiedad a las personas que en muchas ocasiones no tenían otro mecanismo para hacerlo, sino para facilitar un modelo productivo basado claramente en la especulación. Sin ese concepto, sin ese modelo que ahora todos ustedes defienden y que si se mantiene nos va a volver a traer, cada vez que haya dinero fácil, a una situación de estas, no hubieran sido posibles esos incentivos tan perversos de adjudicar recursos, los propios y los que no teníamos, los que se fueron a buscar a todos los lugares del mundo, algunos limpios y otros bastante criminales, en el sentido literal del término, por lo de las mafias, no se hubiera producido esa burbuja que dicen que no existió pero que al final han planteado. Por tanto, permítame que le impugne la mayor: Sí hemos de modificar en profundidad nuestro sistema hipotecario. Eso significa para ustedes, la Asociación Hipotecaria Española, aspectos importantes, porque dónde se va a encontrar un mercado como el que ahora aporta niveles de seguridad, de rentabilidad, de fiabilidad tan importantes. Esas son las grandes preguntas —perdonen que insista—, además de las cosas que hagamos para resolver la situación de las familias que hoy están en situación muy dramática, que se tiene que plantear este país.

Todo el mundo insiste en que no es posible la dación en pago. Mi pregunta es la siguiente: Si ese modelo hipotecario ha facilitado fundamentalmente el acceso a bajos tipos de interés con garantía hipotecaria, no solo para las familias sino para todos los inversores, si además ese modelo hipotecario ha permitido que gran parte del endeudamiento de las entidades financieras haya sido no para las familias sino para esos inversores especulativos, si quien de verdad nos ha llevado a la debacle de nuestro sistema financiero no han sido las familias sino ese modelo especulativo, si quienes de verdad son los morosos en estos momentos no son las familias sino ese modelo especulativo, ¿por qué cuando se produce el crac se continúan aceptando fórmulas de dación en pago de las formas más variopintas a las

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 252

6 de febrero de 2013

Pág. 36

inmobiliarias y ustedes consideran que eso no afecta a la calidad del sistema hipotecario o a los títulos que ustedes tienen titularizados? ¿O es que con esos ustedes no pueden y con quienes sí pueden es con los desprotegidos, que son las familias, y a ellos les niegan aquello que no les niegan a los grandes propietarios? ¿Va a ser verdad eso de que en este país deber 40.000 euros le puede comportar a alguien que cada mes que pasa debe el 20% más y lo echan de su casa, pero deber 4.000 millones de euros es la garantía de no pagar? ¿Va a ser verdad? Eso también es imputable a este sistema hipotecario, eso también es imputable a nuestro sistema financiero. ¿Ustedes de verdad creen que, habiendo soportado el sistema hipotecario, el sistema financiero, las cancelaciones de deuda de las grandes inmobiliarias de este país que han quebrado no puede hacer el esfuerzo de soportar la dación en pago de las familias que se encuentren en riesgo de perder su vivienda habitual por insolvencia sobrevenida, no dolosa, y en determinadas circunstancias?

Esa es la pregunta que se están haciendo millones de personas en este país; la podrán expresar con mayor o menor rigor, pero esa es. Como esta es mi última intervención —mi última intervención espero que en esta Comisión y por este tema, no por otra cosa—, me dirijo con toda educación a los miembros de esta Comisión. Eso es lo que yo creo de verdad, de verdad, de verdad que expresaba ayer de manera muy dura, de manera muy contundente, sin duda en algunos casos de manera molesta para algunos de ustedes, la compareciente Ada Colau. Ese sentimiento de injusticia profunda que provoca en esas personas afectadas la situación que hay. Ustedes deberían plantearse de verdad, de verdad facilitarnos que la dación en pago entre en estas condiciones en el ordenamiento jurídico español. Ustedes tienen mucha parte de la responsabilidad de que eso suceda o no, porque si ustedes levantan ese veto y sobre todo el temor exagerado al impacto que eso tendría en el mercado hipotecario, posiblemente seríamos capaces de resolver el problema de decenas de miles de familias, no habiendo podido resolver el de las que ya están en estos momentos en la calle y sin piso, sin casa.

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

El señor **MATOS MASCAREÑO**: Señor Santos González, en nombre de mi grupo parlamentario le damos la bienvenida y le agradecemos su comparecencia como hemos hecho con absolutamente todos —sin excepción— los comparecientes que hemos recibido en esta Comisión desde el día de ayer por la tarde. También le damos la bienvenida y le agradecemos la comparecencia.

Soy de los que opino que en comparecencias como esta sería bueno intentar por los grupos excluir el debate entre los grupos políticos y las manifestaciones que pueden inducir al debate entre los grupos políticos porque estamos aquí para contrastar opiniones, y sobre todo recibir y preguntar a los comparecientes sobre información que pueda mejorar nuestros conocimientos en orden a acometer un proyecto de ley de la importancia de este. Pero no voy a ser hoy tan escrupuloso y me voy a permitir alguna licencia. Usted compareció en junio o julio del 2011 en la Comisión para el estudio y análisis del sistema financiero y su posible reforma, en esa Comisión que creamos en el Congreso de los Diputados. Me imagino la sorpresa o los cambios que haya podido tener la subcomisión respecto a cuando hablábamos en la subcomisión de estudio porque fue en 2011. Había otro partido político en el Gobierno de la nación, y por tanto habrá notado algunos cambios. En aquella ocasión usted llegó por el partido que estaba en el Gobierno. Se decía que este era el mejor sistema financiero del mundo y se decía textualmente que la dación en pago pondría en peligro la banca, como decía el presidente Rodríguez Zapatero, el cual argumentaba que devolver la vivienda hipotecada para saldar el préstamo con el banco haría peligrar la solvencia del sistema financiero español. Eso lo decía ese Gobierno, y habrá notado usted que ha habido diferencias en cuanto a las posiciones en estos momentos.

Con respecto a su intervención voy a comentar algunas cuestiones. Usted ha dicho que el sistema hipotecario ha sido un sistema hipotecario sólido que ha permitido acceder a la vivienda a millones de españoles. Lo comparto plenamente. Ha dicho que la hipoteca en sí no es la culpable de la situación de los españoles. También lo comparto. Me imagino que usted compartirá con nosotros que la crisis económica, que es el problema que tienen los españoles, donde ha causado mayor problema es en aquellas personas que tienen hipoteca y por lo tanto estaban sujetas a un préstamo hipotecario. Es una situación que provoca la crisis, y uno de los aspectos de la crisis aparte de la pérdida de empleo, como consecuencia de la pérdida de empleo, es la posibilidad de perder la vivienda que constituye el hogar familiar. Eso lo compartirá con nosotros.

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 252

6 de febrero de 2013

Pág. 37

¿Qué pretendía este proyecto de ley? El proyecto de ley está claro que pretendía dos cosas, y lo anunció el ministro al tramitarlo y al pedir que se tramitara un real-decreto ley, que se convalidó, que iba destinado a tomar unas medidas determinadas ante una situación determinada. También dijo que se tenía que aprovechar para mejorar aquellas situaciones, aspectos del sistema hipotecario, que deberían ser mejorados. En su intervención le dijo que por supuesto es un sistema perceptible de mejora y que hay que mejorar algunas cosas. Es susceptible de mejorar muchas cosas, o a lo mejor pocas pero de gran trascendencia. Le decía al representante de la Asociación Española de la Banca en el día de ayer que este sistema estaba permitiendo algunas cuestiones que hay que modificar porque a cualquier persona le puede chirriar. Le voy a poner el caso extremo, aunque usted me dirá que la banca siempre intenta solventarlo antes para que no se llegue a estas situaciones extremas. Es un sistema que permite que a un ciudadano que deja de pagar una o dos cuotas de amortización, dos letras del piso, porque ha perdido el empleo con motivo de la crisis económica, inmediatamente se le da por vencida la totalidad del crédito y empieza a pagar intereses de demora, que en hipotecas que yo he visto por el cálculo de cómo se hace puede llegar al 28 o al 29%. Si a la subasta no va ningún postor, cosa que ocurre hoy en día porque no hay crédito para nadie que pueda ir a una subasta para comprar esa vivienda hipotecada, el banco se la queda por el 60% del valor de tasación y el deudor se queda debiendo el resto de la deuda durante el resto de sus días. Si el banco arrienda la vivienda, las rentas son para el banco que es el nuevo propietario, y si vende, con plusvalía o con beneficios, esa plusvalía o beneficios son para el banco puesto que es el propietario de la vivienda.

Esto chirría desde los intereses de demora a todo lo demás, sobre todo cuando no se tiene en cuenta si es una insolvencia, si es alguien que ha tenido mala suerte personal, alguien que ha hecho mal sus cálculos, si es segunda residencia o no, o cuando es el hogar familiar producido por una situación de paro. Yo creía que solo en 14 Estados de los Estados Unidos, pero hoy nos han dicho que en esos es decisión solo del banco utilizar el procedimiento de la dación en pago en la entrega de llaves. No es una opción que tiene el deudor. En todos los países de nuestro entorno hay medidas de segunda oportunidad, de trato diferente cuando la causa de dejar de pagar es sobrevenida, deudores de buena fe, o cuando constituye el hogar familiar. Queremos hacer un sistema hipotecario más justo y proporcionado. A ustedes les deberían chirriar todas las cuestiones que he dicho, por eso pregunto qué propuestas pueden hacer para mejorarlo.

Hemos tenido una comparecencia muy interesante de don Fernando Méndez, anterior a la suya, que ha planteado algunas cuestiones claras. La más interesante que le pregunto es relativa al sistema de la anticresis. Nos decía Fernando Méndez que esto ya está regulado en el Código Civil y que permite la posibilidad de que el acreedor se constituya en administrador de la vivienda ante una persona que no puede pagar y llegue a un acuerdo con el deudor para que durante el tiempo que se acuerde le pague la cantidad equivalente al alquiler que podría obtener en el mercado en caso de adjudicarse la finca. Decía Fernando Méndez que esto es bueno para el deudor pero también para el acreedor, porque dice que no habría habido impago por lo que en principio nada tendría que provisionar por este concepto, que tampoco ingresaría en su patrimonio ningún inmueble como consecuencia de una ejecución hipotecaria y por lo que tampoco debería realizar provisión alguna. Además, el acreedor seguiría conservando la hipoteca y por lo tanto la garantía. Por ello, transcurrido el plazo acordado de anticresis se podía volver a la situación anterior y esto con pequeñas modificaciones, incluso en las normas del Banco de España, podría ser una situación transitoria buena para aplicar. Me gustaría saber su opinión al respecto.

Dije el otro día que establecer un sistema hipotecario más justo y proporcionado es relativamente fácil para las nuevas hipotecas que se constituyan, pero que tendríamos una labor que era más difícil: dar respuesta a un drama social que existe en estos momentos sin dañar la estabilidad muy débil de nuestro sistema financiero porque, como he dicho, no era tan sólido ni era el mejor del mundo, como se nos había dicho. Hay muchísimas familias que tienen muchas dificultades. Por eso se hizo el Decreto 6/2012, que establecía el código de buenas prácticas y el Decreto 27/2012, que establecía la suspensión por dos años de cualquier desalojo para un determinado colectivo de familias que no llegara a dos veces el Iprem, así como la constitución del Fondo social de viviendas.

Me estoy refiriendo a esto porque quiero saber cuál es su opinión. Para mi grupo y para mí, el código de buenas prácticas establece la posibilidad de que un deudor de buena fe pueda reestructurar la deuda hipotecaria. Si esa reestructuración es inviable, que pueda concertarse una quita sobre el capital pendiente. Y si aún así también es inviable que pueda llegarse a la dación en pago con cancelación de la deuda, porque se estima para un determinado colectivo que jamás va a volver a ser solvente y que después de haber pasado un tiempo desde que acreditó el carácter crónico de su insolvencia, que

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 252

6 de febrero de 2013

Pág. 38

quede liberado de esa deuda y no se le persiga hasta la tumba, como se ha dicho aquí. Me parece un magnífico sistema para el hogar familiar con insolvencia sobrevenida y en estas situaciones dramáticas socialmente; me parece un buen sistema.

El código de buenas prácticas se aplicaba a un colectivo prácticamente sin ingresos. El Gobierno está analizando ampliarlo a determinadas situaciones —es lo que le pregunto a usted— y ayer el representante de la Asociación Española de la Banca dijo que era admisible en algunos casos. Le planteé la posibilidad de elevar el código de buenas prácticas a los mismos requisitos del Decreto 27/2012, es decir, a tres veces el Iprem, y hoy el representante de la banca decía que eso podría ser asumible en cuanto a la reestructuración de la deuda y en cuanto a la quita, pero que veía más dificultades respecto a la otra posibilidad de cancelar la deuda a esas personas. Se debe hacer un esfuerzo en el sentido de llegar a un punto en que, sin dañar la estabilidad del sistema financiero, personas que están en paro crónico porque llevan muchos años puedan tener esa oportunidad. Debemos intentar alcanzar esa situación sin provocar otros efectos que estoy seguro de que todos, ustedes y el resto de los ciudadanos, creen que no deberían producirse, como una llamada al impago ni poner en peligro la capacidad de obtener liquidez por parte del sistema financiero. Don Fernando Méndez planteó la anticresis y me gustaría saber si a usted se le ocurren otras medidas, porque no cabe duda de que la voluntad del Gobierno es ampliar el ámbito de aplicación del código de buenas prácticas para que un sistema que consideramos bueno: reestructuración de la deuda, quita y, en último caso, la dación en pago, pueda ser aplicado a un colectivo mayor.

El señor **PRESIDENTE**: Señor González, puede usted responder a los portavoces.

El señor **PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA, AHE** (González Sánchez): Señorías, la Asociación Hipotecaria Española ha estado siempre en su ánimo de colaborar con cualquier proyecto legislativo que se pudiera presentar en nuestro ordenamiento, ya desde nuestros treinta años de existencia. **(El señor vicepresidente, Caldera Sánchez-Capitán, ocupa la Presidencia.)** Es verdad que nos encontramos en un momento particularmente complejo en el que muchas de las medidas que aquí se están ventilando exceden de la finalidad de nuestra asociación hipotecaria, y por tanto nuestro ámbito de actuación está en el ámbito financiero del crédito hipotecario, más allá de que hayamos demostrado —por nuestras comparecencias y por nuestros escritos— que somos absolutamente sensibles con la situación social que está atravesando este país, en la medida en que la hipoteca pueda estar contribuyendo a esa situación de desasosiego, hemos manifestado nuestro interés y nuestra preocupación en relación con esta cuestión. Pero debe entender que nosotros no somos la banca, nosotros somos la asociación hipotecaria del sistema financiero y, por tanto, les repito que nosotros hablamos desde la perspectiva de lo que es el mercado hipotecario.

Desde la perspectiva del mercado hipotecario, lo que les decía esta mañana era que siempre hemos tenido abierto el diálogo con todas las fuerzas políticas, incluso a iniciativa nuestra, pero cuando la iniciativa ha venido por parte de ustedes siempre hemos hablado en un lenguaje absolutamente sincero y colaborador y siempre ha sido nuestro objetivo la participación. Hoy vengo aquí y me pongo a su disposición, no solo cuando vine sino también ahora, y a partir de este momento en relación con cualquier tema que ustedes quieran debatir tendrán nuestra más sincera opinión, como siempre. Pero les repito que nosotros somos la Asociación Hipotecaria Española, y desde la Asociación Hipotecaria Española pretendemos circunscribir el ámbito de nuestra actuación y de nuestra opinión a lo que financieramente significa la hipoteca. Desde ese punto de vista lo que decimos es que hay medidas que están en el ámbito de la discusión, que las veremos seguramente en algún documento y que creemos que hacen su contribución. Hemos manifestado por activa y por pasiva medidas como la regulación de los intereses moratorios, la transparencia en las sociedades de tasación, que haya procesos de subasta mucho más transparentes. Son opiniones que nuestra asociación ha manifestado aquí, que las vuelvo a manifestar aquí y que las manifestaremos tantas veces como sea necesario.

Al mismo tiempo hemos dicho que hay cuestiones en el ámbito puramente del mercado hipotecario que tienen una trascendencia financiera con respecto a terceros. Alertamos y advertimos de que la mezcla de medidas de tipo social con medidas de tipo financiero la tenemos que ponderar, la tenemos que valorar adecuadamente. Tenemos que ver cuál es la relación coste-beneficio de algunas de esas medidas que están en el ánimo de mucha gente y que yo reconozco que tienen un quórum popular importante. A esas no decimos que nos oponemos ni nos dejamos de oponer porque, entre otras cosas, lo que siempre hemos hecho ha sido acatar la legislación y, por tanto, si estas medidas en algún momento llegan a estar en el Boletín Oficial del Estado, como ha ocurrido con las últimas medidas las cumpliremos y nada más.

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 252

6 de febrero de 2013

Pág. 39

Lo que sí decimos, es nuestra obligación desde el punto de vista asociativo por nosotros y por nuestros clientes, es que es conveniente hacer un mejor análisis coste-beneficio de las medidas de carácter estructural que hay en el mercado hipotecario, que es necesario analizarlo desde más perspectivas, no solamente desde la dificultad social de los ciudadanos, que es muy importante —desde luego hay que tener esa consideración—, pero que no es la única, porque las medidas de carácter financiero tendrán una consideración y las medidas de carácter social tendrán otra. No he pretendido otra cosa más que decir eso en mi comparecencia, y a partir de aquí estaba en disposición de contestar sobre cualquier medida que ustedes quisieran preguntar.

Si me preguntan sobre la dación pago, se ha utilizado en nuestro sistema bancario en estos últimos tiempos en múltiples situaciones. Cuando hablamos de la dación en pago, hablamos de la dación en pago obligatoria y además con carácter retroactivo. La dación en pago se ha utilizado mucho, se sigue utilizando y se seguirá utilizando sea a particulares o, como usted decía, a las promotoras cuando esto ha procedido. La cuestión es hasta qué punto en esa relación coste-beneficio y en ese análisis estructural que se tiene que hacer en el mercado, una medida de esta naturaleza debilita el mercado, y hasta dónde, como les decía, hay medidas que favorecerán a la parte pero que sin ninguna duda tendrán un perjuicio para el todo. Qué duda cabe que, si nosotros pusiéramos en marcha un sistema retroactivo de la dación en pago, a las personas que se encuentran en esta situación de impago les vendría fenomenal. Habrá que preguntar a los que están pagando religiosamente su hipoteca cómo verían esta situación y qué efecto llamada puede tener, y qué consecuencia puede tener para la refinanciación del mercado. Sobre este tipo de medidas nosotros, desde una asociación eminentemente profesional en relación con el crédito hipotecario, les decimos que hagamos un análisis sosegado, porque desde el punto de vista social nos podemos estar dando lecciones de moralidad, pero no se trata de ver quién está más preocupado, si los ciudadanos o la banca. Ese escenario no tiene ningún sentido, por lo menos en la figura del presidente de la Asociación Hipotecaria Española. Lo que sí les digo es que hay determinado tipo de medidas, y una de ellas se refiere a todo lo relativo a la ampliación excesiva del ámbito de actuación del código de buenas prácticas, y hay tendríamos que ver dónde está el límite. Siempre que establezcamos un límite, el paso siguiente más allá del límite es preguntarnos dónde empieza la discriminación negativa y dónde empiezan a ser injustas las medidas.

En ese terreno de lo social, sin ánimo de respaldar nada, en muchos casos a instancias del sistema financiero, hemos puesto viviendas al servicio del Fondo social y hemos paralizado y aceptamos la paralización de los desahucios como medidas de tipo coyuntural. En esa medida, me parece que el comportamiento del sistema financiero —probablemente es lo que deberíamos hacer— ha sido correcto. Ahora, si a partir de ayer o a partir del día 8, cuando tengamos el procedimiento de enmiendas que tiene que llegar al Parlamento, establecemos algún sistema de gestión, de relación, de negociación, de estudio conjunto, les daremos nuestra opinión. No es la Asociación Hipotecaria la que tiene que venir aquí a decir qué cosas tenemos que cambiar del sistema de tasación. Lo único que les puedo decir desde nuestra situación es que es legal, que está controlado por el Banco de España y que tenemos en marcha una circular que trata de independizar el funcionamiento de la tasación con respecto a las entidades que son propietarias. Al mismo tiempo, también les tendría que decir que ese análisis que digo de coste-beneficio tendría que ver si las entidades que forman parte de un grupo financiero han tasado mejor o peor que el resto y si el resultado de esa situación es mejor o peor que el resto. Porque, señorías, tengo la obligación de decir —repito—, como presidente de la Asociación Hipotecaria, que hay muchos mantras en relación con esta cuestión. Lo que ocurre es que el trasfondo social nos puede a todos, es inevitable. A partir del trasfondo social, nos quedamos sin argumentos. Hay una parte de la población que tiene problemas y a esa parte de la población habrá que ayudarla, pero si hablamos del mercado hipotecario, lo que sí les digo, señorías, porque es mi obligación decirlo, es que tenemos que tener cuidado de hasta dónde traspasamos los límites en relación con los mercados internacionales. Yo entiendo que es difícil hablar de los mercados internacionales cuando tenemos nuestro drama en el portal de al lado, pero estamos en el sitio adecuado para poderlo decir. Hagamos los análisis con cuidado, hagamos los análisis con coste-beneficio, hasta dónde determinadas medidas pueden perjudicar el todo y hasta dónde el punto de vista social. Ustedes son los que hacen las leyes y, si hay que ayudar a los ciudadanos, pues que se les ayude, estamos totalmente de acuerdo. Esa no es la mejor manera de solucionar las cosas.

Tenemos un 3% de morosidad en nuestro sistema hipotecario, un 3%, y, por tanto, seguramente tendremos que mejorar sistemas de mediación y de negociación, pero me parece que en negociación la banca española sabe un rato, y llevamos un montón de años haciéndolo. ¿Cómo consideran sus señorías que es posible que en nuestro país, con el paro que tiene y con la pérdida de negocios, tengamos esos

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 252

6 de febrero de 2013

Pág. 40

Índices de morosidad tan bajos? Simplemente, negociando; negociando, señorías, negociando, negociando mucho. ¿Qué ocurre? Que la crisis es contumaz y, si se pierden los empleos se contraen unas consecuencias desde el punto de vista jurídico que exceden la responsabilidad de la hipoteca. No tenemos más remedio que producir los acontecimientos como se producen, y para evitarlo en relación con esos colectivos las medidas tienen que ser otras. No pueden y no deben ser medidas estructurales del mercado. Dicho lo cual, me parece fenomenal que arreglemos de una manera distinta los intereses moratorios. Sinceramente, señorías, con esto se está armando demasiado jaleo y me parece que es bastante fácil arreglarlo. Solo tendría que decirles una cosa: lo importante, desde lo que es la profesionalización del mundo hipotecario, es que los intereses moratorios deben existir. Es absolutamente necesario que entendamos los ciudadanos o las empresas que toman un préstamo que cuando las deudas vencen su nivel de remuneración tiene que estar por encima del ordinario, pero no porque lo diga yo, es que lo dice el Banco de España, lo dice el consumo de fondos propios, lo dice el hecho de que las deudas que están vencidas y no atendidas necesitan un nivel de provisionamiento económico superior y, por tanto, necesitan cubrirse con más dinero y eso hay que remunerarlo. Esa es la lógica financiera. Entiendo, además porque lo sufro en mi persona, que cuando hablamos de la hipoteca en términos financieros se utiliza un vocabulario que no está en conjunción con el drama social, pero ese es el esfuerzo que tenemos que hacer todos. Tenemos que separar el drama social de la estructura del mercado hipotecario y tenemos que saber distinguir qué a corto plazo y con arreglo a qué presupuesto porque, dicho sea de paso, las entidades financieras probablemente tenemos una parte de culpa pero hemos sido los únicos que hemos sacado el pecho: las viviendas las hemos puesto nosotros, los desahucios los hemos paralizado nosotros y fue a nuestras instancias también y se recogió. Algo hemos hecho, además de financiar mucho a los ciudadanos; pero hay que separar una situación de la otra y en relación con medidas concretas y no de carácter general y de reformas mayestáticas del mercado hipotecario, hablar de reformas concretas, de qué cosas concretas estamos pensando para esta cuestión.

Me preguntaba el señor Matos por la ley de segunda oportunidad; creo que la ley de segunda oportunidad es un procedimiento jurídico que tenemos que empezar a analizar. Lo que supongo que sus señorías no pretenderán es tener una ley de segunda oportunidad por la vía de enmiendas a un proyecto de ley. Es un procedimiento que es complejo, es delicado, pero que ordenaría muchas de estas cosas porque responsabilizaría, instrumentaría los procedimientos de cómo se hacen este tipo de cosas, de cómo sería posible la liquidación del patrimonio familiar. Por eso les decía que alguna cosa en relación con el mercado hipotecario tenemos que hacer, porque, señorías, solo se habla de la hipoteca, y qué duda cabe que la hipoteca tiene importancia, señor Matos, pero no es la única. A ver si resulta que solamente el crédito hipotecario ha creado el sobreendeudamiento. Habrá que ver, llegado ese momento, cómo se establecen los procedimientos para la detección del sobreendeudamiento y quién endeudó a quién. Quién fue el desencadenante del sobreendeudamiento; entre otras cosas tendríamos que empezar por definir qué es esto. Estoy de acuerdo y creo que ese proceso lo deberíamos abrir. Somos el único país en Europa que no lo tenemos y así se delimitarían responsabilidades.

Nosotros desde el mundo hipotecario lo deseábamos precisamente para que la vivienda, que no es el único culpable de la situación de sobreendeudamiento, no sea tampoco la única responsable de la liquidación del patrimonio de las familias. Por tanto, entiendo que ese es un proceso que hay que de ver despacio, con todas sus variantes, porque son muchas, de todas sus modificaciones legislativas porque afectaría al proceso de mediación y además obligaría a una cosa, que aquí podré decir porque desde el punto social probablemente no se entendería: la segunda oportunidad se consigue después de años de ejercicio de responsabilidad en el pago. Para eso tenemos tendríamos que hacer un estudio comparativo donde funcionan las leyes de segunda oportunidad como en los países nórdicos —Suecia tiene un buen sistema—, Alemania no lo tiene malo, Francia con su Ley Neiertz lleva veinticinco años funcionando con una ley de segunda oportunidad. La segunda oportunidad no se regala, se la gana el ciudadano. Por tanto, la segunda oportunidad no es una dación en pago y al día siguiente salgo al mercado a comprar otra vivienda, sino que es un proceso de control de ingresos y gastos como ocurre en las empresas, si queremos que sea como las empresas, tiene que ser como las empresas, control de ingresos y gastos y disciplina familiar para atender los pagos que por un proceso de mediación o por un proceso jurídico se tendrían que establecer.

Señorías, solamente quiero reiterarles la absoluta disposición de nuestra asociación hipotecaria si en lo profesional ustedes creen que podemos contribuir a que hagamos del mundo hipotecario un mercado mucho mejor, pero desde luego desde la responsabilidad profesional que tenemos de preservar lo que

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 252

6 de febrero de 2013

Pág. 41

nosotros siempre hemos creído que son las líneas que financieramente no deberíamos sobrepasar porque en todos estos debates, señorías, en todos estos debates, siempre falta el tercero, que es lamentablemente el que pone el dinero, y tiene algunas veces opinión. Por tanto, a su disposición, repito, hoy y cualquier día y a cualquier hora que ustedes quieran para, en relación con medidas concretas poderlas discutir y poderlas apoyar, en la medida en que nuestras capacidades así nos lo permitan. **(La señora Iglesias Santiago pide la palabra).**

El señor **VICEPRESIDENTE** (Caldera Sánchez-Capitán): Señora Iglesias, si pide otro turno debería ser muy breve.

Señor Coscubiela, ¿no lo solicita?

El señor **COSCUBIELA CONESA**: Pida a los últimos mohicanos que me permitan marchar.

El señor **VICEPRESIDENTE**: El señor Coscubiela no lo solicita. ¿El señor Matos?

El señor **MATOS MASCAREÑO**: Probablemente sí intervendré.

El señor **VICEPRESIDENTE** (Caldera Sánchez-Capitán): Advierto que este turno será muy breve porque en las primeras intervenciones, como es lógico, se ha excedido el tiempo del uso de la palabra recomendado, que eran siete minutos. A ver si podemos hacerlo en un par de minutos.

Señora Iglesias, tiene la palabra por el Grupo Socialista.

La señora **IGLESIAS SANTIAGO**: En la misma lógica que hice mi primera intervención diciendo que había sido demasiado limitada la intervención del compareciente y que era posible que pudiera pasar esto para aclarar algunas de las cosas que ha dicho. Pensemos que la regulación del mercado hipotecario no se produce para que la banca haga negocio, sino para que la gente pueda acceder a una vivienda, luego no se puede separar lo social de lo económico en las medidas que estamos tomando. Nos habla usted de que la banca en este país tiene un capacidad de negociación alta y lo sabe, pero a la banca y sus activos tóxicos que para la gente se llaman casas, se llaman hogares, también está facilitándosele la dación en pago a través del banco malo. Seguimos desequilibrando el mercado hipotecario. Pensemos que es necesario y reconozca aquí que es necesario tomar medidas que las equilibren. Espero que no haya marcado usted una línea roja con eso de decir que la segunda oportunidad no se puede tramitar mediante enmiendas al proyecto de ley, porque solo tenemos dos oportunidades: tramitarlo mediante las enmiendas parciales al proyecto de ley que ahora ha impulsado el Gobierno o hacerlo a través de la iniciativa legislativa popular.

Nosotros vamos a seguir insistiendo en eso, pero no podemos tardar mucho más tiempo en hacer la segunda oportunidad, porque no solo ampliando el código de buenas prácticas se van a posibilitar esas reestructuraciones de deuda. Yo no soy partidaria del pimpampum ni del: y tú más, señor Matos, en absoluto, pero, por favor, no tardemos tanto tiempo, ni cometamos errores de gobiernos anteriores, en cambiar la situación que se está dando.

El señor **VICEPRESIDENTE** (Caldera Sánchez-Capitán): Señor Matos, tiene la palabra.

El señor **MATOS MASCAREÑO**: Intervengo para agradecer al señor González de nuevo su comparecencia.

Me alegro de que no sea usted partidaria del pimpampum, pero me parece que lo practica de una forma selectiva.

El señor **VICEPRESIDENTE** (Caldera Sánchez-Capitán): ¿Señor González, quiere añadir algo?

El señor **PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA, AHE** (González Sánchez): Si me permite, presidente, quiero apuntar una cuestión muy rápida. Es verdad que ahora estamos viendo el problema que se deriva del endeudamiento de la vivienda y los problemas que o bien al sistema financiero o bien a las familias origina. Hay una asignatura pendiente que tenemos todos —y ustedes también—, que es el mundo de la vivienda en España. Estamos hablando sistemáticamente de viviendas, de alquiler, nos acordamos siempre de santa Bárbara cuando truena, pero no tenemos una estrategia a largo plazo en relación con la vivienda. No hemos sido capaces de hacer un pacto en torno a una ley del suelo, no hemos sido capaces de entender que las viviendas, antes de que se vendan o se alquilen, hay que construirlas y hay que tener recursos financieros suficientes para poder hacerlas. El mundo de la

# DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## COMISIONES

Núm. 252

6 de febrero de 2013

Pág. 42

vivienda —que ahora nos preocupa, cómo no, porque es muy importante— nos está preocupando desde el punto de vista del colectivo de familias que no pueden atender el crédito con el que querían acceder a una vivienda a la que, por otra parte, es posible que no pudieran acceder de otra manera.

Señorías, les dejo aquí una responsabilidad importante en el mundo de la vivienda. Vamos a tener que solucionar los créditos, pero también qué queremos que sea la vivienda en relación con la Constitución. A todos se nos llena la boca con la Constitución, y lo que tenemos que hacer es dar cumplida asistencia a lo que dice la Constitución, repito, en términos financieros, porque las viviendas se alquilarán pero hay que hacerlas y pagarlas.

El señor **VICEPRESIDENTE** (Caldera Sánchez-Capitán): Muchas gracias, señor González Sánchez. Se levanta la sesión.

**Eran las dos y veinte minutos de la tarde.**

cve: DSCD-10-CO-252