

Propuesta del Consejo de Consumidores y Usuarios para la aprobación de una moratoria hipotecaria

Antecedentes

El Consejo de Consumidores y Usuarios ha venido reclamando durante mucho tiempo medidas y soluciones a los graves problemas de endeudamiento y sobreendeudamiento de las familias en España que los sucesivos gobiernos han venido demorando hasta llegar a la actual situación de crisis del crédito, con todas las consecuencias que se están produciendo para millones de familias.

En esta línea de petición de medidas urgentes para los consumidores hipotecados se sitúa el *“Dictamen de iniciativa propia del Consejo de Consumidores y Usuarios relativo a la situación de endeudamiento y sobreendeudamiento financiero de las familias en la actual situación de crisis económica y del crédito”*, que se presentó en febrero de 2009 al Jefe de la Oficina Económica del Presidente del Gobierno, que respondió manifestando su interés en analizar y estudiar las medidas propuestas.

El Dictamen criticaba la poca repercusión en las economías domésticas de las medidas adoptadas por el Gobierno durante el inicio de la crisis económica en nuestro país (alargamiento del plazo de las hipotecas, moratoria y ampliar las posibilidades de rescate planes pensiones, etc, etc). Además, en él se proponían medidas urgentes y necesarias a corto plazo (modificación de normativa hipotecaria, implantación de verdaderas garantías para consumidores que sufren embargos, erradicación de cláusulas abusivas,... y un largo etcétera), que en gran medida fueron suscritas por las centrales sindicales UGT y CCOO en una declaración conjunta con el Consejo de Consumidores y Usuarios que igualmente fue remitida al Gobierno en 2009.

El señalado Dictamen planteaba ya en aquel momento la gravedad de la situación que afrontaban cientos de miles de consumidores y que el tiempo no ha hecho sino acrecentar, sin que hasta el momento haya habido ninguna reacción concreta a las propuestas planteadas por el Consejo de Consumidores y Usuarios.

Necesidad urgente de medidas eficaces

El gran damnificado jurídica y económicamente de la actual crisis es sin duda el consumidor de créditos y de vivienda habitual. Para poder acceder a una vivienda las familias contrajeron, hasta el año 2007, hipotecas de hasta 40 años comprometiendo en muchos casos más del 50% de sus ingresos. En muchas ocasiones, además, las hipotecas se concedieron por un importe

superior al 100% del valor de tasación, frente al 80% exigido por la Ley del Mercado Hipotecario, lo que supone una exposición desmesurada al riesgo.

Por otra parte las condiciones en las que se concedieron estos préstamos fueron precarias y lamentables para el consumidor: cláusulas abusivas, engaños en la tasación, productos tóxicos vinculados y nula evaluación de la capacidad de pago y por tanto del riesgo por parte de las entidades financieras.

Además del estallido de la burbuja inmobiliaria y la posterior crisis financiera y económica, otras muchas circunstancias han dejado a millones familias en situaciones económicas dramáticas que no parecen coyunturales sino más bien estructurales, lo que hace que estos hogares no puedan afrontar el pago de sus obligaciones crediticias en general y, por su especial volumen y trascendencia, a la cabeza de ellas, la hipoteca, viéndose abocadas a un panorama muy desalentador.

Finalmente la insuficiencia de las medidas adoptadas en favor de las familias a lo largo de la crisis económica y la grave alarma social planteada, tanto por los datos que arrojan las propias instituciones judiciales sobre la realidad de los embargos y procedimientos judiciales, como por el drama social que ha intentado modular la labor humanitaria y solidaria de paralización de desahucios que se han llevado a cabo, han puesto de manifiesto una vez más la necesidad de tomar medidas políticas de urgencia para paliar el grave problema hipotecario que viven las familias en nuestro país.

Una moratoria hipotecaria, solución real al problema planteado

Si bien el Consejo de Consumidores y Usuarios continúa manifestando la necesidad de abordar una reforma de la normativa hipotecaria sustantiva, concursal y procesal existente, que ha demostrado no estar a la altura de la situación, estima que la primera medida imprescindible es la adopción de una moratoria que permita "tomar aire" al consumidor sin que penda de un hilo la posibilidad de ser objeto de un proceso judicial que además le dejaría con una deuda de por vida. No resulta razonable ni justo que, con todos los abusos de que ha sido objeto, el consumidor pueda ser víctima además de un procedimiento de ejecución hipotecaria fulminante, que no tiene en cuenta las circunstancias y antecedentes económicos y que le condena a la exclusión financiera de por vida, sin que se le permita ejercer los derechos que han sido obviados u ocultados, en el mejor de los casos, durante la vida del préstamo hipotecario.

Ya en el año 2008 el Gobierno aprobó una moratoria en colaboración con el Instituto de Crédito Oficial que en la práctica no ha producido ninguno de los efectos previstos, como es reconocido notoriamente. Dicha moratoria, cuya aplicación se dejaba al criterio de las entidades financieras y que establecía unos requisitos de acceso excesivamente restrictivos, constituyó en la práctica una mera "carencia subvencionada" siendo buena muestra de ello el hecho de que tres años después de ser adoptada, muy pocas hipotecas se han podido beneficiar de esta medida. En cifras, de los 6.000 millones

habilitados en la línea del ICO, sólo se utilizaron 73, lo que supone un gasto de 0,08% del montante total de dicha línea.

Por ello el Consejo de Consumidores y Usuarios considera urgente que el Gobierno apruebe una efectiva moratoria hipotecaria, la cual podría consistir en un período de tres años durante el cual, y en virtud de unos límites claramente fijados, gran parte de los deudores personas físicas que cumpliesen una serie de condiciones y se encontrasen en un grado determinado de dificultades económicas pudiesen ver suspendido el pago de sus cuotas hipotecarias o minorada su cuantía. De esta forma, se evitaría que cientos de miles de familias hipotecadas se viesen abocadas a procesos de ejecución hipotecaria y embargo de su vivienda habitual.

La moratoria permitirá un debate adecuado sobre la necesaria revisión de la legislación hipotecaria española que el Congreso de los Diputados y el Senado ha reconocido unánimemente al crear la Subcomisión del Gobierno además de en los numerosos debates ocurridos y reiterados a lo largo de la legislatura.

Posibles líneas generales de una moratoria hipotecaria

La propuesta de moratoria que plantea el Consejo de Consumidores y Usuarios pretende por tanto ser una solución inmediata y efectiva a un problema económico y social de dimensiones crecientes.

En sus líneas básicas, la moratoria sería aplicable a aquellos consumidores que tuviesen contratado un préstamo o crédito con garantía hipotecaria para adquirir su vivienda habitual, fijándose como primer criterio de acceso a la medida que el citado préstamo no fuese superior a un determinado importe, y la acreditación de encontrarse en un grado determinado de dificultades económicas, revisables anualmente, que objetivamente les impidan pagar su vivienda habitual. La moratoria conllevaría que durante un plazo de por ejemplo 3 años, (pudiendo prorrogarse en tanto en cuanto no se hayan modificado las condiciones económicas, legislativas y del mercado hipotecario que han dado lugar a la actual situación), los beneficiarios de la misma pudiesen suspender o ver adaptado a su situación el cumplimiento de sus obligaciones de pago de la cuota del préstamo. Una vez aplicada la moratoria, la entidad de crédito no podría hacer efectiva la cláusula de vencimiento anticipado que consta en los contratos de préstamo ni iniciar por lo tanto un procedimiento de ejecución hipotecaria. También quienes estuviesen incurso en un procedimiento de estas características y fuesen beneficiarios de la moratoria deberían poder ver suspendido o paralizado dicho procedimiento, evitando de esta forma el embargo de la vivienda habitual.

Dada la gravedad del problema que se pretende abordar, y el momento actual de legislatura en el que nos encontramos, el Consejo de Consumidores y Usuarios considera que, al igual que se han adoptado otras medidas de carácter urgente mediante fórmulas legislativas que agilizan la tramitación y aprobación, una moratoria hipotecaria puede ser adoptada y aprobada por el Gobierno recurriendo a la fórmula del Real Decreto, que se legitima por la ratificación por el Congreso de la anterior moratoria (Real Decreto

1975/2008, de 28 de noviembre) y que permitiría dar una respuesta eficaz a uno de los mayores y más graves problemas que afecta a los consumidores y, por extensión, al propio sistema financiero y la economía españoles,

Por todo ello, están plenamente justificadas las “razones de urgencia” que exige el art. 86 de la CE para que el Gobierno pueda adoptar un Real Decreto. Además la materia (contratos, hipotecas y derecho a la vivienda y a la integridad económica de la unidad familiar) no están entre los derechos del Título I de la Constitución Española y por tanto pueden ser regulados a través de un Real Decreto. En ningún caso resultarían aceptables los tiempos necesarios para la aprobación de una Ley, ya que se correría el riesgo de un agravamiento o irreversibilidad de muchas situaciones.

Madrid, septiembre de 2011.

