



ASOCIACION ESTATAL DE  
DIRECTORES Y GERENTES EN  
SERVICIOS SOCIALES

~~DESAHUCIAR~~ (\*)

(\*) **Ahuciar**, (*afiuciar*, del *lat fiduciāre*), **esperanzar o dar confianza**.

(DRAE 22ª ed.)

## POSICIONAMIENTO DE LA AEDGSS CON RELACIÓN A LAS MEDIDAS URGENTES PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS

**1º.-** Respecto a las **medidas anunciadas** en la comparecencia tras el Consejo de Ministros, publicadas en el BOE nº 276 de hoy 16 de noviembre, a falta de un análisis con mayor profundidad, consideramos que se trata de **una nueva oportunidad perdida** de lo que podría haber sido un paso firme y valiente hacia la necesaria reconciliación de la ciudadanía con los Poderes Públicos que están a su servicio.

Definitivamente no se establecen medidas que permitan a las personas con dificultades de pago de las cuotas hipotecarias afrontar sus deudas a fin de evitar perder la vivienda. La “paralización” por dos años operará únicamente para los lanzamientos y no para las ejecuciones hipotecarias. Por lo tanto, no se ofrecerá a las personas afectadas la posibilidad de amortizar responsablemente sus deudas sino que, sin remisión alguna, perderán la vivienda.

Es palmario que esto confluye con otro acuerdo adoptado hoy en Consejo de Ministros, y con la política preparatoria de la SAREB (banco malo). Es obvio que la prioridad del Gobierno está en la agilización de las ejecuciones hipotecarias para convertir la morosidad de particulares (deuda mala) en activos inmobiliarios disponibles para ser entregados a la Sociedad de Gestión de activos procedentes de la Reestructuración Bancaria. De nuevo los intereses financieros se anteponen a los de la ciudadanía. Así, a la SAREB se le entregarán algunos inmuebles “con bicho” dentro, sí, pero por un plazo limitado a dos años desde la entrada en vigor del real Decreto-ley, es decir, hasta el 17 de noviembre de 2014.

Resulta muy ilustrativo, pero aún más indignante, que la primera reacción haya sido la de la **Comisión Europea** indicando la necesidad de consultar tales medidas a la troika (Comisión Europea, Banco Central Europeo y Fondo Monetario Internacional). Lamentamos la sanguinaria insensibilidad de la Comisión Europea al haber mostrado su preocupación por este aspecto y no por el dictamen del Tribunal de Justicia de la Unión Europea cuando proclama lo injusto de nuestro sistema hipotecario o por la denuncia efectuada por las Naciones Unidas, a través de la relatora especial para asuntos de vivienda, Raquel Rolnik, sobre el incumplimiento del Reino de España con los tratados internacionales en materia de Derechos Humanos y, en concreto, con el derecho a la vivienda.



ASOCIACION ESTATAL DE  
DIRECTORES Y GERENTES EN  
SERVICIOS SOCIALES



2º.- Respecto al contenido concreto de las medidas, la paralización de desahucios se afianza, al menos, con alguna norma de tipo ejecutivo (de obligado cumplimiento) y no se sustenta en la mera suscripción voluntaria de los acreedores. No obstante imaginamos que esta práctica legislativa hará correr río de tinta entre los juristas al no haber incorporado cláusulas derogatorias para los artículos de las legislaciones afectadas.

En todo caso, lo limitado de las medidas anunciadas y el grotesco desatino de intentar determinar sin ninguna pericia las situaciones de “especial vulnerabilidad”, nos llevan a pensar en algunas casuísticas como las que siguen (y esto es solo una muestra):

- Quienes se encuentren dentro de las condiciones para la paralización de su desahucio, podrían encontrarse (ojalá) ante una oportunidad laboral que diera lugar a un lógico incremento de sus ingresos, perdiendo así la “protección” ofrecida. No hay que ser muy inteligente para darnos cuenta de lo que ello significa: *“Si encuentro o mejoro mi trabajo... me echan de casa”*. Este efecto perverso sería tremendamente pernicioso. Si la moratoria se hubiera aplicado a la ejecución hipotecaria en sí, como parece más razonable, se habría fomentado todo lo contrario: *“Si encuentro trabajo o mejoro el mismo... podré pagar lo que debo y seguir viviendo en mi casa”*.

- A quienes se les conceda el “privilegio” de la paralización de su desahucio por su nivel de ingresos y por estar atendiendo a un familiar *en situación personal de discapacidad, dependencia o enfermedad grave que le incapacite de forma temporal o permanente para una actividad laboral* se juegan su techo a la supervivencia y longevidad de dicha persona atendida. Ya pueden esmerarse en sus cuidados, porque a la triste pérdida de un familiar podrían añadir el automatismo de terminar en la calle.

- Las condiciones propuestas en cuanto al umbral máximo de ingresos no concretan lo referido a unidades de consumo en el hogar para las que se calcula tres veces el IPREM. Es decir se debe estar por debajo de los famosos 1.597 €, independientemente de que se trate de una pareja con dos hijos o con ocho hijos (eso sí, siempre que uno de ellos tenga menos de tres años).

- La obligatoriedad de cumplir, de forma añadida, con una situación concreta de “especial vulnerabilidad”, denota un grave desconocimiento de los procesos sociales y una inusitada torpeza por parte de un Ejecutivo insuficientemente asesorado. Condicionar la paralización de un desahucio a la convivencia en el hogar de una persona dependiente, con discapacidad o con enfermedad grave e incapacitante, puede abocar a situaciones absurdas en las que, en la desesperación, se busque por todos los medios la incorporación de dicha persona al hogar. Cuando se impone este tipo de condiciones para el disfrute de determinados beneficios sociales, se pueden incentivar –está más que demostrado– comportamientos artificiosos que acerquen a



ASOCIACION ESTATAL DE  
DIRECTORES Y GERENTES EN  
SERVICIOS SOCIALES

los afectados a las situaciones prefijadas. Condicionar la paralización de un futuro desahucio al tamaño familiar (familia monoparental con dos hijos o familia numerosa) puede afectar incluso a fenómenos de natalidad forzosa como ya demostró la Antropología del siglo XX. No queremos pensar en la incentivación de algunos otros de los comportamientos sociales indicados en la nota del Consejo de Ministros.

- Pretender que es más razonable, plausible o justo desahuciar a una pareja con un descendiente de cuatro años de edad que a otra pareja con un hijo de dos años raya en el surrealismo y no merece más comentarios. Es algo jurídicamente insostenible y que repugna a la razón.

- ¿Qué ocurre en el caso de que el familiar dependiente o con enfermedad grave que nos haga “especialmente vulnerables” esté siendo atendido en un centro asistencial gracias al aporte mensual de la familia?, (les recordamos que el copago existe y es enorme en algunos casos), ¿no se debería contemplar ese tipo de casos como si fueran convivientes?

- Por supuesto, los avalistas con garantía hipotecaria (personas mayores muchas veces) no forman parte de la supuesta protección. Todos los procesos judiciales seguirán su curso normal y, con estas leyes, crudelísimo.

No seguimos por no aburrir. Pero es obvio que intentar poner límites en función de supuestas “vulnerabilidades especiales” es un gravísimo error estratégico.

**3º.-** En cuanto al anuncio de creación de un “*Fondo Social de Viviendas*” para alquiler de bajo precio, vistos los desatinos anteriores, nos hace sospechar que se trata de una estrategia para mantener las viviendas en uso y hasta para obtener algunos ingresos por parte de la SAREB. Resultado: “*nos quedamos con las viviendas y las sacamos al mercado (¿cuáles y en qué lugares?) para que los desposeídos las mantengan y además abonen los costes de mantenimiento del inmenso parque de viviendas vacías del que disponemos*”.

En este mismo orden de cosas, y en lenguaje de Cooperación Internacional, si las viviendas a disposición lo son en función de criterios de mercado (y ya no nos cabe ninguna duda de ello), técnicamente estaríamos hablando de “*desplazados internos*”. Miles de personas viviendo fuera de contexto, con una terrible sensación de fracaso y pérdida y urbanísticamente aglutinados allá donde el valor de los inmuebles es menor. La cohesión social en dichos contextos es imposible y la aparición de situaciones de exclusión severa será inevitable.

**4º.-** Desde la AEDGSS estamos convencidos de que ES URGENTE encontrar soluciones EXCEPCIONALES que eviten este drama social, exigimos una respuesta valiente que erradique la vulneración de los DERECHOS HUMANOS a que asistimos.



ASOCIACION ESTATAL DE  
DIRECTORES Y GERENTES EN  
SERVICIOS SOCIALES



Por otra parte, estamos seguros de que en el medio plazo, lo coherente y lo que debemos exigir a los Poderes Ejecutivo y Legislativo es una nueva normativa civil y mercantil que permita a quienes no pueden afrontar momentáneamente los pagos de sus deudas -personas físicas (particulares y autónomos) en situaciones de insolvencia sobrevenida por efecto de la crisis- acogerse a sistemas de reestructuración, saneamiento y descarga razonables y acordes con los países de nuestro entorno.

Estos sistemas deberán ser regulados por ley y tienen que dar margen suficiente a jueces y magistrados para que puedan ejercer la Tutela Judicial Efectiva consagrada en nuestra Constitución. Dicha tutela (por lógica economía procesal) deberá ir siempre precedida de sistemas de mediación o concursales interpuestos entre acreedores y deudores que analicen caso a caso y que operen bajo la responsabilidad pública.

Seguimos a disposición de los Poderes Públicos para ofrecer alternativas reales al problema como ya hicimos el pasado Febrero ante el Congreso de los Diputados, dirigidas a la Comisión de Justicia del Congreso, si bien como toda respuesta se nos indicó amablemente en abril que nuestras alternativas se redirigían a la Comisión de Economía.

5º.- Por último debemos un justo reconocimiento y aplauso a cuantas personas, instituciones y colectivos solidarios llevan años alertando sobre las injusticias que en materia de vivienda y crédito se vienen dando en España desde el estallido de la Gran Crisis. Nos referimos a las Plataformas de Afectados por la Hipoteca, los movimientos STOP Desahucios, las organizaciones de consumidores como ADICAE o foros de reflexión y denuncia tan potentes como Amnistía Internacional, la Fundación FOESSA o el *Observatori DESC*. Las reivindicaciones de estos colectivos –fuera cual fuera su eco en la sociedad- han sido un motor de cambio y nos han servido de inspiración permanente. A las acciones colectivas debemos añadir los desvelos de muchas personas que a título individual y profesional han realizado aportaciones muy sustanciales para buscar soluciones a la injusticia manifiesta que vive España en esta materia. Reconocimiento a la prensa que, lejos de alarmismos, refleja la verdad de lo que está ocurriendo en España. Especial reconocimiento también a los componentes del Poder Judicial que son especialmente sensibles con esta cuestión y que actúan con toda profesionalidad en el sometimiento al imperio de la ley, pero evitando mecanicismos en la práctica jurídica y sin olvidar nunca que la esencia del ejercicio de su labor democrática es, finalmente, que **la justicia emana del pueblo**.