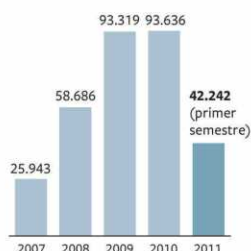
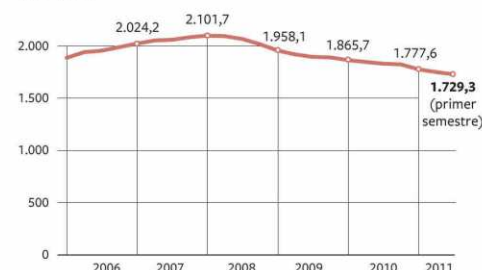




Cuatro años de crisis inmobiliaria

■ EJECUCIONES HIPOTECARIAS PRESENTADAS

■ PRECIOS DE LA VIVIENDA LIBRE
Euros por m²

■ VIVIENDAS INICIADAS



Fuente: Consejo General del Poder Judicial (CGPJ), Ministerio de Fomento. EL PAÍS

Una dación en pago descafeinada

La propuesta socialista de saldar la hipoteca con la vivienda defrauda a expertos y a desahuciados ● El PP se opone a una reclamación clave del Movimiento 15-M

LUIS DONCEL
Madrid

Si Matías González hubiera firmado una hipoteca como las que ahora propone Alfredo Pérez Rubalcaba, su preocupación actual se limitaría a la inminente pérdida del piso. Pero el banco no le ofreció esa opción y cada noche le cuesta conciliar el sueño pensando en su vivienda en Santa Coloma de Gramenet (Barcelona) y en los cerca de 120.000 euros que además le reclama el banco. La melodía que entona el candidato socialista a la presidencia del Gobierno suena parecida a la que demandan grupos cercanos al 15-M. Pero si se escucha atentamente, las dos sintonías tienen tanto que ver como el *heavy* con la ópera.

Rubalcaba quiere que los bancos ofrezcan la dación en pago —es decir, que la entrega del bien hipotecado baste para saldar la deuda— a todos los clientes que pidan una hipoteca a partir de ahora, pero el movimiento de los indignados ha centrado sus protestas en casos como el de Matías González, los que compraron su piso durante el *boom* inmobiliario y ahora no pueden pagarlo. A las 313.826 familias que desde 2007 han vivido en carnes propias una ejecución hipotecaria, la propuesta socialista ya no les sirve para nada.

La dación en pago con efectos retroactivos, que exigen asociaciones como la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), encuentra una total oposición entre los dos partidos mayoritarios y bastantes peros entre los técnicos. "No es factible. Aunque el Gobierno quisiera aprobarlo, los tribunales lo tumbarian", sostiene el catedrático de Economía Aplicada de la Universidad Pompeu Fabra José García Montalvo. "En un momento en el que caen los precios, esta medida favorecería que mucha gente entregara su piso al banco sin más. Así aumentaría la morosidad y se encarecería el crédito que da la banca", añade José Ignacio Navas, notario y coordinador del Observatorio de la Vivienda.

Que estos dos expertos estén en contra de que cualquiera pueda entregar su piso para saldar la deuda no quiere decir que apo-



Manifestación en Madrid el pasado 25 de septiembre para reclamar la dación en pago retroactiva. / ULY MARTÍN

Promesas desbordadas por la realidad

Programa electoral socialista de 2008: "Impulsar la promoción de 1,5 millones de nuevas viviendas protegidas en los próximos 10 años". Tres años más tarde, los resultados son bastante modestos: en lugar de las 450.000 que corresponderían al periodo 2008-2010, los planes estatales han favorecido la concesión de 172.000 calificaciones definitivas para vivienda protegida. Los pisos se han abaratado, sí —un 18% desde el pico del ciclo—, pero a costa de una crisis que ha destruido 1,4 millones de empleos y de la que ahora mismo nadie imagina ni cómo ni cuándo se va a salir.

La propuesta socialista. "Es una muestra más de la política-maquillaje. Si quieren, los bancos ya pueden ofrecer ahora la dación, que está regulada en el artículo 140 de la Ley Hipotecaria. Pero sería mucho más útil y se ayudaría a mucha más gente si se actuara en el proceso de ejecu-

"Ha sido una legislatura complicada, pero estamos moderada y razonablemente satisfechos", dice la exministra y actual secretaria de Estado de Vivienda, Beatriz Corredor. "Nuestra obsesión ha sido aprovecharla para impulsar los cambios estructurales que pongan las bases para evitar otra burbuja. Apostar por la vivienda protegida, por la rehabilitación y el alquiler. Y, si incluimos a los que han recibido la renta básica de emancipación, hemos dado ayuda para comprar, rehabilitar o alquilar a 1,6 millones de familias", añade Corredor. De otra opinión es el catedrático José

El Gobierno ya dio un paso en este sentido hace tres meses. En julio decidió aumentar la parte del sueldo inembargable y obligar al banco que se adjudique una vivienda por impago a valorarla en al menos el 60% de su tasación. Pero los expertos consi-

García Montalvo. "No se ha hecho nada. La política del Gobierno ha tenido un impacto mínimo. Por ejemplo, los acuerdos para conceder crédito a la protección oficial no se han cumplido porque no hay crédito para nadie", señala.

El nuevo Gobierno se encontrará con un sector que en 2011, tras la muy relativa recuperación de 2010, se ha parado en seco. El PP propone recuperar las mismas desgravaciones que contribuyeron a inflar la burbuja, y que el PSOE solo se decidió a retirar cuando esta ya había pinchado. ¿El resultado? Tras el 20 de noviembre.

deran que hay más margen de actuación en este ámbito.

"El Gobierno debería convertir la ejecución en un proceso justo, porque ahora no lo es. ¿Por qué se valora el piso en 100.000 euros y luego se subasta por 60.000? Esta cantidad tendría que ser la misma. Además, se po-

dría mejorar la subasta para mejorar su eficiencia", añade Navas.

Para favorecer la dación en pago pactada "equilibradamente" entre deudores y entidades financieras, el PSOE propone "pedir la implicación de los agentes intervinientes" y "promover un acuerdo con las comunidades autónomas para eximir del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales cuando la entidad financiera acepte la vivienda para saldar la deuda". Pero, como bien dice el programa socialista, este impuesto depende de las comunidades, así que el Gobierno central poco podrá hacer para modificarlo.

"Es cierto que la dación en pago ya estaba regulada, pero el hecho es que los bancos no la ofrecen", señala la ahora secretaria de Estado y hasta octubre de

"Es una iniciativa de política maquillaje", afirma el notario José Ignacio Navas

Los populares no han concretado aún sus medidas para paliar este problema

2010 ministra de Vivienda, Beatriz Corredor. "Queremos que a partir de ahora sea obligatorio ofrecer las dos: la hipoteca tradicional y la de responsabilidad limitada. Y pretendemos también mejorar la formación de los ciudadanos a la hora de contratar una hipoteca", añade. "Es una medida oportunista que no resuelve nada", resume Adrià Alemany, economista y miembro de la PAH. "El problema son las más de 300.000 familias cuya casa ha sido subastada. Y el Estado debe decir claramente si asume que se pueda dejar de lado definitivamente a estas personas".

El PP habla en el avance de su programa electoral de reformar la ley para introducir "mecanismos de liberación de los deudores tras la ejecución del patrimonio embargable", pero no quiere ni oír hablar de la dación. Mientras, casos como los de Matías González se acumulan en los juzgados. Él, por lo menos, ya tiene clara su decisión para el 20 de noviembre: "Claro que voy a votar, pero a ni al PP ni al PSOE. Ninguno de los dos me han echado una mano para que no pierda mi casa".