

Universidad Internacional de La Rioja
Facultad de Derecho

**EL DRAMA DE LOS DESAHUCIOS:
ANÁLISIS DEL PROBLEMA DESDE LA
PERSPECTIVA DE LA LUCHA CONTRA LA
EXCLUSIÓN SOCIAL.**

Trabajo fin de grado presentado por: Luis Alberto Barriga Martín
Titulación: Grado en Trabajo Social
Línea de investigación: Políticas Sociales
Director/a: Mar Chicharro Merayo

Ciudad
[Seleccionar fecha]
Firmado por:

CATEGORÍA TESAURO: 3.4.4 Intervención Social

Índice

	Pág
Resumen y palabras clave	2
1. INTRODUCCIÓN	3
2. MARCO TEÓRICO	5
2.1. Del estado de pobreza a los procesos de exclusión	5
2.1.1. Nociones de pobreza	5
2.1.2. La exclusión como proceso y la pobreza como estado	6
2.2. Dimensiones de la exclusión	7
2.3. Relación entre insolvencia hipotecaria y procesos de exclusión social	11
3. METODOLOGÍA	12
4. ANÁLISIS Y DISCUSIÓN	13
4.1. LA ETIOLOGÍA ECONÓMICO-FINANCIERA	14
4.2.-LA DEUDA HIPOTECARIA	16
4.2.1.- Qué familias se endeudaron más para adquirir una vivienda.	16
4.2.2.- Cómo se accedió al crédito.	21
4.2.3.- Análisis del perfil de 862 casos.	23
4.2.4.- <i>Ni toda la morosidad es familiar ni España ha sido muy diferente.</i>	26
4.3.- TRATAMIENTO JURÍDICO DE LA DEUDA DE PARTICULARES EN ESPAÑA	28
4.3.1.- La ejecución hipotecaria. <i>Qué ocurre cuando no se paga la hipoteca.</i>	29
4.3.2.- La atención al ciudadano sobreendeudado en el entorno de la OCDE.	33
4.3.3.- El impacto de las ejecuciones hipotecarias en España.	36
4.4.- IMPACTO DE LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS SOBRE LAS PERSONAS: ¿Mera pobreza o auténtico proceso de exclusión?	39
4.4.1.- Impacto emocional.	39
4.4.2.- Correlación entre deuda hipotecaria y riesgo de exclusión.	40
5.- CONCLUSIONES Y PROPUESTAS	44
6.- LIMITACIONES	47
7.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	48

Resumen:

Este Trabajo de Fin de Grado, realiza breve un análisis económico y jurídico del problema de los desahucios¹ para adentrarse después en la relación de estos con el avance de la exclusión social en nuestro país.

Tras analizar las causas remotas del problema: el sobreendeudamiento de las familias ligado a la adquisición de vivienda y la desprotección jurídica de los particulares en España, se analiza el perfil tipo de familias afectadas y las consecuencias que está teniendo y que tendrá en forma de avance de la exclusión social afectando a personas que hasta hace pocos años vivían en una situación de integración social plena.

Así pues, el resultado de una serie de factores complejos de diferente índole que han golpeado de forma abrupta a la población y, sobre todo, el avance del desempleo con la consiguiente pérdida de capacidad de pago, estaría dando lugar a algo aún más grave que el mero empobrecimiento material de la población española: la aparición de una exclusión social de nuevo cuño que acentuará, sin duda, una configuración social dual y que tenderá –si no intervenimos a tiempo- a perpetuarse estructuralmente.

Palabras clave:

Palabras clave: Desahucio; Crisis; cohesión social; sobreendeudamiento; vivienda; hipotecas; exclusión social; servicios sociales; tutela judicial.

Keywords: *Eviction; Crisis; social cohesion; over-indebtedness; housing; mortgage; social exclusion; social services; court / legal protection.*

¹ Utilizaré ahora el término “desahucio” por ser el admitido socialmente, si bien cabe precisar que cuando nos referimos al desalojo forzoso de una vivienda que sea garantía real de un préstamo o crédito hipotecario, debe hablarse –en puridad- de “lanzamiento”, ya que el desahucio se corresponde generalmente con el desalojo forzoso de la vivienda arrendada, caso que no será objeto de este TFG.

1.- INTRODUCCIÓN

No es difícil justificar la gravedad de la problemática sobre la que se versará este Trabajo de Fin de Grado: los desahucios y sus implicaciones en las personas afectadas. Si nos apartamos del abundante ruido mediático que suscita la cuestión –ciertamente atronador en la actualidad-, nos encontramos con un problema complejo que –ya lo adelantamos- requiere ser abordado integralmente, aunando de forma simultánea, al menos, tres perspectivas: la económico-financiera, la jurídica y la social.

Uno de los principales problemas al acercarnos al problema es que se corre riesgo de abordarlo desde un punto de vista excesivamente parcial (aunque sea especializado) y precisamente una de las conclusiones clave de este TFG será que el asunto requiere –no nos cabe ninguna duda- un tratamiento integral que considere lo poliédrico de sus dimensiones, tanto en la etiología del problema como, consecuentemente, en las acciones a desarrollar desde la política social.

Para una entidad financiera, la hipoteca sobre una vivienda es una oportunidad de negocio. Concede un crédito que figurará entre sus activos –como fuente de réditos- y que podrá a su vez presentarse como un valor para el intercambio financiero con el que realizar transacciones mediante la emisión de cédulas hipotecarias. Otro tanto podría decirse de una agencia inmobiliaria o de una promotora de las que existían hace una década en España en cuanto a la vivienda como fuente de pingües réditos económicos.

Para un juez o magistrado; un secretario judicial; un notario o un registrador de la propiedad, una vivienda hipotecada es la garantía real ligada al cumplimiento por parte del hipotecante-deudor y de los avalistas (si los hubiera), de unos compromisos contractuales consistentes en el pago de unas cantidades dinerarias en un amplio lapso de tiempo. Si se incumplen los pagos, se ejecutará la garantía. La prenda o hipoteca es por tanto un elemento esencial a determinado tipo de negocio jurídico privado de crédito o préstamo para adquisición de inmuebles, lo que requiere de una adecuada seguridad jurídica.

Pero no podemos obviar que, en un estado social moderno, para la ciudadanía en general, la vivienda –ya sea en propiedad o arrendada- también es:

- Un derecho humano fundamental (techo, cobijo, seguridad, intimidad...) que se perfila como un elemento esencial para el desarrollo de las personas y para evitar el

desamparo, tal y como constatan las normas y tratados, tanto nacionales como internacionales²

- La expresión material de un proyecto de vida individual y/o familiar. Formar una familia precisa de un continente, es decir, de un espacio físico con unas mínimas condiciones.
- Un elemento de pertenencia o ligazón a un contexto social y geográfico concreto (vecindad, barrio, pueblo...). La vivienda así considerada es un nexo de unión de la persona con un entorno en el que se desarrollan sus relaciones con los otros.

Este TFG propone como hipótesis que: ***el excesivo endeudamiento familiar ligado a la adquisición de vivienda, combinado con la pérdida de la capacidad de pago en un contexto de recesión y de destrucción de empleo, supone el avance imparable de nuevos procesos de exclusión social. Dichos procesos de exclusión afectarán muy especialmente a unas capas de la sociedad que, hasta ahora, estaban completamente integradas en el entramado social.***

Así, nuestro TFG se ha planteado como objetivos:

- Analizar las causas remotas del problema. (Dimensiones financiera, económica y jurídica)
- Dimensionar cuantitativamente el problema (esclarecer el nº de familias afectadas)
- Determinar el *perfil tipo* de las familias afectadas.
- Analizar la correlación entre el problema y la aparición de nuevos procesos de exclusión social, validando así la hipótesis de partida.

Pero todos estos objetivos, tienen la pretensión de servir a una finalidad última: **aportar alguna idea clave y de aplicación práctica para un abordaje integral del problema que debería –creemos- incardinarse en la Política Social del futuro en España si se pretende preservar la cohesión social.**

² Véanse: art. 25.1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948; art. 11 del Pacto Internacional de Derechos Sociales, Económicos y Culturales de 1966 y Observaciones posteriores del comité DESC; arts. 16 y 19 de la Carta Social Europea de 1961 y art. 47 de la Constitución Española.

2.- MARCO TEÓRICO

2.1.- Del estado de pobreza a los procesos de exclusión (*una distinción esencial*)

La pérdida de la vivienda por causa de un repentino empobrecimiento (que se puede acreditar perfectamente en el caso español acudiendo a la evolución de las estadísticas de renta), es un factor generador de gran desestabilización vital que, combinada con otros elementos, puede derivar en graves situaciones de exclusión social.

Sin embargo, antes de continuar, procede hacer una breve pero imprescindible, conceptualización de los dos términos utilizados más arriba: *pobreza* y *exclusión*.

2.1.1.- Nociones de pobreza:

El concepto de pobreza –como casi ninguno en ciencias sociales- no es unívoco. Así, para Paugman (2007), existirían tres tipos ideales de pobreza: una POBREZA INTEGRADA, es decir, la pobreza entendida como una condición social de una gran parte de la población ligada al desarrollo económico y para una región concreta; una POBREZA DESCALIFICADORA –más relacionada con lo que luego definiremos como exclusión social- ligada a los procesos de rechazo en el ámbito de la producción y a la dependencia de ayudas y subsidios y, finalmente, una POBREZA MARGINAL, de corte estructural, relacionada con la falta de adaptación de una minoría a la sociedad que le circunda.

Otros, como el economista indio y premio Nobel Amartya Sen (2000), críticos con los enfoques monetarios de la pobreza excesivamente centrados en el reparto desigual de los medios para satisfacer las necesidades, aportan una perspectiva en la que la pobreza estaría más relacionada con el *EMPOWERMENT* o “empoderamiento”, es decir, con la posibilidad o imposibilidad para el individuo de elegir las acciones económicas que sean en interés propio. Por lo tanto, el problema no sería tanto la distribución de los bienes como en la distribución de las posibilidades y de las capacidades para tomar las propias decisiones.

Admitiendo la importancia de considerar la dimensión de las capacidades, junto a la de la mera distribución de la riqueza monetaria y material, según Udaya Wagle (2002), se debería considerar aún una tercera dimensión; la EXCLUSIÓN DE LOS PROCESOS SOCIALES:

Aunque haya contribuido en gran medida a la elaboración de explicaciones más realistas de la pobreza, la idea de pobreza de capacidades no ha podido reconocer la

importancia de los procesos sociales, políticos y psicológicos que obligan a algunos a esa condición. Esto señala que cualquier discusión sobre la pobreza es incompleta si no incorpora los aspectos de la exclusión económica, política y cívica o cultural. Esto se debe a que dichos aspectos reflejan a conjuntos más amplios de fuerzas sociales y estructurales que desempeñan un papel central proporcionando a las personas oportunidades o planteándoles amenazas. A pesar del hecho de que las personas tienen unos ingresos o un consumo adecuados, y capacidades básicas, algunos tienden a ser pobres simplemente porque se ven excluidos de diversos procesos sociales. (p.17)

2.1.2.- La exclusión como proceso y la pobreza como estado:

Pero para conseguir arrojar algo de luz a los múltiples y profusos matices que ofrecen los intentos de conceptualización de la pobreza, resulta especialmente interesante la distinción que hace José Félix Tezanos (2005) entre los conceptos de pobreza y de exclusión social, centrándonos en el contexto europeo:

RASGOS DE DIFERENCIACIÓN	POBREZA	EXCLUSIÓN SOCIAL
SITUACIÓN	Es un estado	Es un proceso
CARÁCTER BÁSICO	Personal	Estructural
SUJETOS AFECTADOS	Individuos	Grupos sociales
DIMENSIONES	Básicamente unidimensional (carencias económicas)	Multidimensional (aspectos laborales, económicos, sociales, culturales)
ÁMBITO HISTÓRICO	Sociedades industriales (o en su caso tradicionales)	Sociedades postindustriales y/o tecnológicamente avanzadas
ENFOQUE ANALÍTICO APLICABLE	Sociología de la desviación	Sociología del conflicto
VARIABLES FUNDAMENTALES	Culturales y económicas	Laborales
TENDENCIAS SOCIALES ASOCIADAS	Pauperización	Dualización social
RIESGOS AÑADIDOS	Marginación social	Crisis de los nexos sociales
DIMENSIONES PERSONALES	Fracaso, pasividad	Desafiliación, resentimiento
EVOLUCIÓN	Residual. Estática.	En expansión.
DISTANCIAS SOCIALES	Arriba – abajo	Dinámica dentro - fuera.
VARIABLES IDEOLÓGICO-POLÍTICAS QUE INFLUYEN	Liberalismo no asistencial	Neoliberalismo desregulador

Tabla 1. Reproducción del cuadro 2, p.167 de: Tezanos, J. F. (2005)

Además de presentar esta luminosa conceptualización sobre *pobreza* y *exclusión*, Tezanos plantea –de nuevo clarificador- otra diferenciación esencial que es inspiradora de la propuesta realizada por el presente TFG: los enfoques de análisis de la exclusión social utilizados hasta ahora podrían dividirse a su vez en dos bloques:

- a) **Análisis de tipo descriptivo**, en los que las preguntas básicas serían: ¿Quiénes son, cómo se encuentran o qué necesitan los excluidos? Todo ello con el objetivo de conocer y contabilizar para ofrecer generalmente respuestas de tipo paliativo.

b) **Análisis de tipo estructural**, en los que las preguntas básicas serían: ¿Cómo se produce la exclusión social y cuáles son sus causas?, para poder proponer respuestas de tipo rectificador, no sin antes comprender los procesos y prever los impactos.

El presente trabajo pretenderá mejorar la comprensión del fenómeno complejo y estructural de los desahucios para, desde una perspectiva global determinar si se trata de la etiología de graves procesos de exclusión social futuros o si únicamente se trata de un fenómeno ligado al empobrecimiento repentino de una buena parte de la población.

De tratarse de lo primero, estaríamos hablando de un fenómeno de gravísimas consecuencias para el futuro. Si, por el contrario, se tratara de lo segundo, bastaría con que el ciclo económico pasase a mejorar para que la pobreza dejara paso a una recuperación casi automática de las poblaciones afectadas.

Evitar la exclusión social, prevenirla o atenderla, son misiones esenciales de los Servicios Sociales que se han de concretar a través de políticas efectivas, más allá de lo meramente paliativo, esto es, también desde una perspectiva preventiva. Es por ello que el mayor reto está en complementar entre sí ambos enfoques: descriptivo y estructural.

2.2.- Dimensiones de la exclusión (*la complejidad*)

Llegados a este punto es imprescindible analizar cuáles son las dimensiones de las que hablamos y que hay que considerar cuando nos referimos a la exclusión social.

Una primera fuente inspiradora la encontramos en los trabajos de la Fundación FOESSA (Cáritas Española) que desde hace años elabora informes periódicos sobre la pobreza y la exclusión. En las conclusiones de su VI informe, los autores formulaban una propuesta de sistema de medición de la exclusión social a partir de la siguiente explicación:

El concepto de exclusión que se extiende en Europa permite incluir tres aspectos claves de esta concepción de las situaciones de dificultad: su origen estructural, su carácter multidimensional y su naturaleza procesual, dinámica. La tradición francesa de análisis sociológico, de la que parte el término exclusión, entiende que este es un proceso social de pérdida de integración que incluye no sólo la falta de ingresos y el alejamiento del mercado de trabajo, sino también un debilitamiento de los lazos sociales, un descenso de la participación social y, por tanto, una pérdida de derechos sociales. (VI Informe FOESSA, 2008. p.55)

Así, la escala FOESSA, constituida por treinta y cinco indicadores, se construye a través de tres grandes ejes, seis dimensiones y trece aspectos a dimensionar:

<i>Ejes de exclusión</i>	<i>Dimensiones</i>	<i>Aspectos</i>
ECONÓMICO	Participación en la producción	Empleo
	Participación del producto social	Ingresos
		Privación
POLÍTICO (ciudadanía)	Derechos políticos	Participación política
	Derechos sociales: acceso a los Sistemas Públicos	Educación
		Vivienda
		Salud
LAZOS SOCIALES RELACIONALES	Conflicto social, anomía	Conflictos familiares
		Conflictos asociales
		Conductas delictivas
	Aislamiento social	Sin apoyo familiar
		Conflicto vecinal
		Institucionalizados

Tabla 2. Elaboración propia. Fuente: VI Informe FOESSA 2008. Pp. 59-61

Otro interesante trabajo que nos ayudará a determinar cuáles son las dimensiones comprometidas en materia de exclusión social procede de la Fundación Luis Vives (2011) y en concreto de los resultados del Proyecto de Investigación: *Medición del Impacto Cualitativo de los Programas de Inclusión Social*, cuyo objetivo fundamental era crear una herramienta de análisis cualitativo del impacto de las intervenciones en el que participaron activamente 45 entidades del tercer sector de la acción social. El valor de esta propuesta es fundamentalmente práctico ya que las ONG participantes analizaron el comportamiento de las dimensiones y de los indicadores desde la propia realidad de sus programas de inclusión social.

La propuesta investigadora –que hay que aclarar que busca medir el impacto de los programas (pre y post) y no tanto la situación de exclusión en sí- identificó ocho dimensiones como fundamentales que a su vez desglosó en indicadores y variables para su medición:

<i>Dimensiones identificadas por FLV para la evaluación de proyectos de inclusión social (Proyecto IntegrActúa 2011)</i>		
Dimensión	Contenido	Indicadores y variables (*)
I. Dimensión personal	Valores, percepciones, actitudes y comportamientos que emanan del individuo.	1. Emociones: 2. Autonomía personal: 2.1. Autonomía intelectual 2.2. Autonomía física 3. Desarrollo personal: 3.1. Expectativas 3.2. Conocimiento y asunción del proceso. 4. Actitud y comportamiento

II. Dimensión material	Acceso a bienes básicos, y por tanto a la satisfacción de las necesidades elementales (alimento, ropa y vivienda), tanto las propias como las de las personas al cargo (menores, personas con discapacidad, mayores...) y disponibilidad de ingresos o recursos propios para sufragar por sí mismos dichas necesidades.	1. Acceso a alimentos. 2. Acceso a ropa. 3. Alojamiento y vivienda: 3.1. Acceso a alojamiento y vivienda. 3.2. Habitabilidad. 3.3. Adaptabilidad de la vivienda. 4. Ingresos: 4.1. Disponibilidad de ingresos. 4.2. Gestión de ingresos. 4.3. Procedencia de los ingresos.
III. Dimensión de la salud	Bienestar físico y psicológico; valor otorgado por las personas a su propia salud; grado de responsabilidad asumida por el beneficiario tanto en su gestión, como en el seguimiento de los consejos médicos. Así mismo, se incluye en esta dimensión la ausencia o presencia de hábitos nocivos que perjudiquen el bienestar físico.	1. Estado de la salud. 2. Gestión de la salud. 3. Adicciones.
IV. Dimensión convivencial y familiar	Situación, dinámicas y relaciones que se dan en el contexto cotidiano y más próximo a la persona beneficiaria. Por una parte, en la unidad convivencial; en el hogar entendido en sentido amplio como el espacio en el que se reside y donde se convive a diario. Por otra, en las relaciones con la familia, con la que no siempre se comparte residencia.	1. Organización del hábitat. 2. Relaciones dentro del hábitat. 3. Normas, límites y valores. 4. Relaciones con la familia.
V. Dimensión relacional	Abarca las relaciones sociales y vínculos personales de las personas en situación o riesgo de exclusión, fuera del núcleo familiar.	1. Frecuencia y carácter de las relaciones. 2. Relaciones con el grupo de iguales.
VI. Dimensión ocupacional	Engloba la existencia de una ocupación habitual, en la medida de lo posible, acorde a sus intereses, expectativas y necesidades. Así mismo, incluye la posición ante el empleo, y la calidad del puesto de trabajo, para aquellos beneficiarios cuyo objetivo a corto o largo plazo sea un trabajo remunerado.	ADULTOS 1. Ocupación. 2. Posición ante el empleo: 2.1. Formación y experiencia. 2.2. Habilidades. 3. Empleo: 3.1. La calidad. 3.2. La estabilidad prevista. MENORES 1. Escolarización.
VII. Dimensión de ocio y tiempo libre	Disponibilidad de tiempo libre, aprovechamiento e idoneidad de las actividades de ocio realizadas.	1. Ocio y tiempo libre. 2. Satisfacción del beneficiario.
VIII. Dimensión comunitaria	Acceso a los derechos, a los recursos a disposición de los ciudadanos y a su participación en el espacio público. En definitiva, a la disposición de las condiciones necesarias para ser un ciudadano más en el espacio público anónimo	1. Situación jurídico-administrativa: 1.1. Existencia jurídica. 1.2. Regularización administrativa. 2. Uso de recursos comunitarios y participación.

Tabla 3. Extractado Fundación Luis Vives (2011). pp. 8-13.

(*) **Nota:** Se ha suprimido el indicador referido a la satisfacción del beneficiario respecto a todas las dimensiones vitales que se evalúan.

Estas dimensiones e indicadores, guardan plena sintonía con los que ya apuntó Tezanos (2005) como esenciales a la hora de analizar el eje inclusión-exclusión, si bien él utiliza el término “factores”, distinguiendo entre integradores y excluyentes:

	<i>Factores de exclusión</i>	<i>Factores de Integración</i>
Laborales	<ul style="list-style-type: none"> • Paro • Subempleo • Temporalidad • Precariedad laboral • Carencia de Seguridad Social • Carencia de experiencia laboral 	<ul style="list-style-type: none"> • Empleo fijo o estable • Buen nivel de ingresos (como asalariado o por cuenta propia) • Condiciones de empleabilidad razonables • Experiencia laboral
Económicos	<ul style="list-style-type: none"> • Ingresos insuficientes • Ingresos irregulares (economía sumergida) • Carencia de ingresos • Endeudamiento • Infravivienda, hacinamiento • Sin vivienda 	<ul style="list-style-type: none"> • Ingresos regulares • Fuentes alternativas de ingresos • Vivienda propia
Culturales	<ul style="list-style-type: none"> • Pertenencia a minorías étnicas • Extranjería. Barreras idiomáticas y culturales • Pertenencia a grupos de “rechazo” (cultural y político) • Analfabetismo o baja instrucción • Elementos de estigma 	<ul style="list-style-type: none"> • Integración cultural • Perfiles “culturales” adaptados e integrados • Alto nivel de instrucción, posesión de cualificaciones demandadas
Personales	<ul style="list-style-type: none"> • Variables “críticas” de edad y sexo • Minusvalías • Handicaps personales • Alcoholismo drogadicción • Antecedentes penales • Enfermedades • Violencia, malos tratos, etc... • Débil estructura de motivaciones y actitudes negativas • Pesimismo, fatalismo • Exilio político, refugiados 	<ul style="list-style-type: none"> • Capacidad e iniciativa personales • Cualidades personales valoradas socialmente • Buena salud • Motivaciones fuertes • Optimismo, voluntad de realización • Facilidad de trato
Sociales	<ul style="list-style-type: none"> • Carencia de vínculos familiares fuertes • Familias monoparentales • Carencia de otras redes sociales • Entorno residencial decaído • Aislamiento 	<ul style="list-style-type: none"> • Apoyo familiar • Intensa red social, relaciones • Pertenencia a asociaciones • Residencia en zonas de expansión • Integración territorial

Tabla 4. Fuente: TEZANOS, J. F. (2005). Reproducción del cuadro 4, p.172.

Esta reflexión es fundamental para nuestro trabajo, pues a través de ella determinaremos cuántos de los factores excluyentes o integradores se ven comprometidos en los casos de las familias afectadas por el problema de las ejecuciones hipotecarias, acercándonos así a la determinación del riesgo de exclusión.

Así, Tezanos (2005), destaca cómo tradicionalmente se ha considerado el factor laboral como el esencial y más evidente para entender los desencadenantes de los procesos de exclusión y que ha sido más recientemente cuando se han empezado a considerar otros factores que, entrelazados con los económico-laborales, perfilan el **mapa de riesgos** que media entre la plena integración y la exclusión social:

“INTEGRADOS”

<i>Riesgos</i>	<i>Trabajo</i>	<i>Ingresos</i>	<i>Vivienda</i>	<i>Relaciones/ apoyos sociales</i>
BAJOS	<ul style="list-style-type: none"> • Empleo estable 	<ul style="list-style-type: none"> • Riqueza, ingresos suficientes 	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda propia 	<ul style="list-style-type: none"> • Familia e integración satisfactoria en redes sociales
MEDIOS	<ul style="list-style-type: none"> • Trabajo precario y/o poco remunerado 	<ul style="list-style-type: none"> • Ingresos mínimos garantizados 	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda en alquiler, situaciones de hacinamiento 	<ul style="list-style-type: none"> • Crisis familiares; redes sociales débiles • Apoyos institucionales compensatorios
ALTOS	<ul style="list-style-type: none"> • Exclusión del mercado de trabajo 	<ul style="list-style-type: none"> • Situación de pobreza 	<ul style="list-style-type: none"> • Infraviviendas, “sin techo” 	<ul style="list-style-type: none"> • Aislamiento; rupturas sociales • Carencia de apoyos institucionales

“EXCLUIDOS”

Tabla 5. Tezanos, J. F. (2005). Reproducción del cuadro 5, p.174. El autor adapta un esquema del Observatorio de políticas de lucha contra la exclusión de la Comisión de las Comunidades Europeas de 1994 al que añade las dos últimas columnas en consideración a no ceñirse únicamente a los factores económico-laborales.

La pregunta a responder será, ¿en qué punto de riesgo se encuentran las personas en riesgo de pérdida de su vivienda por no poder pagar sus préstamos hipotecarios?

2.3 Relación entre insolvencia hipotecaria y procesos de exclusión social.

¿Suponen las situaciones de insolvencia respecto a los préstamos hipotecarios un claro riesgo de caer en el precipicio de la exclusión social? O bien, ¿se trata más bien de situaciones de empobrecimiento repentino, coyuntural para las cuales los afectados cuentan con suficientes factores de integración absorbiendo así el impacto de la quiebra económica?

Dependiendo de la respuesta procedería impulsar políticas de diferente corte. Si la realidad apuntara a la segunda alternativa citada (situación coyuntural de quiebra financiera familiar) bastaría con desarrollar políticas sociales de mantenimiento (rentas mínimas, subsidios de desempleo, etc.) que soportaran la situación hasta que se produjera un cambio de ciclo económico sin necesidad de ir más allá en la actuación pública. Sin embargo, si la situación de insolvencia hipotecaria conlleva la destrucción o la neutralización de varios de los factores de integración además de potenciar la aparición de nuevos factores de exclusión, la respuesta a tales situaciones no puede ser únicamente paliativa y temporal sino que deberá complementarse con acciones proactivas que estimulen la integración e impidan los deterioros a toda costa.

Para poder obtener respuestas debemos indagar en la realidad de los desahucios desde diferentes ópticas: la óptica financiera-económica que nos informe sobre las causas, la

profundidad del problema y los perfiles económicos de las personas afectadas. La óptica jurídica nos debe aportar conocimientos acerca de hasta qué punto están protegidos los derechos fundamentales que comentábamos al inicio frente a los derechos de los acreedores hipotecarios.

Ambas ópticas, si se quiere un tanto separadas del estricto ámbito del Trabajo Social y los Servicios Sociales, son fundamentales para la comprensión y el tratamiento del problema. A ambas deberemos unir el análisis de la dimensión social, convivencial y las actitudes, sentimientos y comportamientos de las personas afectadas.

Unidas las tres, podremos identificar si realmente estamos ante una nueva forma de exclusión y en qué fase del proceso nos encontramos.

3.- METODOLOGÍA

Para acercarnos a dar respuesta a las preguntas formuladas, vamos a analizar la problemática de las ejecuciones hipotecarias inicialmente desde una doble perspectiva: económica y jurídica para, una vez comprendido el fenómeno desde sus raíces y efectos sobre la población, acercarnos a determinar si esta problemática será realmente una nueva y poderosa fuente de exclusión social para un grupo importante de población o, si por el contrario, puede afrontarse el problema desde la perspectiva de que una recuperación económica dará lugar a una automática mejora de las situaciones, bastando entonces las respuestas de mantenimiento (paliativas).

Siendo la perspectiva elegida “macro” realizaremos un análisis de gran cantidad de datos procedentes de diversas fuentes secundarias para triangularlos:

- Banco de España (estadísticas y estudios sobre créditos concedidos a familias)
- Ministerio de Fomento (Estadísticas oficiales de precios de la vivienda)
- Instituto Nacional de Estadística (Encuesta de Calidad de Vida y Encuesta de Presupuestos Familiares)
- Eurostat (Indicadores de pobreza y/o exclusión)
- OCDE (evidencias y recomendaciones sobre vivienda y crédito)
- Consejo General del Poder Judicial (datos estadísticos de ejecuciones hipotecarias)
- Colegio de Registradores de España (estadística de ejecuciones hipotecarias)
- Estudio cualitativo de 11 casos (Fundación Innovación, Acción y Conocimiento)

A estas fuentes de datos hemos añadido el análisis y tratamiento de datos de otra fuente indirecta a la que hemos tenido acceso aún cuando sea inédita:

- 862 expedientes de usuarios del *Programa Integral de Atención a Familias en Riesgo de Desahucio* puesto en marcha desde los Servicios Sociales de Castilla y León (Gerencia de Servicios Sociales junto a 25 entidades locales).

El examen de dichos expedientes y la extracción de información (estadística descriptiva) nos permitirá obtener información directa sobre las familias afectadas, su perfil y su situación actual.

Analizados los perfiles socioeconómicos de las familias afectadas, el número de éstas y su evolución y las circunstancias en que se dan en el curso de las ejecuciones hipotecarias en vía judicial, estaremos en disposición de verificar cuántos de los factores excluyentes emergen y cuántos de los factores integradores se ven amenazados o, definitivamente, neutralizados.

Para ello confrontaremos dicha configuración del problema con la tabla de los factores, excluyentes o integradores, sugerida por Tezanos (2005) en el intento de demostrar o falsar nuestra hipótesis de partida.

4.- ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

4.1.- LA ETIOLOGÍA ECONÓMICO-FINANCIERA (*cómo hemos llegado hasta aquí*)

Las causas que han motivado que el fenómeno de los desahucios se haya convertido en una alarmante prioridad política, jurídica, económica y social en España pueden parecer bastante evidentes pero han de ser explicadas con un mínimo de profundidad.

Por un lado asistimos a unos años de relativa “bonanza” económica (desde mediados de los años 90 del siglo pasado hasta finales de 2006) en los que confluyen una serie de factores que van a dar lugar a un sobreendeudamiento de las familias españolas ligado a la adquisición de viviendas como germen evidente de la situación que actualmente padecemos respecto a las hipotecas.

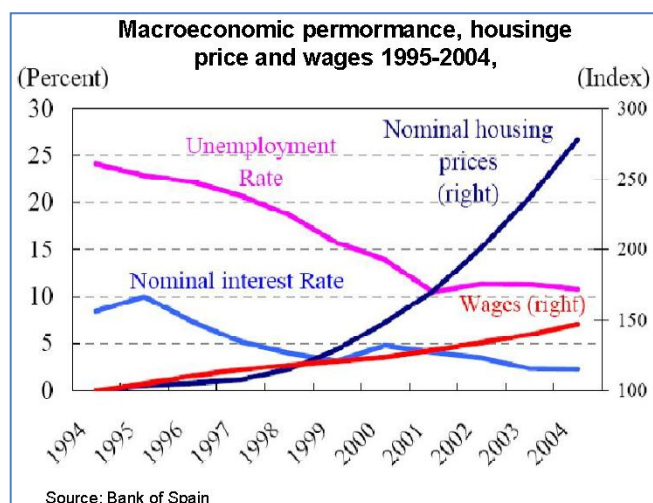


Gráfico 1.- Extraído del documento en la red: *El ajuste del sector inmobiliario español*. Ministerio de Fomento. Enero 2012. Fuente de datos: Banco de España.

Algunos de los factores a que nos referimos pueden verse en el *Gráfico 1*. Si nos fijamos en España, en el intervalo 1994-2004, los tipos de interés (*nominal interest rate*) apreciaron una bajada continuada a partir 1995 hasta llegar a valores por debajo del 3%. En parte ello vino motivado por la existencia de un importante excedente de capital en los bancos alemanes y franceses a los que la política del BCE propició salida hacia los mercados financieros del Sur de Europa. Eran los tiempos del bajo interés que animó al flujo de créditos y a una liquidez obtenida por las entidades financieras españolas por la vía del endeudamiento con los bancos exteriores. Al tiempo que eso sucedía, las tasas de desempleo (*unemployment rate*) bajaron desde un 25% en 1993 hasta valores cercanos al 10% en 2004, lo que sin duda fue valorado como un éxito de las políticas económicas, incrementándose considerablemente –en paralelo– el consumo interno y los ingresos fiscales. Por otra parte, los salarios (*wages*) tendieron a un lento pero continuado crecimiento, acordes con la dinámica de crecimiento económico. Pero lo más llamativo es que en ese mismo periodo se asistió a un espectacular incremento de los precios de la vivienda (*nominal housing prices*) que no supo ser frenado por parte de los operadores políticos. La ausencia de políticas de vivienda claras, la falta de control ante la especulación del suelo y la apariencia de bondad de la inversión en el “ladrillo” propiciaron un “boom” inmobiliario de enormes dimensiones.

Ligado a ello se imponía –a nivel mundial– un modelo económico productivo basado en el consumo y no en el ahorro, desincentivado –claro está– por la bajada de tipos. Para consumir hace falta dinero y cuando no se dispone del mismo, se acude al crédito.

No hay acuerdo aún sobre el impacto de las políticas liberalizadoras del suelo como factor coadyuvante de toda esta situación, pero lo cierto es que se permitió que la práctica

totalidad del territorio no presentase trabas para la construcción de viviendas, beneficiándose de ello –en el corto plazo- los ayuntamientos por la vía de las recalificaciones de suelo a cambio de importantes contribuciones de los promotores. La hipótesis inicial del primer Gobierno Aznar era que la liberalización del suelo (elemento sustancial para la inversión inmobiliaria) tendría un efecto positivo de reducción de los precios de la vivienda favoreciendo la adquisición a capas socioeconómicas que hasta ese momento nunca hubieran soñado con una vivienda en propiedad. No obstante, a pesar de la aparente buena dirección de los intentos liberalizadores, durante los años de la llamada “burbuja inmobiliaria” el precio de las viviendas no dejó de subir exponencialmente.

Cualquier política de vivienda que hubiera supuesto un control de los desmanes inmobiliarios habría sido interpretada por los *lobbies* de la inversión inmobiliaria y por los analistas del corto plazo como una indeseable traba al crecimiento económico.

Pero tampoco se puede decir que esta situación fuese inevitable o que fuera imposible haberla previsto. Como ejemplo de “aviso” veamos lo que concluía un trabajo sobre el endeudamiento de las familias españolas publicado por el Banco de España en 2001:

A pesar de que hay argumentos para considerar razonable un crecimiento del nivel de deuda de los hogares españoles como el registrado, no se deben minusvalorar los elementos de riesgo inherentes a dicho proceso. La rapidez con la que se ha producido ha situado al endeudamiento por encima de su senda de largo plazo, y el papel que ha desempeñado el aumento del precio de la vivienda, aunque permite a las familias disponer de mayor colateral, eleva su grado de exposición a las incidencias del mercado inmobiliario. Finalmente, tampoco se puede descartar que la carga financiera pueda suponer una restricción para algunos individuos en caso de cambios inesperados de sus expectativas de renta o en los tipos de interés. De hecho, incluso a nivel agregado, el ahorro no destinado al servicio de la deuda disminuye desde 1995 y se ha situado en niveles notablemente bajos. (Río [del]. 2001. p.22)

Como este, podríamos poner el ejemplo de decenas de trabajos científicos sólidos que alertaron –más o menos tímidamente- de la arriesgada sobreexposición de deuda privada tanto de los hogares como de los operadores inmobiliarios y –como consecuencia- de las propias entidades financieras españolas.

Lo que vino a continuación, ya es Historia o –mejor- presente. A finales de 2007 e inicios de 2008 se produce una enorme crisis financiera mundial que en el caso español tuvo

unas consecuencias terribles, que aun se sufren y en las que detenernos exhaustivamente sería exceder con mucho la pretensión de este TFG.

Baste concluir que la vulnerabilidad de las familias españolas en un contexto de crisis y destrucción de empleo sin precedentes se ha visto especialmente agravada por los dos elementos concurrentes que analizaremos a continuación: el sobreendeudamiento ligado a la adquisición de vivienda y la desprotección jurídica de la insolvencia de particulares en España.

4.2.- LA DEUDA HIPOTECARIA (*quiénes y cómo se endeudaron*)

4.2.1.- Qué familias se endeudaron más para adquirir una vivienda.

El Banco de España realiza con carácter trianual una encuesta a través de la que analiza la situación financiera de las familias españolas. La última Encuesta Financiera de las Familias (en adelante EFF) se publicó en 2011 y contiene los datos referidos a 2008, lo que nos proporcionará una fotografía muy aproximada del endeudamiento familiar justo en los inicios de la crisis.

En dicha encuesta encontramos un dato que desmonta en cierto modo el mensaje de que las familias españolas habrían vivido “por encima de sus posibilidades”. De hecho, la mitad de los hogares españoles (49,9%) no presentaba ningún tipo de deuda con datos del primer trimestre de 2009. Dicho de otro modo, la deuda financiera de los hogares españoles (préstamos para vivienda o consumo) estaría presente tan solo en la mitad de los mismos –lo que supondría más de 7 millones de hogares con algún tipo de deuda-, mientras que la otra mitad adecuó sus gastos a sus ingresos sin necesidad de recurrir al crédito.

La columna de la derecha de la Tabla 6 –“*Algún tipo de deuda*” no es acumulativa de los datos de las filas, lo que quiere decir que ese 50,1% de hogares que sí presentaba algún tipo de deuda, poseía en muchas ocasiones y simultáneamente deudas de diferente naturaleza. No era improbable que al crédito relacionado con la adquisición de la vivienda principal se añadiese un crédito al consumo (personal) o el uso habitual de tarjetas de crédito:

DEUDAS DE LOS HOGARES ESPAÑOLES Por objetivo, tipo de deuda y percentil de renta (EFF 2008)								
	Compra de la vivienda principal		Compra de otras propiedades inmobiliarias	Otras deudas pendientes				Algún tipo de deuda
	Total	Con garantía hipotecaria		Con garantía real (incluida hipotecaria)	Crédito personal	Deudas de tarjetas de crédito	Otras deudas	
PORCENTAJE DE HOGARES QUE TIENEN DEUDAS PENDIENTES								
TODOS LOS HOGARES	26,3	25,9	7,9	3,1	23,1	7,3	2,6	50,1
PERCENTIL DE RENTA								
Menor de 20	7,0	7,0	0,7	0,2	9,0	2,6	1,2	16,5
Entre 20 y 40	20,6	20,1	3,4	1,9	21,9	4,3	2,1	42,3
Entre 40 y 60	38,4	38,2	6,6	4,3	29,6	10,5	2,9	63,6
Entre 60 y 80	33,5	33,2	9,2	4,1	29,3	11,3	3,6	61,2
Entre 80 y 100	31,7	30,7	19,4	4,8	25,7	7,9	3,4	66,6
Entre 80 y 90	33,3	32,0	15,5	3,8	29,8	10,4	3,3	68,5
Entre 90 y 100	30,1	29,3	23,3	5,7	21,6	5,4	3,5	64,7

Tabla 6. Elaboración propia. Fuente: Banco de España. EFF-2008: Cuadro 7, pág 54.

NOTA: La fila sombreada (último quintil de renta) se ha elaborado promediando los dos últimos deciles.

Pero antes de avanzar y para dimensionar mejor el apartado de los percentiles de renta, veamos cuáles eran los parámetros de renta de los hogares estudiados en la EFF 2008:

RENTA DE LOS HOGARES ESPAÑOLES (Muestra EFF 2008)		
Percentiles (% de hogares)	(miles de euros)	
	mediana	media
20	8,0	8,1
20	16,7	16,8
20	25,9	25,8
20	36,7	37,1
10	52,1	52,8
10	80,8	106,7

Tabla 7. Elaboración propia. Fuente: Banco de España. EFF-2008. Cuadro 1.A, p. 35.

Se aprecia cómo las diferencias de renta son muy elevadas entre los primeros quintiles y los últimos. Este dato corrobora que la distribución de rentas en España ya presentaba valores de alta desigualdad, tal como indican el índice de Gini o el coeficiente 80/20 de Eurostat. La EFF divide el último quintil en deciles porque la capacidad económica del último de ellos presenta valores que incluso doblan el noveno decil (se trata del 10% más rico en términos de renta, con un promedio de ingresos anuales de más de cien mil euros). Así, cuando nos refiramos al primer quintil de renta estaremos hablando de hogares con una media de renta anual de 8.100 euros mientras que el último decil tendría una renta disponible anual de 106.700 euros de media.

Pues bien, el grupo más endeudado sería el correspondiente a los más ricos que presentaban deudas en más de un 65% de los casos, seguido con un 63,6% por el percentil 40-60, que tenía un promedio de ingresos anuales cercanos a los 26.000 euros. Gráficamente la existencia de algún tipo de deuda por percentiles de renta en junio de 2009 ofrecía el siguiente aspecto:

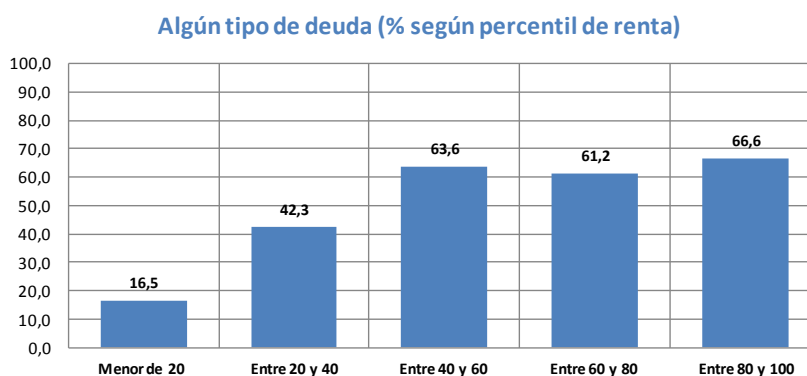


Gráfico 2. Elaboración propia. Porcentaje de hogares con deuda financiera pendiente según percentiles de renta (distribuidos en quintiles). FUENTE: Banco de España, EFF-2008. Cuadro 7 [cont], p. 55.

Lo anterior indica cómo los hogares con menor renta (dos primeros quintiles) presentaban unos niveles de endeudamiento financiero muy inferiores a los del resto de percentiles de renta. Dicho de otra forma: los hogares con menor poder adquisitivo acudieron y accedieron menos al crédito.

Pero es obvio que no es lo mismo tener una pequeña deuda viva con una tarjeta de crédito o atender a un préstamo personal para la adquisición de un vehículo que tener un préstamo o crédito con garantía hipotecaria para la adquisición de vivienda. Ni las cuantías, ni los plazos de devolución son los mismos. Centrándonos en la deuda relacionada con la adquisición de inmuebles –objeto de nuestro TFG–, distinguiendo entre vivienda habitual y segunda vivienda, los datos son aún más llamativos:

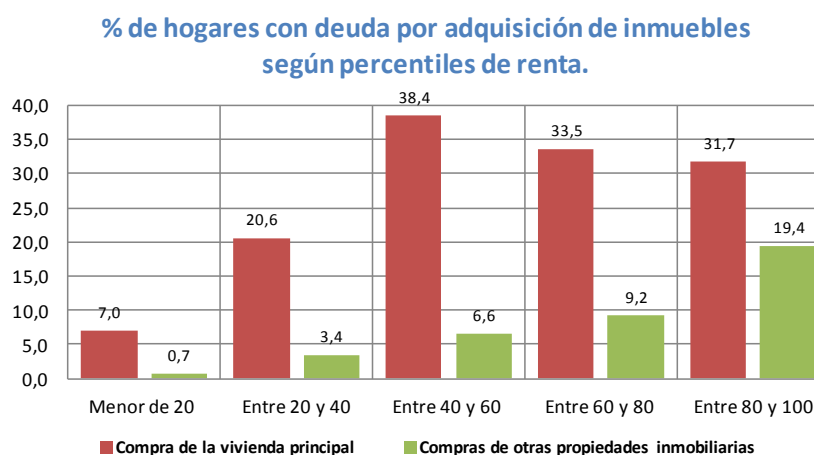


Gráfico 3. Elaboración propia. Porcentaje de hogares con deuda financiera pendiente según percentiles de renta (cuatro primeros quintiles y dos últimos deciles). FUENTE: Banco de España, EFF-2008. Cuadro 7 [cont], pág. 55.

El quintil de hogares con menor renta no se endeudó para la adquisición de vivienda. Tan solo un 7% accedió o tenía pendiente dicho crédito. Tampoco el siguiente tramo (entre 20 y 40) presentaba un alto volumen de deuda hipotecaria (20,6% de los casos) y el acceso a crédito de segunda vivienda sería casi residual (un 3,4%), siendo este tipo de crédito casi privativo de los últimos deciles de renta.

Sin embargo, la mayor proporción de deuda inmobiliaria se presenta en los valores medios de los percentiles de renta (en los deciles quinto y sexto) ya que casi el 40% de hogares de este tramo presentaba deuda relacionada con la adquisición de vivienda habitual. Recordemos que los hogares del tramo de renta 40-60, tenían en 2008 una media de renta disponible cercana a los 26.000 euros anuales. Las cuentas son sencillas: destinando un tercio de la renta disponible (unos 8.500 € / año) a la adquisición de vivienda se podía afrontar un préstamo hipotecario con unas cuotas de unos 700 €/mes. Con plazos de entre 30 y 40 años de amortización, la capacidad de compra supondría acceder a viviendas con precios entre 150.000 y 200.000 euros. Vista la política de las entidades financieras, entre los años 1996 y 2005 fue perfectamente posible que un buen número de familias accedieran al sueño –hasta entonces vedado- de adquirir una vivienda en propiedad. No partían, generalmente, de un ahorro previo y optaron por la adquisición antes que acceder a la vivienda mediante el mercado del alquiler, que ofrecía la vivienda a unas mensualidades muy similares o incluso superiores a las de la adquisición y poseía menos ventajas fiscales.

Si se relaciona la deuda inmobiliaria de las familias con su renta, se obtiene la **carga** que supone para las familias asumir el pago de aquella:

MEDIDAS DE CARGA DE DEUDA DE LOS HOGARES CON DEUDAS PENDIENTES (EFF2008 por percentiles de renta)						
	Ratio de pagos por deudas/renta del hogar		Ratio de deuda/renta del hogar		Ratio de deuda/riqueza bruta del hogar	
	Mediana (%)	Porcentaje de hogares con ratios superiores a 40%	Mediana (%)	Porcentaje de hogares con ratios superiores a 3 veces los ingresos brutos	Mediana (%)	Porcentaje de hogares con ratios superiores a 75%
TODOS LOS HOGARES CON DEUDA	19,0	16,6	104,7	23,1	19,4	14,8
PERCENTIL DE RENTA						
Menor de 20	39,2	46,7	147,7	34,1	25,5	25,2
Entre 20 y 40	26,4	27,5	137,0	29,7	24,8	21,8
Entre 40 y 60	24,0	16,4	148,0	28,1	24,6	14,5
Entre 60 y 80	17,0	11,9	95,8	21,9	19,4	17,0
Entre 80 y 90	14,4	9,8	84,6	16,3	15,9	6,1
Entre 90 y 100	10,0	3,3	62,0	8,3	12,5	6,2

Tabla 8. Elaboración propia. Fuente: FUENTE: Banco de España, EFF-2008. Cuadro 8 (cont), pág 59.

De los hogares que tienen deudas (ya vimos que eran la mitad del total), la mediana de carga de los pagos sobre las rentas del hogar están cercanas al 20%. No obstante, por percentiles de renta la oscilación va desde un 39,2% para los hogares endeudados del percentil más bajo hasta el 10% para los más ricos. Es obvio que el esfuerzo para asumir la carga de deudas es muy inferior para los hogares con más renta.

Si atendemos a los hogares endeudados con ratios superiores al 40% de la renta del hogar (situación evidente de sobreendeudamiento) esta situación afectaría al 16,6% del total de hogares endeudados, apreciándose cómo en los hogares con percentiles de renta más bajos esto ocurre en un 46,7% de los casos en el quintil más bajo y en un 27,5% del siguiente quintil. No obstante ya vimos cómo numéricamente el colectivo más endeudado por hipotecas era el correspondiente a los percentiles 40-60.

Existen en la EFF2008 otros datos muy interesantes para perfilar el la excesiva exposición a deudas de las familias españolas, como por ejemplo las edades de los miembros de las mismas. Baste decir que la mediana de ratio de deuda en relación a la renta bruta anual para los hogares compuestos por los más jóvenes (cabeza de familia menor de 35 años) alcanzaba el 217%, esto es, la deuda viva equivale a más de tres veces los ingresos brutos anuales para estos hogares.

Las rentas medias, como se verá más adelante, han resultado mucho más castigadas por la crisis dada su exposición de deuda y la disminución drástica de ingresos por efecto del desempleo. Se trata, sin duda, de los más afectados por el fenómeno de la crisis de sobreendeudamiento ligado a la adquisición de vivienda.

4.2.2.- Cómo se accedió al crédito.

La sobreexposición a la deuda de las familias españolas tuvo unos “colaboradores necesarios” indiscutibles: las entidades financieras. Estas -hoy es una triste evidencia- no cumplieron con las normas prudenciales más básicas relativas al riesgo en la concesión de los créditos inmobiliarios en un contexto de laxa supervisión del propio Banco de España que ya nadie niega.

Nos referimos especialmente al acceso al crédito por importes superiores al prudencial 80% del valor de los inmuebles, lo que se conoce como LTV (*loan to value ratio*). Se trataba de una medida de prudencia (en forma de recomendación) por la cual las entidades de crédito no debían haber prestado capital por encima de un determinado porcentaje del valor total del inmueble que constituye la garantía hipotecaria, so pena de que dicho préstamo no pudiera formar parte de la emisión de cédulas debido a su riesgo.

El asunto es sencillo. Si un inmueble se valora en 100.000 euros, las entidades financieras prestarán para su adquisición un máximo de entre 60.000 y 80.000 euros, debiendo el adquirente aportar el capital restante (entre 40.000 y 20.000 euros). Ello se debe a que si el crédito se vuelve moroso, especialmente en los primeros años, el riesgo asumido por la entidad de crédito queda garantizado con el inmueble en sí, resarciendo al financiador no sólo por el capital prestado, sino también por los intereses ordinarios, los intereses moratorios y, en su caso, las costas del pleito de ejecución hipotecaria. Para los casos en que se superaba dicho porcentaje de préstamo, se acudió sistemáticamente a la constitución de avales por parte de familiares (cuestión que como veremos más adelante incrementa notablemente los impactos en la familia extensa ahondando en el riesgo de exclusión).

Trucharte (2010), en un interesante artículo sobre el LTV y sus valores en 2009 extraía unos datos esclarecedores al tiempo que preocupantes:

OPERACIONES CON GARANTÍA HIPOTECARIA (Junio 2009) PARA LOS DISTINTOS VALORES DE LTV RESPECTO DEL VOLUMEN DE CADA CARTERA.					
TOTAL ENTIDADES DE DEPÓSITO (BANCOS, CAJAS Y COOPERATIVAS)					
	TOTAL	EMPRESAS Y EMPRESAS INDIVIDUALES	PERSONAS FÍSICAS Y HOGARES	OTROS SECTORES	NO RESIDENTES
LTV < 50%	31,4	35,4	28,0	31,2	36,5
50% < LTV < 80%	52,7	51,6	53,3	50,6	57,3
80% < LTV < 100%	12,6	8,5	16,3	4,1	4,7
LTV > 100%	3,3	4,5	2,2	14,0	1,5

Tabla 9. Elaboración propia. LTV de las operaciones con garantía hipotecaria en España. FUENTE: Trucharte (2010). Datos de origen: Banco de España.

La tabla anterior muestra cómo en un 18,5% de los casos, se había quebrantado la regla prudencial de no superar el 80% de la LTV para los créditos con garantía hipotecaria concedidos a hogares (datos a junio de 2009); es decir: se prestó más del 80% del valor del inmueble adquirido en casi un 20% de las operaciones de particulares.

La posición de riesgo en este caso no es solo para los hipotecados y sus avalistas, sino también para las entidades financieras que, en caso de impago y ejecución hipotecaria, no se resarcirían de sus pérdidas mediante una ejecución hipotecaria declarando el vencimiento anticipado de los créditos (es decir, quedándose con el inmueble) disminuyendo así su propia solvencia.

Si a esto le añadimos un segundo elemento crucial: la evolución a la baja de los precios y valores tasados de los inmuebles, la cuestión se vuelve aún más crítica.

Según los datos oficiales del Ministerio de Fomento, los precios de la vivienda libre en España habrían caído un 26,7% desde su máximo en el primer trimestre de 2008

(2.071,08 €/m²) hasta el último dato disponible primer trimestre de 2013 (1.519,00 €/m²) y todo indica que el recorrido de la bajada de valores aún no ha finalizado.

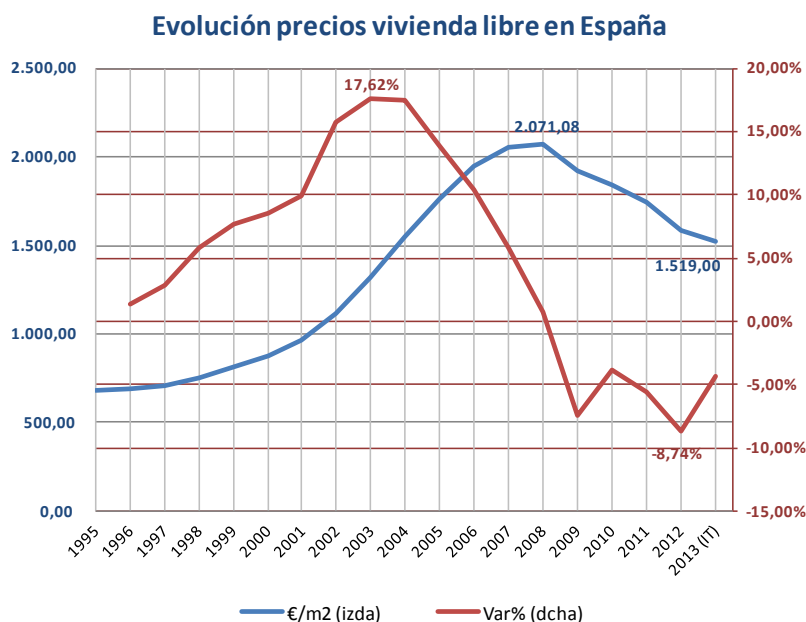


Gráfico 4. Elaboración propia. FUENTE: Ministerio de Fomento. Estadística actualizada a 23 de abril de 2013. Fecha de extracción datos: 13/07/2013: <http://www.fomento.gob.es/BE2/sedal/35101000.XLS>

Si se considera esta última circunstancia, los valores del ratio LTV que presentábamos antes serían aún mucho más preocupantes dado que las tasaciones sobre las que se construyó el *loan to value ratio* estaban sobrevaloradas en un 30% con referencia al momento de mercado actual.

Lo anterior se podría resumir diciendo que **cientos de miles de familias españolas, jóvenes, con rentas medias, ingresos regulares dependientes del trabajo y sin ahorro previo, adquirieron su vivienda en unos momentos de alza de precios y de fuerte estímulo para el endeudamiento que los colocó en una sobreexposición de deuda insostenible.**

Hoy, si sus ingresos han disminuido drásticamente por causa del desempleo, no pueden hacer frente a los pagos de dichos préstamos ni tampoco resarcir a los acreedores con la mera entrega del bien inmueble pignorado debido a la gran depreciación de este y a lo abultado del capital pendiente de devolución.

Todos pierden. Unos (familias) se quedan sin vivienda y con deudas y otros (entidades de crédito) pierden miles de millones de euros y buena parte de su solvencia ante la imposibilidad de cobrarse las deudas.

4.2.3.- Análisis del perfil de 862 casos de familias con problemas con su hipoteca.

La Junta de Castilla y León puso en funcionamiento en noviembre de 2012 el *Servicio Integral de Apoyo a las Familias en Riesgo de Desahucio*. Se trata del primer servicio de estas características impulsado directamente desde los servicios sociales, ya que otros servicios similares se habían impulsado por otras comunidades autónomas pero desde otras estructuras administrativas³.

El esquema resumido de funcionamiento de dicho servicio es el siguiente:

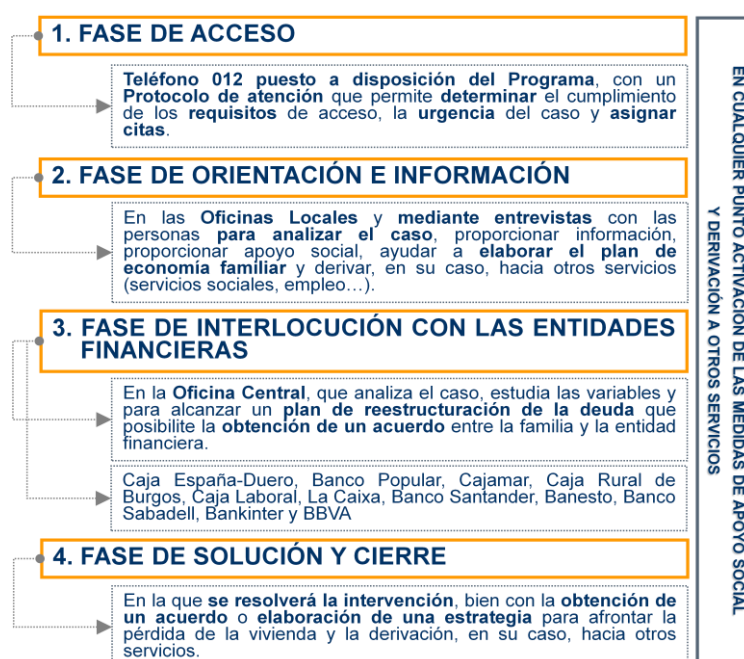


Ilustración 1. Fuente: Gerencia de Servicios Sociales. Consejería de Familia e Igualdad de Oportunidades de la Junta de Castilla y León. Extracto de información entregada a medios de información en marzo de 2013.

El funcionamiento del servicio en Castilla y León ha implicado a las 25 entidades locales con competencias delegadas en materia de servicios sociales (diputaciones provinciales y ayuntamientos de más de 20.000 habitantes) y ha puesto en funcionamiento 30 oficinas de atención en todo el territorio para atender a las familias con dificultades de pago relacionadas con las hipotecas. Estas oficinas están atendidas por dos profesionales (un/a trabajador social y un profesional de ámbito jurídico/económico).

Tras los primeros seis meses de funcionamiento, las oficinas locales (servicios sociales básicos) habían atendido a un total de 862 familias que cumplían con los requisitos de acceso al servicio: ser titular de un crédito o préstamo hipotecario sobre vivienda habitual

³ Nos referimos a la oficina de asesoramiento *Ofideute* impulsada desde la Agencia de la Vivienda de la Generalitat de Cataluña y a la oficina de atención al sobreendeudamiento y mediación hipotecaria impulsada por la Consejería de Justicia del Gobierno Vasco.

radicada en la comunidad autónoma; tener -o prever tener- dificultades de pago del mismo y que el precio de adquisición de la vivienda no superase los 300.000 euros. En ese mismo periodo ya se habían iniciado gestiones de intermediación con las entidades financieras acreedoras para un total de 429 casos.

Hemos podido acceder de manera directa a la información contenida en dichos expedientes a fin de conocer el perfil tipo de las familias atendidas. Al tratarse de expedientes “vivos” no en todos los casos estaban completos, pero toda la información que contienen es muy útil para verificar el perfil de las familias afectadas. Todo ello sin pretender buscar ninguna significación estadística, ya que la muestra está sesgada por la propia demanda del servicio y circunscrita a un territorio autonómico concreto.

Las **configuraciones familiares** muestran una mayoría de parejas estables:

ESTADO CIVIL TITULARES	casos	%
1-Casados	440	58,8%
2-Convivencia análoga a la conyugal	56	7,5%
3-Divorciados	74	9,9%
4-Separados de hecho	26	3,5%
5-Separados legamente	26	3,5%
6-Soltero/a	113	15,1%
7-Viudo/a	13	1,7%
TOTAL DATOS CONOCIDOS	748	86,8%
N/D	114	13,2%
TOTALES	862	100,0%

En cuanto al **número de personas integrantes del núcleo familiar**, el promedio es de 3,2 personas, siendo casi la mitad de los casos los de familias formadas por 3 y 4 miembros:

Nº MIEMBROS UNIDAD DE CONVIVENCIA	casos	%
1	129	16,0%
2	147	18,2%
3	197	24,4%
4	183	22,7%
5	88	10,9%
6	39	4,8%
Más de 6 miembros	24	3,0%
TOTAL DATOS CONOCIDOS	807	93,6%
N/D	55	6,4%
TOTALES	862	100,0%
PROMEDIO Nº MIEMBROS	3,2	

La **mediana de edad** de la persona que solicita el servicio es de 43 años y la distribución de edades muestra cómo la gran mayoría (71%) se encuentra en la franja de los 30 a los 49 años, por tanto, en el centro de la vida laboral activa.

EDAD DE LA PERSONA QUE SOLICITA EL SERVICIO (*)	N	%
Menos de 30 años	45	6,0%
30-39 años	247	33,1%
40-49 años	282	37,8%
50-59 años	134	17,9%
60 o más años	39	5,2%
TOTAL DATOS CONOCIDOS	747	86,7%
N/D	115	13,3%
TOTALES	862	100,0%

(*) En los expedientes figura un “primer titular” como solicitante del servicio y se ha tomado su fecha de nacimiento para la confección de la tabla de edades.

En cuanto al tipo de municipio en el que residen las familias demandantes por tamaño, tan solo disponemos del dato dependiendo de la *oficina local* que atendió cada caso (determinando un tamaño superior o inferior a los 20.000 habitantes), resultando que 409 familias serían residentes en municipios de menos de 20.000 habitantes y 453 serían residentes en municipios de más de 20 habitantes. De estos últimos, 347 como residentes en capitales de provincia:

TAMAÑO DEL MUNICIPIO DE RESIDENCIA	N	%
> De 20.000 habitantes – Capital de provincia (urbano)	347	40,3%
> De 20.000 habitantes – No capital de provincia (semiurbano)	106	12,3%
< a 20.000 habitantes – (rural y alfoz)	409	47,4%
TOTAL DATOS CONOCIDOS	862	100,0%
N/D	0	0,0%
TOTALES	862	100,0%

Este último dato –que pudiera parecer sorprendente- ha de ser interpretado a la luz de tres factores:

- la mayor ruralidad de Castilla y León respecto a otras comunidades
- el acceso a vivienda de bajo precio (relativo) se facilitó considerablemente en los municipios cercanos a las capitales de provincia (zonas de alfoz), de forma que muchas parejas jóvenes con ingresos bajos/medios no podían acceder a la vivienda en las capitales de provincia (por el elevadísimo precio del m²), mientras que las zonas de alfoz acumularon gran número promociones para atender a la demanda de menor poder adquisitivo.
- La inmigración en Castilla y León (colectivo este muy castigado por el fenómeno) ha sido inferior en medio urbano y superior en medio rural respecto a otras CCAA.

Otro dato clave para determinar los riesgos de exclusión, es el nivel de instrucción de las personas afectadas. El nivel de estudios del titular que solicitó atención es el siguiente:

NIVEL DE ESTUDIOS	N	%
1-Adulto aprendiendo a leer y escribir	3	0,4%
2-Adulto cursando graduado escolar o asimilado	13	1,8%
3-Adulto que sabe leer y escribir (sin estudios)	110	15,5%
4-Analfabeto	13	1,8%
5-Con bachillerato o COU	69	9,7%
6-Con certificado de estudios primarios o certificado escolar	322	45,4%
7-Con estudios universitarios, de grado medio o asimilados	23	3,2%
8-Con estudios universitarios de grado superior	16	2,3%
9-Con F.P. de grado medio o equivalente	76	10,7%
10-Con F.P. de grado superior o equivalente	25	3,5%
11-Cursando bachillerato o COU	1	0,1%
14-Cursando enseñanza obligatoria (hasta 16 años)	2	0,3%
15-Cursando estudios universitarios de grado medio o asimilados	2	0,3%
17-Cursando F.P. de grado medio o equivalente	2	0,3%
19-Enseñanza obligatoria terminada	33	4,6%
TOTAL DATOS CONOCIDOS	710	82,4%
n/d	152	17,6%
TOTALES	862	100,0%

Destaca el perfil generalizado de muy bajo nivel de instrucción en algo más del 60% de los casos, lo que resulta especialmente relevante al ser este un elemento esencial relacionado con la empleabilidad.

Toda esta información permite establecer el perfil tipo de las unidades familiares atendidas por este servicio autonómico y verificar que se corresponde perfectamente con los datos analizados de la EFF-2008:

Configuración perfil tipo usuarios

- Pareja estable con 1 o 2 hijos
- Con edades entre 30 y 49 años (relativamente jóvenes)
- Bajo nivel de instrucción / Proceden de empleos de baja cualificación
- Desempleo o empleo irregular / precario
- Residentes en viviendas urbanas o en el alfoz de las urbes.

Más adelante añadiremos a estos otros datos referidos a la situación concreta de insolvencia y a la posición relativa inclusión / exclusión de los expedientes analizados.

4.2.4.- Ni toda la morosidad es de las familias ni España ha sido muy diferente del resto.

El resultado de la crisis en la sobreexposición de deuda es el incremento de la morosidad. Se entiende que un crédito dudoso entra en mora cuando quien tiene obligación de hacer frente a los pagos no atiende a los mismos.

A este respecto únicamente aportaremos dos datos interesantes.

La morosidad –en términos de volumen- respecto a los préstamos en España no es mayoritaria de los particulares sino de las empresas. El mayor impacto sobre las entidades financieras de la “burbuja inmobiliaria” no lo han provocado las familias que han dejado de pagar sus hipotecas, por auténtica imposibilidad de hacerlo sino, fundamentalmente, las empresas ligadas al sector inmobiliario.

Dicho de otro modo, las familias españolas sobreendeudadas por la adquisición de la vivienda han pagado y pagan sus créditos hasta donde es humanamente posible. El mayor impacto negativo del crédito moroso inmobiliario para las entidades financieras españolas ha venido dado, por las empresas ligadas al boom inmobiliario, tal como se aprecia en la evolución de las ratios de morosidad de las hipotecas. Dicha morosidad aumentó entre 2009 y la actualidad de forma significativa en todos los sectores, si bien la ratio de morosidad de empresas ligadas a la construcción y a los servicios inmobiliarios (promotoras, inmobiliarias...) se dispara hasta superar en 2013 la barrera del 30%. Frente a esto, las familias apenas han superado la barrera del 4% de ratio de morosidad hipotecaria en el primer trimestre de 2013.

En cuanto al impacto para el sistema financiero de dicha morosidad, hay que decir que según el último boletín del Banco de España (BDE, junio 2013) el volumen de créditos hipotecarios dudosos (4,13% del total) equivale a 24.754 millones de euros, mientras que las inmobiliarias sumadas a la de las constructoras alcanzarían un volumen de 76.605 millones. Con todo, el problema es de unas dimensiones impresionantes y equivale nada menos que a algo más del 10%. del PIB nacional:

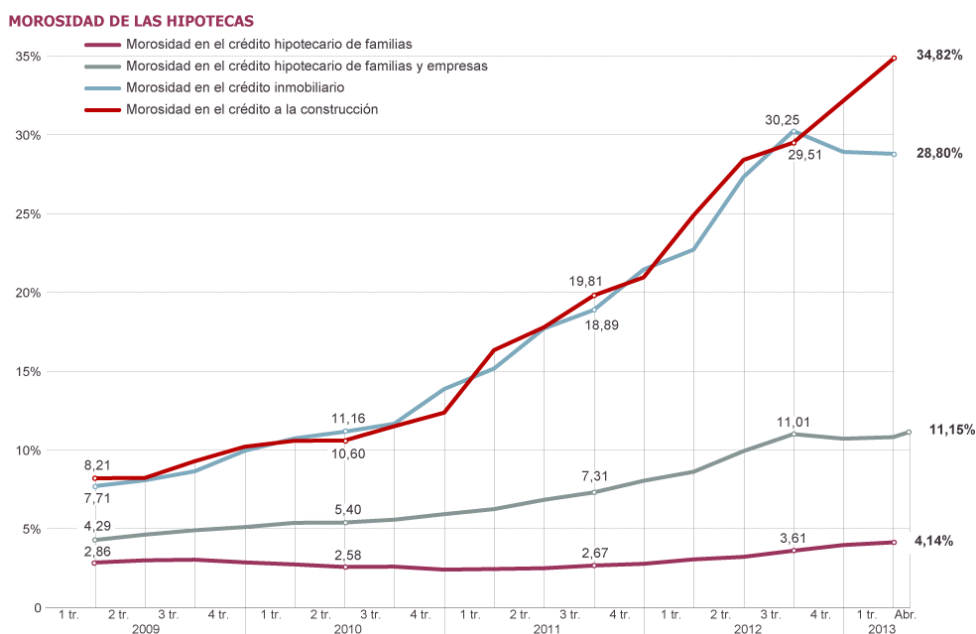


Gráfico 5. INFOGRAFÍA: El País 26/06/13 citando a Asociación Hipotecaria Española (2013). Datos de origen: Boletín Estadístico del Banco de España (Junio 2013).

Pero, por otra parte, podríamos preguntarnos si el emergente fenómeno del endeudamiento de los hogares ligado a la adquisición de vivienda ha sido un fenómeno singular de España en estos años. Pues bien, ceñidos al entorno de los países de la OCDE, todo parece indicar que se ha tratado de un fenómeno más global que meramente nacional. Así lo corroboraban los datos de ratio comparado de endeudamiento de los hogares en relación al PIB ofrecidos por el último informe anual del Banco de España:

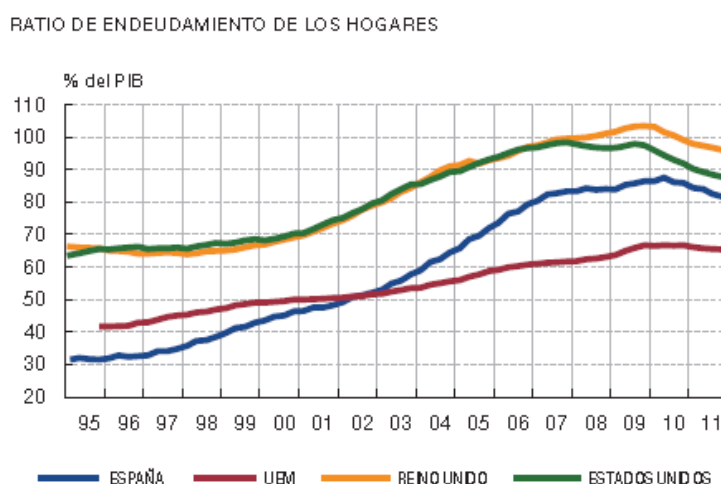


Gráfico 6. Extractado de INFORME ANUAL 2011 del Banco de España. Pág 23.

Se observa cómo España presenta ratios de endeudamiento de los hogares que llegaron a alcanzar casi el 90% del PIB en 2010, muy por encima de la media de la Unión Europea (inferior al 70%), pero dentro de las tendencias generales de incremento del endeudamiento y muy por debajo de países como EEUU o el Reino Unido que llegaron a alcanzar y a superar el equivalente a su PIB.

Como corolario a este apartado, sí diremos que España sí ha sido y es muy diferente en algo respecto a los países de la OCDE: los instrumentos de protección a los deudores particulares –casi inexistentes en España-. Pero eso será objeto del siguiente capítulo.

4.3.- TRATAMIENTO JURÍDICO DE LA DEUDA HIPOTECARIA DE PARTICULARES EN ESPAÑA (¿Una singular desprotección?)

Las leyes españolas referidas a los procedimientos de ejecución hipotecaria frente a los deudores particulares se han mostrado durísimas. Se trata de un sistema muy garantista con los derechos del acreedor que deja poquísimo margen para el deudor particular.

Es cierto que en los últimos años se han intentado suavizar las consecuencias de un procedimiento catalogado como sumario: la ejecución hipotecaria; si bien, para cuando se

han adoptado las medidas, ya había miles de familias que habían perdido irremisiblemente su vivienda y que además habían generado una deuda a futuro que supone en la práctica la exclusión financiera de por vida.

Jueces y magistrados han visto pasar por sus juzgados los casos de familias que pierden algo tan básico como el techo y que además ven cercenada toda posibilidad de recuperación por el inmenso y creciente endeudamiento contraído para sus bienes futuros, entre otras cosas, gracias al consagrado principio de *responsabilidad patrimonial universal* contenido en nuestro Código Civil: **“del cumplimiento de las obligaciones responde el deudor con todos sus bienes presentes y futuros”** (Art 1.911, CC.). En palabras de la profesora Cuenca Casas, defensora de la limitación de este principio en determinados supuestos:

“Obvio es decir que el elemento responsabilidad es consustancial con la posición de deudor en cuanto no puede existir un deudor en sentido jurídico que no responda de sus obligaciones. No procede cuestionar dicho principio esencial, sino reflexionar si convendría en determinadas hipótesis mitigar su intensidad, restricciones que ya existen en nuestro ordenamiento jurídico cuando aborda el patrimonio inembargable en la LEC”. (Cuenca, 2011. párr. I)

Por lo tanto existirían dos elementos esenciales a nuestro Ordenamiento Jurídico que podrían colocar a los deudores hipotecarios en una situación muy grave de indefensión y de imposibilidad de recuperación:

- La práctica imposibilidad de oponerse a la demanda de ejecución hipotecaria por tratarse de un procedimiento sumario y cuasi automático en el que los jueces no tienen instrumentos legales que protejan a dichos deudores en equilibrio con los acreedores.
- La generación de deuda posterior cuando la entrega del bien hipotecado no cubre la deuda que deberá ser insoslayablemente atendida en el futuro por el principio de responsabilidad patrimonial universal.

Analícemos un poco más profundamente ambos elementos:

4.3.1.- La ejecución hipotecaria. *Qué ocurre cuando no se paga la hipoteca.*

El procedimiento judicial de ejecución de préstamos hipotecados se regula en la *Ley 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil*⁴ (en adelante LEC) como un procedimiento

⁴ Recientemente la LEC se ha visto modificada por la *Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social* («B.O.E.» 15 mayo de

de ejecución especial que comparte la regulación legal de los procesos de ejecución y la suya propia, en especial, prevista en los artículos 681 a 698 de la citada LEC. En este proceso son de aplicación supletoria las normas de ejecución dineraria.

Lo más frecuente es que nos encontremos con la ejecución de la hipoteca a través del procedimiento especial de ejecución, aunque el acreedor puede, potestativamente, utilizar un procedimiento ordinario de ejecución⁵.

Resumen de las fases del procedimiento de ejecución hipotecaria:

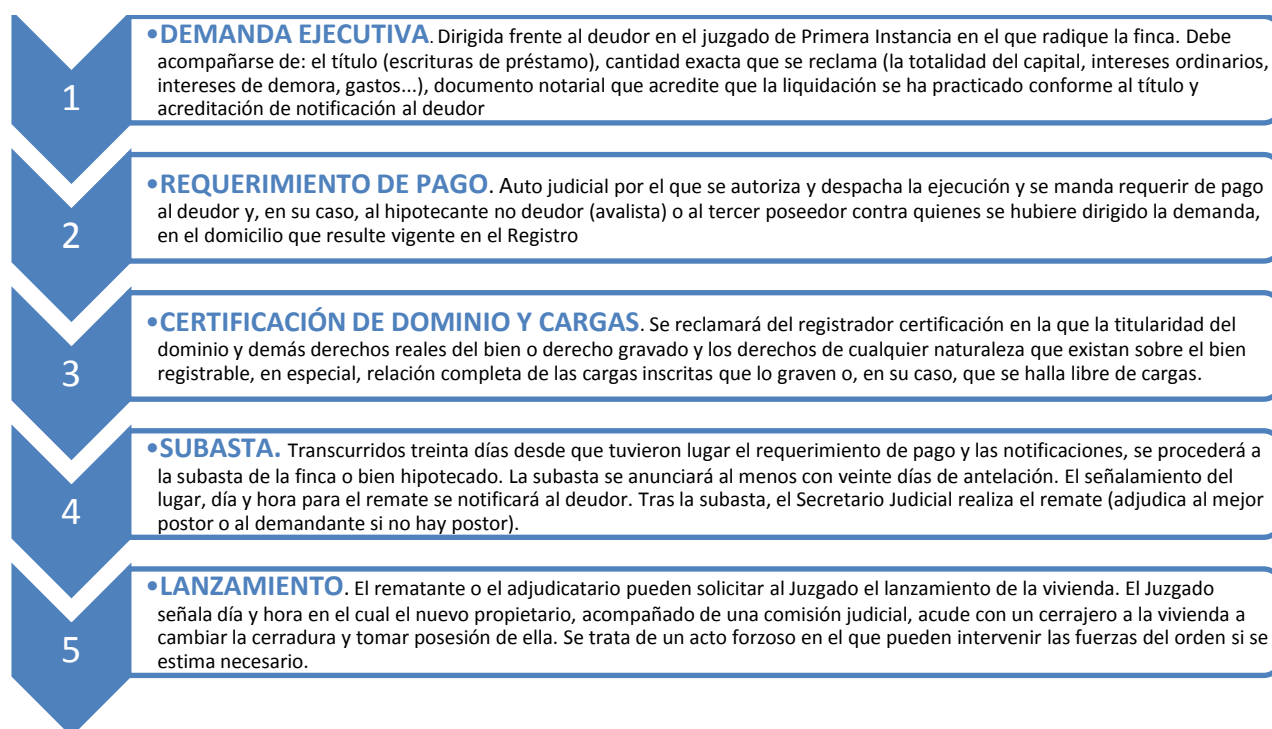


Ilustración 2. Elaboración propia

El procedimiento judicial de ejecución de préstamos hipotecados se regula en la *Ley 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil*⁶ (en adelante LEC) como un procedimiento de ejecución especial que comparte la regulación legal de los procesos de ejecución y la

2013). Los artículos modificados; 552, 557, 561, 575, 579, 647.1, 654, 668, 670, 671, 682, 691.2, 693 y 695; buscan precisamente mejorar la posición de los deudores hipotecarios ante lo sumario del procedimiento.

⁵ La tramitación por el procedimiento ordinario puede producirse, por ejemplo, porque en la escritura de constitución de la hipoteca no se consignen los requisitos necesarios para el procedimiento especial, bien porque el acreedor, la entidad financiera, considere insuficiente la hipoteca para el cobro total del crédito.

⁶ Recientemente la LEC se ha visto modificada por la *Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social* («B.O.E.» 15 mayo de 2013). Los artículos modificados; 552, 557, 561, 575, 579, 647.1, 654, 668, 670, 671, 682, 691.2, 693 y 695; buscan precisamente mejorar la posición de los deudores hipotecarios ante lo sumario del procedimiento.

suya propia, prevista en los artículos 681 a 698 de la citada LEC. En este proceso son de aplicación supletoria las normas de ejecución dineraria.

Lo más frecuente es que nos encontremos con la ejecución de la hipoteca a través del procedimiento especial de ejecución, aunque el acreedor puede, potestativamente, utilizar un procedimiento ordinario de ejecución⁷. El procedimiento especial de ejecución sobre los bienes hipotecados regulado en los artículos 681 a 698 de la LEC sólo es aplicable cuando la ejecución se dirige exclusivamente contra bienes pignorados o hipotecados en garantía de la deuda y siempre que se cumplan dos sencillos requisitos:

- a) que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta.
- b) que, en la misma escritura, conste un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones. Este domicilio -que lo es a efectos de notificaciones- no tiene que coincidir necesariamente con el domicilio efectivo o legal del deudor.

La competencia objetiva para la tramitación de los procedimientos corresponde a los Juzgados de Primera Instancia, y se ha de entender territorialmente, es decir, el Juzgado competente será el de Primera Instancia del lugar en que radique la finca.

Pues bien, hasta la entrada en vigor de la *Ley 1/2013* el pasado 15 de mayo, las causas de oposición a la demanda eran muy pocas y estaban tasadas en el art. 695 LEC:

1. Que la hipoteca se hubiera extinguido y así se acreditara.
2. Que hubiera un error en la determinación de la cantidad exigible.
3. Que existiera una hipoteca anterior registrada, es decir, la sujeción de los bienes a otra prenda, hipoteca mobiliaria o inmobiliaria o embargo inscritos con anterioridad al gravamen que motive el procedimiento, lo que habrá de acreditarse mediante la correspondiente certificación registral.

Fuera de estos casos, los autos que decidían la oposición no eran susceptibles de recurso alguno. No obstante, como decíamos, se ha añadido a estos motivos uno más que, sin duda, ha venido como consecuencia de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión

⁷ La tramitación por el procedimiento ordinario puede producirse, por ejemplo, porque en la escritura de constitución de la hipoteca no se consignen los requisitos necesarios para el procedimiento especial, bien porque el acreedor, la entidad financiera, considere insuficiente la hipoteca para el cobro total del crédito.

Europea de 14 de marzo de 2013, dictada en el asunto, por la que se resolvía la cuestión prejudicial planteada por el Magistrado Fernández Seijo, del Juzgado de lo Mercantil n.º 3 de Barcelona respecto a la interpretación de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993⁸. Se refiere a la posibilidad de alegar la existencia de cláusulas abusivas en los contratos hipotecarios durante el procedimiento de ejecución de manera que el juez pueda apreciar o no la existencia de las mismas y las consecuencias para el mismo. El cuarto motivo de oposición al que aludimos dice textualmente:

Artículo 695. Oposición a la ejecución.

1. En los procedimientos a que se refiere este Capítulo sólo se admitirá la oposición del ejecutado cuando se funde en las siguientes causas:

*(...) 4.ª **El carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible.***

(...) De estimarse la causa 4.ª, se acordará el sobreseimiento de la ejecución cuando la cláusula contractual fundamente la ejecución. En otro caso, se continuará la ejecución con la inaplicación de la cláusula abusiva.

Nótese que la existencia de una cláusula abusiva (que debe interpretarse a la luz de la Directiva 93/13) tendrá que ser apreciada por el juez pero no supondrá *per se* un sobreseimiento del caso ni la anulación de las actuaciones, sino simplemente una inaplicación de la cláusula o cláusulas abusivas.

Por ejemplo, supongamos que en un contrato de préstamo hipotecario el interés de demora aplicable que figure en la escritura (suscrita por ambas partes ante notario) sea de un 20%, lo que a todas luces podría considerarse abusivo. En caso de ejecución hipotecaria, el deudor podrá oponerse a la demanda y solicitar del juez que aprecie la abusividad de dicha cláusula. Una vez analizada la misma, si el juez determina que es abusiva, deberá indicar cuál será el interés de demora máximo aplicable (en estos momentos tres veces el interés legal del dinero, es decir cerca del 12%) pero continuará la instrucción recalculándose la deuda por este concepto.

Hasta las últimas reformas de la LEC, que mitigan la posible indefensión en los procedimientos de ejecución, hubo quienes intentaron encontrar todos los resquicios posibles en el Ordenamiento Jurídico para evitar que el rodillo de dichos procedimientos resultase claramente injusto. Intentaron que se reconocieran las posibles deficiencias en el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva en los procedimientos de ejecución

⁸ Directiva accesible en: Diario Oficial n° L 095 de 21/04/1993 p. 0029 – 0034.

hipotecaria⁹; escudriñaron la Ley concursal para ver si esa podía ser una salida para particulares en situación de ruina (Fernández Seijo, 2009); acudieron al derecho de consumo para apelar a la existencia de cláusulas abusivas en los contratos (vía que finalmente sí ha obtenido resultados) e, incluso, resucitaron fórmulas como la cláusula *rebus sic stantibus*¹⁰ que pudieran ofrecer una tabla de salvación al particular insolvente.

Pero estos admirables intentos chocaron con la sólida e implacable doctrina aplicada por los Tribunales Superiores de Justicia o, incluso, por el Tribunal Constitucional¹¹. La *doctrina de los propios actos*¹², la responsabilidad y conocimiento de las partes en el momento de asumir las obligaciones del contrato privado y un sagrado principio de seguridad jurídica frenaron, hasta 2013, cualquier loable intento de salvar la situación con la dignidad que sería precisa.

4.3.2.- La atención al ciudadano sobreendeudado en el entorno de la OCDE.

El propio Fondo Monetario Internacional (2013), en un reciente documento de recomendaciones sobre la economía española indicaba lo siguiente en el punto 9º:

9. El desapalancamiento en el sector privado se está produciendo, pero hay margen para suavizar el proceso de ajuste. Aunque cualquier cambio que se contemple no debería poner en peligro la estabilidad financiera, sigue existiendo margen para mejorar el régimen de insolvencia.

⁹ Véase el Auto del Tribunal Constitucional (113-2011 de 19/07/2011) por el cual se inadmitió la Cuestión de Inconstitucionalidad 7223-2010. En dicha Cuestión, el Juez proponente efectuó una lúcida exposición sobre las posibles deficiencias de la LEC en materia de ejecución hipotecaria por cuanto se podría estar lesionando el derecho constitucional a la tutela judicial. Si bien recayó fallo de inadmisión, una reciente sentencia del Tribunal de Luxemburgo sobre la directiva 93/13 ha venido a dar carta de razón a la Cuestión suscitada.

¹⁰ Este principio general del derecho supone que el contrato privado despliega todos sus efectos “*mientras estén así las cosas*”, lo que significaría la existencia de una suerte de cláusula tácita por la que un cambio sustancial de las condiciones en que se produjo un contrato alterarían la fuerza de obligatoriedad del mismo para una o para ambas partes: *Contractus qui habent tractum succesivum vel dependentiam de futuro rebus sic stantibus intelligitur*. No obstante el uso de este principio por los tribunales se da con extrema cautela para no entrar en contradicción con otros tan básicos como el de la obligación de cumplir lo pactado: *Pacta sunt servanda*.

¹¹ ATC 113/2011 citado en la nota 9. Hay que ponderar el voto particular concurrente emitido por un Magistrado del Pleno del TC (D. Eugeni Gay Montalvo), en el que se ponía de manifiesto la necesidad de que el operador jurídico actuase desde el sentido común, aduciendo textualmente “*que el sentido de las normas, más si cabe el de aquéllas, como son las constitucionales, que expresan los principios básicos en torno a los que se organiza una determinada sociedad, no pueden establecerse de espaldas a la realidad social en la que corresponde aplicarlas sino en íntima y directa conexión con ella*”.

¹² La *doctrina de los propios actos* se refiere a la protección que objetivamente requiere la confianza depositada en el comportamiento y que, por consiguiente, constriñe el ejercicio de los derechos, sin que sea lícito hacer valer un derecho en contradicción con la conducta observada con anterioridad por el agente, cuando la misma justifica la creencia de que no se ejercerá tal derecho.

- *Empresarial. El procedimiento funcionaría mejor eliminando trabas para la pronta refinanciación/reestructuración de empresas viables, agilizando la liquidación de las empresas no viables, fortaleciendo la capacidad de los juzgados mercantiles y estableciendo un marco que favorezca los acuerdos extra judiciales para PyMES (ej: mediación).*

- *Personal. Las autoridades han aplicado un conjunto de medidas para abordar las dificultades financieras vinculadas a las hipotecas de primera vivienda. Deberían considerar progresos adicionales complementando en un futuro estas reformas mediante la introducción (como en otros países del área Euro) de un régimen de insolvencia personal, con condiciones estrictas, que preserve la cultura de pago. También ayudaría una mayor información y asesoramiento a personas altamente endeudadas sobre las opciones para abordar sus problemas de deuda. (párr. XVII)*

Sin pretender abordar aquí la cuestión en profundidad, nos remitimos a un análisis comparado que elaboramos en 2011:

(...) no es en absoluto descabellado, sino muy oportuno, plantear la imperiosa necesidad de que el ordenamiento jurídico español contemple alternativas de protección a los particulares endeudados en la línea de los países de la OCDE. Para ello podemos aducir dos tipos de razones fundamentales: unas basadas en los Derechos Fundamentales y en la búsqueda de condiciones de dignidad en la vida de las personas; otras, de índole económica ya que la ruina vista como una situación inevitable que acompaña a las personas para todo su futuro, genera la exclusión severa y permanente del sistema económico productivo y es alimento para la economía sumergida. (Barriga, 2012. Pág 32)

Básicamente, encontramos tres modelos de tratamiento de la cuestión:

PAÍS	MODELO	Característica principal
FRANCIA	Comisión de sobreendeudamiento de particulares [<i>Commission de surendettement des particuliers</i>]	Modelos de mediación previa obligatoria (siempre desde oficinas públicas) e intervención judicial solo cuando no hay acuerdo. Jueces dotados de amplias facultades para la reordenación de las deudas.
BÉLGICA	Liquidación colectiva de deudas [<i>Règlement collectif de dettes</i>]	
ALEMANIA	Procedimiento de Insolvencia del deudor y liberación de la deuda resultante [<i>Insolvenzordnung: Verbraucherinsolvenzverfahren y Restschuldbefreiung</i>]	Modelos concursales para particulares (y autónomos en el caso alemán). Siempre precedidos de negociación para la reestructuración de deudas asesorada públicamente (Alemania) o de manera privada (Austria). De no alcanzarse acuerdo, se acude a la vía judicial (concurzal)
AUSTRIA	Concurso Privado e Intervención Judicial [<i>Privatkonkurs</i>]	
EE.UU.	La Segunda Oportunidad: [<i>Fresh start - Bankruptcy Code</i>]	Se trata de un procedimiento de “descarga” (quita) de la deuda tras haberse impuesto un plan de pagos a los acreedores (plazos de hasta 6 años), atendiendo a la suerte del deudor en esos años y preservando siempre unos mínimos inembargables que permiten reemprender. Difiere según los Estados de la Unión.

Tabla 10. Elaboración propia, Cuadro sinóptico de los modelos de reestructuración de deudas de particulares en el entorno de la OCDE, basado en: Barriga (2012)

Estos sistemas de protección se apoyan en los siguientes ejes fundamentales:

- Son sistemas de protección aplicables a particulares que acrediten la condición de deudores de buena fe, y que se vean inmersos en una quiebra por razones sobrevenidas y ajenas a su voluntad. La protección alcanza, en la mayoría de las ocasiones, a particulares con actividad comercial (autónomos y profesionales liberales) y, por supuesto, a los particulares que avalaron los préstamos.
- Se buscan siempre fórmulas prejudiciales de reestructuración de deudas (soluciones negociadas, mediación...), reguladas por Ley y en las que intervienen figuras de interlocución desde la responsabilidad Pública y con capacidad ejecutiva suficiente.
- Cada caso se analiza de forma totalmente individualizada. Se determina la deuda global, los acreedores, las garantías, la capacidad de pago, los activos, y el plan de saneamiento o reestructuración de deudas particular. Las medidas de protección deberán dotarse de un elevado grado de flexibilidad, conocimiento y adaptación a cada caso concreto.
- En vía judicial, el margen de maniobra de los jueces es amplísimo. Existe siempre la posibilidad de optar por las medidas ejecutivas aplicables a cada caso concreto. (Moratorias, modificación de intereses, quitas, plazos amplios para venta de inmuebles que sean garantía real, prelación de acreedores, suspensión de ejecuciones y embargos, liquidaciones ordenadas, etc...).
- Se limita siempre el principio de responsabilidad patrimonial universal desde la racionalidad de adaptarse a las actuales circunstancias: “*rebus sic stantibus*”. **El amplio poder de decisión judicial es la clave del éxito** de las mediaciones y liquidaciones prejudiciales. Lo que no se obtenga en la negociación previa –si es razonable- lo acabará decidiendo un juez suficientemente legitimado por la Ley.
- En ningún caso se priva a las personas de la capacidad de obrar en todos los aspectos de su vida, si bien se puede limitar esta capacidad para la toma de algunas decisiones que afecten al patrimonio, debiendo informar y recabar la autorización previa a los órganos que realizan actividad de control de cada plan de saneamiento económico.

Pero lo realmente interesante para nuestro propósito es descubrir que las medidas de tratamiento de la insolvencia suelen ir acompañadas de la intervención prioritaria y urgente de otros sistemas de protección pública y, muy especialmente, de los **Servicios**

Sociales, cuando el caso lo requiera y en evitación de las situaciones de exclusión que limitarían las posibilidades de ordenación de la deuda.

Así, en el caso Belga, las oficinas encargadas de la “liquidación colectiva de deudas” suelen estar conformadas –obligatoriamente en el caso de Valonia- por varios profesionales, uno de los cuales debe ser trabajador social. En el caso Francés, la *Commission de surendettement* remite el caso a los Servicios Sociales cuando detecta que puede haber indicios de exclusión social. Algo similar ocurre en Alemania y en Austria, en los que el modelo concursal no impide, sino que favorece, que se procure a los ciudadanos todos los apoyos que precisen, incluida la intervención de los servicios sociales cuando es preciso.

4.3.3.- El impacto de las ejecuciones hipotecarias en España.

Por último, y para dimensionar bien el problema, cabría preguntarse cuál ha sido el número de familias que han perdido su vivienda mediante los procedimientos de ejecución hipotecaria. Este ha sido –y es- uno de los datos más controvertidos de los últimos años.

Por un lado tenemos la estadística judicial ofrecida por el Consejo General del Poder Judicial en informes periódicos trimestrales¹³ que arrojaría la siguiente información:

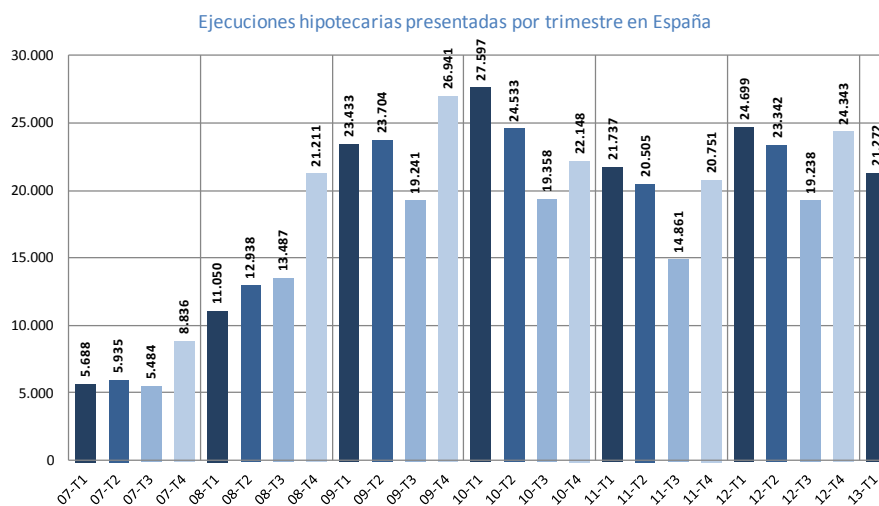


Gráfico 7. Elaboración propia. Fuente: Datos del informe *Efectos de la crisis en los órganos judiciales. 1er Trimestre 2013*. CGPJ (17 de Junio de 2013).

El acumulado de ejecuciones hipotecarias desde enero de 2007 mostraría la espeluznante cifra de 462.332 ejecuciones hipotecarias.

¹³ En la página web del CGPJ (www.poderjudicial.es) se publica el informe periódico trimestral titulado: *Efectos de la crisis en los órganos judiciales*

No obstante, no todas las ejecuciones hipotecarias se refieren a vivienda. Como ya hemos visto, los procedimientos de ejecución hipotecaria se pueden iniciar en todos los contratos de préstamo o crédito que contemplen dicha garantía real. Por lo tanto las ejecuciones pueden realizarse sobre viviendas, solares, naves industriales, locales comerciales, garajes, etc. Incluso, dentro de las referidas a viviendas, habría que distinguir entre vivienda habitual y segunda vivienda, por lo que los datos ofrecidos han de ser tomados con toda cautela si no se desglosa la información judicial.

Respecto a los lanzamientos, los datos son los siguientes:

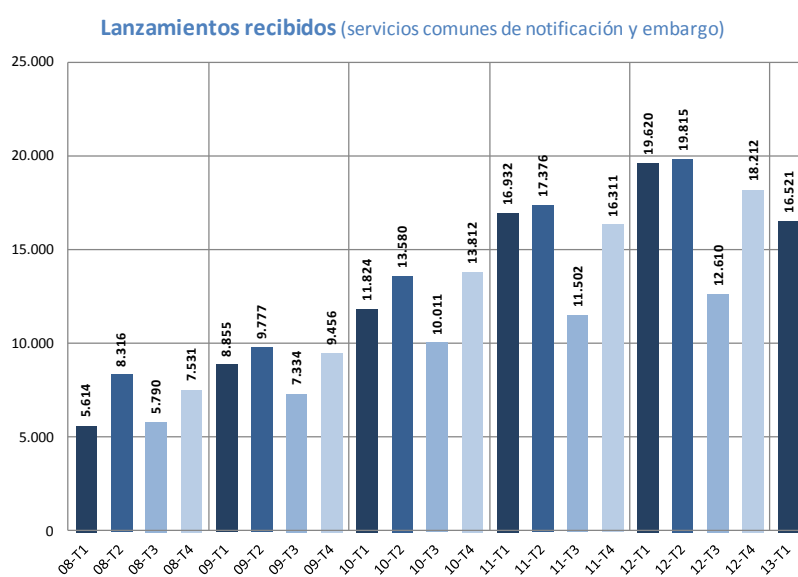


Gráfico 8. Elaboración propia. Fuente: Datos del informe *Efectos de la crisis en los órganos judiciales. 1er Trimestre 2013*. CGPJ (17 de Junio de 2013).

Es lógico que un elevado porcentaje de ejecuciones hipotecarias derive finalmente en lanzamiento (ya vimos que es la culminación del procedimiento sumario en el que el acreedor o el adjudicatario en subasta toma posesión física del bien). No obstante debería aclararse cuántos de estos lanzamientos se referían igualmente a primeras viviendas de particulares o distinguir entre los desalojos fruto de procedimientos de ejecución de préstamo y los derivados de impago de alquiler. Indicaremos, eso sí, que en el último trimestre primero se observa una disminución respecto a los primeros trimestres de los dos años anteriores, lo que haría suponer que la presión social, unida a la normativa de protección de deudores hipotecarios habría tenido efecto. Para arrojar algo de luz a esta incógnita el Gobierno ha ordenado al INE que elabore una estadística al respecto.

Hasta entonces, contamos con otras dos fuentes de datos: por un lado el Colegio de Registradores de España (2013) elaboró un informe en el que intentó depurar los datos de ejecuciones hipotecarias que se corresponderían con vivienda de particulares

distinguiendo entre vivienda habitual y otros inmuebles. La otra fuente sería una nota informativa emitida por el Banco de España.

Recordemos que para 2012, según el CGPJ, las ejecuciones iniciadas habían sido un total de 91.622 y que este dato contendría todas las ejecuciones recibidas en los juzgados sin distinción del tipo de inmueble o de la persona jurídica poseedora del mismo. Pues bien, según el Colegio de Registradores, el total de certificaciones registrales expedidas para ejecución hipotecaria de personas físicas ascendió ese año a 65.778, si bien se correspondería con primera vivienda (vivienda habitual) el 74,9% de esa cifra, lo que arrojaría un total de 49.004 viviendas familiares sobre las cuales se inició un procedimiento de ejecución hipotecaria y supondría el 53% de las ejecuciones totales si combinamos ambas fuentes.

Precisando aún más, las adjudicaciones por ejecución hipotecaria de vivienda en 2012 (es decir, la desposesión y transmisión del bien al banco o a un tercero) alcanzaron la cifra de 38.976. De estas, el 77% correspondían a primera vivienda por lo que cabe afirmar que **30.012 familias habrían perdido su vivienda en virtud de un proceso de ejecución hipotecaria**. Con relación al total de lanzamientos con cumplimiento positivo para 2012 según el CGPJ, representarían el 64,7% del total de desalojos forzosos (46.408).

Bien es cierto que a esa cifra hay que añadir los acuerdos de “dación en pago” por los cuales se entrega el bien (vivienda) a cambio de la cancelación de la deuda sin necesidad de llegar al procedimiento judicial o suspendiendo el mismo aunque hubiera sido iniciado. Según el CRE, las daciones en pago que durante 2012 afectaron a vivienda habitual habrían ascendido a 11.441 que sumadas a las 30.012 ejecuciones que finalizaron con lanzamiento nos darían una **estimación de 41.453 personas físicas (familias) que habrían perdido su vivienda**.

Por su parte, el Banco de España, en una nota informativa¹⁴ emitida el 10 de mayo de 2013 aportaba otros datos basados en una encuesta remitida a las propias entidades financieras. Según éstas, en 2012 se produjeron 32.490 entregas de vivienda habitual. Este número difiere sustancialmente del aportado por el CRE, si bien el propio Banco de España apela a la cautela respecto a sus datos que han sido obtenidos de las entidades

¹⁴ *Nota informativa de 10 de mayo de 2013 sobre la presentación de una nueva estadística de procesos de ejecución hipotecaria sobre viviendas*. Extracción: http://www.bde.es/f/webbde/GAP/Secciones/SalaPrensa/NotasInformativas/Briefing_notes/es/notabe10-05-13.pdf

que gestionan el 85% del mercado hipotecario sin haber realizado extrapolación alguna. En cuanto a las daciones en pago, estima una cifra de 14.110, cercana a la ofrecida por el CRE. La conclusión que se puede obtener de todo ello es que podemos afirmar que **a lo largo de 2012 entre 36.000 y 40.000 familias habrían perdido sus viviendas**. En términos poblacionales se habrían visto afectadas unas 100.000 personas.

4.4.- IMPACTO DE LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS SOBRE LAS PERSONAS: *¿Mera pobreza o auténtico proceso de exclusión?*

4.4.1.- Impacto emocional:

Hasta ahora hemos analizado, a través de fuentes indirectas, las causas económicas y los elementos jurídico-procesales que rodean el fenómeno de la pérdida de la vivienda por las ejecuciones hipotecarias, pero, ¿qué efectos tienen estos procesos sobre las personas?

Ramis-Pujol (2013), en el único estudio de carácter cualitativo accesible hasta el momento, basándose en metodología de estudio de casos, identifica cuatro momentos críticos del proceso y los tremendos impactos emocionales que se asocian a los mismos. Este mapa de sentimientos resulta claramente preocupante respecto a los factores individuales que inciden en la gestación de los procesos de exclusión social:

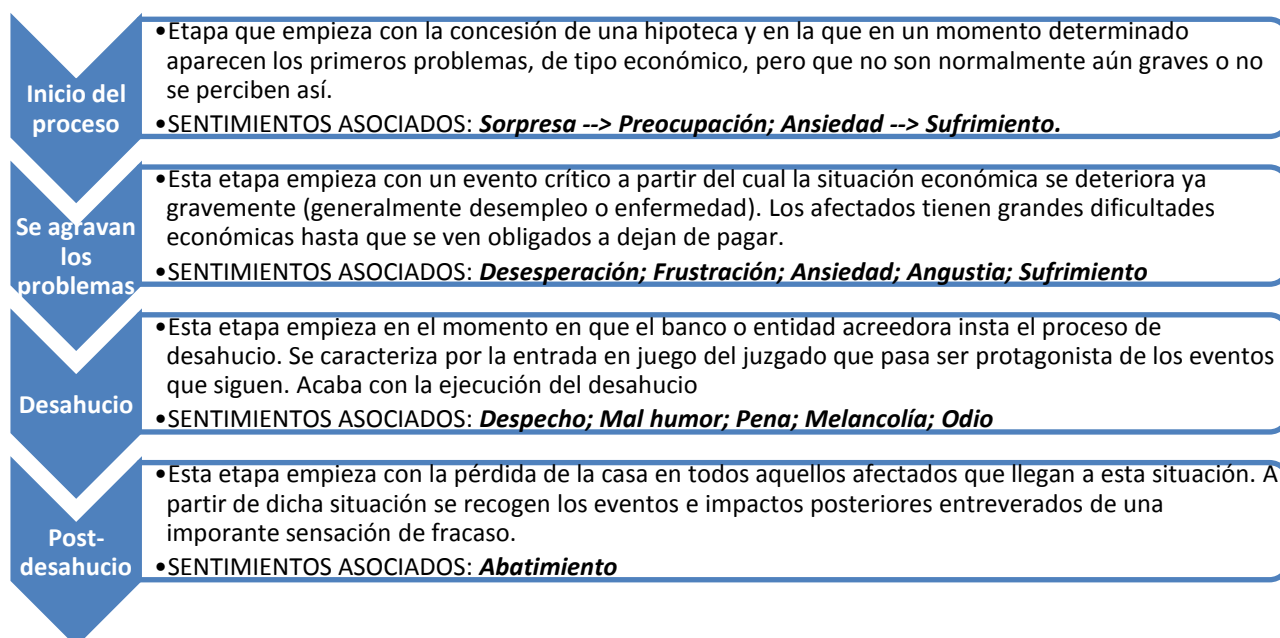


Ilustración 3. Elaboración propia – basado en Ramis-Pujol, Juan (2013), pp. 23 y 30

Las cuatro fases descritas se dan en espacios de tiempo muy prolongado (años) lo que va minando las capacidades de los individuos para actuar y sobreponerse:

La visión de la emociones en el tiempo (...), muestra una verdadera montaña rusa de emociones. Dichas emociones son sorprendidas, alternantes y de gran intensidad, especialmente las negativas.

(...) Tanto el análisis de las emociones como el de los sentimientos muestra que los impactos emocionales en los afectados son muy elevados y además de muy larga duración. Dicha duración excesiva conlleva impactos colaterales graves y merece paliada en lo posible y tratada con ayuda especializada. (Ramis-Pujol, 2013, p 39)

En la misma línea de reconocimiento de estos impactos emocionales, García Herrero (2011) recogía este testimonio de dos profesionales de servicios sociales municipales:

El nuevo perfil de muchas de las personas con las que trabajamos se caracteriza por un estado psicológico ansioso depresivo; por el sentimiento de fracaso y devaluación personal por la incapacidad de responder a la crisis económica; impotencia de no saber qué hacer para que su situación mejore; desánimo por no ver perspectiva de cambio. La desmotivación, ya por sí presente, se acentúa y constituye una de las principales dificultades para intervenir y llevar a cabo proyectos de inserción. (p 68)

4.4.2.- Correlación entre deuda hipotecaria y riesgo de exclusión.

Sobre la posición en términos de inclusión/exclusión de las personas afectadas por las hipotecas, es notorio que los desencadenantes económicos (empobrecimiento repentino) suelen ir ligados a la pérdida del empleo y, por tanto, de la capacidad adquisitiva y de la posibilidad de afrontar los pagos de los préstamos.

De los 862 casos tratados por el *Servicio Integral de Apoyo a las Familias en Riesgo de Desahucio*, se habían realizado en el momento de extracción de los datos para este TFG (07/06/2013) un total de 566 valoraciones de la situación de riesgo exclusión. Para ello se combinaron tres criterios:

- Situación de pobreza y privación respecto al indicador AROPE¹⁵
- Tiempo de prolongación de situación AROPE
- Existencia o no de dos factores protectores: personales / familiares.

¹⁵ El indicador agregado AROPE (At Risk Of Poverty and/or Exclusion), recogido actualmente por el INE en su *encuesta de condiciones de vida (ECV)* y procede de la Estrategia Europa 2020: “*Un objetivo clave de la Estrategia Europa 2020 es reducir en, al menos 20 millones, en la EU27, las personas que están en riesgo de pobreza o exclusión social. El progreso en esta dirección se mide usando una combinación de tres indicadores: personas en riesgo de pobreza (monetaria), personas en situación de privación material severa y personas que viven en hogares con baja intensidad en el empleo.*” (Eurostat 2010, trad. párr. III).

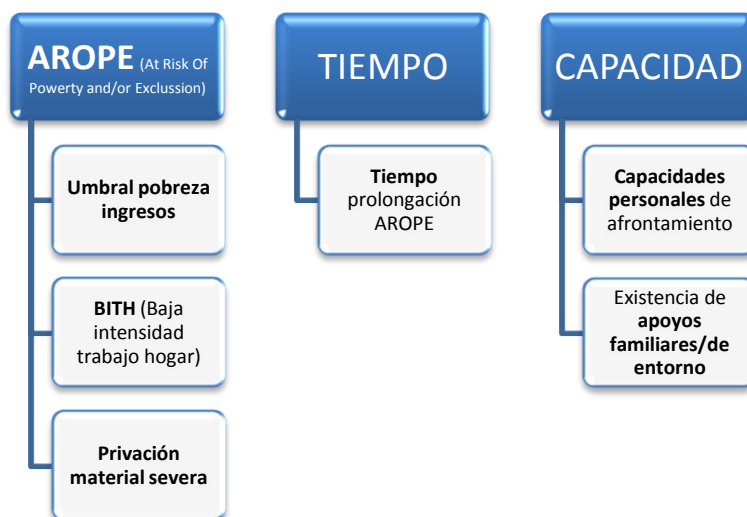


Ilustración 4. Elaboración propia

Para considerar un riesgo de exclusión que implicase activar una atención especializada por parte de los Servicios Sociales, se valoraron las situaciones familiares conforme a los tres criterios citados y se consideró que debían darse simultáneamente: 2 de las tres condiciones AROPE; más de 6 meses de prolongación temporal de dicha situación y ausencia de al menos uno de los dos factores de capacidad de afrontamiento de la situación, valorada por la respuesta a dos preguntas llave.

El resultado de la valoración para los 566 casos en los que se contaba con información suficiente como para completar el análisis fue el siguiente:

CUMPLIMIENTO DE INDICADORES DE EXCLUSIÓN SOCIAL	N	%
INCLUSIÓN SOCIAL (dificultad económica coyuntural) s/total	285	33,0%
INCLUSIÓN PRECARIA O RIESGO DE EXCLUSIÓN (afloran otros problemas) s/total	281	32,6%
Casos analizados s/total	566	65,6%
En fase de estudio o no procede valoración (por inclusión evidente o exclusión ya valorada en Servicios Sociales)	296	34,4%
TOTAL	862	100,0%

De las 566 valoraciones específicas, realizadas conforme a los parámetros anteriores, se determinó que en 285 casos (33%) no había una situación de riesgo, mientras que en 281 casos (32,6%) sí podía haber riesgo de exclusión social.

La importancia de estos datos radica en la posibilidad de intervenir de manera precoz antes de que las situaciones se deterioren más. La posición relativa de inclusión social de estas personas, valorados los tres parámetros descritos, es temporal y cualquier evento crítico o el mero paso del tiempo en una situación de merma de ingresos y de incertidumbre personal, coloca en el precipicio a estas personas.

Se trata, en la mayoría de los casos, de familias que partían de una situación de normalidad social (no olvidemos que se les otorgó un préstamo hipotecario) muy alejadas de los perfiles clásicos de exclusión severa a los que podían estar más acostumbrados los servicios sociales. De hecho, hemos detectado que un número muy importante de familias atendidas nunca había tenido contacto con los servicios sociales de su localidad (366 casos de los 566 analizados).

A la situación de relativa normalización de los usuarios del *Servicio Integral de Apoyo a las Familias en Riesgo de Desahucio* de Castilla y León ha podido contribuir, sin duda, el carácter preventivo que se ha intentado dar al mismo, de manera que quienes acuden no necesariamente se encuentran en las fases últimas del proceso:

FASE EN QUE SE ENCUENTRA - SITUACIÓN HIPOTECARIA	N	%
1-Fase I (Prevé dificultades para hacer frente a la hipoteca sin impagos o han comenzado los impagos (1-3 impagos). Sin requerimiento bancario.	514	65,0%
2-Fase II (requerimiento bancario; el banco ha interpuesto demanda en el Juzgado o ha comenzado procedimiento extrajudicial, notificación de subasta),	216	27,3%
3-Fase III (notificación de desalojo en plazo voluntario, o se ha comunicado fecha de lanzamiento.)	61	7,7%
DATOS DISPONIBLES	791	91,8%
EN ESTUDIO; N/D	71	8,2%
TOTALES	862	100,0%

Llegados a este punto creemos haber atesorado suficiente información sobre el fenómeno como para reproducir el esquema de Tezanos (2005) que presentábamos al inicio de este TFG e indicar sobre el mismo qué factores de exclusión emergen y qué factores de inclusión quedan seriamente comprometidos en el caso de las familias afectadas por sobreendeudamiento hipotecario y riesgo de pérdida de vivienda:

	<i>Factores de exclusión</i>	<i>Factores de Integración</i>
Laborales	<ul style="list-style-type: none"> • Paro • Subempleo • Temporalidad • Precariedad laboral • Carencia de Seguridad Social • Carencia de experiencia laboral 	<ul style="list-style-type: none"> • Empleo fijo o estable • Buen nivel de ingresos (como asalariado o por cuenta propia) • Condiciones de empleabilidad razonables • Experiencia laboral
Económicos	<ul style="list-style-type: none"> • Ingresos insuficientes • Ingresos irregulares (economía sumergida) • Carencia de ingresos • Endeudamiento • Infravivienda, hacinamiento • Sin vivienda 	<ul style="list-style-type: none"> • Ingresos regulares • Fuentes alternativas de ingresos • Vivienda propia
Culturales	<ul style="list-style-type: none"> • Pertenencia a minorías étnicas • Extranjería. Barreras idiomáticas y culturales • Pertenencia a grupos de "rechazo" (cultural y político) • Analfabetismo o baja instrucción 	<ul style="list-style-type: none"> • Integración cultural • Perfiles "culturales" adaptados e integrados • Alto nivel de instrucción, posesión de cualificaciones demandadas

	<ul style="list-style-type: none"> Elementos de estigma 	
Personales	<ul style="list-style-type: none"> Variables "críticas" de edad y sexo Minusvalías Handicaps personales Alcoholismo drogadicción Antecedentes penales Enfermedades Violencia, malos tratos, etc... 	<ul style="list-style-type: none"> Capacidad e iniciativa personales Cualidades personales valoradas socialmente Buena salud
	<ul style="list-style-type: none"> Débil estructura de motivaciones y actitudes negativas Pesimismo, fatalismo Exilio político, refugiados 	<ul style="list-style-type: none"> Motivaciones fuertes Optimismo, voluntad de realización Facilidad de trato
Sociales	<ul style="list-style-type: none"> Carencia de vínculos familiares fuertes Familias monoparentales Carencia de otras redes sociales Entorno residencial decaído 	<ul style="list-style-type: none"> Apoyo familiar Intensa red social, relaciones Pertenencia a asociaciones Residencia en zonas de expansión
	<ul style="list-style-type: none"> Aislamiento 	<ul style="list-style-type: none"> Integración territorial

Tabla 11. Elaboración propia. Fuente: TEZANOS, J. F. (2005). Reproducción del cuadro 4, p.172.

Sin ser exhaustivo el señalamiento de los factores anteriores, se han sombreado los que parecen presentarse como más habituales.

En cuanto al eje, inclusión-exclusión, señalamos el "viaje" que están haciendo las familias afectadas, cuyo perfil era de plena integración, hacia el riesgo medio/alto de exclusión:

"INTEGRADOS"				
Riesgos	Trabajo	Ingresos	Vivienda	Relaciones/ apoyos sociales
BAJOS	<ul style="list-style-type: none"> Empleo estable 	<ul style="list-style-type: none"> Riqueza, ingresos suficientes 	<ul style="list-style-type: none"> Vivienda propia 	<ul style="list-style-type: none"> Familia e integración satisfactoria en redes sociales
MEDIOS	<ul style="list-style-type: none"> Trabajo precario y/o poco remunerado 	<ul style="list-style-type: none"> Ingresos mínimos garantizados 	<ul style="list-style-type: none"> Vivienda en alquiler, situaciones de hacinamiento 	<ul style="list-style-type: none"> Crisis familiares; redes sociales débiles Apoyos institucionales compensatorios
ALTOS	<ul style="list-style-type: none"> Exclusión del mercado de trabajo 	<ul style="list-style-type: none"> Situación de pobreza 	<ul style="list-style-type: none"> Infraviviendas, "sin techo" 	<ul style="list-style-type: none"> Aislamiento; rupturas sociales Carencia de apoyos institucionales

Tabla 12. Elaboración propia sobre Tezanos, J. F. (2005). Reproducción del cuadro 5, p.174.

En el ámbito laboral, la cuestión es evidente. Pasan de una situación relativamente estable que permite iniciar proyectos vitales familiares, a la pérdida de empleo sin expectativas debido al perfil de baja cualificación y de edad "avanzada", si recordamos la mediana de edad de 43 años que presentaba la muestra de Castilla y León.

En el ámbito de los ingresos, derivado de lo anterior, se pasa de ingresos suficientes (eso sí con un acusado sobreendeudamiento) a una situación técnica de pobreza. Los

subsidios por desempleo y las “rentas garantizadas” se sitúan en este punto normalmente por debajo del umbral del 60% de la mediana de ingresos del país.

En materia de vivienda, se pasa de una situación de “propietarios” a tener que buscar opciones que pasan por dos caminos fundamentalmente: el alquiler –que no siempre es posible en el mismo contexto, pueblo, barrio...- o el reagrupamiento familiar, dándose así situaciones de hacinamiento por el regreso de los hijos a casa de los padres, si bien los primeros ya habían formado una familia.

En cuanto a relaciones y apoyos sociales, es obvio que el factor familiar de protección ha sido el único verdaderamente eficaz (para quien dispusiera del mismo, lo que ha dificultado muchísimo la situación del sector de población inmigrante). No obstante, cuando se pierde la vivienda por una ejecución hipotecaria, ello puede suponer trasladarse lejos del contexto vital vecinal y de amistades lo que supone una pérdida de lazos con el entorno fundamental para una convivencia integradora. A esto cabe añadir las tensiones que se pueden disparar en el seno convivencial familiar debidas a las peripecias emocionales que describíamos más arriba.

Todo ello dibuja un panorama que nos puede llevar a concluir que verdaderamente estamos ante un fenómeno de gran calado que no ha efectuado todo su recorrido y que no puede circunscribirse únicamente a elementos de tipo económico o jurídico.

5.- CONCLUSIONES y PROPUESTAS

Para elaborar las conclusiones de este TFG procede retomar las preguntas, objetivos e hipótesis que realizábamos al inicio del mismo.

En cuanto a las CAUSAS económico-judiciales del problema de los desahucios, podemos afirmar que:

- El endeudamiento financiero de los hogares españoles al inicio de la crisis estaba presente en la mitad de los mismos.
- En término absolutos, se endeudaron más los hogares con más capacidad de renta.
- Las operaciones de crédito con garantía hipotecaria se realizaron –en muchos casos- sin atender a las prudenciales proporciones entre valor y crédito.
- En el momento de adquisición, los precios estaban inflados y no se accedió a la vivienda desde el ahorro, lo que abundó en un sobreendeudamiento.

- La imposibilidad de pago por la reducción de ingresos (desempleo) y la bajada de valor de los inmuebles (depreciación de la vivienda) han supuesto una trampa mortal para las familias endeudadas por hipotecas.
- En términos relativos, la deuda financiera hipotecaria afecta especialmente a las rentas medias, con ingresos entre 26.000 y 37.000 euros/año, por lo tanto, a casi 2,5 millones de familias españolas al inicio de la crisis.
- El endeudamiento de las familias no es un fenómeno español, sino que afecta a la mayoría de países del entorno de la OCDE.
- El procedimiento de ejecución hipotecaria en España es un procedimiento especial y sumario que ha actuado como un “rodillo” sobre las familias sobreendeudadas por adquisición de vivienda, mientras que en la mayoría de países de la OCDE existen sistemas de saneamiento de deuda de particulares en los cuales intervienen, en mayor o menor medida, los servicios sociales.

En cuanto a los PERFILES de las familias afectadas:

- La carga de deuda para los hogares con menor renta presentaba valores especialmente peligrosos para los dos primeros quintiles de renta, dedicando entre el 46,7% y el 27,5% de los ingresos disponibles al pago de cuotas.
- El número total de familias afectadas en España por este problema, solo en 2012, estuvo en torno a las 40.000.
- El perfil tipo, es una pareja joven, que ronda los 40 años, con uno o dos hijos y en la que uno de los dos o ambos han perdido el empleo.
- Los niveles de instrucción de la mayoría de afectados son muy bajos y/o, previsiblemente, poco adaptados a la demanda de empleo cuando esta se produzca.

En cuanto a los PROBLEMAS QUE AFRONTAN las familias afectadas:

- A la grave situación financiera familiar (deudas acumuladas y creciendo en forma de “bola de nieve”) y a la desprotección jurídica frente a los acreedores, se unen la desinformación, la incertidumbre de la pérdida de la vivienda y los sentimientos de fracaso y vulnerabilidad extrema.
- Todas recurren al apoyo de la familia extensa (padres fundamentalmente) pero obtienen poca o ninguna ayuda del exterior.

- La pérdida definitiva de la vivienda supone una ruptura de ligazón esencial al contexto social (vecinos, amigos, compañeros de los hijos/as, etc...) y puede dar lugar a la aparición de “desplazados internos”.
- Al final del proceso imperan muchas veces los sentimientos de fracaso y depresión. Esto –junto al endeudamiento que se mantiene- dificultará enormemente la salida de la situación por la vía del emprendimiento o de la búsqueda activa de empleo.

Respecto al AVANCE DE LAS SITUACIONES DE EXCLUSIÓN, podemos afirmar que la profusión de factores desencadenantes de la misma y la pérdida o deterioro de muchos de los factores protectores validan la hipótesis inicial de que las ejecuciones hipotecarias –en el actual contexto- supondrán ***el avance imparable y emergente de nuevos procesos de exclusión social*** y que ***dichos procesos de exclusión afectan a unas capas de la sociedad que, hasta ahora, estaban completamente integradas.***

La conclusión final es que, ante esta perspectiva, es necesario poner en funcionamiento y de manera urgente sistemas de atención integral de estos casos que actúen en diferentes direcciones y de manera simultánea y coordinada:

- Mitigando la desinformación, la incertidumbre y el desamparo público.
- Suavizando el tratamiento jurídico de la insolvencia de particulares.
- Incorporando sistemas de mediación que propicien la reestructuración de deudas de las familias afectadas. Ello pasa por una actitud favorable por parte del propio sistema financiero que debe comprender que es imprescindible preservar la cohesión social como factor ineludible de progreso y de generación de riqueza.
- Desde los Servicios Sociales, prestando atención social especializada que debe concretarse en:
 - o Asistir profesionalmente y de forma individualizada el shock que reciben estas familias evitando, en lo posible, situaciones de parálisis.
 - o La sensación de locus de control externo (son los demás, el banco, los jueces, etc. Quienes controlan la situación de mi vida) ha de ser modificada devolviendo la posibilidad de que la familia pueda adoptar decisiones sobre su propio destino (empoderamiento)
 - o Para llegar a esto último se debe partir de un análisis racional sobre las finanzas familiares para construir un “plan de saneamiento” y una reestructuración del proyecto vital.

- Mejorando las políticas de renta garantizada o rentas de inserción, cuando sean necesarias para sustituir o complementar las prestaciones y subsidios por desempleo.
- Por último, se debe diagnosticar el avance de la exclusión de manera permanente alertando y actuando preventivamente allá donde se acumule la población que, lamentablemente, ya ha pasado por este proceso impidiendo espirales de exclusión en entornos que terminarían siendo degradados.
- La acción social conjunta y coordinada con las entidades del tercer sector es también imprescindible por su capacidad y flexibilidad para acercarse a los afectados.

6.- LIMITACIONES

Los datos y los análisis sobre el problema de los desahucios se encuentran excesivamente dispersos y poseen el sesgo del interés concreto que cada operador interpreta como fundamental, ya sea este económico, financiero, jurídico o social.

A esta dificultad le añadiremos que, desde la perspectiva social, sorprendentemente, la literatura científica y los análisis en profundidad son muy escasos. Aunque si bien esto ha sido una limitación para nuestro TFG, supone el descubrimiento de un campo nuevo que requiere de investigaciones de calado.

El fenómeno de los desahucios por ejecución de hipotecas no ha sido uniforme en el tiempo. No obstante no existen datos desglosados de los primeros años de la crisis para corroborar, como intuimos, que los colectivos inicialmente más afectados fueron las poblaciones de inmigrantes. Ni el CGPJ ni los Registradores ni la banca han ofrecido información desglosada salvo los datos del último año.

Falta mucha reflexión de índole cualitativa que ayude a los profesionales y a las instituciones a desarrollar políticas más efectivas sobre esta problemática. La información cuantitativa es útil pero no puede ser la determinante.

Visto que la información cuantitativa se ha mejorado sensiblemente en el último año, llega el momento de afrontar análisis sociales profundos (estudio de casos, historias de vida, entrevistas en profundidad, etc...) que ofrezcan las claves más importantes para poder afrontar un trabajo útil y eficaz con las poblaciones afectadas.

7.- REFERENCIAS

- AMNISTÍA INTERNACIONAL (2011): Derechos a la Intemperie: Obstáculos para hacer valer los derechos económicos, sociales y culturales en España. Recuperado de: <https://doc.es.amnesty.org/cgi-bin/ai/BRSCGI/DERECHOS%20A%20LA%20INTEMPERIE?CMD=VEROBJ&MLKOB=29586733636>
- ASOCIACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA (2013): Tasas de dudosa hipotecaria - Primer trimestre de 2013. Madrid: AHE. Recuperado de: <http://www.ahe.es/bocms/images/bfilecontent/2006/04/26/90.pdf?version=38>
- BANCO DE ESPAÑA (2012): Informe Anual 2011. Madrid BDE. Edición Electrónica. Recuperado de: <http://www.bde.es/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesAnuales/InformesAnuales/11/Fich/inf2011.pdf>
- BANCO DE ESPAÑA (2011): Encuesta Financiera de las Familias EFF2008: Métodos, resultados y cambios desde 2005. Boletín Económico, diciembre 2010. Recuperado de: <http://www.bde.es/ff/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/InformesBoletinesRevistas/BoletinEconomico/11/Jul/Files/art3e.pdf>
- BARRIGA MARTÍN, LUIS ALBERTO (2012): La protección de las situaciones de quiebra económica de particulares. Un desafío para los servicios sociales de España *Azarbe. Revista internacional de Trabajo Social y Bienestar*, 1, pp. 21-38. Universidad de Murcia. Recuperado de <http://revistas.um.es/azarbe/article/view/151111/137351>
- COLEGIO DE REGISTRADORES DE ESPAÑA (2013): Panorama Registral Impagos hipotecarios de vivienda 2012. Publicación electrónica. Recuperado de: http://www.registradores.org/get?DS=6&file=/Estadisticas/Panorama_registral_de_impagos_hipotecarios_de_vivienda_en_2012.pdf
- CUENA CASAS, MATILDE (2011): Es necesario limitar el principio de responsabilidad patrimonial universal. *El Notario del Siglo XXI*, 36. Recuperado de: <http://www.elnotario.com/egest/noticia.php?id=2565>
- DEFENSOR DEL PUEBLO (2012): *Crisis económica y deudores hipotecarios: actuaciones y propuestas del Defensor del Pueblo*. Recuperado de: <http://www.defensordelpueblo.es>
- EL PAÍS (2013): Noticia 26/06/13: *Las hipotecas siguen en mínimos mientras la morosidad toca récords* (Álvaro Romero). Recuperado de: http://economia.elpais.com/economia/2013/06/26/agencias/1372230635_783103.html
- EUROSTAT (2010) Income and living conditions in Europe. *Eurostat news releases*, nº 190/2010 - 13 December. Recuperado de: http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY_PUBLIC/3-13122010-AP/EN/3-13122010-AP-EN.PDF
- FERNÁNDEZ SEIJO, JOSÉ MARÍA (2009). *Concursos de personas físicas y problemas inmobiliarios*. Ponencia presentada en el marco de las jornadas “Ejecuciones hipotecarias y derecho a la vivienda: estrategias jurídicas frente a la insolvencia familiar”, celebradas en junio de 2009 y organizadas por el *Observatori DESC*. Recuperado de: http://www.observatoridesc.org/files/4_Seijo.pdf

- FONDO MONETARIO INTERNACIONAL (2013): *Consulta del Art. IV de 2013 con España Declaración final de la misión, Madrid, 18 de junio*. Recuperado de: <http://www.imf.org/external/spanish/np/ms/2013/061813s.htm>
- FUNDACIÓN FOESSA (2012) - VV.AA: Informe de Análisis y Perspectivas sobre Exclusión y Desarrollo Social en España. *P-13 Colección: 1.2. Otros estudios e informes*. Madrid: Caritas Española.
- FUNDACIÓN FOESSA (2008) - VV.AA: VI Informe sobre exclusión y desarrollo social en España 2008. Conclusiones. Madrid: Caritas Española
- FUNDACIÓN LUIS VIVES (2011): Documento en red *Metodología para la Medición del Impacto Cualitativo de los Programas de Inclusión Social. Diciembre, 2011*. Recuperado de: http://www.fundacionluisvives.org/upload/92/96/Metodologia_impacto_cualitativo.pdf
- GARCÍA HERRERO, GUSTAVO (2011). La crisis vista desde abajo. *Revista de Servicios Sociales y Política Social. Nº 93. Monográfico: CRISIS*. Madrid: Consejo General de Trabajo Social.
- GÓMEZ MARTÍNEZ, CARLOS (2011). La cláusula “Rebus sic stantibus” en tiempos de crisis Material de trabajo presentado en el XXVI Congreso de Jueces para la Democracia (Albacete 2011). Material no publicado.
- JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN (2012): Documento de trabajo para profesionales del Servicio Integral de Apoyo a las Familias en Riesgo de Desahucio. Documento electrónico. Recuperado de: <http://www.jcyl.es/web/jcyl/ServiciosSociales/es/Plantilla100/1284238078089/ / />
- LAPARRA, MIGUEL Y PÉREZ ERANSUS, BEGOÑA (Coords.) (2011): El primer impacto de la crisis en la cohesión social en España. Colección Estudios FOESSA nº 32.
- MINISTERIO DE FOMENTO (2012): El ajuste del sector inmobiliario español. Recuperado de: http://www.fomento.gob.es/MFOM.Buscador.Web/go.ashx?q=el+ajuste+del+sector+inmobiliario+espa%c3%b1ol&r=10&u=http://www.fomento.es/NR/rdonlyres/885AC2DF-7007-4B27-85E7-684C47F60435/109401/AjoinmobEsp_ENE2012.pdf
- MINISTERIO DE FOMENTO (2013) Estadística actualizada a 23 de abril de 2013. Fecha de extracción: 13/07/2013. <http://www.fomento.gob.es/BE2/sedal/35101000.XLS>
- OLIVAS DÍAZ, AMAYA (2009). *La labor judicial en los procesos de ejecución hipotecaria*. Ponencia presentada en el marco de las jornadas “Ejecuciones hipotecarias y derecho a la vivienda: estrategias jurídicas frente a la insolvencia familiar”, celebradas en junio de 2009 y organizadas por el Observatori DESC. Recuperado de: http://www.observatoridesc.org/files/1_Amaya.pdf
- PAUGMAN, S. (2007). *Las formas elementales de la pobreza*. Madrid: Alianza Editorial.
- RAMIS-PUJOL, JUAN; et al (2013). Razón económica y realidad humana: Una aproximación multidisciplinar al desahucio hipotecario basada en estudios de caso. Fundación Innovación, Acción y Conocimiento y Universidad Ramón Llull. Recuperado de:

<http://www.fiayc.org/files/2/340479920DesahuciosHipotecarios.EstudiosCaso.EnfoqueMultidisciplinar.Ramis.Vinversa.V2.pdf>

RIBÓN SEISDEDOS, E (2011): *Sobreendeudamiento del consumidor: sin segunda oportunidad. El consumidor ante la crisis económica: análisis y soluciones*. Madrid: CEACCU. Recuperado de: http://www.ceaccu.org/component/docman/doc_download/334-sobreendeudamiento-del-consumidor-sin-segunda-oportunidad

RÍO (DEL), ANA (2001). El endeudamiento de los hogares españoles. *Documentos de trabajo del Servicio de Estudios del Banco de España*. nº 0228. Recuperado de: <http://www.bde.es/informes/be/docs/dt0228.pdf>

SEN AMARTYA K. (2000) *Desarrollo y libertad*. Buenos Aires: Editorial Planeta Argentina.

TEZANOS, J. F. (2005) *La sociedad dividida. Estructuras de clases y desigualdades en las sociedades tecnológicas*. Madrid: Ed. Biblioteca Nueva.

TRUCHARTE ARTIGAS, CARLOS (2010): Nuevos requerimientos de información sobre el mercado hipotecario: un análisis del Loan To Value. *Revista de Estabilidad Financiera*. Nº 19, nov. Banco de España. Recuperado de: <http://www.bde.es/webbde/Secciones/Publicaciones/InformesBoletinesRevistas/RevistaEstabilidadFinanciera/10/Nov/Fic/ref0319.pdf>

TRUJILLO DÍEZ, IVÁN JESÚS. (2002): El sobreendeudamiento de los consumidores. Dirección General de Consumo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y el Centro de Estudios del Consumo de la Universidad de Castilla-La Mancha. Recuperado de: <http://www.ecri.eu/new/system/files/13+Sobreendeudamiento-spanish-Trujillo.pdf>

WAGLE, U. (2002): Volver a pensar la pobreza: Definición y mediciones. *Revista Internacional de Ciencias Sociales*. 171, 18-33.

LEGISLACIÓN Y JURISPRUDENCIA:

- Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948
- Carta Social Europea de 1961
- Pacto Internacional de Derechos Sociales, Económicos y Culturales de 1966
- Constitución Española de 1978
- Real Decreto de 24 de julio de 1889, por la que se publica el Código Civil. Publicado en Gaceta de 25 de julio de 1889. (con enmiendas, vigente hasta el 22 de Julio de 2014).
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil. Boletín Oficial del Estado, 7, de 8 de enero de 2000.
- Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. Boletín Oficial del Estado, 116, de 15 mayo de 2013.
- Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. Boletín Oficial del Estado, 60, de 10 de marzo de 2012.
- Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios. Boletín Oficial del Estado, 276, de 16 de noviembre de 2012.
- Directiva 93/13/CEE del Consejo de las Comunidades Europeas, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores. Diario Oficial nº L 095, de 21 de abril de 1993.
- Auto del Tribunal Constitucional 113/2011, de 19 de julio de 2011, por el que se inadmite a trámite la cuestión de inconstitucionalidad 7223-2010, planteada por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Sabadell en relación con los artículos 579, 695 y 698 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil. Boletín Oficial del Estado 197, de 17 de agosto de 2011.
- Sentencia Tribunal de Justicia de la Unión Europea (Sala Primera), de 14 de marzo de 2013, sobre Directiva 93/13/CEE, en el asunto C-415/11, sobre contratos celebrados con consumidores; contrato de préstamo hipotecario; procedimiento de ejecución hipotecaria; facultades del juez nacional que conozca del proceso declarativo; cláusulas abusivas y criterios de apreciación. Recuperado de: http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:62011CJ0415:ES:HTML#Footnote*