>> A FONDO

> DEUDA HIPOTECARIA DEL 64% DEL PIB

La deuda hipotecaria en España alcanza **el 64% del Producto Interior Bruto (PIB)**, según destaca Funcas en su última publicación. Se trata del cuarto nivel más alto del mercado europeo. Pese a ello, la cartera hipotecaria de los bancos españoles no se ha deteriorado significativamente, según Santiago Carbó, del Business School, ya que en el último trimestre de 2012, el **ratio de morosidad** de estos préstamos era sólo **del 3,49%**.

> LA CONSEJERA ANDALUZA

Elena Cortés: «La Junta de Andalucía tiene la obligación de defender el interés general ante la emergencia social de los desahucios»



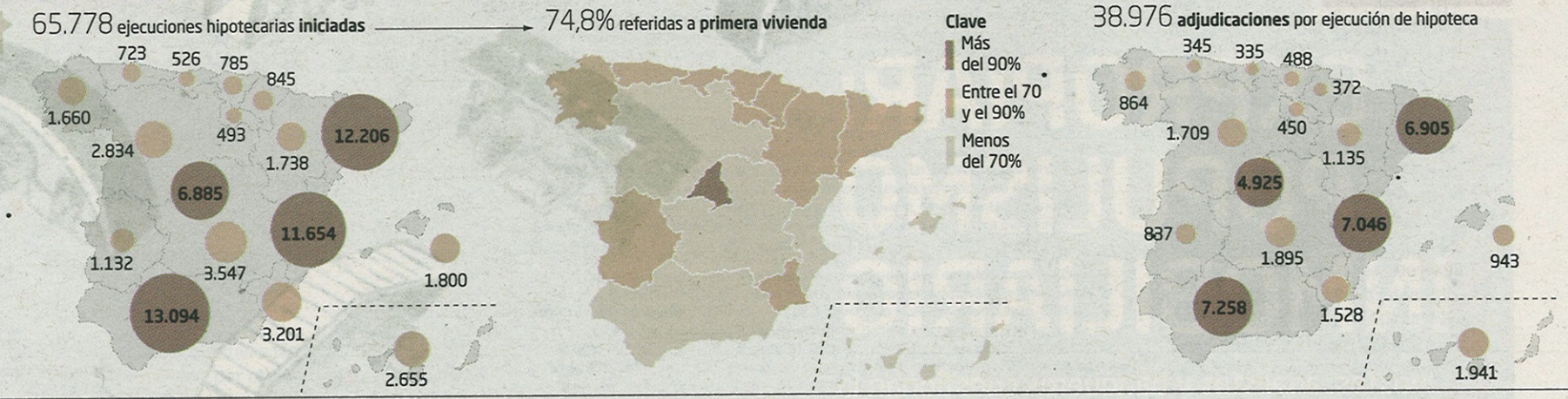
> MÁS MOROSIDAD

Según Funcas, la morosidad en hipotecas se triplicaría y escalaría hacia el umbral de **entre el 8% y el 10%, frente al 3,6% actual** en caso de aplicarse la dación en pago. El número de hipotecas que supera el valor de la vivienda alcanza ya **el medio millón**.

> EL MAPA DE LOS DESAHUCIOS

Panorama en 2012

Los datos se refieren sólo a viviendas, por lo que se excluyen de los recuentos las plazas de garaje, locales, solares, etc.



FUENTE: Colegio de Registradores de España y Consejo General del Poder Judicial.

«ES UNA BARBARIDAD JURÍDICA»

Expertos letrados y asesores financieros dudan sobre la constitucionalidad del decreto andaluz de expropiaciones y reconocen que podría atentar contra la Ley de Protección de Datos. **Por Marisa Recuero**

«Alguien ha querido apuntarse un tanto político expropiando a los ricos». No lo dice un partido de la oposición, lo advierte el catedrático de Derecho Administrativo Tomás Ramón y lo corrobora el impacto que el Decreto-ley andaluz de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda tuvo en la opinión pública y entre los propios gobernantes.

«Una medida pedagógica, en términos políticos, que no va a resolver nada», en palabras de este experto del Derecho. Una iniciativa «de carácter imperativo que, aunque bienintencionada por sus fines, puede producir consecuencias indeseadas y suscitar dudas jurídicas de diverso tipo», reconoce Francisco Uría, socio responsable del sector financiero de la consultora KPMG en España.

La consejera de Fomento y Vivienda de José Antonio Griñán, la cordobesa Elena Cortés, consiguió sacar adelante una medida de gran impacto público, en plena crisis económica, valiéndose de un derecho constitucional –la propiedad privada– y su función social. La Junta de Andalucía podrá expropiar a los bancos, de manera temporal, viviendas que estén en proceso de ejecución hipotecaria para darlas en alquiler a desahuciados.

Es más, tendrá potestad para sancionar a las entidades con multas de hasta 9.000 euros si alquilan pisos que incumplan condiciones de seguridad o rehabilitación. A esto se suman las competencias de las que dispondrá la Consejería de Vivienda para actuar como «policía» de los pisos desocupados y sancionar a los bancos, además de tener las funciones en materia de fianzas de arrendamientos que estaban en poder de Hacienda y que ahora controlará Vivienda.

«Resulta lógico que las administraciones públicas reaccionen implementando medidas sociales o de fomento de políticas de alquiler a bajo precio o vivienda de protección oficial», advierte Uría, pero «tan importante como dar respuesta al problema de los desahucios, resulta tratar de lograr la recuperación del crédito y, para esto último, es fundamental preservar la seguridad jurídica», apostilla este experto en materia de finanzas.

A Cortés, comunista y militante de IU, le costó más de «una bronca tremenda» en el seno de la Junta conseguir el apoyo de sus socios socialistas en el Gobierno andaluz, según confirmaron a este diario fuentes conocedoras de estas negociaciones internas. Es más, los primeros borradores que presentó sobre esta norma eran «muy duros» en cuanto al procedimiento sancionador, atendiendo a estas fuentes.

«La Ley es una apisonadora que podría atentar contra la Ley de Protección de Datos al pretender conseguir información confidencial de usuarios, propietarios y consumos de electricidad y agua de las viviendas, ya sea directamente de los usuarios o indirectamente de las suministradoras y de las empresas», reconoce Mikel Echavarren, consejero delegado de Irea, firma de asesoría financiera, especializada en el mercado inmobiliario, en relación al procedimiento elegido por Andalucía para declarar una vivienda en situación deshabitada. «Es una medida hecha desde la ignorancia de las consecuencias que puede tener en el mercado que nos rodea», precisa este asesor estratégico de empresas.

En este sentido, el Gobierno central recurrió a la Abogacía General del Estado para analizar la letra pequeña de la norma, ya que «no es efectiva para resolver el problema de los desahucios», según reconocieron fuentes del Ministerio de

SIGUE EN **PÁGINA 3**

PEOR EL REMEDIO QUE LA ENFERMEDAD

POR JORGE DE ESTEBAN

El Decreto-Ley de la Junta de Andalucía, vigente ya, sobre «medidas para asegurar el cumplimento de la función social de la vivienda», es un claro ejemplo del galimatías en que se ha convertido el Estado de las Autonomías, el cual es imposible que pueda funcionar jurídicamente de forma racional.

En efecto, si en principio la regulación del Título VIII de la Constitución, sobre la organización territorial del Estado, era enormemente confusa e incluso esotérica antes de que se desarrollase, tras la aprobación del Estatuto de Cataluña en el año 2006, y de los Estatutos de tercera generación que lo copiaron —especialmente el andaluz–, ya no hay duda de que el Estado de las Autonomías, no solo es una máquina de derrochar dinero, sino también algo inviable.

Cualquier jurista riguroso que venga a España y examine el funcionamiento de nuestro Estado de Derecho, diría sin duda que éste no es satisfactorio de forma general, pero que en tres regiones españolas –Cataluña, País Vasco y Andalucía– se detectan tales deficiencias que obligan a preguntarse si en ellas está todavía vigente la Constitución. Con respecto a las dos primeras Comunidades Autónomas citadas, no hace falta insistir en algo que ya es de dominio público y en las que el objetivo prioritario consiste en llegar cuanto antes, si no se impide, a la independencia del resto de España. Por supuesto, esta meta sin duda no existe en Andalucía, pero lo que sí parece compartir con las dos comunidades autónomas citadas, es su desconocimiento, consciente o inconsciente, de la obligatoriedad y supremacía de la Constitución sobre los Estatutos de Autonomía.

El ejemplo lo acaba de ofrecer con la aprobación del citado Decreto-ley, que es un monumento al despropósito jurídico, a pesar de algún acierto y de sus posibles buenas intenciones por intentar resolver uno de los problemas más dolorosos que afectan a los españoles en esta época de miserias económicas, que no es otro que el drama de los desahucios.

Se dice así que estas medidas se toman en razón de las «competencias exclusivas» sobre la vivienda que reconoce el articulo 56 del nuevo Estatuto de Andalucía. Pero esas competencias no permiten la expropiación de viviendas, puesto que la regulación del derecho de propiedad –y de la expropiación forzosa– sólo se puede realizar por las Cortes Generales, mediante ley-orgánica, y con ámbito nacional. El Decreto-ley es, por tanto, inconstitucional, rompe la seguridad jurídica del Estado de Derecho, ahuyenta al capital extranjero y no resuelve radicalmente el conflicto de los desahucios. En definitiva, será peor el remedio que la enfermedad, pero para evitarlo está el artículo 162.2 de la CE que el Gobierno debe utilizar ya.

Jorge de Esteban es presidente del Consejo Editorial de EL MUNDO y catedrático de Derecho Constitucional.

>> A FONDO

> MORATORIA DEL GOBIERNO

157.000... Es el número de familias que, según se hace eco la Asociación Hipotecaria Española, podrán beneficiarse de la moratoria aprobada por el Gobierno en caso de desahucio y que permite permanecer en la vivienda con **un alquiler mínimo durante dos años** en caso de que ésta esté a punto de ser embargada. Esas 157.000 familias que reúnen el perfil de extrema vulnerabilidad exigido suponen **el 0,9% del total**.

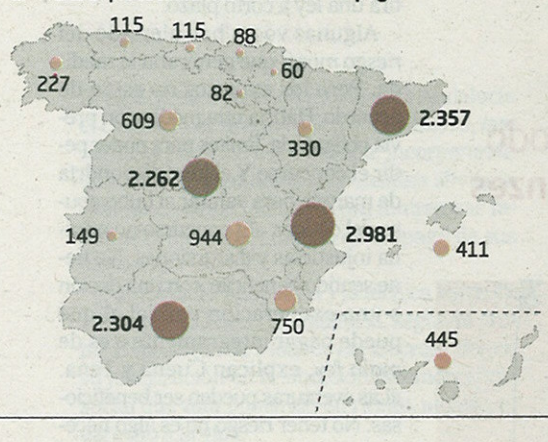
> LA BANCA

Emilio Botín: «En el Santander lo tenemos muy claro. El desahucio es la última y peor opción para todos: para los clientes y para el banco»



> EURÍBOR EN MÍNIMOS

El Euribor, índice al que están referenciadas la mayoría de las hipotecas, cerró marzo **en el mínimo histórico del 0,545%** y está marcando una tasa **media del 0,537% en el mes de abril.** De cerrar así el mes, se anotará una rebaja de 0,831%.



Alberto Hernández / **EL MUNDO**

>LAS CIFRAS

▶ VIVIENDAS VACÍAS / Los últimos datos oficiales sobre pisos vacíos los tienen el Instituto Nacional de Estadística son de 2001, a expensas de que el INE publique este año el nuevo Censo de Población y Vivienda. Según esos datos, España disponía entonces de tres millones.

▶ ANDALUCÍA / Los cálculos de la Junta estiman en torno a 700.000 viviendas vacías, tras calcular un aumento del 25% en los últimos 10 años a partir de las cifras del INE de 2001.

▶ LA RIOJA / Es la comunidad autónoma con menos casas vacías (22.728), según los datos del censo del INE.

RESPONDER DESDE LA SERENIDAD

POR MIGUEL A. BERNAL ALONSO

VIENE DE **PÁGINA 2**

Economía. Es más, se plantea, incluso, su inconstitucionalidad.

«Es una barbaridad jurídica», advierte el catedrático en Derecho Constitucional Jorge de Esteban. «No entra dentro de las competencias de una comunidad autónoma regular el derecho de la propiedad», destaca este experto letrado. «La regulación de este derecho sólo se puede hacer a través de una ley orgánica, y esto no es tema de las comunidades autónomas, sino del Estado» enfatiza De Esteban.

En este sentido, Fernando Álvarez-Ossorio, doctor en Derecho y profesor de Derecho Constitucional de la Universidad de Sevilla, asegura que «el problema es el continente, no el contenido». Es decir, al recurrir a un decreto-ley para vestir una norma que regula el derecho a la propiedad, «es fácil que se pueda tumbar» desde el punto de vista constitucional, reconoce Ossorio.

Sin embargo, los asesores jurídicos de Elena Cortés se cuidaron bien de redactar una normativa que no pueda ser tumbada por el Tribunal Constitucional. La Junta tomó como referencia, entre otras, la sentencia de 26 de marzo de 1987 (STC 37/87), dictada por este tribunal, en relación a un recurso de inconstitucionalidad contra una serie de artículos de la Ley del Parlamento de Andalucía 8/84, de 3 de julio, de Reforma Agraria, según reconocieron fuentes jurídicas y corroboró el propio presidente andaluz un día después de aprobar el decreto a través de la red social Twitter.

«La función social de la propiedad es un elemento estructural de la definición misma del derecho a la propiedad (sent. TC 26-3-87)». Así justificó Griñán la constitucionalidad de su decreto-ley. La citada sentencia, cuyo tribunal estuvo presidido por Francisco Tomás y Valiente, reflexionó sobre la inconstitucionalidad del Impuesto sobre Tierras Infrautilizadas que regulaba la ley andaluza y consideró que, «aunque pudiera entenderse que la Constitución permite al Estado atraer a su ámbito competencial una potestad normativa en relación en relación con la función social de la propiedad [...] ello sin perjuicio de que las comunidades autónomas puedan dotarse, en el ámbito de sus respectivas competencias, de una legislación propia que respete la regulación básica estatal que pudiera en el futuro formularse [...]», según consta en la mencionada sentencia.

Los principales perjudicados por las sanciones que impone el decreto andaluz serán los bancos, las inmobiliarias y la Sociedad de Gestión de Activos Inmobiliarios Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb). La banca española prefirió no hacer valoraciones sobre la nueva norma, pero fuentes financieras reconocieron que esperan que el Gobierno de Mariano Rajoy presente un recurso de inconstitucionalidad.

«Las nuevas medidas sociales sobre el mercado hipotecario pretenden mitigar las tendencias sociales, pero si se quiere evitar el deterioro de los balances de las entidades bancarias, sólo algunas son viables», reconoce María Romero, de Analistas Financieros Internacionales, en Cuadernos de Información Económica de Funcas.

Junto a las expropiaciones a los bancos, la dación en pago es otra de las soluciones que está encima de la mesa, aunque no la más aceptada. La banca está en contra de aplicar esta medida, sobre todo con carácter retroactivo. «El problema no se solucionaría aceptando la entrega de la vivienda en pago de la deuda», advierte la Asociación Española de Banca. «Este tipo de medida agravaría aún más el problema habitacional», considera la patronal.

El Gobierno tampoco está por la labor de instaurar la dación en pago, ya que considera que puede disparar la tasa de morosidad y perjudicar a España. Es más, rechaza, incluso, la reestructuración de la deuda contraída por el hipotecado porque «no es lo más práctico para el deudor», según fuentes de Economía. «La solución más rápida» es cambiar las leyes, y es lo que Rajoy hará esta semana.

Los efectos de la fuerte depresión económica que venimos sufriendo desde ya hace años se dejan sentir en tres áreas: desempleo, activos tóxicos y desahucios. Centrándome en el último, este diario recogía el reciente informe de los registradores, donde la cifra de personas o familias que han utilizado la dación, durante, fue de 11.441 casos. Remarco personas y familias pues el dato está limpio de empresas o personas jurídicas. La dación es una parte del problema pues a la anterior cifra habría que añadir que se han desahuciado 38.976 hogares de familias. Por cierto, no se proporciona en cuál de estos casos hablamos de primera vivienda. Esto son los datos actuales, las previsiones son muy pesimistas. Las cifran se superarán ampliamente en este ejercicio y siguientes, por lo menos hasta el 2015. Se desvela también que los bancos ya contemplan, como mal menor, la figura demandada.

La crisis ha generado un fuerte desempleo y pérdidas considerables de ahorro o patrimonio en forma de activos tóxicos bancarios. Muchos desempleados actuales perderán, desgraciadamente, su vivienda; muchos de ellos no serán ayudados por sus familias porque se han evaporado los ahorros. Ante ello se abre el debate de la dación. Es necesario dar una respuesta al drama que estamos viviendo, ya que nos despertamos del placebo de que la vivienda nunca baja. Hay que buscar soluciones, pero no se puede tener una visión cortoplacista del problema.

La dación con carácter retroactivo, más con caída del precio de inmuebles, podría llevar a nuevas entidades crediticias a problemas de capital. En este caso, la cuestión es: capitalizamos y repartimos las pérdidas entre la sociedad o las dejamos caer y las pérdidas alcanzan a inversores, incluso a depositantes visto el caso Chipre. Aún encontrando el dinero para capitalizar, el crédito se vería resentido y no podemos seguir sin crédito. Por otra parte, si esta figura se admite, el nuevo mercado hipotecario que podría surgir no sería como el actual. Comenzaría a extenderse la calificación de los que opten a una hipoteca entre: *prime*, con altas posibilidades de pagar, y los *sub-prime* con alto riesgo de impago. Los sectores más expuestos: jóvenes, clase modesta, colectivos con gran inestabilidad laboral y sin patrimonio, se quedarían fuertemente expuestos a no poder financiar su vivienda y de financiarla lo harían a un coste muy superior al previo a la crisis, amén de que la financiación no llegaría al 100%.

Soy consciente del drama del que hablamos, pero necesitamos un debate tranquilo, sosegado y por supuesto no corto placista. No me vale que el 96% paga su hipoteca pues no sabemos cuales son de primera vivienda o de segunda. ¿Admitimos la dación en pago para segunda vivienda?

Miguel A. Bernal Alonso es profesor y miembro del departamento de investigación del IEB.