



Las familias que se podrán acoger al decreto antidesahucio será del 0,2%

## OTRO ENGAÑO MÁS DEL PARTIDO DE LOS TRABAJADORES DE RAJOY Y COSPEDAL

### **El decreto sobre los desahucios excluye a las hipotecas con avales**

Según José Carlos Díez, economista jefe de Intermoney, la probabilidad de que el Real Decreto Ley de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos<sup>1</sup>, dictado por el Gobierno de la derecha extrema afecte a las familias hipotecadas es nula, a pesar del “bombo y platillo” que los pinochos de la derecha han lanzado a los cuatro vientos. El Real Decreto Ley para evitar los desahucios es papel mojado y otra de las muchas medias verdades a la que nos tienen acostumbrados los políticos del PP y del Gobierno de Mariano Rajoy

JOSE CARLOS DIEZ<sup>2</sup>. BLOG DE CINCO DIAS<sup>3</sup> 11 de marzo de 2011

Según este economista, nada sospechoso de izquierdismo, el preámbulo del Real Decreto Ley esta normativa va dirigida “(...) a permitir la restructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago,

<sup>1</sup> Boletín Oficial del Estado del 10 de marzo de 2012. <http://www.boe.es/boe/dias/2012/03/10/>

<sup>2</sup> José Carlos Díez es economista jefe de Intermoney, el primer broker español creado en 1973 y en la actualidad dentro del grupo CIMD, líder de intermediación de deuda pública y mercado interbancario en España. Desde su puesto actual asesora a entidades financieras y empresas, es panelista de previsiones del BCE para la economía europea y de Funcas para la economía española y tiene una presencia activa en medios de comunicación, tanto nacionales como internacionales.

<sup>3</sup> [http://blogs.cinco dias.com/el\\_economista\\_observador/](http://blogs.cinco dias.com/el_economista_observador/)

*así como la flexibilización de la ejecución de la garantía real. (...) La mayoría de las medidas serán de aplicación a quienes se encuentren situados en el denominado umbral de exclusión. En este sentido, se ha determinado que los beneficiarios sean personas que se encuentren en situación profesional y patrimonial que les impida hacer frente al cumplimiento de sus obligaciones hipotecarias y a las elementales necesidades de subsistencia. Este umbral es sensible igualmente a la situación económica de los demás miembros de la unidad familiar, así como de los titulares de las garantías personales o reales que, en su caso, existiesen”.*

El BOE publicó el 10 de marzo el texto legal con las condiciones bajo las que ciertos hipotecados puedan tener una protección especial para evitar el desahucio, siempre y cuando los bancos acreedores se acojan a un código de conducta voluntario. Tal y como había adelantado el Gobierno, la normativa afecta a las familias con todos sus miembros en paro si pagan por la hipoteca más del 60% de sus ingresos y si no tienen una segunda vivienda. Pero el texto definitivo es aún más restrictivo.

### **Artículo 3. Definición del umbral de exclusión.**

1. Se considerarán situados en el umbral de exclusión aquellos deudores de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca sobre su vivienda habitual, cuando concurren en ellos todas las circunstancias siguientes:

a) Que todos los miembros de la unidad familiar carezcan de rentas derivadas del trabajo o de actividades económicas. A estos efectos se entenderá por unidad familiar la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos con independencia de su edad que residan en la vivienda.

b) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 60 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

c) Que el conjunto de los miembros de la unidad familiar carezca de cualesquiera otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.

d) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma.

e) Que se trate de un crédito o préstamo que carezca de otras garantías, reales o personales o, en el caso de existir estas últimas, que en todos los garantes concurren las circunstancias expresadas en las letras b) y c).

f) En el caso de que existan codeudores que no formen parte de la unidad familiar, deberán estar incluidos en las circunstancias a), b) y c) anteriores.

El párrafo anterior está extraído explícitamente del decreto de Protección de deudores hipotecarios que se publicó el sábado en el BOE y que ha llevado a este economista observador a realizar unos pequeños cálculos de probabilidad condicionada derivados de la teoría de conjuntos que estudian nuestros niños en primaria.

Según la EPA hay 1.5 millones de familias con todos sus miembros en paro de un total de 17 millones de hogares. Por lo tanto el decreto sólo afecta al 9% de nuestras familias. Según la encuesta financiera de las familias que elabora el Banco de España cada tres años, la última es de 2009, el 50% de las familias españolas tiene cero euros de deuda y el 66% ya ha pagado su primera vivienda. Recordemos que hasta 1998 las hipotecas en España eran máximo a 15 años por lo que la mayoría de las familias que compraron antes su casa ya la han pagado. No sabemos cuál es el porcentaje exacto de familias con todos sus miembros en paro que tienen hipoteca de primera vivienda pero asumamos el escenario con mayor probabilidad de suceso o sea del 50% por lo que el decreto sólo afectaría al 4,5% de las familias españolas en el escenario más favorable.

## **El uso de avales es muy habitual precisamente en los colectivos teóricamente beneficiados por las medidas del Gobierno.**

Si a un hipotecado le ha avalado su padre, hermano o amigo de la infancia, no se podrá beneficiar de las medidas frente al desahucio a no ser que el padre, hermano o amigo de la infancia tenga a todos los miembros de la familia en paro, no tenga bienes suficientes para hacer frente a la deuda y sus ingresos, conjuntamente con los del propio hipotecado, no superen el 60% de la letra de la hipoteca.

Los hipotecados que hayan recurrido a un avalista no podrán beneficiarse de la nueva normativa de protección frente a desahucios, según el Real Decreto de Economía aprobado el 9 de marzo por el Consejo de Ministros. El uso de avales es muy habitual precisamente entre los colectivos teóricamente beneficiados por las medidas del Gobierno.

Este apartado es particularmente sensible, toda vez que las personas en la situación descrita de posible exclusión (con pocos miembros de la familia trabajando y escasos ingresos en relación a la letra de la hipoteca) son, también, las más susceptibles de haber firmado una hipoteca con avalistas.

Además el decreto exige que no haya avalistas. Esto es muy extraño en España pero si los hay para que se puedan acoger a la protección del decreto deberían estar también en situación de exclusión. Por lo tanto, hay que multiplicar el 4, 5% por el 4, 5% y a mi me sale que la intersección de ambos conjuntos es el 0, 2%. Por lo tanto, podemos concluir que las familias que se pueden acoger al decreto convergen en probabilidad a cero.

Es más, el Gobierno ha echado un capote a las entidades bancarias al pretender simplificar y potenciar los procedimientos extrajudiciales de embargo, muy poco utilizados. Alrededor del 90% de las ejecuciones se tramitan por vía judicial. Otra de las facilidades dadas por el Gobierno a las entidades bancarias ha sido facilitar la información y la participación online en las subastas. Intervenga o no un tribunal, el Gobierno está convencido de que estas reformas aumentarán la afluencia de los

postores, lo que a su vez facilitará la colocación de los inmuebles, evitando así que la entidad que embarga termine quedándose el inmueble, como sucede en la mayoría de los casos

**LEGANES, 30 DE MARZO DE 2012**