

VIDES HIPOTECADES

EL FIL D'ARIADNA
52



Aquesta obra està subjecta a la llicència Reconeixement-No Comercial-SenseObra-Derivada 3.0 de Creative Commons. Se'n permet la reproducció, distribució i comunicació pública sempre que se'n citi l'autor i no se'n faci un ús comercial. No es permet un ús comercial de l'obra original ni la generació d'obres derivades.

Ada Colau i Adrià Alemany pel text de l'obra
i Gerard Pisarello pel pròleg, març del 2012.

© AGE / Alfred Abad, per la imatge de coberta

© Angle Editorial, per l'edició
Muntaner, 200, àtic 8a / 08036 Barcelona
T. 93 363 08 23 / F. 93 363 08 24
www.angleeditorial.com
angle@angleeditorial.com

Disseny gràfic: Angle Editorial

Primera edició: març de 2012
ISBN: 978-84-15002-96-3
Dipòsit legal: B-6.262-2012
Imprès a Romanyà Valls, SA

VIDES Ada Colau
Adrià Alemany
HIPOTECADES

**De la bombolla immobiliària
al dret a l'habitatge**

 Angle Editorial

Dedicat al nostre fill Luca, que amb tan sols 11 mesos de vida ha seguit el ritme frenètic de les assemblees, manifestacions, desnonaments i llargues hores d'acalorats debats sense perdre mai el somriure. Dedicat a totes les mares i pares, avis i àvies que intenten educar els seus fills i néts en els valors de la justícia social. Dedicat a Ernest Marco, Lucía Martín, Lucía Delgado i Guillem Domingo, que des del 2009 i quan la PAH era tan sols una idea, mai han deixat de creure-hi i treballar perquè fos una realitat. Dedicat a totes les PAH i a totes les persones que aporten el seu temps desinteressadament i el millor d'elles mateixes en la defensa del dret a l'habitatge.

Taula

Pròleg de Gerard Pisarello 7

Introducció 11

1 Com hem arribat fins aquí: l'ADN de la bombolla immobiliària 15

El dret a l'habitatge. Un dret vulnerat sistemàticament 17

De la societat de proletaris a la societat de propietaris 22

La nova arquitectura global i els seus efectes locals 26

La particularitat del cas espanyol: la formació de la bombolla immobiliària 28

Mites i falàcies: la construcció de l'imaginari popular 28

El rol de l'Administració: *¡comprad, comprad, malditos!* 37

L'agenda oculta de l'Administració: el perquè de tot plegat 44

Bancs i caixes: una triple responsabilitat 49

Deconstruint la cultura de la propietat 57

2 La PAH: una resposta social i col·lectiva a la crisi 63

De VdeVivenda a la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca 65

Les persones afectades: del prozac a l'apoderament 70

L'expansió del moviment. La PAH s'estén com la pólvora 78

Objectius, propostes i campanyes	81
La batalla per la dació en pagament	81
La lluita contra els desnonaments	94
Mocions als ajuntaments	104
La ILP de la vergonya	109

La resposta de l'Administració 116

Petites grans victòries 123

Cap a un canvi de model: de la bombolla immobiliària al dret a un habitatge 127

3 Aspectes legals. Consells i recursos 137

La hipoteca i el procediment d'execució a l'Estat espanyol: anomalia o perversió? 139

 I a Europa, com s'ho fan? 143

 Sentències amb seny i sensibilitat 147

Les fases del procés 151

 Fase 1: deixar de pagar. Consells 153

 Fase 2: immersos en el procés. Consells 164

 Fase 3: un cop subhastat el pis. Consells 172

Les dades sobre execucions hipotecàries i desallotjaments 181

 Les dades oficials 181

 Altres dades d'interès 188

Pròleg

Bertolt Brecht va deixar escrit que qui pretengués combatre la mentida i la ignorància hauria de superar, almenys, cinc dificultats. Hauria de tenir, primer, el *valor* d'escriure la veritat, tot i que pertot arreu intentin sufocar-la. Hauria de posseir, a més, la *intel·ligència* per descobrir-la en mig del soroll i la manipulació. Hauria de dominar, així mateix, l'*art* de fer-la manejable com a arma. Hauria de tenir, en quart lloc, la *capacitat* de dirigir-se a aquells que la utilitzaran de forma més eficaç. I hauria, per finalitzar, de desplegar l'*astúcia* necessària per difondre-la entre ells. A jutjar per aquestes paraules, és molt probable que si Brecht hagués tingut a les seves mans aquest llibre, hauria somrigut, complagut.

I és que *Vides hipotecades* és, sobretot, un llibre valent. Un d'aquells llibres que irrompen sense demanar permís, en el moment just en què els mateixos poders que han generat la crisi es disposen a pactar la seva impunitat i a culpabilitzar els més vulnerables. Denunciar el poder, descobrir-lo in fraganti esborrant les seves empremtes i intentant diluir la seva responsabilitat, no és una tasca fàcil. Encara menys quan es fa amb noms i cognoms, com passa en aquestes planes. De totes les explicacions de la crisi que circulen als mitjans, n'hi ha una de recurrent: la que tot ho atribueix als dissenys dels «mercats», concebuts com una mena d'entitat misteriosa capaç d'operar al marge de la voluntat de les persones de carn i ossos. Per fer front a aquesta mena de pensament màgic es revoltent aquestes línies. Quan els autors parlen de

poder, del concentrat bloc de poder financer, immobiliari i constructor que és darrere la crisi espanyola, no ho fan amb l'ànim de qui tracta un fenomen inescrutable, que ocorre perquè sí, perquè les coses no poden ser d'una altra manera. Al contrari, ho fan assenyalant una trama mafiosa que s'ha construït a cop de decisions i d'actuacions normatives molt concretes. I que ha comptat amb el suport explícit d'administracions de diferent color polític, de tribunals i dels mateixos partits polítics.

L'existència d'aquesta trama no és un fenomen recent. Tal com demostra el llibre, les seves arrels s'enfonsen en el franquisme, però ha operat amb comoditat després de la instauració de la monarquia parlamentària. Si els autors se n'ocupen no és per simple vocació inquisitiva. És, sobretot, per la violència que la seva voracitat especulativa ha infligit a milers de famílies. Aquesta identificació amb les víctimes, amb totes aquelles persones que a més de perdre les seves cases i les seves feines han vist hipotecades les seves vides per la cobdícia d'uns pocs, és un altre dels signes de valentia d'aquestes planes. Perquè s'ha de ser valent, en els temps que corren, per posar-se al costat dels més vulnerables. Per defensar els seus interessos sense enganyar-los ni eximir-los de responsabilitat. Però distingint sempre la seva situació de la d'aquells que des del privilegi i l'abús trafiquen amb les necessitats alienes.

És clar que, com el mateix Brecht recorda, la predisposició per dir la veritat pot resultar estèril si li manca la intel·ligència per descobrir-la. I aquest és un llibre intel·ligent. Molt més, per descomptat, que els interminables documents oficials i els informes acadèmics que ni varen preveure el desastre actual ni són capaços d'oferir sortides justes i sostenibles. Al llarg d'aquestes planes, els lectors trobaran indignació. Però una indignació raonada, recolzada en dades empíriques sòlides i en una comprensió profunda de l'economia política i de les vies jurídiques que han propiciat la crisi. En la defensa d'aquest punt de vista, els autors no estan sols. I per provar-ho, convoquen per recolzar-s'hi algunes de les veus que millor han interpretat el que està passant: persones com el geògraf David Harvey, com la periodista Naomi Klein o, entre

nosaltres, com els economistes José Manuel Naredo o Albert Reicio. Aquestes afinitats converteixen *Vides hipotecades* en un gènere singular. El de l'assaig reivindicatiu, dirigit a inflamar, que no obstant això no renuncia a la complexitat de les coses ni a la necessitat d'explicar amb rigor per què la realitat és com és.

Que això sigui així no ens hauria de sorprendre. Al cap i a la fi, Ada Colau i Adrià Alemany són dos dels activistes més lúcids que el moviment pel dret a un habitatge digne ha donat a Barcelona en els últims anys. I ho són, entre altres raons, perquè des de la seva implicació en VdeVivienda, primer, i com cares visibles de la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH), més tard, han exhibit un gran talent per comunicar la veritat en diferents registres i per fer-la manejable com a arma, tal com demanava Brecht. Aquest llibre no és una excepció. És un treball d'activistes, però no de l'activista que prefereix anteposar la seva vanitat o el seu argot a la comunicació dels arguments que utilitza. El que aquí es diu, es diu de forma directa i comprensible, amb una pretensió deliberada: desbordar el cercle dels ja convençuts i incidir en el sentit comú habitual que sol regir en aquests temes.

Segurament, aquest afany pedagògic també obeeix a una altra de les exigències brechtianes: saber avaluar en quines mans resultarà més eficaç la veritat que es procura comunicar. També, en aquest punt, el treball es revela com una aposta ambiciosa. Per una banda, és una radiografia incisiva de la bombolla urbanística i immobiliària que sintonitza, tant en el diagnòstic com en la teràpia, amb les propostes de grups com ara ¡Democracia Real YA!, Juventud sin Futuro o el mateix 15M. Per una altra, aspira a ser, de forma més específica, una eina operativa al servei dels afectats per la crisi hipotecària. Els capítols amb consells i recursos per a les persones i les famílies amenaçades per desallotjaments han de llegir-se en aquest sentit: com a recurs pràctic, d'assessoria sindical, orientada a impulsar la solidaritat entre els afectats, a alliberar-los de la por i la paràlisi, i a reforçar la seva capacitat d'autoorganització.

Aquesta combinació entre denúncia i profunditat analítica, en-

tre crida a la mobilització i preocupació pels problemes immediats, és una de les majors virtuts del llibre. Seria equivocat, no obstant això, atribuir-la a una simple intuïció teòrica. Si aquest llibre és possible, ho és perquè els que l'escriuen no són simples observadors externs d'un fenomen social estès. Ben al contrari, el que els autors expliquen aquí reflecteix el que ells, i moltes altres persones com ells, porten a terme des de fa anys en centres socials, en col·lectius de defensa dels immigrants, en associacions de veïns, als carrers i als barris. Aquesta experiència personal no els eximeix d'equivocar-se ni els torna infal·libles. Però ajuda a explicar perquè el seu missatge ha aconseguit trencar el cercol que el poder mediàtic acostuma a imposar a les idees crítiques, arribant a milers de persones i guanyant-se el respecte i la confiança dels mateixos afectats.

Ja en l'antiguitat clàssica, l'abolició de l'esclavitud per deutes fou una de les banderes irrenunciables del moviment democràtic que va desvelar l'oligarquia i els grans creditors. Segles més tard, aquest assaig actualitza el vell i noble reclam, vinculant-lo a l'eradicació dels grans privilegis financers, urbanístics i immobiliaris, i a la garantia del dret a habitatge digne per a tots i totes. Perquè amb vides hipotecades no hi ha llibertat ni democràcia mereixedores d'aquest nom. I perquè, com recorden dia a dia les dones i els homes de la PAH, «¡sí es pot!».

GERARD PISARELLO
Professor de Dret Constitucional de la UB

Introducció

Tot i que la immensa majoria de les persones que van signar una hipoteca durant la bombolla immobiliària no ho saben, a l'Estat espanyol no n'hi ha prou d'entregar la propietat de l'habitatge per saldar el deute hipotecari. Des que va començar la crisi, el 2007, més de 330.000 execucions hipotecàries a tot l'Estat han deixat centenars de milers de famílies al carrer i amb un deute de per vida.

Però darrere de les xifres hi ha persones, vivències, projectes que s'esquerden, somnis que es converteixen en el pitjor dels malsons. Vides hipotecades, veus i testimonis que posen rostre als números i a les fredes estadístiques. Estadístiques que ens parlen d'execucions hipotecàries i desnonaments, però que no ens diuen res sobre la por de perdre-ho tot i de quedar-se sense res que sent cadascuna de les famílies que passen per aquesta amarga experiència. No ens diuen res de l'angoixa, com la del Jaime, separat, amb quatre fills i un nét al seu càrrec, sobre el qual pesa una ordre de desnonament imminent de Catalunya Caixa. No ens diuen res de la incertesa que sent el Matías, que va haver d'hipotecar-se per tirar endavant un petit negoci que amb la crisi va fer fallida. Ara perdrà el pis on havia viscut tota la vida i Caja Madrid li continuarà reclamant 200.000 euros. Tampoc ens diuen res del sentiment de ràbia i d'impotència que va sentir el Lluís quan es va adreçar als serveis socials per demanar ajuda i el van amenaçar de treure-li la custòdia del seu fill si l'acabaven desnonant i no podia oferir-li una llar. Les estadístiques tampoc ens parlen de l'ansietat que sofria la Blanca

cada vegada que el director de la sucursal de Caixa Penedès l'ameaçava i li deia que li ho prendria tot, que la deixaria sense res, que mai podria tornar a treballar, ni a tenir nòmina, ni tan sols jubilar-se. La seva veu encara es trenca en recordar-ho: «Al principi jo no parlava, no podia, només plorava. Havia arribat a anar al banc a treure la nòmina a les 12 i cinc de la nit. Pensava que d'un dia a l'altre m'ho traurien tot! No podia dormir pensant que em farien fora de casa de cop, sense avisar». Dades que tampoc ens parlen de l'assetjament de què era objecte el Josep quan el banc intentava localitzar-lo i li trucava a totes hores, a casa seva, a la feina, fins i tot als familiars per pressionar-lo i exigir que pagués. Tampoc ens parlen de la Isabel, amb la casa subhastada, pendent que li notifiquin la data de desnonament i preocupada per la seva mare, que figurava com a avaladora en el contracte hipotecari de la seva filla i que a l'edat de 75 anys també pot perdre la casa en el mateix procediment judicial. Les dades tampoc ens parlen del sentiment de culpa que arrossega el Santiago, que va caure en l'alcoholisme quan una execució hipotecària es va endur per endavant casa seva, ni del neguit de la seva germana avaladora, pendent que en qualsevol moment li embarguin la nòmina per cobrar-se el deute que encara arrossega el Santiago.

El Jaime, el Matías, el Lluís, la Blanca, el Josep, la Isabel i el Santiago son només alguns dels rostres que s'amaguen rere les 212 execucions hipotecàries i els 159 desnonaments que es produeixen cada dia a tot l'Estat.

Com hem arribat fins aquí? Quina és la dimensió de la problemàtica? Es podria haver evitat? Fins a quin punt són responsables les persones afectades de la situació que travessen? Quines són les conseqüències que comporta el procés d'execució hipotecària? Hi ha responsables polítics? Quin és el paper que han tingut les entitats financeres? Aquestes són algunes de les preguntes que ens formularem i que intentarem respondre a la primera part d'aquest llibre, amb una tesi de rerefons que ja us podem avançar: la població d'aquest país hem estat víctimes d'una gran estafa.

Però totes aquestes històries, a més de tenir en comú el fet d'ha-

ver patit un procés judicial que nega a les persones una segona oportunitat, comparteixen un altre punt en comú. Lluny de resignar-se i acatar les conseqüències d'una legislació hipotecària que els condemna de per vida, totes elles van decidir lluitar per la supervivència, però també per recuperar la dignitat. Així, la transformació d'una problemàtica individual en una lluita col·lectiva i el procés d'organització de les persones afectades i solidàries per la conquesta del dret a un habitatge seran l'eix vertebrador de la segona part d'aquest llibre, basant-nos en l'experiència de la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca.

Finalment, a la tercera part farem un repàs dels principals aspectes legals i recollirem alguns consells i pautes per actuar davant un procés d'execució hipotecària en les seves diferents fases, esperant que sigui útil no tan sols per a persones directament afectades, sinó per a plataformes locals i altres col·lectius que vulguin donar suport a les víctimes de l'estafa immobiliària.

Els casos concrets de persones afectades als quals trobareu referències en diferents moments del llibre són tots reals, però, més enllà del nom, hem evitat posar més dades personals, perquè considerem que no són necessàries. D'altra banda, un cop explicada la importància de les vides que hi ha en joc quan parlem de la crisi hipotecària, tampoc hem volgut abusar de les històries personals. Això és el que habitualment busquen els mitjans de comunicació, la «història humana», i gairebé mai donen espai a la investigació de les causes estructurals, ni a la lluita col·lectiva que al llarg dels darrers tres anys ha fet possible que es comencin a escoltar moltes de les denúncies individuals. Amb aquest llibre volem fer la nostra humil contribució a reequilibrar aquest tractament parcial i sovint sensacionalista de la realitat.

Hi ha una llarga llista de persones que amb el seu esforç i la seva entrega han fet possible la història que en part intenta recollir aquest llibre. No direm noms, perquè segur que ens deixàriem més d'una persona imprescindible. Però no podríem donar per finalitzada aquesta introducció sense mostrar un immens agraïment a totes les persones afectades i solidàries que en lloc de rendir-se

han fet el pas d'organitzar-se col·lectivament per fer front a Goliat. A totes elles; a les que assessoren i acompanyen les persones afectades a reclamar els seus drets davant entitats financeres i administracions; a les que es lleven a les sis del matí per anar a aturar un desnonament; a les que abracen un company o una companya que ha tingut un mal dia; a les que treuen temps de sota les pedres per ajudar els altres... a totes vosaltres, volem aprofitar aquesta ocasió per dir-vos que és un honor i un plaer compartir somnis, accions i desitjos. Malgrat el que ens volen fer creure, estem demostrant que, si ens unim, les coses poden ser diferents.

1 Com hem arribat fins aquí: l'ADN de la bombolla immobiliària

El dret a l'habitatge. Un dret vulnerat sistemàticament

L'article 47 de la Constitució espanyola estableix que tots els ciutadans de l'Estat espanyol tenim dret a un habitatge digne i adequat. I encara més: que els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per fer efectiu aquest dret, regulant la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per impedir l'especulació, i que la comunitat participarà en les plusvàlues que generi l'acció urbanística dels ens públics.

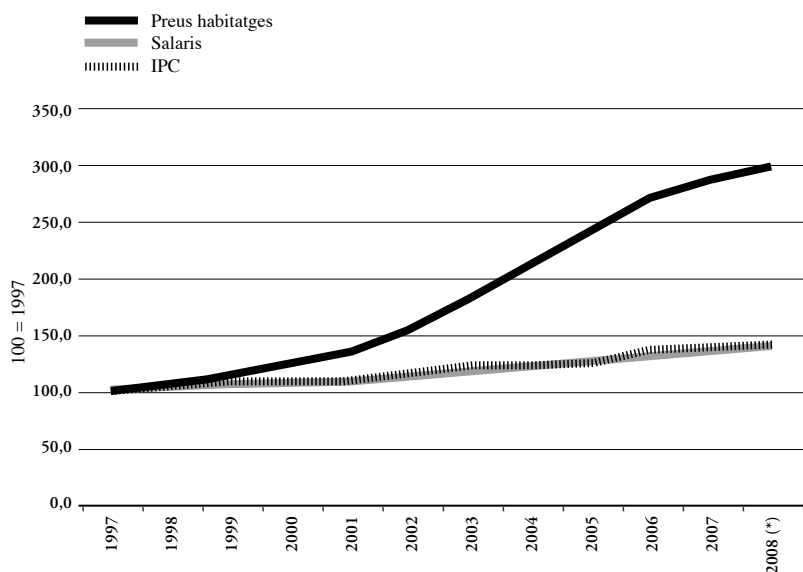
L'any 2006, el relator especial de l'ONU sobre el Dret a un Habitatge Adequat, Miloon Kotari, va venir en missió oficial a Espanya per tal d'avaluar la situació de l'habitatge al nostre país. De la mà de l'Observatori de Drets Humans DESC, va tenir l'oportunitat de reunir-se amb integrants de col·lectius i moviments socials a Barcelona, Madrid i Sevilla; així mateix, es va entrevistar amb institucions públiques i diversos càrrecs polítics, entre els quals hi havia el Ministeri d'Habitatge. Un Ministeri nascut dos anys abans amb el mandat de vetllar pel dret a l'habitatge de la població. Mesos després de la visita, la Relatoria va emetre un informe devastador que conclouïa que el dret a l'habitatge a l'Estat espanyol havia estat vulnerat sistemàticament, i que les administracions públiques havien estat còmplices d'aquesta conculcació. L'informe, que va tenir un gran ressò als mitjans, denunciava el procés de mercantilització al qual s'havia sotmès l'habitatge i, per extensió, les ciutats. Al mateix temps, instava l'Administració a implementar una sèrie de mesures per tal de redreçar la situació abans que fos massa tard.

La festa immobiliària

En una aposta per un creixement fàcil, ràpid i a curt termini, Espanya es va entregar durant anys a la festa immobiliària. Es van construir més habitatges que a Alemanya, Itàlia i França juntes. Però aquesta sobreproducció no es va traduir mai en una major ac-

cessibilitat; al contrari, i desmentint el dogma neoliberal, els preus no van parar d'augmentar, fent que Espanya fos un dels països de la Unió Europea on accedir a un habitatge resultava més car.

Preu dels habitatges, salaris i preus de consum, mitjanes anuals. 100=1997. Sèrie 1997-2007.



Entre altres, dos elements clau expliquen aquesta paradoxa: per un costat, els baixos tipus d'interès i la liberalització del crèdit van permetre a bancs i caixes prestar tot els diners que volien i a qui volien, a terminis cada cop més llargs; per un altre, la possibilitat de mantenir milions d'habitatges buits esperant a especular-hi sense cap mena de penalització. Fruit d'aquest model, l'Estat va propiciar la confusió del dret a un habitatge amb el fet de garantir l'accés al crèdit, impulsant la propietat privada més enllà dels límits raonables a través del sobreendeutament d'una bona part de la població.

Durant anys, la població va escoltar un únic missatge repetit per immobiliàries, promotores, constructores, entitats financeres i mit-

jans de comunicació: l'habitatge mai baixa de preu, l'habitatge és una inversió segura. Missatges que es van anar institucionalitzant en boca de les administracions públiques. Les ministres d'Habitatge repetien any rere any que havia arribat el millor moment per comprar, mentre el Ministeri d'Economia s'encarregava de cultivar les condicions materials i acompanyar aquests missatges amb polítiques que incentivaven la població a endeutar-se: una política fiscal que desgravava únicament la compra, una política de sòl que incentivava l'especulació, una liberalització del lloguer que el desautoritzava com a alternativa real, i un parc d'habitatges socials insignificant. A pesar del mandat constitucional, Espanya mai va fer una política encaminada a garantir el dret a l'habitatge; més aviat, es va limitar a posar en marxa una economia política que va convertir la mercantilització de l'habitatge en una suculent font d'ingressos per a determinats sectors privats i per a la mateixa Administració.

El drama en xifres

Però les coses sempre poden anar a pitjor. Si durant la bombolla immobiliària Espanya era un dels països europeus amb més dificultats d'accés a l'habitatge a causa dels preus elevats, amb l'esclat de la bombolla i l'arribada de la crisi, al problema de l'accés s'hi sumarà la pèrdua d'habitatge per part de milers de persones que fins aquell moment, i segons les estadístiques, tenien resolta aquesta qüestió. En un país on la principal despesa de les llars és l'habitatge, i en el qual durant anys s'ha impulsat la propietat privada com a forma de tinença quasi exclusiva, quan disminueixen els ingressos, la primera despesa que no es pot afrontar és la hipoteca. Amb una taxa d'atur superior al 22%, amb més de 5 milions de persones sense feina remunerada i amb 1,4 milions de llars amb tots els seus membres aturats, resulta fàcil intuir la magnitud de la tragèdia hipotecària.

Segons dades del poder judicial, entre el 2007 i el tercer trimestre del 2011 s'hauran iniciat 328.720 execucions hipotecàries a Espanya. Segons dades de l'any 2011, cada dia s'inicien 212 processos; és a dir, 6.348 al mes.

Tot i que no tots els processos afecten l'habitatge habitual, sí que són la majoria. Cal tenir en compte que cada procés d'execució hipotecària no afecta un sol individu, sinó que afecta tota la unitat familiar. A més, en un sol procés d'execució hipotecària solen estar implicats més d'un habitatge, atès que les entitats financeres –conscients dels riscos que assumien en la concessió d'hipoteques d'alt risc– van exigir avals, i molt sovint aquest aval va ser l'habitatge de familiars propers, especialment els pares. Tot i que la majoria de signants no n'eren conscients, els avaladors responen de forma solidària amb tots els seus béns presents i futurs, igual que els titulars de la hipoteca. Així, un sol procés d'execució hipotecària pot suposar que dos o fins i tot tres llars perdin l'habitatge. Així les coses, estem parlant d'un problema que entre afectats directes i indirectes supera els dos milions de persones; una xifra que es podria duplicar en els propers anys, ja que cap pronòstic augura el final de la recessió.

Amb aquest volum d'afectació no és d'estranyar que al febrer del 2009 sorgís la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH), la primera aportació valuosa de la qual va ser, a més de visibilitzar la quantitat d'execucions que s'estaven produint, posar sobre la taula una anomalia jurídica en el procediment espanyol de conseqüències devastadores: a Espanya, l'entrega de l'habitatge no és suficient per saldar el deute, ja que el préstec recau sobre la persona i no sobre el bé hipotecat, que només és una garantia i, en cas d'impagament, pot no ser suficient per extingir el préstec. Quan es produeix una situació d'impagament, l'habitatge va a subhasta; si la subhasta queda deserta, que és el que succeeix en més del 90% dels casos, atès l'actual context de crisi, les entitats financeres poden adjudicar-se l'habitatge pel 60% del valor de taxació (fins fa poc, un 50%). La diferència del deute que no quedi cobert per aquest 60%, més els interessos de demora i les costes judicials del procés (ambdues, molt elevades), quedaran com un deute viu per a la persona expropiatària. Un deute que a més genera nous interessos, cosa que, a la pràctica, fa que sigui impossible arribar a saldar-lo algun dia.

El resultat d'aquesta legislació anacrònica és pràcticament una versió contemporània de l'esclavitud: els qui en una ocasió van cometre l'error de signar una hipoteca quedaran condemnats financerament de per vida. El banc no tan sols podrà exercir sempre que vulgui el seu dret i continuar executant el deute restant embargant part dels ingressos o adjudicant-se els béns de la persona afectada; a més, aquesta constarà com a morosa en fitxers d'accés públic, com ara els fitxers d'incompliment d'obligacions dineràries (Asnef o Badexcug) i el Registre d'Acceptacions Impagades (RAI). Així, al desnonament se li suma una condemna financera que es transforma en una condemna a l'exclusió social: la persona podrà ser embargada de per vida (nòmines, comptes bancaris, herències, etc.) i tindrà serioses dificultats per portar una vida digna, atès que aparèixer en el llistat de morosos pot convertir-se en un impediment a l'hora de trobar feina, llogar un habitatge, contractar una línia telefònica o fins i tot percebre ajudes públiques. Per haver volgut accedir a un habitatge, a un bé de primera necessitat reconegut com a dret fonamental, es passa a ser un proscrit sense possibilitats de recuperar-te. Per suposat, aquesta greu vulneració del dret a l'habitatge implica la vulneració d'altres drets fonamentals interdependents, com és el dret a la salut. L'ansietat davant el desnonament imminent i la mort financera de les famílies causa trastorns psicològics greus, que en ocasions es tradueixen, entre d'altres, en episodis de violència, alcoholisme, desatenció envers els fills, tensions familiars, un increment de la violència de gènere i intents de suïcidi cada cop més freqüents.

De la societat de proletaris a la societat de propietaris

L'any 2007, el 87% de la població de l'Estat espanyol accedia a un habitatge en règim de propietat, davant del 60% de la mitjana europea.

Per tal d'explicar aquesta anomalia respecte dels països del nostre entorn, hi ha qui no ha dubtat a sostenir que en el nostre país existeix una cultura propietària que no es dona en altres llocs. Aquesta tesi va arribar a convertir-se en un tòpic molt transitat a l'hora d'explicar la fallera compradora de la societat espanyola. Es parlava de la cultura propietària com d'una espècie de codi genètic inscrit en el nostre ADN que ens diferenciava de la resta de mortals i determinava el nostre comportament. Una forma d'expressió de l'*spanish way of life*.

No obstant això, aquesta propensió de la ciutadania a accedir a un habitatge en règim de propietat en detriment d'altres règims de tinença no sempre ha estat així. L'any 1950, el 51% de la població vivia de lloguer, i la xifra arribava a més del 90% en grans ciutats com Madrid o Barcelona. En el transcurs de 50 anys, però, aquest equilibri es va anar decantant. Així, l'any 1981 la relació entre propietaris i llogaters ja era de 7 a 3, i arribaria al seu màxim l'any 2007, amb una proporció de 9 a 1. Com es pot explicar una mutació tan radical?

Durant les dues darreres dècades de la dictadura, la política econòmica i la d'habitatge van experimentar un gir que va condicionar aquesta evolució. Polítiques que trobarien un fil de continuïtat durant l'etapa democràtica, en què, tal com exposa l'economista José Manuel Naredo, «un continuisme digne de millor causa permetrà no tan sols canviar la cultura del lloguer a favor de la propietat, sinó convertir Espanya en líder europeu en aquest camp i fer del negoci immobiliari la vertadera industria nacional».

La propietat, un mecanisme de control social

L'any 1957, el primer ministre d'Habitatge de la història espanyola, José Luis Arrese, en un discurs a les Corts, on presentava una bateria de propostes per tal de fer front a la proliferació de xaboles fruit de les onades de migració interna del camp a la ciutat, va pronunciar una frase que amb el pas dels anys s'ha convertit en cèlebre: «Volem un país de propietaris, no de proletaris». Aquesta frase marcaria un punt d'inflexió i constituiria el principi rector de la política d'habitatge del tardofranquisme. El projecte propietarista de la dictadura servia a un doble fi. Per una banda, s'evitaven possibles focus de conflicte entre l'Estat, propietari dels habitatges socials, i els llogaters, treballadors i sectors populars de la població. Conflictes que corrien el risc d'enquistar-se i que suposaven un desafiament per al règim. Per l'altra, la propietat actuaria com un mecanisme de control social, convertint els esperits insubordinats en individus disciplinats, d'ordre i moral.

«L'home, quan no té llar, s'apodera del carrer
i, empaitat pel seu mal humor,
esdevé subversiu, agre, violent...»

JOSÉ LUIS ARRESE

Aquesta línia d'acció no va ser, però, una aposta exclusiva de la dictadura franquista, ni es va donar només dins les fronteres del nostre país. Transformar una societat de proletaris en una societat de propietaris es convertiria igualment en un objectiu polític de la convulsa Anglaterra de Margaret Thatcher per tal de desactivar les ínfules revolucionàries d'una classe obrera desafecta. Una estratègia brillant per alinear els interessos d'una classe treballadora descontenta amb els de les elits conservadores. I és que qui gaudeix d'un títol de propietat té alguna cosa a perdre, uns interessos concrets a defensar i poc temps per conspirar.

A finals del segle xx, la incorporació d'Espanya a l'economia global facilitarà l'accés de la població al crèdit. L'endeutament ge-

neralitzat suposarà un nou mecanisme de governabilitat social. Amb unes hipoteques signades a 40 anys i unes quotes a pagar mensualment, la ciutadania no tindrà més remei que acceptar les impositcions del mercat laboral, i en moltes ocasions es veurà obligada a treballar en condicions precàries i en feines mal remunerades per tal de complir amb les seves obligacions hipotecàries.

La mercantilització de l'habitatge

Per una altra banda, durant l'etapa *desarrollista* dels seixanta, la primacia de l'habitatge entès com un bé de primera necessitat que havia de complir amb una funció social va quedar relegada davant una nova concepció del terme. Més que un bé d'ús, l'habitatge es convertirà progressivament en un bé d'inversió. Més que un fi en si mateix, esdevindrà un mitjà per generar ocupació i creixement.

Si durant el tardofranquisme la construcció d'habitatge públic s'utilitzava com una mesura keynesiana anticíclica per combatre l'atur i estimular la demanda interna en moments de depressió econòmica, en el trànsit cap a la democràcia aquesta tendència es va accentuar, i la construcció residencial es va erigir en l'eix vertebrador del creixement econòmic. Durant els anys àlgids de la bombolla, el pes del sector immobiliari representava el 18% del PIB, un 30% si tenim en compte les activitats econòmiques indirectes que van proliferar a l'empara de la construcció, i donava feina a un 13 % de la població, molt per sobre del 6,7 % d'Alemanya o el 8% del Regne Unit. D'aquesta manera, la construcció residencial es va convertir en el pal de paller de l'economia espanyola i en un motor de creació de treball precari i temporal que va condicionar el desenvolupament d'un model econòmic voraç, de curt recorregut i devastador amb el territori. L'economia del totxo, de la mateixa manera que una metàstasi cancerígena, es va anar reproduint per tota la geografia, escombrant i reemplaçant altres tipus d'activitat industrial.

«Si alguna cosa la dictadura va deixar lligada
i ben lligada, va ser la política d'habitatge,
l'herència del seu model urbanístic
i la pràctica del *pelotazo* immobiliari»

J. M. NAREDO

Però sostenir aquest model no va ser una tasca fàcil. L'Estat va haver d'assistir permanentment la iniciativa privada i procurar les condicions necessàries per tal de no aturar la maquinària de producció. Només dins d'aquesta lògica es pot explicar la Llei del sòl aprovada per la majoria absoluta del Partit Popular l'any 1998, batejada com la «lleï del tot urbanitzable». Una lleï que va liberalitzar matèries tan sensibles com ara la qualificació de sòl i que va descentralitzar, sense establir cap mecanisme de control, les competències en matèria urbanística, adobant així el terreny per a l'especulació i la corrupció. Una lleï que permetia accelerar el model de creixement basat en la construcció residencial fins a límits insospitats. L'aleshores ministre d'Economia, Rodrigo Rato, declarava: «La veritat és que estem asseguts en un cicle llarg i amb poques incerteses. Això és indiscutible. I el més important és que és un model de creixement durador». Entre els anys 1998 i 2007, el parc d'habitatges va augmentar en 6,6 milions.

Alhora, si es volia que el negoci immobiliari sobrevisqués com a model, era imprescindible col·locar tots els habitatges que es construïen anualment. Així, els governs democràtics de torn van adoptar les mesures necessàries per tal d'alimentar una demanda capaç d'absorbir l'oferta de sòl i habitatge existent. Les diferents polítiques implementades per l'Administració van anar forjant la propensió dels ciutadans a accedir a un habitatge de compra a través del sobreendeutament, en detriment del lloguer o d'altres formes de tinença.

En aquest context, un nou marc global i una nova clau de volta en el camp del llenguatge, l'economia i la política interna va reconfigurar l'imaginari popular reduint al mínim l'horitzó de possibilitats a l'hora d'accedir a un habitatge, i va abonar el terreny sobre el qual es va assentar la denominada cultura propietària en el nostre país.

La nova arquitectura global i els seus efectes locals

En el interval de temps que va des de la dictadura a la democràcia es van succeir una sèrie d'esdeveniments en l'esfera internacional que van reestructurar les condicions d'accés i producció del mercat immobiliari. Aquesta nova arquitectura global va redissenyar al seu torn l'economia i la política dins de cada Estat. En el cas d'Espanya reforçant les polítiques internes en matèria d'habitatge que s'havien iniciat durant el franquisme.

Per una banda, el col·lapse del bloc comunista ens va traslladar a un escenari polític radicalment diferent. Des de finals dels anys seixanta vam assistir a un gradual replegament de l'Estat com a proveïdor de béns i serveis bàsics en benefici de la iniciativa privada. Aquest progressiu retraïment de l'acció pública es va accelerar durant els anys vuitanta i noranta, en un context internacional marcat per la caiguda del mur de Berlin i l'hegemonia del dogma neoliberal com a principi rector de la política. I aquest nou paradigma va replantejar el paper central que fins aleshores havia tingut l'Estat en l'economia, tot reduint la seva presència a la mínima expressió i dotant l'Administració d'unes funcions de naturalesa diferent. Aquest procés es va traduir en una descapitalització de l'Estat, en una mutilació dels instruments i dels mecanismes d'intervenció públics existents, i en una externalització de les seves funcions. D'aquesta manera, el mercat va desplaçar l'Estat com a productor de béns i serveis bàsics, i el paper de l'Administració va quedar relegat a un segon pla. A partir d'aquell moment, l'Estat va començar a actuar com a corretja de transmissió dels interessos de la iniciativa privada.

Per l'altra, les innovacions financeres i els avanços tecnològics que van tenir lloc durant l'últim quart de segle van fer possible la integració dels mercats nacionals en una sola economia planetària. La progressiva integració d'Espanya en el circuit de capitals de l'economia mundial va provocar el trànsit cap a una economia

cada vegada més *finançaritzada* i sotmesa a la lògica i al llenguatge dels mercats globals de capital. L'ingrés d'Espanya a la UE va brindar una oportunitat de negoci a uns capitals internacionals àvids per trobar nous mercats. Europa significava un segell de garantia, i aquesta «seguretat» va convertir el territori espanyol en un pol d'atracció d'inversió estrangera. Més tard, l'entrada a l'euro es va traduir en un allau de crèdit que va començar a fluir des de Frankfurt cap a Madrid i va arribar a les llars de tot el país amb forma d'hipoteques.

Però si bé és cert que l'entrada a l'euro va inundar l'economia de crèdit i va abaratir el preu del diner fins a cotes mai vistes tot facilitant l'endeutament de particulars i empreses, no és menys cert que l'excés de liquiditat i els baixos tipus d'interès eren un denominador comú de la resta d'economies de la zona euro, que no van tenir el mateix comportament. Per tant, l'accés al crèdit barat va proporcionar només les condicions de possibilitat per al sobreendeutament. Diguem que va ser una condició necessària, però no suficient, per explicar la particularitat del cas espanyol.

La particularitat del cas espanyol: la formació de la bombolla immobiliària

Mites i fal·làcies: la construcció de l'imaginari popular

Durant pràcticament una dècada, la població espanyola va estar sotmesa per terra, mar i aire a un allau de missatges que reforçaven un única idea: si no ets propietari no ets ningú. Pertot arreu i a totes hores s'escoltava una vegada i una altra la mateixa sintonia: que la bombolla immobiliària no existia, que els preus dels habitatges mai baixarien, que la compra d'un habitatge era el millor complement de cara a la jubilació, que pel preu d'un lloguer podies ser propietari i que, per tant, preu per preu, sabates grosses, etc. Més que opinions, sentències inapel·lables que es deixaven caure en tota mena de situacions i converses. Frases fetes que corrien de boca en boca i que es van acabar integrant en el sentit comú de la gent.

Però d'on sorgien aquestes llegendes? Qui propagava els mites?

Una senzilla recerca en l'hemeroteca de qualsevol diari serà suficient per adonar-nos que aquestes llegendes sortien de la boca de suposats experts, consultors professionals, representants del sector immobiliari, polítics de tots els colors, ministres d'Economia, de Foment, d'Habitatge, d'Indústria, de Treball, governadors del Banc d'Espanya i presidents de bancs i caixes. Des del primer fins a l'últim, figures que defensaven uns interessos concrets i que, per tant, tenien uns judicis de valor altament condicionats.

Missatges que es reproduïen en boca de tertulians i tertulianes que freqüentaven platós de televisió i acaparaven els espais radiofònics. Missatges que s'amplificaven a través dels mitjans de comunicació i que entraven fins a la cuina de totes les llars.

Del negacionisme de la bombolla a l'aterratge suau

Molts recordaran Enric Lacalle, exdiputat del Partit Popular i president de la fira immobiliària més important d'Espanya, o José Manuel Galindo, president de l'Associació de Promotors i Constructors d'Espanya, pregonar fins a l'extenuació que els preus dels habitatges no baixarien mai. Altres recordaran Enric Reina, president de l'Associació de Promotors de Catalunya, negar fins a l'absurd l'existència de la bombolla immobiliària, fins i tot quan ja havia esclatat, i defensar incansablement que la compra d'un habitatge era una inversió segura i que llogar era llençar els diners. Aquests personatges participaven sovint en debats i entrevistes televisades sota l'etiqueta d'experts immobiliaris. D'aquesta manera, es presentaven davant l'opinió pública com a veus experimentades i no com a agents comercials que intentaven col·locar els seus productes. Més que entrevistes, les seves aparicions semblaven falques publicitàries i espais de propaganda gratuïta.

Certament, el paper dels mitjans de comunicació convencionals durant els anys de la bombolla com a amplificadors de determinats missatges va ser reprobable. Les veus crítiques d'aquells economistes que alertaven sobre la insostenibilitat del model van ser marginades, ofegades i obviades. La seva presència en els mitjans va ser anecdòtica, privant la població de sentir un altre discurs que no fos el dominant.

Si aquestes manifestacions en boca de representants del sector privat ja són èticament qüestionables, les mateixes declaracions realitzades per dirigents electes ja són de jutjat de guàrdia. Per raons d'espai, ens centrarem en els missatges que es llençaven des del Ministeri d'Habitatge. Un ministeri instaurat durant la primera legislatura de Zapatero amb el mandat, almenys de portes enfora, de garantir el dret a un habitatge, recollit en l'article 47 de la Constitució espanyola. De seguida es va fer palès, però, que el Ministeri només actuava com a corretja de transmissió dels interessos del sector empresarial.

Per il·lustrar el tarannà del Ministeri resulta reveladora una entrevista que la BBC va fer a Carme Chacón quan encara era mi-

nistra d'Habitatge. En un determinat moment de l'entrevista, els periodistes van qüestionar l'excés de pes del sector immobiliari en l'economia espanyola i li van insinuar la possibilitat que s'estigués gestant una bombolla immobiliària. Desconcertada, Chacón ho va negar rotundament amb el cap mentre donava per finalitzada la conversa. Malgrat que aquesta entrevista no es va publicar en cap mitjà de comunicació estatal, aquest tall audiovisual es va convertir en tot un fenomen viral a la xarxa. I és que durant l'època daurada de l'economia espanyola, parlar de la bombolla immobiliària es va convertir en un tema tabú.

Una altra ministra que tampoc passarà al annals de la història per la gran tasca al front del Ministeri ni per la seva defensa del dret a un habitatge va ser Beatriz Corredor. Registradora de la propietat abans que el Govern socialista la nomenés ministra d'Habitatge, primer, i secretària d'Habitatge un cop aniquilat el Ministeri. Una senyora que durant tota la legislatura no va parar de repetir la mateixa frase: «Ara és el moment idoni per comprar». Primer ho feia al·legant que els tipus d'interès estaven en mínims històrics i que per tant era una ocasió única. Quan el sector immobiliari es va començar a desplomar ho feia assegurant que els preus ja havien tocat fons i que per tant havia arribat el moment adequat. I no acaba aquí la cosa. Al febrer del 2009 va negar amb vehemència que les famílies espanyoles tinguessin dificultats per pagar la hipoteca. Ironies del destí, el mateix més es va constituir a Barcelona la PAH. Per altra banda, Beatriz Corredor va ser una de les fervents defensores de l'aterratge suau durant els primers compassos de la crisi. Un eufemisme per evitar reconèixer que la bombolla havia esclatat i que presumiblement els preus dels immobles acabarien baixant. El temps la va deixar en evidència, i la crua realitat es va acabar imposant.

«Aquest és un bon moment per a algú
que vulgui comprar-se un habitatge per viure-hi
o per a una família que vulgui canviar-se de casa»

BEATRIZ CORREDOR, setembre del 2008

Però independentment de quin fos el nom que encapçalés la cartera d'Habitatge, la realitat és que aquest Ministeri es va preocupar més de servir els interessos privats del sector immobiliari que de garantir el dret dels ciutadans a un habitatge digne. S'interessava més per les vendes del sector que pels desnonaments de les famílies. Estava més ocupat a inaugurar les fires i les exposicions immobiliàries que a solucionar les dificultats dels ciutadans per pagar el lloguer o les lletres de la hipoteca. Era tan descarat al servei de qui estava aquest Ministeri, que molts l'anomenaven «el misteri de l'habitatge». Així, malgrat la situació d'emergència i d'extrema necessitat en la qual es van trobar centenars de milers de famílies un cop va esclatar la crisi, no és d'estranyar que amb l'esclat de la bombolla i la consegüent fallida de centenars d'empreses del sector immobiliari el Govern decidís eliminar el Ministeri. Si la majoria d'empreses del sector havien desaparegut, d'alguna manera la seva raó de ser havia deixat d'existir. Amb els actius immobiliaris en mans de les entitats financeres, el Ministeri d'Economia va ser l'encarregat, a partir d'aquell moment, de vetllar pels interessos immobiliaris de la banca.

Amb tot, les poques veus que s'atrevien a contrariar les tesis hegemòniques, que s'havien erigit com a veritats universals, eren menyspreades, ignorades o fins i tot titllades d'antipatriòtiques. Ni tan sols els informes de l'OCDE o del mateix FMI, que el 2004 ja advertien que el mercat immobiliari estava sobrevalorat entre un 30 i un 40%, així com els nombrosos articles publicats al setmanari *The Economist* alertant sobre el risc d'una bombolla immobiliària a l'Estat espanyol, no van ser suficients per rebaixar el clima d'eufòria col·lectiva en què estàvem instal·lats. La societat semblava alienada, abduïda, atrapada en una espècie de bucle. La hipoteca s'havia convertit en un símbol d'estatus, un sinònim d'èxit professional que certificava el pas a la majoria d'edat. El lloguer, en canvi, era un símptoma de fracàs i d'inferioritat. El misatge havia calat: qui no comprava un habitatge era un ximple, i qui encara vivia de lloguer, un pobre desgraciat.

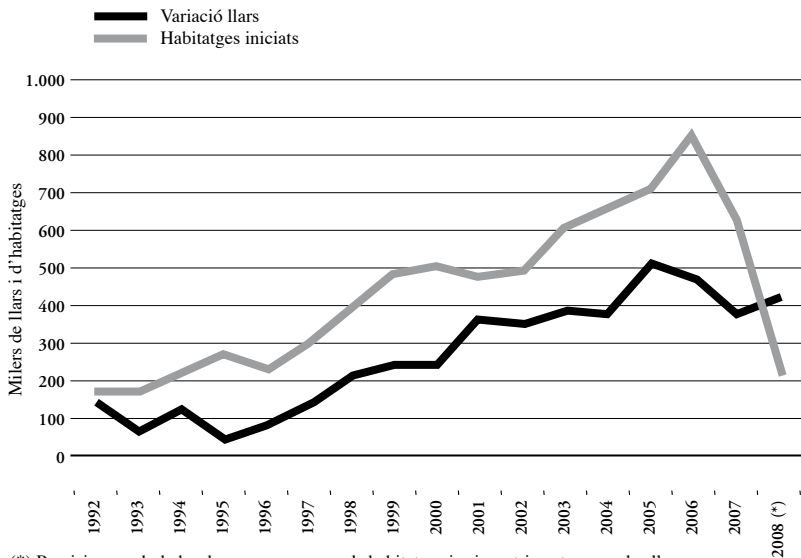
La formació dels preus

A l'hora d'explicar la bombolla immobiliària, polítics i experts han recorregut a tota mena de mites i fal·làcies. Mitges veritats que explicaven tan sols una part del procés de la formació de preus mentre obviaven altres elements determinants.

Sovint s'ha atribuït el creixement desorbitat dels preus a la «inevitable» llei del mercat. Segons aquesta llei bàsica de l'economia, quan la demanda d'un bé és superior a l'oferta, el preu puja.

No hi ha dubte que la propensió de la ciutadania a accedir a un habitatge en règim de propietat alimentava la demanda en el sector. L'alça continuada dels preus creava en la ciutadania noves expectatives de revaloració. En una societat educada en la cultura de la propietat, la percepció que els preus continuarien pujant, i que per tant l'endemà els pisos encara serien més cars, animava la gent a comprar. En la mateixa línia, un dels argu-

Habitatges iniciats i variació neta del nombre de llars, 1992-2006. Totals anuals.



(*) Previsions amb dades de gener-març per als habitatges i primer trimestre per a les llars.

Font: Col·legis d'Aparelladors (Ministeri d'Habitatge) i INE.

ments que va fer més fortuna era aquell que atribuïa l'escalada de preus a la creixent pressió demogràfica motivada per l'arribada de nous nadius i a la demanda generada per l'aparició de noves unitats familiars, com ara les famílies monoparentals.

No obstant això, les dades indiquen que durant la bombolla immobiliària es construïen més habitatges dels que eren necessaris per tal d'absorbir l'increment de la població. El creixement de l'oferta era sistemàticament superior als habitatges que es requerien per satisfer la demanda de formació de noves llars. Entre els anys 1997 i 2007 es van crear 390.000 noves llars anualment. En el mateix període es van construir 6,6 milions d'habitatges, la qual cosa significa que els habitatges iniciats durant aquest període van superar en gairebé un 60% la creació neta de noves llars.

Per tant, en un país amb la ràtio d'habitatges per capita més elevada de tota la UE i amb més d'un 20% dels pisos buits, l'encariment dels habitatges no es podia explicar per l'escassetat del bé. De fet, si alguna cosa sobra al nostre país són habitatges.

Durant anys també vam sentir dir que l'elevat preu del sòl era el causant de l'increment de preus dels habitatges. Però resulta que és a l'inrevés. Són les expectatives sobre el preu de l'habitatge el que condiciona el preu del sòl. El preu del sòl només afectarà el repartiment de la plusvàlua entre el venedor de sòl i el promotor final d'habitatge.

El cert, però, és que resulta impossible entendre l'ascens sostingut d'uns preus que en el transcurs d'una dècada, des del 1997 fins al 2007, van augmentar gairebé un 200%, sense tenir en compte el fenomen de l'especulació. En aquest sentit, el col·lapse de les empreses «punt com», l'any 2001, va marcar un abans i un després en la inflació dels immobles. El *crash* borsari va intensificar els fluxos de capital que es dirigien cap al sector immobiliari. D'aquesta manera, el sòl i l'habitatge es van convertir en un refugi i en un dipòsit de valor per als capitals que fugien de les accions tecnològiques. Per fer-nos una idea de les dimensions i de l'abast d'aquest fenomen: segons un estudi d'Aguirre & Newman, durant els anys àlgids del *boom* la demanda especulativa representava el 40% de la demanda total agrega-

da, i les revaloracions dels habitatges sobre plànol eren de l'ordre del 800%. No obstant això, durant la bombolla immobiliària, tot aquell que assenyalés l'especulació com un factor determinant en l'escalada de preus dels immobles hauria estat titllat d'antisistema.

Característiques del mercat immobiliari: el mite del mercat perfecte

També vam sentir dir que el mercat immobiliari no es podia regular de cap de les maneres, atès que intervenir el mercat significava distorsionar-lo i crear ineficiències. I és que a l'hora d'explicar el comportament de l'oferta i la demanda, polítics i experts han donat per suposat que el mercat de l'habitatge és un mercat de competència perfecte. Però a diferència del que alguns ens volen fer creure, ni l'habitatge és un bé qualsevol ni el mercat immobiliari funciona correctament. Per tant, les lleis que regeixen el model idealitzat de *competència perfecta* no són aplicables.

En l'argot dels economistes, diríem que l'habitatge és un bé amb una demanda inelàstica. Això significa que la demanda d'aquest bé, pel fet de ser una necessitat, és menys sensible a la fluctuació del preu i per tant és manté relativament constant. El contrari d'aquests béns serien els productes accessoris i prescindibles. Aquests tipus de béns de demanda elàstica sí que són molt sensibles a les oscil·lacions del preu. En aquest sentit, si el preu augmenta de manera desproporcionada, la gent els deixarà de comprar immediatament.

Per una altra banda, els mercats de competència perfecta presuposen l'existència d'un nombre il·limitat de venedors i compradors, de tal manera que cap d'ells, actuant de manera independent, pot influir en la determinació del preu. La realitat del mercat immobiliari, però, resulta una altra. Es tracta més aviat d'un mercat imperfecte amb pocs productors i molts consumidors; és el que els economistes anomenen oligopoli. En aquest tipus de mercats, els productors ocupen una posició de força que utilitzen per fixar el preu. Per tant, aquest no està determinat per la interacció recíproca de les forces del mercat.

Un altre dels supòsits necessaris perquè el mercat funcioni correctament assumeix que els individus que hi interactuen disposen de la mateixa informació, que el mercat és transparent i que la presa de decisions és racional. No obstant això, el mercat immobiliari s'ha caracteritzat per la seva opacitat i per l'asimetria informativa entre els diferents agents econòmics que hi intervenen, la qual cosa significa que es generaran externalitats negatives i que el mercat no assignarà els recursos de manera eficient.

En tots aquests casos, qualsevol alumne de primer d'Economia sap que la funció de l'Estat és intentar esmenar aquests errors per tal que s'aproximi al màxim a la competència perfecta. Però les administracions, lluny de corregir aquestes deficiències, es van dedicar a alimentar mites com els que afirmaven que els preus dels habitatges no podien baixar i a implementar polítiques que amplificaven les patologies del mercat i que només beneficiaven uns interessos molt concrets.

Una societat de petits o de grans propietaris?

La propietat dels pisos buits

Tal com ja s'ha dit, una de les anomalies del mercat espanyol de l'habitatge és la gran quantitat de pisos buits. Tot i la manca de xifres oficials (s'espera que l'INE faci públic un nou cens a finals del 2012), si sumem l'habitatge buit per motius especulatiu, l'estoc nou sense vendre a causa de la crisi i els habitatges desnonats fruit d'execucions hipotecàries, tenim un excedent considerable que diverses fonts situen al voltant dels 6 milions.

En aquest context, el setembre del 2011, en plena crisi, el Govern central va aprovar una mesura que agilitzava els desnonaments per impagament de les rendes del lloguer. Una mesura que deixava desemparades les persones més vulnerables que per causes alienes a la seva voluntat s'havien quedat a l'atur i sense ingressos per cobrir les necessitats més bàsiques. Un dels arguments utilitzats per l'Administració per defensar una mesura d'aquest calat enmig d'una crisi com la que estem vivint és que aquesta agilització processal dotaria de major garanties els propietaris dels immo-

bles, que deixarien de tenir por a l'hora de llogar els pisos, raó per la qual els mantenien buits. I és que un altre dels mites que han circulat durant els darrers temps és que els propietaris no lloguen els seus pisos per la dificultat de desnonar els llogaters que, o bé no paguen les rendes, o bé destrossen els immobles. Com si tots els llogaters fossin una colla de vàndals i morosos en potència. Ben al contrari, les dades oficials ens diuen que, fins a l'esclat de la crisi, la taxa de morositat del lloguer no arribava al 2%, una de les taxes de morositat més baixes que existeixen.

Aquesta agilització, continuava argumentant l'Administració, faria incrementar l'oferta de pisos de lloguer, fet que es traduiria en una reducció dels preus, facilitant així l'accés a l'habitatge de la ciutadania. No es tracta de res nou. Totes les mesures aprovades pels governs autonòmics i estatals per tal de mobilitzar el parc d'habitatges buits han apostat per incentivar el propietari i minimitzar el seu risc, més que sancionar l'abandó i l'ús antisocial dels habitatges. A dia d'avui, totes aquestes mesures s'han demostrat un fracàs. Encara més, la mateixa lògica que perseguia reduir preus incrementant l'oferta ja es va utilitzar arran de la reforma de la Llei d'arrendaments urbans, l'any 1985, i de la llei del «tot urbanitzable» del PP. Des de llavors, i fins a l'esclat de la crisi, els preus de l'habitatge, tant de compra com de lloguer, no han parat de créixer de manera sostinguda.

Tot i així, segons enquestes a peu de carrer, aquesta agilització dels desnonaments va rebre un ampli suport popular. Com s'explica?

Durant la bombolla immobiliària, un dels missatges que més va calar en l'imaginari popular va ser aquell que assegurava que el patrimoni immobiliari espanyol estava molt repartit. Si bé és cert que la majoria dels ciutadans accedeixen a l'habitatge en règim de propietat, deduir a partir d'aquesta premissa que la propietat immobiliària es troba dispersa en moltes mans és una fallàcia que la mateixa Administració es va encarregar d'alimentar. Quan l'Administració abordava el debat dels pisos buits solia posar com exemple el pis que l'àvia no s'atrevia a llogar per por que els

«vàndals llogaters» el fessin malbé. Amb aquests exemples donava a entendre que els propietaris dels pisos que estaven buits podíem ser qualsevol de nosaltres. L'oncle, l'àvia, els pares, persones normals i corrents que havien heretat un pis i que no sabien què fer-ne. Però segons l'enquesta financera de les famílies que elabora el Banc d'Espanya, menys d'un 20% de la població posseeix un actiu immobiliari diferent de l'habitatge principal. Tenint en compte que dins de la categoria d'actiu immobiliari també podem trobar béns com ara una plaça de pàrquing, la realitat és que hi ha una concentració molt acusada de la propietat en el nostre país, i que la major part dels pisos buits que no es posen al mercat estan en poques mans. Per tant, i en contra de la percepció inculcada a la població, els pisos buits existents no els té l'àvia, ni l'oncle, ni els pares, sinó que estan en mans de grans propietaris. No és massa casualitat que s'hagin agilitzat els desnonaments ara que les entitats financeres s'han erigit com la primera immobiliària del país?

Alimentar l'equívoc entre petits i grans propietaris ha estat una estratègia perversa que ha donat molts rèdits a l'Administració. Un cop la societat va acceptar com a vàlida aquesta premissa, l'Administració va poder legislar afavorint els interessos de grans propietaris sense aixecar sospites, i a més vendre-ho com una qüestió que beneficiava el conjunt de la població.

El rol de l'Administració: *¡comprad, comprad, malditos!*

La transició espanyola, lluny de marcar un punt de ruptura, va donar continuïtat a les polítiques d'habitatge de l'etapa precedent. De manera gradual, els governs democràtics de torn van anar aprofundint en unes reformes que van convertir el lloguer en una opció inestable, cara i estigmatitzada, empenyent la població a endeutar-se per accedir a un habitatge en propietat.

La privatització de la banca i l'externalització de la política econòmica

La privatització de la banca no tan sols va suposar la pèrdua d'un dels instruments en matèria de política econòmica més important en mans de l'Estat, com és la creació de diner, sinó que va significar la pèrdua d'un instrument bàsic a l'hora de dissenyar el model productiu sobre el qual s'havia de fonamentar la nostra economia. De cop i volta, els estalvis de milions de ciutadans van passar a ser gestionats per la iniciativa privada. Amb un volum de dipòsits molt superior als pressupostos públics, les inversions de la banca van ser les que veritablement van determinar el teixit productiu del país. Era la banca qui a partir d'aquell moment decidia en quin projecte invertir i en quin altre no. Quina activitat finançar i quina altra no. Per quin sector estratègic apostar i per quin altre no. La privatització suposava deixar en mans privades decisions que fins aleshores es preniën en l'esfera pública. Segons ens deïen, la privatització del sector havia de servir per dotar de major eficiència l'assignació de recursos. El mercat s'encarregaria de canalitzar els nostres estalvis vers aquelles activitats més productives, l'economia creixeria i tots en sortiríem guanyant. Però va resultar que els consells d'administració de bancs i caixes estaven més interessats en l'obtenció de beneficis a curt termini que de vetllar per la sostenibilitat de les seves inversions. Així, milers de milions d'euros estalviats per milions de dipositaris van anar a parar al sector immobiliari, que era on s'obtenia major rendiment en el menor lapse de temps.

Si l'Estat volia redreçar l'economia i reconduir el model havia d'utilitzar la política fiscal. Però en comptes d'establir límits, la política fiscal no va fer més que reforçar aquesta tendència i premiar l'especulació.

D'aquesta manera, es van anar solidificant els fonaments d'una economia poc diversificada. Una economia que funcionava com una autèntica estructura piramidal i que cada vegada necessitava més i més capital per reproduir-se. Així que, quan va esgotar els recursos de casa, se'n va anar a buscar els de fora, tornant-se sum-

mament dependent del capital internacional i cada cop més exposada als vaivens cíclics de l'economia global. Durant anys, el model basat en una economia intensiva en totxo i mà d'obra barata semblava funcionar. El negoci immobiliari s'havia convertit en la gallina dels ous d'or. Però ja se sap que dipositar tots els ous dins una mateixa cistella comporta un risc molt elevat, ja que si cau la cistella es trenquen tots. I la cistella va caure en el mateix moment que va caure Lehman Brothers i el capital internacional va deixar de fluir, ensorrant el castell de naips i convertint el miracle espanyol en un miratge llunyà.

La desregulació del mercat de crèdit i l'efecte sobre els preus

A la privatització del sector bancari durant els anys vuitanta va seguir una progressiva desregulació del mercat financer que va fer saltar pels aires els mecanismes de control de crèdit existents fins al moment. Aquesta desregulació va fomentar una política expansiva del crèdit i va facilitar l'endeutament de les famílies, que va passar del 55 al 130% de la renda disponible durant el decenni 1997-2007. L'Administració defensava aquesta reforma de calat aduint que la flexibilitat del mercat financer beneficiaria el conjunt de la societat, ja que permetria a amplis sectors de la població accedir a un habitatge a través de préstecs hipotecaris. De cada tres euros de deute, dos correspondran a l'hipoteca. Així, durant anys ens van fer creure que democratitzar l'accés al crèdit era la manera més eficaç de garantir el dret a un habitatge. La realitat, però, és que aquesta política de crèdit fàcil va contribuir de manera decisiva a elevar els preus, multiplicant així l'esforç que havien de fer les famílies per accedir a un habitatge. Si l'any 1997 es necessitaven 3,8 salaris bruts anuals d'una família per comprar un pis, el 2007 feien falta 7,6 anualitats. Mesurat d'una altra manera, els ingressos que havien de destinar les famílies per abonar la quota mensual de la hipoteca es va elevar durant el citat període des del 37,6% dels ingressos de la llar fins al 51,2%.

Atesa la capacitat que tenen els venedors en el mercat immobiliari per fixar els preus, intenten que aquest sigui el màxim que els

consumidors estan disposats a pagar. I el màxim que un consumidor està disposat a pagar per un bé de primera necessitat del qual no pot prescindir està determinat per la seva capacitat d'endeutament. Així, el preu de l'habitatge el va acabar marcant la capacitat d'endeutament mitjana de la població, i no l'encreuament entre l'oferta i la demanda. Per tant, una major capacitat d'endeutament es va traduir immediatament en uns preus més elevats. Si, per exemple, s'aprovés una llei que limités la durada de les hipoteques a 20 anys, la capacitat d'endeutament de la unitat familiar es reduiria dràsticament, la qual cosa acabaria afectant el preu de l'habitatge, que es desplomaria de la nit al dia. Per aquest motiu, bancs i caixes financen el 100% de la compra dels habitatges que tenen en cartera. Si no ho fessin la gent no els podria comprar, i per tant es veurien obligats a abaixar el preus.

Així, la desregulació del mercat hipotecari amb el consegüent allargament de la vida útil del préstec en un context d'abundant liquiditat ha estat determinant a l'hora d'inflar els preus, i és un element clau per entendre la formació de la bombolla immobiliària.

Ajudes fiscals a la compra i l'efecte sobre els preus

En matèria fiscal, el 1978 es va introduir la desgravació per la compra d'un habitatge, que durant els anys de govern del Partit Popular es va ampliar fins a segones i terceres residències. S'enviava una nova senyal que empenyia els ciutadans a endeutar-se. La desgravació dels estalvis dipositats en un compte habitatge o les reduccions de l'IVA en la compravenda d'immobles, aplicat tant per governs socialistes com populars, ampliava els avantatges en matèria impositiva i el tracte de favor que gaudia la compra en detriment del lloguer.

Però a pesar de gaudir de molt bona premsa entre l'opinió pública d'aquest país, les ajudes fiscals només van beneficiar les grans immobiliàries i van contribuir de manera decisiva a elevar els preus. Vegem com.

Atesa la capacitat dels grans propietaris de fixar preus en un mercat imperfecte com l'immobiliari, la desgravació fiscal per adquisi-

ció d'habitatge va acabar encarint el preu final en la mateixa quantia que l'import desgravat. En aquest sentit opera una lògica semblant a la de l'apartat anterior. És a dir, si el promotor sap que el consumidor de cop i volta es pot desgravar 10 unitats per la compra d'un habitatge que costava 90 unitats, acabarà traslladant aquestes «10» unitats al preu final, que acabarà costant 100 unitats. El consumidor que estava disposat a pagar 90 en un primer moment també estarà disposat a pagar-ne 100 si després l'Estat li retorna 10. Tot el marge que d'una o altra manera subvencioni l'Estat serà incorporat al preu final i absorbit immediatament pel promotor.

Qui hi guanya i qui hi perd, amb aquest tipus de política?

La desgravació o qualsevol avantatge fiscal sobre la compra d'un habitatge té un efecte neutre sobre el consumidor, ja que l'increment del preu estarà compensat en la mateixa proporció per la subvenció que rep per part de l'Estat en forma de desgravació en la declaració de la renda. L'únic que es beneficia d'aquest tipus de política és el venedor, ja que podrà col·locar el mateix habitatge per un preu superior. I qui perd sempre és l'Estat, és a dir, tots els contribuents, ja que milers d'euros procedents d'impostos aniran a parar directament a mans del venedor, és a dir, a mans de grans propietaris.

En el context actual, en què bancs i caixes s'han convertit de llarg en la primera immobiliària del país, les desgravacions fiscals per la compra d'un habitatge, recuperada pel Partit Popular només arribar al govern el desembre del 2011, així com la reducció de l'IVA per la compravenda d'immobles, es tradueix en una transferència de rendes encoberta al sector financer. Fins i tot organismes internacionals com ara el Banc Mundial, l'FMI o l'OCDE han denunciat públicament el retorn a les mateixes polítiques del passat que ens han precipitat a l'abisme.

La inseguretad del lloguer

Però el toc de gràcia que va acabar discriminant el lloguer com a una alternativa real a la compra va venir de la mà de la reforma de la Llei d'arrendament urbans (LAU) de l'any 1985. El famós

«decret Boyer» va liberalitzar completament el mercat del lloguer. A partir d'aleshores, els preus van deixar d'estar protegits i els contractes d'arrendament van quedar limitats a 5 anys. Aquesta reforma convertia el lloguer en un règim de tinença inestable que es va començar a percebre com una opció cara, precària i transitoria. Per què els ciutadans havien d'apostar per llogar si al cap de 5 anys et podien fer fora de casa o multiplicar-te la renda per 10? Quina estabilitat conferia aquest règim de tinença a les persones de mitjana edat que tenien la jubilació a tocar?

Si en el mercat lliure les polítiques implementades per l'Administració havien apostat clarament per promoure l'accés a l'habitatge en règim de propietat atorgant a la compra un tracte avançat, la política pública no es va quedar enrere.

Polítiques públiques d'habitatge: l'aniquilació d'un parc públic

Durant les dues darreres dècades de la dictadura, les polítiques públiques d'habitatge van experimentar un canvi d'orientació, i el projecte propietarista va propiciar el gradual desmantellament del parc públic de lloguer social existent i va convertir els antics llogaters en propietaris. Un gir que s'acabarà consolidant durant el trànsit a la democràcia, on més d'un 90% dels habitatges protegits que es construeixin seran de compra i el lloguer públic serà residual. Així, en el transcurs de mig segle vam passar d'un escenari, durant la primera època de la dictadura, en què l'Estat construïa habitatge públic de lloguer per als ciutadans, que s'atrinxeraven als afores de les grans ciutats, a un segon escenari marcat per un projecte propietarista en què l'Estat construïa habitatge públic en règim de propietat, per acabar en l'escenari actual, en què la iniciativa privada substitueix l'Estat en la producció d'habitatge. A partir d'ara seran els operadors privats els que construeixin i fins i tot adjudiquin els habitatges de protecció, mentre l'Administració s'encarrega de facilitar sòl a les empreses, agilitzar els tràmits i les llicències d'obra, avalar els compradors i subvencionar els interessos dels préstecs a particulars.

De nou, José Manuel Naredo ho resumeix de forma brillant: «Només es va produir un canvi a subratllar amb la democràcia: es va abandonar la promoció pública d'habitatges de lloguers assequibles vinculada al paternalisme i al corporativisme franquista, sense substituir-la per una altra, i les administracions i les empreses es van desfer de l'estoc d'habitatge social, venent-lo a baix preu als llogaters. Això va reduir a la mínima expressió el pes de l'habitatge social, fins a l'extrem de fer d'Espanya l'últim país europeu en percentatge de lloguer públic». Un parc públic que a dia d'avui no arriba ni tan sols a l'1% del parc total construït, i que en un context de crisi com l'actual hauria permès allotjar milers de famílies desnonades.

El cas de Badia del Vallès

Badia del Vallès és un lamentable exemple de les terribles conseqüències que té l'impuls de la propietat privada com a principal forma de tinença i, encara més, en l'accés a l'habitatge protegit. Es tracta d'un municipi de la província de Barcelona creat pel franquisme als anys seixanta i conformat per grans blocs d'habitatge públic destinats a la classe treballadora. És el que es coneix com una *ciutat dormitori*. Fruit de la darrera onada especulativa, algunes entitats financeres (bàsicament Catalunya Caixa) van propiciar l'especulació amb aquests habitatges protegits, finançant compravendes il·legals. Així, amb pisos protegits que per llei no podien valer més de 40.000 € s'efectuaven hipoteques de 200.000 €, signades en notaries que feien la vista grossa. Quan els titulars d'aquestes hipoteques –treballadors del sector de la construcció, la majoria immigrants i en alguns casos sense ni tan sols nocions bàsiques del català o castellà– van ser els primers a patir la crisi i van quedar a l'atur es va destapar el gran frau. En no pagar les hipoteques, Catalunya Caixa va començar processos d'execució hipotecària i desnonaments massius per uns imports molt més elevats que els preus oficials dels habitatges. Davant l'escàndol, la Generalitat va intentar tapar un cas de corrupció a

gran escala amb habitatge protegit negociant amb Catalunya Caixa. Finalment, l'entitat va acceptar saldar els deutes hipotecaris «només» amb l'entrega de la propietat dels habitatges, però a canvi va aconseguir que l'Administració catalana doblés el valor oficial dels pisos per decret, uns pisos que en pocs anys podran ser liberalitzats. I evidentment, ningú va ser investigat ni condemnat pel frau. La banca mai perd.

La manca d'una alternativa i l'efecte sobre els preus

Seguint amb l'al·legoria del mercat perfecte, en el model d'abstracció teòrica que utilitzen els economistes per representar el mercat ideal, existeix el que s'anomena «béns substitutius». Un bé és substitutiu d'un altre en tant que un d'ells pot ser «consumit» o «utilitzat» en lloc de l'altre. Exemples d'aquesta tipologia de béns serien la margarina i la mantega. D'aquesta manera, quan el preu de la margarina puja, la gent deixa de comprar-ne per consumir mantega. En el cas del mercat immobiliari, podem afirmar que la bombolla es podria haver evitat si no s'hagués estrangulat el lloguer i s'hagués fomentat com una alternativa real. Si el lloguer hagués estat una opció estable i segura d'accedir a un habitatge s'hauria comportat com un bé substitutiu pressionant a la baixa els preus dels habitatges de compra. De la mateixa manera, un parc públic de lloguer social, més enllà de donar resposta a situacions d'emergència puntuals, hauria actuat com a contrapès del mercat lliure i com a vàlvula anivelladora de l'especulació desbocada.

L'agenda oculta de l'Administració: el perquè de tot plegat

Però a la llum dels esdeveniments recents, hi ha un interrogant que planeja sobre tots nosaltres i que hem d'intentar resoldre. Per què els poders públics ens van animar a seguir un camí sense sortida? Quin benefici en treien?

Segurament, no hi ha una única explicació capaç de respondre a la nostra pregunta. El que sí trobarem són respostes polièdriques, vàlides totes elles, que ens ajudaran a entendre una realitat amb múltiples arestes.

Fer dels vicis, virtut

En primer lloc, els impostos derivats del negoci immobiliari es van convertir en una font d'ingressos i recaptació d'enorme transcendència per a les administracions públiques. A escala local, els municipis van trobar en aquest negoci la fórmula per esmenar el dèficit estructural de finançament que arrossegaven històricament. Amb cada vegada més competències però amb els mateixos recursos per atendre les necessitats socials creixents de les ciutats, alimentaven el monstre de l'especulació per tal de quadrar els seus pressupostos. Per donar un exemple, l'any 2004 els ingressos fiscals procedents del sector suposaven un 60% del pressupost de la ciutat de València i un 50% de la de Madrid, sense tenir en compte el deute que emetien per finançar-se ni les transferències corrents.

El cost polític de punxar la bombolla

Per una altra banda, els poders polítics eren conscients que canviar de model passava per desinflar la bombolla immobiliària, i això implicava destruir, si més no al principi, centenars de milers de llocs de treball que s'havien generat a l'emparedat de l'especulació. Cap ministre de Treball, cap ministre d'Economia, cap president del Govern ni cap partit polític dels que van governar estava disposat a assumir el cost d'interrompre la senda de creixement durant el seu mandat. Ans al contrari, estaven disposats a fer tot el que calgués per reproduir i mantenir un model que a la llarga sabien que s'enfonsaria. La consigna era fer tot el possible perquè la nau no naufragués mentre ells portaven el timó.

La influència dels lobbies de pressió

A finals de novembre del 2010, mentre Irlanda era rescatada pels socis comunitaris i els mercats internacionals fustigaven el deute

sobirà de l'Estat espanyol, els responsables de les 41 empreses més importants del país es reunien amb l'expresident José Luis Rodríguez Zapatero i l'animaven a continuar aprofundint en les reformes que havia iniciat el Govern. Entre els presents hi havia Emilio Botín, del Santander; Francisco González, del BBVA; Rodrigo Rato, de Bankia; Florentino Pérez, de Sacyr, i Isidre Fainé, de La Caixa. No està de més recordar que la paraula *reforma*, en boca de tan destacades personalitats, no és més que un vulgar eufemisme per evitar parlar de retallades socials, pèrdua de drets i precarietat laboral. Aquesta reunió, que va ser portada de tots el diaris, exemplifica la influència que exerceixen els lobbies financers i empresarials en la presa de decisions polítiques. Unes empreses que destinen ingents quantitats de diners a defensar els seus interessos a Madrid, i que tenen en nòmina un exèrcit d'advocats passejant-se pels passadissos del Congrés i representants que se'n van a sopar amb els diputats i amb capacitat d'obstaculitzar qualsevol decisió política que els perjudiqui. Condicionar les decisions polítiques en benefici d'uns interessos concrets i en detriment de l'interès general soscava d'arrel els fonaments democràtics.

Democràcia segrestada: partits polítics, governs i sector bancari

Una relació de poder que cal desemascarar és la que conformen els partits polítics i els governs amb el sector bancari. En la situació de crisi actual, els diferents governs locals, autonòmics i estatals han de recórrer més que mai al sector bancari per tal de finançar la seva despesa, pagar les nòmines dels funcionaris, transferir les subvencions assignades, etc. De la mateixa manera, els partits polítics, amb un problema estructural de finançament pendent de resoldre, estan fortament endeutats amb bancs i caixes. Les fites electorals acostumen a deixar buida la caixa dels partits, i la despesa associada a la campanya es finança amb deute. Fins i tot, si l'Estat vol emetre lletres del tresor o bons necessita del sector bancari per comercialitzar i distribuir aquests títols. Ara per ara, les administracions es troben del tot subjectes als designis del sector bancari. Sense el finançament d'aquest, les estructures dels partits

no s'aguanten i el sistema es col·lapsa. Per tant, si bancs i caixes exerceixen el monopoli del finançament, partits polítics i governs seran molt sensibles als interessos del sector i molt cauts a l'hora de prendre decisions que els puguin perjudicar.

A tall d'exemple, quan el més de febrer del 2011 es va aprovar la Llei d'economia sostenible es va colar una disposició addicional, que va quedar inadvertida per als grans mitjans i que va passar desapercebuda per al gran públic, que flexibilitzava el règim de valoracions que marcava la Llei del sòl aprovada l'any 2007. Aquesta disposició ampliava de 3 a 6 anys, fins al juny del 2013, la pròrroga prevista en la mateixa Llei del sòl per actualitzar, sota criteris més realistes, el valor dels terrenys. Una norma que actualment permet computar com a urbanitzables solars que són rústics. Aquesta nova pròrroga permetia a les entitats financeres esquivar la depreciació dels actius que atresoren en cartera i maquillar els seus balanços comptables. Segons la Plataforma per una Vivenda Digna, en els principals nuclis urbans la diferència de valoració en funció de la norma que s'apliqui pot arribar a un 90%. Amb data del 31 de desembre del 2011, i quan encara no s'havien complert 100 dies de mandat del nou govern popular, aquesta pròrroga es va tornar a ampliar a través d'un Decret Llei. Un Decret Llei que també autoritzava l'Estat a atorgar avals al sector financer per valor de 100.000 milions d'euros. Unes mesures que suposen un gran alleujament per al sector i un missatge molt clar que deixa entreveure quines són les prioritats i els interessos que defensarà el nou inquilí de La Moncloa.

Així les coses, no és tan difícil d'entendre l'indult concedit pel Govern socialista al conseller delegat del Santander, Alfredo Sáenz, després d'haver estat condemnat pel Tribunal Suprem a 3 mesos de presó i 6.000 euros de multa en l'últim sospir de la legislatura i en la prèvia d'unes eleccions generals. El Santander havia perdonat al PSOE 12 milions d'euros. Gestos com aquest amplien l'escletxa entre els ciutadans i els partits polítics i reforcen el descrèdit de la classe política actual.

Més enllà de la política: poder i interessos personals

A més d'aquestes raons estructurals n'hi hauria d'altres de caire estrictament personal.

Moltes vegades hem tingut la sensació que alguns polítics utilitzaven els seus càrrecs públics com a trampolí per iniciar la seva carrera professional. I és que, quan abandonen la vida pública, s'han de recol·locar en el mercat laboral. Per tant, si es volen assegurar un lloc en el consell d'administració d'alguna empresa de renom han de cultivar i mimar les relacions amb el món empresarial. Aquest condicionant, però, sol conduir a un conflicte d'interessos, i els càrrecs polítics es poden veure temptats a afavorir determinades polítiques que res tenen a veure amb l'interès general. És el que acadèmicament es coneix com la «captura del regulador». Antoni Comín, professor de Ciències Socials de l'escola de negocis ESADE, ho defineix de la següent manera: «El servidor públic que ha de regular un sector és capturat per tècnics procedents d'aquest mateix sector, al qual lògicament tornarà, i molt ben retribuït, quan retorni al sector privat». Un extens article publicat pel diari *Público* el 17 d'Abril del 2011 amb el nom de «Els expolítics guanyen pes a les grans empreses» informava que el 10% dels consells d'administració de les empreses que cotitzen a l'IBEX estaven copats per persones que ocupen o van ocupar càrrecs públics de rellevància, i atribuïa aquest fet a l'extensa agenda de contactes de qui coneix la cosa pública. Aquesta xifra no té en compte els membres d'alta direcció de les empreses, assessors, directors generals ni subsecretaris, que, d'incloure's, dispararien encara més el còmput.

Un exemple d'aquesta porta giratòria entre la política i el món empresarial, i més concretament el sector financer, és el de Luis de Guindos, actual ministre d'Economia del PP, exdirectiu del banc d'inversió Lehman Brothers Espanya quan aquest va fer fallida i exconseller del Banc Mare Nostrum, recentment intervingut. O el de Guillermo de la Dehesa, exsecretari d'Estat d'Economia socialista i actualment conseller del Banc Santander. O el d'un altre exministre d'Economia durant la segona legislatura d'Aznar, Rodrigo

Rato, que actualment cobra un salari base superior als 2 milions d'euros per ocupar la presidència de Bankia, una entitat que està participada pel FROB (Fons de Reestructuració Bancària).

Paral·lelament, el setembre del 2011 es va fer públic el patrimoni que posseeixen els parlamentaris de les Corts espanyoles. Pràcticament la totalitat disposa d'inversions en habitatge. La immensa majoria dels senadors que conformen la cambra baixa, una espècie de residència on se solen retirar alguns polítics després d'una llarga trajectòria, posseeixen més de dues cases, i alguns superen la vintena d'immobles entre pisos, locals, solars, places de pàrquing o finques.

Bancs i caixes: una triple responsabilitat

Però si volem obtenir el puzle complet i entendre la psicologia de masses que va portar diverses generacions senceres a sobreendeutarse per tal d'accedir a un habitatge en propietat, ens falta encaixar una peça fonamental. El paper de la banca en aquest trenca-closques és el millor exemple per il·lustrar les dinàmiques d'un capitalisme salvatge amb una ambició sense límits i amb una clara tendència suïcida.

Aquesta crisi no hauria estat possible sense la negligència de bancs i caixes. Per tant, haurem d'entendre els elements que expliquen el comportament d'una banca depredadora que ha devorat els seus fills i que no ha acabat amb ella mateixa perquè l'Estat no l'ha deixada caure.

A mesura que Espanya convergia amb la UE i estabilitzava la seva moneda, els tipus d'interès van anar decreixent progressivament, i amb la integració a l'euro els tipus d'interès van marcar mínims històrics. Des d'un 11% l'any 1995 es van reduir fins al 3,5% l'any 2003. Com que el negoci de les entitats financeres es basa a prestar diners a un determinat preu, a mesura que el preu del diner disminueix han d'incrementar el volum de negoci per mantenir la mateixa taxa de beneficis. Així, si bancs i caixes volien seguir presentant resultats milionaris en els seus comptes anuals

havien de concedir hipoteques a discreció i per un import major. I això només ho podien fer ampliant els terminis d'amortització dels préstecs a 30, 40, 50 anys o més. Des de l'any 1997 i fins al 2007, l'import mitjà de les hipoteques va passar de 50.786 a 149.007 euros, mentre que el termini mitjà de devolució dels préstecs hipotecaris va pujar de 19 a 28 anys.

Instal·lades en el dogma que el preu de l'habitatge mai baixa, van dissenyar un pervers sistema d'incentius que premiava els agents comercials que aconseguien col·locar en el mercat un major nombre d'hipoteques. Entre els anys 1998 i 2007, el nombre d'hipoteques formalitzades anualment va ser de l'ordre de 822.000. Més de 8 milions en total.

En un context internacional d'abundant liquiditat, les entitats van començar a obrir sucursals a cada cantonada i a expandir-se per tot el territori. Les hipoteques van utilitzar-se com una estratègia per captar clients i per penetrar nous mercats en zones i regions on fins aleshores no havien estat presents. D'aquesta manera, s'entrava en una espiral competitiva, mitjançant la qual totes les entitats bancàries acabaven flexibilitzant els criteris mínims de solvència a l'hora d'atorgar hipoteques, per por que una altra entitat els guanyés quota de mercat.

La gestió ruïnosa de la seva cartera de crèdits ens ha portat al llindar d'un precipici. I la seva (ir)responsabilitat opera a un triple nivell.

En primer lloc, tenen una responsabilitat directa sobre les famílies. Les entitats financeres van burlar els pocs mecanismes de control de crèdit existents i es van llençar a una política de crèdit temerària.

Catifes vermelles

Tota la maquinària, totes les peces de l'engranatge de la indústria financera es va posar a treballar per tal de comercialitzar el màxim nombre d'hipoteques. Tot eren catifes vermelles quan es tractava de contractar el producte estrella. Els departaments de màrqueting de les entitats van inundar el mercat d'hipoteques de tot tipus i per a tots els perfils: la «hipoteca jove», la «hipoteca fàcil», la

«hipoteca lliure», la «hipoteca oberta», la «hipoteca tranquil·litat», la «hipoteca global», la «deshipoteca», la «hipoteca salvatge», la «hipoteca súper» o la «hipoteca revolució» són només alguns dels noms amb els quals els creatius de les entitats batejaven els préstecs hipotecaris. Bancs i caixes competien per captar clients en una cursa sense fi amb unes campanyes publicitàries cada cop més agressives i enganyoses. Campanyes virals a Internet, propaganda a les bústies, espots televisius, *spam* al correu electrònic i una omnipresència al carrer a través de la xarxa de sucursals bancàries que t'animaven a comprar. Pertot arreu els mateixos estímuls i els mateixos missatges: les quotes seran assequibles, si passes per alguna dificultat el banc et donarà un cop de mà, si perds la feina sempre et podràs vendre el pis i retornar el préstec, etc. Així és normal que amb totes aquestes facilitats milers de ciutadans acabessin sucumbint a la temptació.

Com eludir els mecanismes de control: avals encreuats i copropietaris

Les males pràctiques bancàries van proliferar durant la fase àlgida de la bombolla. Les entitats financeres abusaven de la confiança de la gent i s'aprofitaven del desconeixement regnant en matèria financera per col·locar productes complexos i involucrar els ciutadans en operacions financeres d'alt risc.

D'aquesta manera, bancs i caixes van estendre els anomenats «avals encreuats», una mena d'attrezzo per maquillar les hipotèques *subprime* espanyoles. Aquesta operació consistia a agrupar persones amb pocs recursos perquè s'avalessin entre elles. Els avals actuaven com a garanties i d'aquesta manera els bancs cobrien formalment el risc en cas d'impagament. És a dir, que el titular d'un préstec avalava de manera simultània la hipoteca d'altres persones, que al seu temps avalaven la hipoteca del primer. I així amb cadascuna d'elles, de tal manera que al final del procés totes s'avalaven entre elles. D'aquesta forma, persones que en circumstàncies normals no haurien estat mai titulars d'un préstec adquirien una hipoteca. Els avaladors solien ser familiars i amics,

però en ocasions també persones desconegudes. Aquest sistema requeria que les operacions es tanquessin de manera simultània en un breu interval de temps per tal d'eludir el sistema de control de riscos del Banc d'Espanya. L'opacitat, la precipitació, la informació asimètrica i l'engany eren, per tant, un comú denominador en aquest tipus d'operacions.

L'estafa dels avals encreuats: el cas de la central hipotecaria del inmigrante

L'associació CONADEE, que agrupa persones d'origen equatorià residents a la ciutat de Madrid, va presentar el novembre del 2010, amb el suport de la PAH, una denúncia per estafa contra una trama que es va enriquir concedint hipoteques *subprime* amb avals encreuats. El principal imputat, Enrique Caño, es va especialitzar a oferir hipoteques a persones d'origen equatorià amb una situació econòmica precària, i cobrava un percentatge per cada una que col·locava. Segons els afectats, Caño exigia a cada comprador que abans de contractar la seva hipoteca signés com a copropietari d'una altra operació; a continuació, els proporcionava un altre copropietari, i així seguia la cadena. Per evitar els escassos mecanismes de control de risc del Banc d'Espanya, exigia als interessats que signessin en poc temps la seva pròpia hipoteca i la de l'altre client, encara que no el coneguessin. Així, persones amb un perfil d'alt risc, ajuntant-se en una operació, generaven una operació acceptable, malgrat que es tractava d'hipoteques que per separat no es podrien haver concedit.

Però encara més. Segons argumenta l'advocat de l'acusació, Rafael Mayoral, Caño no va poder actuar sol, i les operacions es van fer amb perfecte coneixement de les entitats implicades: CAM, Caja Madrid (ara Bankia) i Caja España, que són les que finalment van concedir les hipoteques. Per això, la denúncia també és contra les sucursals d'aquestes entitats.

Malgrat que el jutge va considerar que existien prou indicis de delictes per ordenar, el passat desembre del 2011, la detenció

d'Enrique Caño, els tribunals mantenen les ordres de desnonament que pesen sobre les famílies afectades per l'estafa.

Un altre mecanisme, igual o més pervers que l'anterior, va ser la figura del copropietari. La diferència amb els avals encreuats és que en aquest cas les persones no tan sols s'avalaven entre elles en un sistema encreuat de garanties, sinó que eren cotitulars dels préstecs i havien de respondre a la suma total de les hipoteques que gravaven els habitatges. Molts particulars que van subscriure aquest tipus d'hipoteques no n'eren conscients fins al mateix moment de signar davant el notari, i molts d'altres se'n van adonar un cop immersos en el procés d'execució hipotecària.

Però aquesta trama interconnectada d'avaladors i copropietaris funciona mentre tots els implicats poden fer front a les seves obligacions. El problema es desencadena quan només una de les bales de la cadena falla. Aleshores el castell de naips s'enfonsa i la insolvència d'un arrossega els altres, que van caient com fitxes de dominó. Amb aquesta arquetípic estructura piramidal, bancs i caixes van trobar la manera de burlar les normes que imposava el regulador. I ho van fer de manera massiva. Es tracta, per tant, d'una estafa en tota regla. O millor encara, d'una estafa reglada i emparada per la llei.

Taxacions: la inflació artificial dels preus

Una altra mala praxi bancària va consistir a inflar les taxacions dels immobles per tal de complir amb la recomanació del Banc d'Espanya de no concedir préstecs per sobre del 80% del valor dels actius. D'aquesta manera, es concedien hipoteques que sobre el paper no superaven el límit establert però que a la pràctica equivalien al 100% del preu de compravenda. Més tard s'arribarien a oferir hipoteques pel 120% del valor de taxació, convençuts que l'immoble s'acabaria revalorant per sobre de l'import concedit.

D'aquesta manera, bancs i caixes van concedir crèdits sense ava-

luar els riscos que assumien endeutant persones amb nòmines discretes o amb feines inestables i precàries que sabien que no els podrien retornar. El més greu de tot, però, és que ho feien amb el beneplàcit d'unes administracions còmplices que, lluny d'encendre els llums d'alarma davant el progressiu sobreendeutament de la població, lloaven la política de les entitats financeres argumentant que la democratització del crèdit havia permès a famílies sense recursos accedir a una propietat.

Recentment, la premsa especialitzada s'ha fet ressò d'una notícia que tampoc ha fet acte de presència en els grans mitjans. Bankia, la fusió encapçalada per Caja Madrid, es desfeia de les participacions que tenia sobre l'agència que utilitzava oficialment per realitzar els peritatges dels actius immobiliaris que actuaven com a garantia dels préstecs. Més enllà dels motius que han conduït Bankia a vendre les participacions, aquesta notícia és un símptoma inequívoc del mal funcionament del mercat hipotecari. Quan els bancs contracten una empresa per tal d'efectuar la taxació prèvia a la concessió d'una hipoteca, difícilment la taxadora determinarà un preu contrari als interessos del seu client, el banc. Si ho fa, corre el risc de perdre el client. Per tant, ens trobem davant d'una relació viciada i un nou conflicte d'interessos que posa en entredit la pretesa objectivitat de les taxacions efectuades. Si a més a més les entitats bancàries són propietàries de les mateixes agències que taxen els habitatges i s'asseuen en els consells d'administració d'aquestes societats, podran exercir el control, influir directament en la seva gestió i dissenyar els criteris a l'hora d'operar. Per tant, esdevindran jutge i part a la vegada. Així, no és d'estranyar que durant la bombolla immobiliària les taxadores inflessin els preus afavorint la política de bancs i caixes, i ara que les entitats financeres estan interessades a infravalorar els actius per no concedir dacions en pagament, taxin per sota del preu de mercat.

Massa grans per deixar-les caure: la socialització de les pèrdues.

Una gestió ruïnosa que pagaran els nostres fills

Però la responsabilitat de les entitats financeres opera a un nivell encara més estructural. Si bona part de la població espanyola estava fortament endeutada, i per cada euro estalviat hi havia 1,5 euros de deute, d'on sortien els diners per continuar finançant la bombolla immobiliària? Doncs dels estalvis que ciutadans alemanys i francesos havien dipositat en els seus bancs. Durant anys, el sistema bancari espanyol va captar els diners que emanaven dels mercats internacionals de capital. Els bancs alemanys i francesos prestaven a bancs i caixes espanyoles, que al seu torn finançaven empreses i particulars. El manà de diners que fluïa es va anar vessant per tot el territori en forma d'una extensa lava de ciment. La mateixa revaloració dels actius immobiliaris accentuava aquest flux de capitals i alimentava al seu torn la bombolla immobiliària. Però l'esclat de la crisi i el col·lapse dels preus immobiliaris va suposar un gir de 180 graus. Ens en vam anar a dormir competint a la Champions de les economies més avançades del món per despertar en un escenari apocalíptic. Milers de milions d'euros s'havien esfumat de la nit al dia. El flux de capitals que havia inundat la nostra economia no tan sols havia deixat de rajar, sinó que havia d'iniciar el seu camí de retorn.

Amb gairebé dos terços del total de crèdits concedits concentrats en el sector residencial i de la construcció, com s'ho faria, el nostre sistema financer, per retornar uns diners que s'havien utilitzat per finançar la compra d'uns actius que ja no valien el que van costar? La resposta és coneguda: socialitzant les pèrdues. Una bona part de les ajudes públiques i de les aportacions del FROB a la banca s'han utilitzat per retornar aquests préstecs i tapar els forats dels balanços bancaris. Diners que l'Estat no tenia i que ha hagut d'anar a buscar a fora i endeutar-se. Un deute que acabarem pagant amb els nostres impostos. Diners que els nostres fills i néts hauran de retornar a canvi de res. Una autèntica fuga que està sagnant els pressupostos públics. Hem consumit uns recursos que vam portar del futur per comprar sòl i habitatges que arran de la

crisi s'han devaluat. Tenim una economia palanquejada amb uns deutes creixents i uns actius que cada dia valen menys. Aquesta va ser la nostra aposta de futur i aquest és el nostre llegat. L'aposta pel diner fàcil l'acabarem pagant molt cara. La irresponsabilitat d'uns pocs s'ha traduït en l'austeritat de molts.

Amb l'aixeta seca no hi ha canvi de model possible

I això no és tot: la irresponsabilitat de la banca també ha compromès el futur de l'economia, dilapidant els recursos de generacions senceres i condicionant la recuperació econòmica. L'elevat endeutament del sector privat i financer constreny la capacitat de reacció d'una economia davant una situació de crisi com l'actual. Amb les fonts de finançament exterior exhaurides i una població sobreendeutada, aquest estrenyiment actua com una camisa de força que ens deixa poc marge de maniobra. Sense capacitat per finançar-nos no podem invertir. Sense inversió, la palanca de transformació que ens hauria de catapultar cap a un altre model està bloquejada.

Deconstruint la cultura de la propietat

A mode de síntesi, podem afirmar que la desregulació del mercat hipotecari, un Euríbor en mínims històrics i la inserció d'Espanya en els circuits globals de capital van possibilitar l'endeutament generalitzat. L'accés a crèdit barat va venir acompanyat amb un desplegament normatiu i un marc legislatiu que premiava la compra i penalitzava el lloguer. Paral·lelament, les esferes del poder empresarial van anar cultivant una sèrie de mites que desprestigiaven el lloguer i magnificaven els avantatges d'accedir a un habitatge en propietat. Consignes que es reproduïen en boca d'unes administracions que des del negacionisme de la bombolla immobiliària fins a l'aterratge suau animaven a comprar. Missatges que es reproduïen i s'amplificaven a través dels mitjans de comunicació convencionals i que es van acabar integrant en el sentit comú de la gent. Al mateix temps, bancs i caixes introduïen mecanismes per eludir els controls de riscos existents en la concessió de crèdits i incitaven la gent a endeutar-se a través de publicitat enganyosa.

Tots aquests ingredients es van sacsejar i van anar modelant l'imaginari popular, construint la cultura propietària al nostre país. Es va sotmetre la població a un allau d'estímuls que va empènyer milers de ciutadans a sobreendeutarse. Aquest còctel explosiu va donar com a resultat l'estigmatització del lloguer com a règim de tinença. Llogar es va convertir en l'opció residual d'aquells que no podien accedir a un habitatge en propietat. En una societat individualista que mesura el que un és en funció del que un té i que reconeix les persones en funció de les seves possessions i la seva capacitat de consum, entrar en el selecte club de propietaris es va convertir en un requisit per obtenir la credencial de ciutadà de primera.

Però l'esclat de la bombolla immobiliària ha deixat al descobert els fràgils ciments sobre els quals s'assentava el miracle espanyol.

El tràgic intent de reflotar el «*Titànic* immobiliari»

Tot i el fracàs rotund del projecte propietarista, hi ha massa interessos en joc. L'acumulació de sòl i habitatge en mans d'entitats finan-

ceres procedents d'execucions i fallides concursals accentua la concentració de la propietat. Amb tant de totxo en els seus balanços, la gestió dels actius immobiliaris es converteix en una prioritat. La reestructuració del sistema bancari respon a aquesta nova dimensió del negoci. La banca, convertida en la major immobiliària del país, exercirà la pressió necessària perquè les polítiques que s'adoptin en matèria d'habitatge no contravinguin els seus interessos.

Mentrestant, la paràlisi del sector immobiliari amenaça seriosament la viabilitat de les entitats financeres. Es calcula que hi ha entre 0,8 i 1,4 milions de pisos en estoc que no es poden vendre. Les immobiliàries deuen als bancs uns 400.000 milions d'euros, mentre el saldo viu hipotecari de les famílies suma uns 650.000 milions. Un estudi de Pricewaterhouse assenyala que els refinançaments hipotecaris a particulars i empreses que es van firmar quan va esclatar la crisi només han servit per comprar temps. Ens espera una altra onada de fallides immobiliàries que podrien acabar arrossegant les entitats financeres. Si això passés, obligaria a una intervenció pública sense precedents. El rescat de Caja Castilla-La Mancha, la CAM, Sa Nostra, el Banc Valencià, Unnim o Catalunya Caixa són tot un presagi. Els rescats bancaris dispararien el deute públic i l'escenari que s'obriria no distaria de l'esdevingut a Grècia.

Ens trobem, doncs, davant d'un joc de suma zero, en què els guanys d'uns s'obtenen en perjudici d'uns altres. Cada cop resulta més difícil conjugar els interessos de les entitats financeres amb les necessitats de la major part de la població. Davant aquesta disjuntiva, cap a on bascularan les administracions?

L'agenda política: atrapats en un bucle

L'Administració, amb un parc públic de lloguer que no arriba ni a l'1% del parc d'habitatges total, sembla poc disposada a donar resposta a la situació d'emergència habitacional en la qual es troba immersa la ciutadania. A pesar dels càntics de sirena d'apostar pel lloguer, les mesures impulsades fins a dia d'avui van majoritàriament dirigides a reactivar el sector immobiliari, detenir la caiguda de preus i protegir els interessos dels grans propietaris.

En aquest sentit, resulten reveladores les declaracions de l'exsecretària d'Habitatge del Govern socialista, Beatriz Corredor, quan recomanava comprar aprofitant la conjuntura històrica de baixos tipus d'interès a pesar que les previsions de tots els experts coincidien a apuntar que els tipus començarien a pujar a mesura que França i Alemanya retornessin a la senda de creixement. Fins i tot l'anunci d'eliminar la desgravació fiscal per la compra d'un habitatge durant l'últim any de la legislatura de Zapatero va servir per estimular la demanda a curt termini. Des que es va fer pública la mesura, des de diferents mitjans no es va parar de bombardejar amb la cançoneta de l'«ara o mai». En aquest línia, una de les primeres mesures que el nou Govern conservador ha impulsat des que va guanyar les eleccions generals del 2011 ha estat recuperar la desgravació fiscal per la compra d'un habitatge.

Per una altra banda, el setembre del 2011 el Govern aprova una normativa que agilitza els desnonaments per impagament de les rendes de lloguer.

Així, en plena crisi i amb més de 5 milions d'aturats, molts dels quals sense cap prestació social, s'anteposa la seguretat i els beneficis dels grans propietaris per sobre de la funció social de la propietat i la garantia del dret a un habitatge.

No obstant això, a pesar de les teràpies de xoc aplicades pel Govern per tal de reanimar la compravenda, la sortida sistèmica a aquesta crisi de sobreproducció no és realista. El mercat està saturat; la demanda efectiva, esgotada; les famílies, endeutades, i la inversió especulativa s'ha desintegrat. Passaran anys abans d'absorbir l'estoc existent i digerir tant de totxo i de deute. Els esforços desesperats de l'Administració per reactivar l'economia amb el mateix guió de sempre representen un tràgic intent per reflotar un «*Titànic* immobiliari» que s'enfonsa inexorablement.

La baula més dèbil: l'acumulació per desposseïció

Amb la depreciació dels immobles, molts ciutadans han vist com el seu patrimoni, molt dependent de l'habitatge principal, es reduïa substancialment. Per a aquells que van comprar en la

fase alcista del *boom* immobiliari, el valor actual dels seus béns està fins i tot per sota dels deutes que van contreure per adquirir-los. Atesa la particular configuració de la riquesa al nostre país, aquest fet perjudica en major mesura les classes mitjanes i populars, ampliant l'esclatxa de la desigualtat entre uns pocs que posseeixen molt i uns molts desposseïts. És en aquest sentit que s'activa el denominat «efecte pobresa» de les famílies, que redueix el consum i contribueix a deprimir encara més l'economia.

Tal com ja hem vist, aquesta situació es torna dramàtica per a aquells que s'han quedat a l'atur i no poden fer front al pagament de la hipoteca. Sense casa, amb un deute impagable, moralment abatudes i jurídicament desarmades, milers de famílies es precipiten cap a l'abisme de l'exclusió social.

Al mateix temps, el preu dels lloguers amb prou feines es modera. L'oferta de pisos de lloguer continua sent escassa en relació amb una demanda que s'ha revitalitzat arran de la crisi. Amb una taxa d'atur que supera el 22%, la mitjana d'ingressos per unitat familiar s'ha reduït, la qual cosa ha incrementat l'esforç que les famílies han de fer per pagar l'habitatge. Amb més d'un milió i mig de llars amb tots els seus membres actius sense feina, l'amenaça del desnonament pesa sobre milers de famílies. Mentrestant, els pisos desallotjats passen a engruixir el parc d'habitatges buit, el més gran de la UE. Aquesta situació aguditza les contradiccions d'un sistema que sobreprotegeix el dret a la propietat de grans propietaris en detriment de les necessitats més bàsiques de la població.

Crisi com a oportunitat?

Però no tot són males notícies. El mite de la propietat es comença a esquerdar. El mercat ja no és intocable. La crisi i els seus estralls han dinamitat el projecte d'una societat de propietaris que, concebuda des de les esferes de poder, havia funcionat com un mecanisme de control social alineant-se amb els grans interessos corporatius. Amb milers de famílies desnonades, milions de pisos buits i una demanda social de lloguer en augment, s'obre un nou escena-

ri polític. Un rescat bancari de gran magnitud podria desencadenar el malestar social contingut i s'obriria un context d'oportunitat per condicionar aquest rescat.

Fins ara, les injeccions de fons públics al sector bancari no han servit perquè els bancs assumeixin la seva responsabilitat. Segons càlculs de la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca, amb els 100.000 milions d'euros de dotació del FROB, l'Estat podria haver adquirit gairebé un milió de pisos al preu pel qual bancs i caixes se'ls estan adjudicant en el procés d'execució hipotecària. No estaria malament, podria ser un bon inici. De fet, la mateixa PAH i altres veus crítiques exigeixen des de fa temps la reconversió del parc immobiliari que atresoren bancs i caixes en un parc públic de lloguer social. Semblaria de sentit comú, però vivim una època on la concentració de poder fa que propostes que per a la majoria de la societat són imprescindibles i urgents es veuen bloquejades en els Parlaments i no troben ressò en els grans mitjans de comunicació. Només una forta mobilització social que canviï la correlació de forces podria capgirar les inèrcies d'un model propietarista que ha tingut devastadores conseqüències en l'àmbit econòmic, social, ambiental i cultural. Així ha estat al llarg de la història: drets fonamentals sistemàticament vulnerats, com ho és avui el dret a l'habitatge, han estat conquerits per una societat civil decidida a posar límits als privilegis d'una minoria.

2 La PAH: una resposta social i col·lectiva a la crisi

De VdeVivenda a la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca

La PAH es constitueix a Barcelona el 22 de febrer del 2009 davant les creixents dificultats d'una ciutadania sobreendeutada que amb l'augment dels tipus d'interès primer, i de l'atur més tard, es veurà impossibilitada per fer front al pagament de les quotes hipotecàries. La plataforma sorgeix per donar resposta al drama que viuen centenars de milers de famílies davant la constatació que el marc legal preestablert està dissenyat per sobreprotegir els interessos de les entitats financeres en detriment de la part més dèbil i indefensa del contracte hipotecari. La PAH però, no neix del no res, sinó que l'impulsen un grup de persones ja vinculades a la lluita pel dret a l'habitatge i en particular a l'experiència de VdeVivenda, un moviment social nascut el maig del 2006 a partir d'un correu electrònic anònim que va circular per la xarxa convocant els joves a fer una concentració de protesta a les principals places de les ciutats de l'Estat per exigir el dret a un habitatge digne. Aquest correu electrònic va ser la llavor de VdeVivenda, un moviment que durant dos anys va articular les mobilitzacions pel dret a l'habitatge i que va fer sortir al carrer milers de ciutadans.

Sorgit d'Internet, aquest factor va marcar la forma d'organitzar-se i va determinar la composició heterogènia de les assemblees que es van crear arreu de l'Estat. Des d'un principi va esdevenir un procés viu que conjugava la frescor que li va donar la nova forçada d'activistes que es van integrar al moviment amb l'experiència que hi van aportar les persones de més recorregut en la defensa d'aquest dret. Un moviment que, en aquest sentit, guarda molts paral·lelismes amb ¡Democracia real YA! (DRY) i el moviment del 15M.

I és que VdeVivenda no dirà res de nou, però ho dirà d'una altra manera, renovant el llenguatge i els codis utilitzats respecte a moviments socials de tall més clàssic. Sens dubte, un dels mèrits

principals del moviment va ser la seva capacitat de connectar amb l'opinió pública a través de campanyes comunicatives directes (com el lema escollit per convocar la primera manifestació, «No tindràs una casa a la puta vida»), gràfiques (com els globus de color groc en referència a la bombolla immobiliària, i que es convertirien en un icona del moviment) i imaginatives (com Supervivenda, un superheroi que irrompia als mítings dels candidats a les eleccions municipals del 2007 amb l'article 47 inscrit en el dors de la seva capa per denunciar la mercantilització de l'habitatge i els esforços sobrehumans que han de fer els ciutadans per sobreviure en unes ciutats cada cop més cares, inaccessibles i excloents).

Per a un sistema que havia fet de la mercantilització de l'habitatge i el sobreendeutament de les famílies la seva raó de ser, VdeVivenda sorgia com un moviment antisistèmic i contestatari. El llenguatge utilitzat, així com la pràctica i l'acció política del moviment buscaven deconstruir els dogmes de fe imperants. Allà on el discurs dominant negava la bombolla, VdeVivenda l'assenyalava amb el dit. Allà on el discurs hegemònic parlava de miracle espanyol, VdeVivenda hi veia només un miratge. Allà on els poders polítics veien creixement i creació de llocs de treball, VdeVivenda veia deutes i precarietat laboral. Allà on uns hi veien pa per a avui, VdeVivenda presagiava fam per a demà.

Mirant enrere, amb la crisi actual com a teló de fons i a la llum dels esdeveniments recents, algú podria preguntar-se com pot ser que les més que raonables demandes d'un moviment que va anticipar aquest escenari de crisi com ningú i que des d'un bon començament ja denunciava els fràgils fonaments sobre els quals s'assentava el model econòmic espanyol caiguessin en un sac trencat. Per què no va anar més enllà? Doncs perquè era una gota vermella enmig d'un oceà. Remava a contracorrent i en circumstàncies molt adverses. En una societat majoritàriament propietària que veia com el seu patrimoni es revalorava any rere any amb l'increment dels preus dels immobles, un moviment que reivindicava lloguer assequible i social no deixava de representar una minoria.

Algunes victòries

Tot i així, en el seu haver podem comptabilitzar victòries importants.

En primer lloc, cal destacar la seva capacitat per anticipar el futur, atès que va ser un moviment que es va avançar en el temps i que va posar el dit a la nafra, tot assenyalant el taló d'Aquil·les d'un model insostenible.

En segon lloc, va actuar com a catalitzador i va saber canalitzar el malestar social entorn de la problemàtica de l'accés a l'habitatge, un malestar que estava latent però que no havia trobat la veu ni el canal adequat per expressar-se. Una problemàtica fins aleshores silenciada pels mitjans de comunicació i exclosa de l'agenda política.

Els límits de la propietat privada

Tal com exposa el famós geògraf americà David Harvey, el dret a la propietat privada i a la taxa de beneficis, drets que per naturalesa representen els interessos de la classe dominant, es troben en la part més alta d'una piràmide jeràrquica de drets, supeditant la resta. Aquesta jerarquia és fonamental per a l'artefacte conceptual del qual se serveix el discurs neoliberal per legitimar-se. En aquest sentit, VdeVivenda rescata i dota de contingut el dret a l'habitatge recollit a l'article 47 de la Constitució espanyola i l'enfronta al dret a la propietat privada per tal de revertir o, si més no, equilibrar una balança netament descompensada. La propietat privada ha de tenir uns límits i ha d'estar acotada per la funció social de la propietat, tal com estipula la mateixa Constitució en el seu article 33. Aquesta batalla teòrica va trobar la seva plasmació concreta en el polèmic debat que es va obrir a Catalunya arran de l'aprovació de la Llei pel dret a l'habitatge del 2007, entorn de l'expropiació de l'usdefruit dels pisos buits.

Així, VdeVivenda va convertir-se en la pedra a la sabata d'una Administració que, davant la creixent pressió popular, es va veure obligada a donar alguna resposta.

En l'àmbit estatal es va activar la renda bàsica d'emancipació, una ajuda de 210 euros per al lloguer destinada als joves menors de 30 anys. També es va aprovar una nova Llei del sòl que va intentar posar ordre en la planificació urbanística i que va establir límits a les requalificacions arbitràries que havien estat caldo de cultiu per a la corrupció, l'especulació i la devastació del territori.

En l'àmbit autonòmic, diverses comunitats, seguint l'estela de Catalunya, van aprovar lleis pel dret a un habitatge, unes lleis que, entre d'altres coses, per primera vegada van reconèixer en el seu articulat l'ús antisocial dels pisos buits.

Una reacció que va arribar tard i que era del tot insuficient. Tot i així, la bateria de mesures llençada des de l'Administració, més efectistes que no pas efectives, van tenir un efecte desmobilitzador i en certa mesura van desactivar el moviment, que va entrar en una nova etapa de replegament.

Nou escenari, noves possibilitats d'intervenció

Posteriorment, l'esclat de la crisi financera internacional i la depressió econòmica desencadenant va configurar un nou escenari global. A casa nostra, l'esclat de la bombolla immobiliària marcarà un punt d'inflexió en el panorama social, econòmic i cultural. Els mites que s'havien instal·lat en l'imaginari popular com a dogmes de fe infranquejables es van començar a esmicolar. Llegendes urbanes com les que pregonaven que els preus dels habitatges no podien baixar van anar caient pel seu propi pes, i el mite que el mercat lliure no es pot intervenir es va esquarterar amb les injeccions de diner públic al sector bancari. Es va generar així un nou context d'oportunitats amb noves possibilitats d'intervenció.

Atès el pes del sector immobiliari en el conjunt de l'economia, el desplomament de l'activitat vindrà aparellat d'una destrucció massiva de llocs de treball. Les famílies cada vegada ho tindran més difícil per arribar a final de més.

Així, en un context de desmobilització ciutadana i de reflux del moviment pel dret a l'habitatge, l'esclat de la bombolla va obligar a repensar l'estratègia i a anticipar-se a un escenari en què al pro-

blema de l'accés a l'habitatge que veníem arrossegant històricament s'hi havia de sumar el problema de la pèrdua de l'habitatge per a milers de persones.

Aquest nou paradigma va obligar el moviment a reinventar-se per tal d'aprofitar al màxim les esquerdes que s'obrien i la nova correlació de forces resultant. D'una banda, calia donar resposta a l'allau de desnonaments hipotecaris; d'una altra, s'oferia una ocasió única per constatar el fracàs del model que ens havia dut fins aquí. Quan el somni de milers de persones comencés a traduir-se en el pitjor dels malsons, potser la majoria social estaria més receptiva a formes alternatives de gestió i d'accés a l'habitatge.

En base a aquesta reflexió, i tenint en compte el nou escenari, VdeVivenda va organitzar, l'octubre del 2008, una jornada amb el nom «No deixarem que els bancs ens facin fora de casa», i que va ser la llavor de la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca.

En un context polític i social en què es replantejaven els límits dels mercats financers, la hipoteca es va convertir en un fil conductor, un vas comunicant que permetia relacionar el mercat de crèdit i l'habitatge. Estirar d'aquest fil significava deixar al descobert les causes estructurals que ens han conduït fins aquí. Davant l'intent dels dirigents polítics, durant els primers compassos de la crisi, de llençar pilotes fora i d'atribuir el col·lapse de l'economia espanyola a la conjuntura financera internacional, la PAH pretén ressituat el debat i introduir la vulneració del dret a l'habitatge com una de les causes que explica l'actual crisi. Per tant, la mera creació de la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca exemplifica el fracàs de les polítiques d'habitatge dels darrers anys i suposa un revés per a unes administracions que havien empès la població a endeutar-se.

Les persones afectades: del prozac a l'apoderament

La consolidació de la PAH no va ser una tasca fàcil. Malgrat els vincles anteriorment descrits entre VdeVivenda i la PAH, hi havia diferències importants. Entre elles, una de substancial. I és que mentre que VdeVivenda era un moviment conformat majoritàriament per joves amb salaris i feines precàries que s'organitzaven davant les dificultats per emancipar-se de casa dels pares, la base social de la Plataforma la composaran majoritàriament famílies afectades per processos d'execució hipotecària.

En el cas de VdeVivenda, la transformació d'aquest joves en activistes socials va ser una transició quasi automàtica. Però serien capaços, els afectats per la hipoteca, d'anar més enllà del seu propi cas i implicar-se en el procés polític? Es convertirien els afectats en activistes?

Conjugar la situació personal amb la dimensió col·lectiva de la problemàtica no era un equilibri gens fàcil. Traduir el malestar de les famílies en una palanca de transformació requeria d'un moviment articulat i amb una sola veu, la qual cosa volia dir que la PAH havia de constituir-se com un subjecte polític amb una clara consciència col·lectiva. Des del principi es va treballar en aquesta direcció, i el contacte directe i el dia a dia amb les famílies afectades anirien marcant el camí en un procés viu i en constant evolució.

La PAH, un espai de trobada

Al contrari del que ens podríem imaginar, les persones que s'apropen per primera vegada a la PAH, més que empenyades, es troben moralment abatudes i es mostren, si més no al principi, resignades. Desorientades, desateses per l'Administració, amenaçades per les entitats bancàries i amb quadres depressius, el procés d'execució s'alça com una trituradora que arrasa amb tot el que se li posa per davant. Les famílies se senten culpables de la situació

que travessen i ho atribueixen a un fracàs personal. Segurament, la societat en què vivim, que mesura el que som a partir del que tenim, i que ens diu que el que tenim és el que ens mereixem, hi té molt a veure. Aquest procés de culpabilització s'accentua si les persones tenen fills al seu càrrec. L'angoixa, la tensió permanent i l'insomni s'apoderen de les seves vides en un procés que si no es redreça pot acabar en la desestructuració familiar. Per fer-nos una idea del sofriment que comporta, una bona part de les persones que han passat per aquesta experiència ha pensat en un moment o en un altre a treure's la vida. Moltes altres s'han vist obligades a emigrar. A fugir d'un malson que els turmenta dia i nit.

En aquesta tessitura, moltes famílies s'acosten a la plataforma amb una necessitat imperiosa de parlar i de ser escoltades. Així que, després de vèncer un primer moment de timidesa, busquen la manera d'exterioritzar aquest magma d'emocions que els sacseja. Per tant, el primer objectiu de la PAH és generar un espai de confiança i comunitat a través de les reunions presencials que els donin l'oportunitat d'expressar-se i compartir amb altres persones la seva experiència. Construir aquest espai i posar en comú les vivències personals serà vital perquè els afectats s'adonin per si sols de la dimensió col·lectiva de la problemàtica i del fet que hi ha elements estructurals que condicionen les nostres decisions. El procés de desculpabilització és un pas necessari i previ a l'apoderament.

A més, generar aquest espai de trobada i seguretat contribueix al mateix temps a trencar amb la lògica d'una societat atomitzada i altament competitiva en què les persones es relacionen en un joc de suma zero, i en què quan un guanya ho fa en detriment d'un altre. En la mesura que la societat que ens envolta està esquinçada i fragmentada, la PAH vol constituir-se a si mateixa com un espai de suport mutu i solidaritat que anteposa el bé col·lectiu a l'interès individual. No en va, un dels lemes de la plataforma és «No et preguntis què pot fer la PAH per tu, pregunta't què pots fer tu per la PAH». I és que en la mesura que la PAH aconsegueixi avançar, estarem avançant tots plegats.

«Aquest banc enganya, estafa i fa fora la gent de casa»

Aquest va ser el lema de la primera acció impulsada per la PAH. Davant la necessitat d'apoderar les persones afectades i de situar en el punt de mira els autèntics responsables, es van imprimir milers d'adhesius amb aquest lema. Van tenir un gran èxit, i ràpidament els afectats es van apropiari dels adhesius com a mecanisme tant de denúncia general de la problemàtica com de pressió cap a oficines en concret que es negaven a atendre adequadament els seus clients. Finalment, la campanya va resultar molt eficaç, en la mesura que la imatge pública és probablement el punt més feble de les entitats.



Composició de les assemblees: els rostres del moviment

Però transformar una problemàtica que es viu de manera aïllada i individual en una problemàtica social que requereix de respostes col·lectives i solidaries va esdevenir tot un repte.

D'entrada, el nivell de rotació de la gent que acudeix a les assemblees és molt elevat, fet que obliga a dividir-les entre aquells que fa temps que estan integrats al moviment i els que acaben d'aterrar. El grau d'implicació de les famílies, a més, és molt desigual. El nivell de dedicació és irregular i depèn del que les seves responsabilitats familiars els permetin. La situació econòmica en què es troben moltes persones és crítica; per tant, la seva prioritat

i la seva principal preocupació és la supervivència més immediata, és a dir, menjar i donar de menjar als seus fills, i només destinen temps a organitzar-se en la mesura que tinguin coberta aquesta necessitat. La mateixa precarietat econòmica dificulta que moltes famílies que viuen lluny puguin desplaçar-se regularment per assistir a les reunions.

Hi ha persones que s'adrecen a la PAH pensant que trobaran una mena d'oficina d'atenció al ciutadà o de consumidors, o una vareta màgica amb la qual solucionar de cop el seu problema. N'hi ha d'altres que hi van una vegada i no tornen fins després d'uns mesos, després d'haver trucat a la porta de diferents administracions sense resultat o, pitjor encara, després d'haver destinat els pocs recursos de què disposen a pagar els honoraris d'algun aprofitat.

La composició del moviment també ha anat canviant amb el pas del temps. Quan va esclatar la crisi i es va ensorrar el negoci immobiliari, les persones migrants que treballaven en el sector de la construcció van ser les primeres a perdre la feina. Milers de persones que havien arribat al país fugint de la pobresa i amb la sana ambició de progressar i donar majors oportunitats als seus fills es van quedar a l'atur i sense una xarxa familiar que els ajudés i que esmorteís la caiguda. Però a mesura que la crisi va anar avançant, les execucions hipotecàries no discriminaran ni per raons d'origen, ni de sexe, ni de religió. Actualment, es calcula que un 70% de la població afectada és autòctona.

Tampoc hi ha diferències per edat. En la mesura que s'ha emprès el gruix de la població a accedir a l'habitatge a través d'hipoteques, totes les generacions s'hi han vist implicades. I encara més si tenim en compte la figura dels avaladors: en els casos en què la hipoteca recau sobre una parella jove, el més habitual és que els pares també estiguin afectats. On en canvi sí que hem pogut observar certes diferències és en la capacitat de gestió del drama. La pèrdua de capacitat econòmica i la consegüent afectació de l'estatus social afecta molt més els homes que les dones. Mentre en molts casos els primers ho viuen com un fracàs personal que en-

sorra la seva identitat, les segones ho entomen com una realitat que cal afrontar de la manera més pràctica. A les assemblees és freqüent veure dones portant la iniciativa, soles o acompanyades per homes callats i amb la mirada baixa. L'altra cara de la moneda de l'afectació sota una perspectiva de gènere és que l'angoixa del procés augmenta exponencialment la tensió familiar i això pot afavorir episodis de violència de gènere.

Apoderament. El cas de la Blanca

La Blanca va arribar a la PAH de Barcelona l'any 2010. El seu germà, amb dona i una filla petita, s'havia quedat a l'atur i no podia fer front a la hipoteca contractada amb Caixa Penedès. La Blanca també estava hipotecada i, encara que amb dificultats, ella sí que anava pagant les seves quotes. Però quan Caixa Penedès va decidir recórrer a la via de l'execució hipotecària per reclamar el deute del germà, la Blanca va passar a tenir un doble problema. En primer lloc, patia pel seu germà, sense recursos, amb risc de quedar-se al carrer i amb una depressió creixent que li impedia reaccionar i que fins i tot el va portar a un intent de suïcidi. En segon lloc, la Blanca va descobrir que també ho podia perdre tot atès que, en tant que avaladora de la hipoteca del seu germà, Caixa Penedès també dirigia l'execució hipotecària contra ella i el seu marit.

Però no es va rendir. Va començar a assistir a les reunions periòdiques de la PAH i, amb la veu trencada, va compartir el que estava patint. A la por de perdre-ho tot i de veure com el germà s'enfonsava cada dia més, s'afegia el maltracte que el director de l'oficina de Caixa Penedès li dispensava cada cop que ella demanava una cita per intentar buscar una solució alternativa. La PAH la va assessorar i li va explicar com funcionava el procediment i que ningú tenia dret a insultar-la ni amenaçar-la. Es van organitzar accions d'acompanyament tant a l'oficina de l'entitat com a la subhasta. En pocs mesos, de ser una dona tímida amb els nervis a flor de pell la Blanca va passar a ser una dona forta amb ganes de

fer respectar els seus drets. A dia d'avui el cas encara no s'ha resolt, però la Blanca ha trobat les forces per denunciar públicament el que està patint, per encarar-se al director d'oficina que temps enrere la va humiliar i per ajudar el seu germà a sortir del pou en què va caure. I ho té clar: sempre que pot acudeix a les concentracions per aturar desnonaments o donar suport a altres persones afectades davant les seves entitats. Sap que, igual que en el cas de la seva família, la solidaritat i l'acció col·lectiva poden salvar vides.

En tot cas, malgrat les dificultats del procés, la majoria de PAH amb un cert recorregut i experiència han aconseguit encaixar els diferents nivells d'implicació de les famílies, fins al punt que la línia que separava activistes, persones solidàries i afectades és cada vegada més difusa o inexistent. Si a l'inici l'heterogènia composició de la plataforma condicionava el procés i exigia uns ritmes de treball més lents i pausats, a la llarga aquesta varietat s'ha demostrat com un dels actius més valuosos i un dels elements que més legitima i enriqueix el moviment.

Ajuda mútua i assessorament col·lectiu

Conscients que les solucions al drama hipotecari han de venir des de l'àmbit de la política, però sabedors que les mesures trigarien a arribar, la PAH havia de construir-se també com un recurs útil per als afectats i donar algun tipus de resposta a les necessitats concretes i immediates de les famílies, que no podien esperar de braços plegats que arribessin els canvis legislatius. Per abordar aquesta necessitat sense trencar amb la dinàmica col·lectiva de les assemblees va néixer l'assessorament col·lectiu.

El tractament dels casos en assemblees col·lectives és una característica constitutiva de la PAH, i ha demostrat ser una eina imprescindible i transformadora que ajuda els afectats a fer front amb majors garanties a una problemàtica que sovint els desborda, així com a perdre la por, la vergonya i el sentiment de fracàs associat al procés.

L'assessorament col·lectiu, en detriment d'una aproximació als casos assistencial i individual, obeeix a diferents raons.

En primer lloc, contribueix a construir un espai de confiança i a reforçar el sentiment de comunitat, així com a tendir ponts de solidaritat entre els afectats. L'experiència constata que les persones es preocupen per la situació dels altres en la mesura que perceben que els altres es preocupen de manera recíproca pel seu propi cas. Generar un espai de confiança i comunitat es converteix, per tant, en un requisit previ per tal d'apoderar els afectats, capacitar-los tant tècnicament com emocionalment i poder elaborar estratègies a l'hora de negociar amb les entitats bancàries respectives.

En segon lloc, aquest enfocament produeix un efecte amplificador. L'abocament i el fet de compartir col·lectivament les experiències permet socialitzar eines i coneixements. D'aquesta manera, l'afectat ja no és un subjecte passiu ni una víctima assistida per un expert, sinó que es converteix en un subjecte actiu transmissor de coneixements que amb el temps reuneix les condicions i les habilitats necessàries per assessorar a la vegada altres persones. Des de la seva creació, el febrer del 2009, s'han constituït més de 50 plataformes locals, una bona part impulsades i dinamitzades per persones afectades formades en les assemblees col·lectives. Aquesta metodologia de treball, doncs, té un retorn molt més gran que el clàssic assessorament individual i un efecte multiplicador que permet arribar a un major nombre de persones. Que els ciutadans compreguin el que els succeeix, es coresponsabilitzin de les decisions, coneguin els seus drets i aprenguin a defensar-los és un dels objectius de la plataforma, que entén que una ciutadania ben informada és una condició necessària per a una democràcia saludable.

En tercer lloc, aquesta aproximació als casos resulta més eficaç. Atesa la legislació actual, qualsevol negociació que s'entauli amb el banc o la caixa (ja sigui pactar unes noves condicions de pagament assumibles o negociar la dació en pagament o que la família expropietària pugui romandre a l'habitatge executat en règim de lloguer) depèn únicament i exclusivament de la predisposició i de la voluntat de l'entitat financera. Davant aquesta situació, de poc

serveix un assessorament si no va acompanyat amb altres formes de pressió. El seguiment col·lectiu dels casos i de les accions d'acompanyament que fa l'assemblea és un dels mecanismes més eficaços per anivellar la relació de forces desigual que es dona entre les parts en conflicte. De la mateixa manera, la denúncia pública a través dels mitjans de comunicació i la imatge negativa que es projecta sobre l'entitat en qüestió esdevé un altre element clau de la negociació entre banc i afectat. Aquests elements reconfiguren el sistema d'incentius i faciliten una solució satisfactòria per als afectats. O, si més no, contribueixen a dissuadir les entitats financeres de possibles abusos de poder, de males pràctiques o d'exercir un tracte indigne, amenaçant i denigrant cap als afectats, així com d'oferir solucions lesives per als seus interessos (refinançaments suïcides, préstecs personals amb interessos desorbitats, etc.). No són anecdòtics els casos que ens arriben derivats de la mateixa Administració i de serveis socials, conscients de la insuficiència dels mecanismes de gestió assistencial de què disposen en l'actualitat.

L'expansió del moviment. La PAH s'estén com la pólvora

La PAH, tot i néixer a Barcelona, ho va fer amb una idea clara de multiplicar-se per tot el territori. Des del principi va treballar per la descentralització i per l'expansió del moviment. Des de les assemblees obertes, passant pel tipus d'assessorament que practica, la socialització de les eines i els coneixements que acumula, els recursos de la web, la presència a les xarxes socials, la dinamització d'una àgora virtual que permet a persones de tot l'Estat posar-se en contacte i intercanviar experiències, fins a les aliances estratègiques que forja, tots els elements havien estat disposats i dissenyats per facilitar la reproducció de la PAH.

Des de Barcelona ciutat es va estendre per tota la província, i és l'àrea metropolitana de la ciutat la zona que compta amb una major densitat de PAH locals: Terrassa, Sabadell, Santa Coloma, Hospitalet, Cerdanyola, Montcada, Granollers, Badalona, Mataró i la Llagosta són només alguns dels exemples. Des de Catalunya va saltar a la resta de l'Estat a través de Múrcia. Tenint en compte el pes del sector immobiliari en aquesta comunitat autònoma i els llocs de treball que depenen de la construcció, l'esclat de la bombolla ha deixat sense feina milers de ciutadans que no poden fer front al pagament de la hipoteca. Així, no és d'estranyar que fos la segona comunitat autònoma on es va posar en marxa la plataforma. Posteriorment va arribar al País Valencià, Madrid, Andalusia, la Rioja, les illes Canàries i el País Basc, i més recentment, a les illes Balears, Galicia, Castellà-Lleó i Castella-la Manxa.

Aliances estratègiques

El moviment veïnal es va convertir en una de les aliances estratègiques i en un dels conductes d'expansió del moviment. Amb una llarga trajectòria en la defensa del dret a l'habitatge i una immillorable proximitat a la realitat social dels barris, el moviment veïnal

va ser clau per descentralitzar el moviment i arrelar-lo en el territori. Aquesta aliança va ser igualment benvinguda pel moviment veïnal, que va veure en la PAH un instrument per revitalitzar unes associacions de veïns amb necessitat de regenerar-se i reconnectar-se als nous conflictes socials.

El 2011, i des d'un primer moment, la PAH es va adherir i va participar activament en la manifestació convocada per DRY i que sota el lema «No som mercaderia en mans de banquers i polítics» va recórrer les principals ciutats de l'Estat, i que va ser el germen del moviment del 15M. L'eclosió d'aquest moviment va marcar un punt d'inflexió. Moltes de les PAH locals que es van constituir arreu de l'Estat ho van fer a l'empara de les mobilitzacions i de les assemblees dels *indignats*. La campanya «Stop Desnonaments» va viure un fort impuls amb el suport de totes les assemblees de barri.

La PAH: una maquinària que no dorm

Sense cap mena de dubte, un dels gran èxits del moviment, des del punt de vista estratègic, ha estat aquesta vocació i aquesta capacitat per reproduir-se. La suma de totes aquestes PAH locals formen un moviment molt més potent que la simple suma aritmètica de les parts. Una maquinària que no dorm i que està en activitat constant. La multiplicació de plataformes produeix un degoteig constant de notícies que converteixen la problemàtica hipotecària en un tema de permanent actualitat i el mantenen en l'agenda política i social. Ja sigui perquè una PAH impulsi una moció en un ajuntament, paralitzi un desnonament, aconseguixi una dació en pagament d'una família, s'entrevisti amb el defensor del poble o es reuneixi amb el poder judicial, la presència constant de la plataforma en els mitjans manté la tensió comunicativa.

D'altra banda, la creació de plataformes ha obligat a repensar els mecanismes de coordinació interns. Superada la crisi de creixement inicial associada a la ràpida proliferació de les PAH, el moviment treballa en el disseny de formes organitzatives més horitzontals que adequin la presa de decisions i l'elaboració d'estratègies a la nova realitat del moviment. En tan sols sis mesos, des del se-

tembre del 2011 fins al febrer del 2012, el moviment ja ha celebrat tres trobades estatals per intercanviar experiències, coordinar-se i articular campanyes.

Criteris per constituir una PAH

Per constituir una PAH s'hauran de seguir unes normes bàsiques i acceptar els següents criteris: la PAH es una organització ciutadana que neix de la societat civil i que per tant és independent i apartidista. Els recursos i l'assessorament de la PAH seran gratuïts. L'assessorament de la PAH serà col·lectiu. Les PAH acceptaran les demandes i les reivindicacions recollides en el manifest constituent. Més enllà d'aquests elements, les PAH gaudiran de plena autonomia per elaborar les estratègies que creguin més oportunes en funció del context local.

Objectius, propostes i campanyes

Però tal com s'ha esmentat anteriorment, per erigir-se com un actor amb capacitat d'incidència i transformació, el moviment havia de donar visibilitat a la problemàtica, articular unes demandes concretes i traslladar-les a la societat. La Plataforma d'Afectats per la Hipoteca va néixer amb tres grans objectius principals: aconseguir la dació en pagament, paralitzar els desnonaments posant fi a la violència que suposa deixar al carrer milers de famílies, i convertir els habitatges hipotecats en lloguers socials. En base a aquests objectius s'han anat dissenyant les diferents campanyes de la plataforma, que han assolit molt de ressò i un suport social inqüestionable.

La batalla per la dació en pagament

Com ja s'ha explicat, la punxada de la bombolla immobiliària i l'esclat de la crisi va provocar que centenars de milers de famílies perdessin la feina i, amb ella, la capacitat de fer front al pagament de la hipoteca. El procés d'execució hipotecària es va descobrir aleshores com una trituradora, un forat negre pel qual s'anaven precipitant les famílies que es van veure obligades a sobreendeutarse per tal d'accedir a un bé de primera necessitat i que no tan sols corren el risc de perdre casa seva, amb el drama que això comporta, sinó que a més queden condemnades a l'exclusió social i a un deute creixent i de per vida.

La situació de desemparament que la legalitat vigent ocasiona per a milers de famílies va portar les persones afectades a reclamar la dació en pagament com a mesura urgent i excepcional. És a dir, que, en els casos d'habitatge habitual i davant la impossibilitat de fer front al pagament de la hipoteca per causes alienes a la pròpia voluntat, amb l'entrega de la propietat de l'habitatge n'hi hagués prou per saldar el deute. En realitat, la dació en pagament ja existeix en la regulació hipotecària actual; el problema és que és opcio-

nal, i fins ara les entitats financeres només l'han aplicat quan a elles els ha convingut o quan s'han vist forçades per accions de pressió com les impulsades per la mateixa PAH.

Es tracta, doncs, d'una proposta de mínims. Una proposta que permetria a les famílies començar de zero; una segona oportunitat que, formulada d'una manera o d'una altra, s'aplica a tots els països del nostre entorn. Una figura semblant a la que adopten les empreses que es declaren en fallida per liquidar els seus deutes amb els creditors. Una mesura que, impulsada per la PAH i formulada per l'Observatori DESC, es va debatre per primera vegada a la cambra dels diputats el passat 16 de juny del 2010 a través del grup mixt (ICV-IU-ERC), i que des d'aleshores es troba bloquejada.

Lògicament les persones afectades reclamen aquesta regulació amb efectes retroactius. És a dir, que la dació en pagament que s'aprovi no tan sols serveixi per a hipoteques futures posteriors a la modificació de la normativa, sinó que també beneficiï totes les víctimes actuals de la crisi. I és que no podem oblidar que si avui existeix tot aquest debat és precisament pels milers de persones que ja han patit aquest procediment pervers.

Un autèntic clam popular

El que en un principi sonava com un crit en el desert, la veu organitzada dels afectats va aconseguir elevar-ho a clamor popular. Segons diferents enquestes, la proposta té el suport de més d'un 80% de la població, ha estat assumida pel moviment 15M i ha recollit l'adhesió de multitud d'entitats socials, organitzacions sindicals, centenars d'ajuntaments, la Federació Espanyola de Municipis i Províncies, parlaments autonòmics, associacions de jutges, col·legis d'advocats, defensors del poble, etc. Un suport que malauradament no ha quedat reflectit en el Congrés de Diputats, on PP i PSOE s'han mostrat de manera reiterada contraris a la seva aplicació, bloquejant en diverses ocasions l'aprovació de la dació i negant d'aquesta manera la voluntat incontestable d'una immensa majoria, aprofundint així la crisi de representativitat que travessa

la nostra democràcia i ampliant la distància que separa els representats dels representats.

Quelcom tan elemental, tan de sentit comú, tan de justícia social, per què no s'aprova?

Per abordar aquesta pregunta és necessari analitzar l'evolució del debat des dels seus orígens, un debat que ha vingut estretament lligat a la irrupció a l'arena política de la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca.

Durant molt de temps, el drama hipotecari al qual s'enfronten centenars de milers de famílies no ha tingut en els mitjans de comunicació una ressonància proporcional a la dimensió de la problemàtica. Tampoc apareixia a l'agenda de prioritats de les formacions polítiques amb representació parlamentària. Milers de famílies vivien silenciades i en la més absoluta soledat un drama que s'esgotava en si mateix.

A mesura que la veu organitzada dels afectats s'ha anat obrint pas en les tertúlies i ha inundat de testimonis, propostes i accions els mitjans de comunicació, ha anat recollint el suport popular, obligant les formacions polítiques a posicionar-se públicament. Així, a mesura que s'han anat enderrocant els murs de la incomunicació, els diferents arguments sostinguts per rebutjar la dació en pagament s'han anat desmuntant.

Mites que han caigut

Primer va ser allò que el contracte hipotecari era un contracte entre privats i que l'Estat no hi podia intervenir, fins que l'Estat va intervenir injectant ingents ajudes públiques per dotar de liquiditat el sistema financer sense exigir cap contrapartida.

Després va venir la cançoneta que era un contracte lliure entre les parts i que els únics responsables eren els hipotecats, atès que ningú els hi havia posat una pistola al pit perquè firmessin. Però tractar d'iguals els desiguals i equiparar la necessitat de les famílies d'accedir a un habitatge a través d'una hipoteca amb el lucratiu negoci dels crèdits hipotecaris d'unes entitats financeres proveïdes

d'un exèrcit d'economistes, advocats i analistes a sou era un insult a la intel·ligència. A més, en cap lloc del contracte hipotecari s'especificava la possibilitat que el banc s'adjudiqués l'immoble pel 50% del valor de taxació, deixant l'expropietari amb un deute impagable per a la resta de la seva vida. De fet, eren les entitats financeres les que unilateralment fixaven les condicions d'uns contractes d'adhesió que no deixaven cap marge per a la negociació. A dia d'avui, malgrat que s'ha constatat que aquests contractes incloïen infinitud d'irregularitats i s'ha comprovat que les taxacions dels immobles estaven inflades, cap Administració està exigint responsabilitats a les entitats.

Posteriorment es van atrinxer en un subterfugi jurídic, al·legant que aplicar la mesura amb efectes retroactius per a aquells contractes hipotecaris ja signats era inacceptable en un estat de dret, que generava inseguretats jurídiques i que era propi d'una *república bananera*, ja que implicava canviar les regles del joc a meitat de la partida. Però la reforma laboral es va encarregar de tirar per terra aquesta excusa, rebaixant de 40 a 20 dies la indemnització per acomiadament, amb independència de si els contractes laborals s'havien signat abans, durant o després de la reforma, canviant per tant les regles del joc a meitat de la partida. A més, si parlem d'inseguretats jurídiques hauríem de parlar més aviat d'aquella de la qual han estat objecte centenars de milers de víctimes de l'estafa hipotecària, amb contractes signats sota pressió, amb desinformació, plens de clàusules abusives i regulats per una llei injusta que blindava els interessos de la part més forta del contracte. La retroactivitat és perfectament possible sempre que existeixi voluntat política. Però de moment les reformes i la retroactivitat només s'estan aplicant quan beneficien els interessos de les grans corporacions. En canvi, quan es proposen en defensa dels drets humans, salten totes les alarmes, i els juristes i tertulians del regne posen tota la seva brillant argumentació al servei dels poders fàctics.

Un rere l'altre, els arguments utilitzats per l'executiu a l'hora de rebutjar la mesura s'han anat desarmant. A dia d'avui ningú posa en dubte la injustícia d'un ordenament jurídic que sobreprotegeix

els interessos de les entitats financeres i que fa recaure tot el pes de la responsabilitat en la part més vulnerable i indefensa del contracte. Tot i així, el Govern es mostra recelós. En reiterades ocasions, l'exministra d'Economia Elena Salgado va manifestar la impossibilitat d'aprovar una mesura que «posaria en risc la fortalesa del sector financer, base de la recuperació i del creixement econòmic» en uns moments en què els mercats internacionals tenen seriosos dubtes sobre la solvència del sistema. El seu raonament, similar al que utilitzen per explicar les retallades socials i la reforma laboral, es pot reproduir de la següent manera: si s'aprovés la mesura, aquesta ocasionaria pèrdues a unes entitats financeres que travessen una situació delicada i que es troben en l'ull de mira dels mercats internacionals. Això augmentaria el risc d'una intervenció pública i obligaria l'Estat a emetre deute per finançar el rescat de bancs i caixes, una factura que acabariem pagant tots els contribuents. A més a més, tot i que el deute públic no arriba al 70% del PIB, els mercats penalitzarien aquesta mesura i la prima de risc, és a dir, els interessos del deute sobirà, s'encariria davant la possibilitat que l'Estat espanyol no pogués fer front als seus compromisos.

Els defensors de l'estatu quo claudiquen així al xantatge que exerceixen els mercats especulatius. No és que no vulguin aprovar la dació. Són els mercats els que obliguen i no deixen marge de maniobra; fent dels pitjors defectes virtuts, troben en la transferència de la sobirania del poble en mans dels mercats la seva millor coartada.

I no estan sols. El discurs ha calat fons, i durant els darrers mesos la veu de reconeguts economistes s'ha sumat a les tesis esgrimides pel Govern. Captius del discurs hegemònic que es respira en les esferes de poder i que acusa tot aquell que s'aparti de la doctrina oficial de ser un irresponsable i de no atendre ni a l'interès general ni a les raons d'Estat, subscriuen articles alertant de les conseqüències que comportaria aprovar una mesura com la dació en pagament.

Però quin seria el cost econòmic real que haurien de suportar les entitats financeres?

O millor dit: és realment el deute de les famílies el que manté en escac bancs i caixes espanyoles? Algú s'ha molestat a quantificar les pèrdues que comportaria per al sistema financer aprovar la dació en pagament?

Fem alguns càlculs:

El saldo viu hipotecari de les famílies, és a dir, el que deuen les famílies als bancs en concepte d'hipoteques, suma uns 650.000 milions d'euros. Tot i que la taxa oficial de morositat hipotecària, segons dades de les mateixes entitats financeres, és del 2,7%, la real s'estima al voltant d'un 5%. Això significa que, dels 650.000 milions d'euros de deute, uns 32.500 milions no es podran retornar. D'aquesta manera, els bancs s'adjudicaran en subhasta els habitatges que actuen com a garantia dels crèdits impagats.

Mentre la morositat dels préstecs amb garantia hipotecària posa en risc la liquiditat de les entitats financeres, és la depreciació dels actius immobiliaris que actuen com a garantia d'aquests préstecs i que s'acumulen en els balanços de bancs i caixes el que posa en perill la seva solvència. Per tant, si volem saber les pèrdues que ocasionaria la dació en pagament hem d'esbrinar quina és la depreciació dels actius que responen dels préstecs que no es podran retornar.

La majoria dels processos d'execució hipotecària s'inicien sobre hipoteques signades durant els darrers anys. Les hipoteques subscrites inclouen fins a 5 anys de carència, durant els quals només es pagaven interessos i no s'amortitzava capital. Això significa que el principal de les hipoteques executades pràcticament no s'ha amortitzat des de la concessió del préstec. Per una altra banda, i segons l'INE, TINSA o el mateix Banc d'Espanya, el preu dels habitatges des que va arribar al seu màxim històric, al desembre del 2007, s'ha devaluat un 25%. Per tant, i atès que en la majoria de casos el préstec hipotecari es concedia pel 100% del valor del pis, una depreciació del 25%, significa que dels 32.500 milions d'euros d'hipoteques impagades, els habitatges que avui actuen com a garantia

valen 24.375 milions d'euros (no totes les execucions hipotecàries es realitzen sobre hipoteques signades al 2007, sinó abans, quan els preus immobles encara no havien tocat sostre; per tant, estem fent una estimació de les pèrdues a l'alça). Així, la diferència entre els 32.500 milions d'euros morosos i els 24.375 que valen els actius adjudicats seran els 8.125 milions de pèrdues en concepte de devaluació d'actius que haurà d'afrontar el sistema financer.

És a dir: si s'acceptés la dació en pagament, bancs i caixes perdrien 8.125 milions d'euros. Una quantitat que, sense ser menyspreable, representa un 52% dels beneficis que van obtenir durant l'exercici 2009, gairebé la meitat dels resultats obtinguts al 2010, i molt menys significant si ho comparem amb el total d'ajudes que en concepte d'aval, compra d'actius tòxics i injeccions de liquiditat a tipus d'interès subvencionat han percebut les mateixes entitats.

En realitat, la preocupació de les entitats financeres no és tant el que perdrien, sinó el que deixarien de guanyar. I és que no podem obviar que els habitatges que ara s'adjudiquen a preu de saldo, a continuació ingressen als seus balanços o directament es posen a la venda per valors molt superiors als d'adjudicació, fet que, en paraules de David Harvey, constitueix un clar exemple d'acumulació per desposseïció.

El lucratiu negoci de les execucions hipotecàries: acumulació per desposseïció. El cas de Lluís Martí

El malson per a la família de Lluís Martí va començar al 2008, quan va esclatar la crisi i el taller mecànic on treballava es va veure obligat a tancar, quedant-se sense ingressos i amb la impossibilitat de pagar la quota de la hipoteca. Aleshores, Caixa Tarragona, reconvertida ara en Catalunya Caixa, va decidir interposar una demanda d'execució hipotecària. El deute del Lluís amb l'entitat era en aquell moment de 150.000 euros. El valor de taxació que figurava al contracte hipotecari era de 200.000 euros. El pis va sortir a subhasta, però aquesta va quedar deserta i, com succeeix en més

del 95% dels casos, la caixa es va adjudicar l'habitatge pel 50% del valor de taxació, és a dir, 100.000 euros. Mentrestant, Catalunya Caixa li continuava reclamant 50.000 euros corresponents a la diferència entre el deute inicial i el preu d'adjudicació del pis, més 50.000 euros d'interessos de demora i costes judicials. Resultat, el Lluís seria desnonat i deuria encara 100.000 euros.

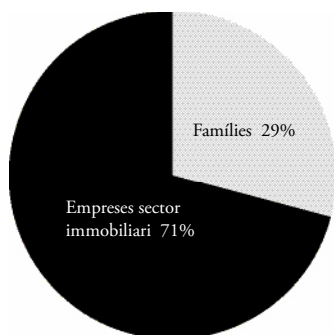
Al mateix temps, Catalunya Caixa va posar el pis a la venda a través del portal immobiliari idealista.com per valor de 175.000 euros. Si aquesta import li sumem els 100.000 euros que li continua reclamant al Lluís, l'entitat acabarà ingressant per l'operació 275.000 euros. Si a aquesta quantitat li restem els 150.000 que devia el Lluís a l'inici del procediment, ens adonarem que amb aquesta execució Catalunya Caixa obtindrà un benefici net de 125.000 euros.

El veritable forat negre del sistema financer espanyol

El total del deute espanyol, tant públic com privat, representa el 350% del PIB, un dels deutes més elevats de les economies mundials, per darrere del Regne Unit i el Japó. El deute públic és relativament baix, i no arriba al 70%. El deute privat de les famílies, equivalent al 82% del PIB, a pesar de l'increment experimentat durant els darrers anys, només està 25 punts per sobre de la mitjana europea. El que és més preocupant, però, i la desviació més significativa en relació amb altres economies, és el deute contret per empreses no financeres vinculades al sector immobiliari. L'esclat de la bombolla immobiliària va agafar les empreses amb una ràtio de palancament molt elevada i amb un estoc d'habitatge de nova construcció per col·locar d'1,2 milions de pisos, promocions sense acabar i milers de metres quadrats de sòl per construir que havien comprat a preus prohibitius.

Per tant, i a diferència del que alguns pretenen fer-nos creure, el que posa en perill la solvència de bancs i caixes espanyoles no és tant el deute hipotecari de les famílies com la sobreoferta d'actius immobiliaris que s'acumulen als seus balanços procedents de la fa-

Distribució morositat hipotecària o el forat negre de les entitats financeres



llida de centenars d'empreses del sector immobiliari. Urbanitzacions fantasma, promocions sense acabar i solars per construir-hi impossibles de col·locar en el mercat que han sofert una depreciaió infinitament major que els habitatges de les famílies i que representen una sagnia insalvable per la banca.

En aquest sentit, més que els 650.000 milions d'euros de deute hipotecari de les famílies, el que amenaça la solvència de les entitats financeres i l'autèntic taló d'Aquil·les del sistema són els 400.000 milions d'euros que deuen les immobiliàries, amb una taxa de morositat propera al 20%, una xifra propera als 80.000 milions d'euros i amb una depreciaió dels actius molt més pronunciada.

Aquesta proporció encara es podria accentuar més si es tenen en compte els prop de 65.000 milions de crèdits qualificats com a subestàndards, és a dir, crèdits que encara estan al corrent de pagament però que tenen un alt risc d'impagament pel sector del qual procedeixen. Crèdits immobiliaris destinats majoritàriament a la compra de sòl.

La banca es comença a inquietar: bon senyal

El març del 2011, l'Associació Espanyola de Banca va filtrar als mitjans de comunicació una carta dirigida a l'exministra Elena Salgado en què advertia de les conseqüències que comportaria regular la dació en pagament. Sens dubte, aquesta missiva va néixer davant el temor del sector financer que la proposta prosperi al Parlament. Però a ningú se li escapa que la patronal bancària disposa de canals de comunicació més discrets a l'hora de traslladar directament les seves objeccions al Ministeri d'Economia. Per tant, filtrar públicament la correspondència respon a un objectiu: instaurar un clima de por i de recel per tal de revertir l'estat d'opinió instaurat socialment i favorable a la modificació normativa. Des d'aleshores, les tesis esgrimides per la patronal bancària s'han reproduït a través de múltiples canals.

El poder financer argumenta que modificar la llei no tan sols podria enfonsar el sistema financer perjudicant el conjunt de la ciutadania, sinó que en cas de no fer-ho encariria les hipoteques i restringiria el crèdit, dificultant l'accés dels ciutadans a un habitatge. Hi ha diferents objeccions a aquest argument:

En primer lloc, han estat les regles de joc actuals, la política irresponsable i expansiva del crèdit hipotecari que han practicat bancs i caixes, les responsables de la bombolla immobiliària. El volum de crèdit que es posa en circulació té un impacte directe sobre els preus de l'habitatge, que estan fixats per la capacitat d'endeutament de la població. A major capacitat d'endeutament, pisos més cars. A menor endeutament, pisos més barats. És cert que aprovar la dació en pagament comportarà més risc per a les entitats financeres, que l'acabaran traslladant al consumidor final encarint els tipus d'interès i moderant l'aixeta. Aquest encariment reduirà al mateix temps la demanda de crèdit dels ciutadans, que preferiran estalviar més i endeutar-se menys i més tard. Però es precisament la contenció del crèdit, tant pel costat de l'oferta com pel de la demanda, el que acabarà arrossegant a la baixa els preus de l'habitatge, contrarestant amb escreix l'encariment del préstec. Així que tindrem hipoteques més cares però habitatges més ba-

rats. Paral·lelament, si disminueix l'import mitjà de les hipoteques concedides, l'import del deute de les famílies serà inferior, i per tant el còmput global dels interessos d'aquest deute també disminuirà, contrarestant així l'efecte de tipus més elevats.

En segon lloc, la contracció del crèdit hipotecari no constitueix una mala notícia *per se*. En unes recents declaracions, la fins fa poc exsecretària d'Habitatge Beatriz Corredor afirmava que aprovar la dació en pagament perjudicaria els ciutadans, ja que només podrien accedir a un habitatge aquelles famílies amb capacitat de pagament. El que per a la gent amb sentit comú no és més que una trivialitat, aquestes declaracions són un fidel retrat del vector que ha guiat la política d'habitatge durant els últims anys: promoure el règim de propietat a través del sobreendeutament com l'única manera d'accedir a una necessitat bàsica, confonent el dret a un habitatge digne recollit a la Constitució amb el fet de garantir l'accés al crèdit. Polítiques els efectes de les quals estan pagant centenars de milers de famílies desnonades de casa seva i que continuaran endeutades amb el banc.

Davant una situació de manca de liquiditat com l'actual, que l'escàs crèdit disponible es canalitzi de nou cap al sector immobiliari reproduint els mateixos vicis que han provocat la crisi en comptes que flueixi vers activitats econòmiques que assentin les bases d'un nou model productiu representa una temeritat.

En tercer lloc, tenint en compte que els préstecs hipotecaris es concedeixen a 40 o 50 anys, i que la probabilitat que les famílies es trobin sense ingressos durant alguna etapa de la vida útil d'aquest préstec és força elevada, quina família s'arriscarà a demanar una hipoteca sabent que en cas d'impagament d'una sola quota pot quedar condemnada a la pobresa i a l'exclusió social, arrossegant un deute de per vida? El que veritablement perjudica les famílies és aquest maltractament jurídic sense parangó en els països de l'entorn.

I finalment, la normativa actual converteix les execucions hipotecàries en un lucratiu negoci per als bancs. Aprovar la dació en pagament reconfiguraria un pervers sistema d'incentius que ac-

tualment premia l'execució i reequilibraria la relació de forces entre executant i executat. El banc es veuria obligat a asseure's, escoltar, analitzar la situació i negociar amb l'afectat una solució pactada i raonable. Els afectats no volen deixar de pagar. Només ho fan en la mesura que han d'elegir entre abonar la quota de la hipoteca o donar de menjar als seus fills. Per tant, aquells que argumenten que si s'aprova la dació es produirà un allau de famílies que aniran corrents al banc a retornar les claus mostren un gran desconeixement sobre la realitat social. Primer, perquè les persones que tenen feina no estan disposades a perdre-la, i més en un context com l'actual. I segon, perquè el que desitja la gent es quedar-se en els pisos i en els barris on han desenvolupat el seu projecte vital.

Quin és el cost econòmic i social de no aprovar la dació?

Les administracions i els mitjans de comunicació semblen molt sensibles a les preocupacions de la banca sobre els costos d'aprovar la dació, però algú s'ha pres la molèstia d'avaluar el cost econòmic i social que implica no aprovar la mesura?

I és que la dació en pagament no tan sols és possible, sinó que és necessària des del punt de vista social, econòmic i polític. D'una banda, el cost d'oportunitat de no aprovar la mesura implica no solament condemnar a la pobresa i a l'exclusió social milions de persones, sinó que suposa hipotecar els recursos públics d'una generació sencera i les polítiques socials presents i futures. Una sagnia per a les finances públiques locals, autonòmiques i estatals, obligades a subvencionar el menjador de l'escola dels nens, els llibres de text, les ajudes al lloguer, etc. D'una altra banda, implica excloure del circuit milions de persones que acudirán a l'economia submergida davant la possibilitat que els embarguin la nòmina. Això comportarà un increment de l'evasió d'impostos i una consegüent reducció dels ingressos públics, en un context en què són més necessaris que mai. Condemnades econòmicament i davant la impossibilitat de refer les seves vides, milers de famílies es veuen obligades a l'èxode en busca d'una nova oportunitat que els permeti començar de zero. Els immigrants que havien arribat fu-

gint de la pobresa tornaran als seus països, on paradoxalment resulta més fàcil sobreviure. Per tant, s'està produint també una fuga dels que estaven cridats a sostenir i reequilibrar, atesa la seva joventut i la major taxa de natalitat, el sistema distributiu de pensions. Alliberar aquestes famílies ara condemnades suposaria alliberar uns recursos que contribuirien de manera decisiva a reactivar la demanda interna i, per tant, l'economia. En un sistema en què el principal motor de l'economia és la confiança, quin és el cost de deixar a la cuneta centenars de milers de famílies sense un horitzó d'expectatives?

I no tan sols en termes econòmics i socials. Políticament parlant, l'Estat tindrà un autèntic problema de governabilitat si les milions de persones afectades per la crisi hipotecària reben com a únic missatge que el seu país es desentén dels seus destins. Si facin el que facin queden expulsades del sistema i mai més seran considerades un subjecte «de fiar», si no se'ls ofereix cap via d'escapatòria, cap horitzó de possible recuperació, la generació endeutada de per vida no tindrà res a perdre. I quan algú no té res a perdre, no té por de quasi res, ni tampoc gaire motivació per respectar les normes d'un sistema que l'exclou i, per tant, no el representa.

La dació en pagament: un símbol contra la dictadura dels mercats

Guanyar la batalla de la dació no tan sols suposaria una victòria per a les famílies afectades, una qüestió de justícia social i una condició necessària per sortir de la crisi. Significaria trencar la lògica perversa que imprimeixen els mercats i simbolitzaria un primer pas perquè la societat civil recuperés el control democràtic de l'economia i el timó de la política, en aquests moments segrestada. La dació en pagament s'està convertint en un autèntic indicador de la falta de legitimitat d'uns partits que governen contra els interessos de la ciutadania a la qual diu representar. Una ciutadania que no està disposada a deixar-se trepitjar més i que augmenta la pressió cada dia que passa.

Resumint

La dació en pagament, com a fórmula que permet extingir el deute hipotecari entregant la propietat de l'habitatge en casos de residència habitual i deutors de bona fe, no tan sols és possible sinó necessària, a pesar de les reiterades advertències abocades per les entitats financeres que anticipen un escenari apocalíptic i de col·lapse del sistema financer en cas que s'aprovi la mesura. Amenaces que pretenen revertir l'incontestable suport social de què gaudeix la demanda de mínims dels afectats. Ben al contrari del que sustenta la patronal bancària i les mateixes veus expertes que fins fa dos dies negaven la bombolla immobiliària, el taló d'Aquiles de bancs i caixes no és tant el deute hipotecari de les famílies com la morositat de les empreses del sector immobiliari, quatre vegades superior, i amb una depreciació dels actius que actuen com a garantia d'aquests préstecs molt més pronunciada. A aquestes empreses, en canvi, sí que se'ls aplica la dació en pagament, però incomprendiblement amb aquestes dacions no salten les alarmes.

La lluita contra els desnonaments

Assolir la dació en pagament és una condició necessària però no suficient per portar una vida digna. Queda encara l'altra cara de la moneda: l'amenaça del desnonament sense possibilitat de reallotjament.

En parlar de la problemàtica hipotecària parlem també d'una situació d'emergència d'habitatge que està posant a prova la capacitat de resposta de les administracions. Unes administracions que es troben totalment desbordades per l'allau de desnonaments que es produeixen cada dia i que fins ara no estan oferint alternatives de reallotjament per a les famílies.

És en aquest context que s'emmarca la campanya «Stop desnonaments», que a través de concentracions ciutadanes impedeix a la comitiva judicial portar a terme l'«ordre de llançament» (terme judicial terriblement gràfic amb el qual es fa referència als desno-

naments: quan es fa fora una família se la «llança», deixant-la al carrer des preocupant-se de si té un altre lloc o no).

Quan les lleis són injustes, desobeir-les no tan sols és un dret, sinó un deure de la ciutadania

Paralitzar un desnonament desafiant una ordre judicial és una acció de desobediència civil: enfront de lleis que es consideren injustes, desobeir-les de forma activa no tan sols és un dret, sinó un deure de la població. Una desobediència que no és gratuïta, ja que troba empara en una legalitat superior sistemàticament violada per l'Estat espanyol: la dels drets humans.

En efecte, les execucions hipotecàries i els desnonaments massius per raons econòmiques a l'Estat espanyol violen, entre d'altres, l'article 24 sobre la tutela judicial efectiva i l'article 47 sobre el dret a l'habitatge de la Constitució espanyola; l'article 25 de la Declaració Universal dels Drets Humans i l'article 11 del PIDESC ratificat per l'Estat espanyol, i més concretament les Observacions Generals del comitè DESC de Nacions Unides número 3 (obligacions dels estats membres), número 4 (dret a un habitatge) i número 7 (prevenció de desnonaments forçosos).

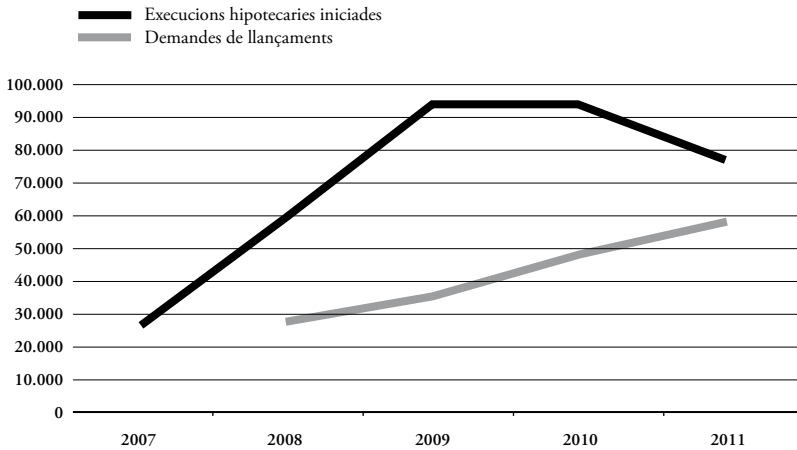
Dit amb una mica més de gràcia, i en paraules de l'escriptor José Luís Sampedro, «cal respectar les lleis, sempre que les lleis siguin respectables». I si a més de lleis poc respectables ens trobem amb una deixadesa absoluta de les funcions per part de l'Administració democràtica, que en principi hauria d'intervenir per garantir els drets de la ciutadania i en particular dels més vulnerables, s'entén fàcilment l'ampli consens social que ha despertat aquesta pràctica.

Trobar un primer cas: el repte més complicat

Si bé la PAH no va tenir problemes per iniciar la campanya per la dació en pagament, aturar desnonaments va costar una mica més. Diverses raons expliquen les dificultats inicials. En primer lloc, hi havia una raó judicial: les execucions hipotecàries són procediments que tranquil·lament poden allargar-se un any i mig i fins i tot dos anys al jutjat, de manera que l'ordre de llançament, que és

l'últim pas d'aquest procediment, pot trigar a arribar. Efectivament, les dades constaten com a partir del 2010 s'han disparat els desnonaments per impagament d'hipoteca, com a resultat de procediments que es van iniciar el 2008 i el 2009.

Evolució de les execucions hipotecàries i demandes de desnonament



En segon lloc, i molt més important, convèncer les persones afectades de la utilitat de resistir-se als desnonaments no era una tasca senzilla, sobretot perquè el col·lectiu que havia de protagonitzar la resistència, els mateixos afectats, estava paralytitzat, amb forts sentiments de culpabilitat i fracàs personal i una elevada dosi de por i vergonya. Així que abans de fer front als desnonaments, primer s'havia de crear i consolidar un espai de confiança, un lloc de trobada regular on les persones afectades experimentessin, en primer lloc, que el seu problema no era individual sinó col·lectiu, i que obeïa a causes estructurals; en segon lloc, i conseqüència de l'anterior, que no havia de sentir culpa o vergonya, i en tercer lloc, que amb l'acció col·lectiva es podia transformar la realitat i fer possible el que semblava impossible. Va ser necessària una feina pacient d'apoderament abans d'aconseguir un primer cas que ho encarnés i demostrés que l'acció col·lectiva i desobedient tenia un sentit. Un cas exemplar que demostrés que sí que es podia. I

aquest va arribar de la mà d'en Lluís, un home valent i tendre de la Bisbal del Penedès, que quan es va assabentar que amb l'ordre de desnonament no tan sols es podia veure abocat al carrer, sinó que a més corria el risc de perdre la custòdia del seu fill de nou anys precisament per no disposar d'una llar que oferir-li, va estar disposat a plantar cara. Va ser així com la PAH va inaugurar la campanya «Stop Desnonaments», impedit el primer desallotjament el 3 de novembre del 2010. Des d'aleshores ha anat aplicant el mateix protocol d'actuació que de forma pacífica però contundent, que li ha permès aturar més de 100 desnonaments en un sol any.

#stopdesnonaments compleix un any superant la simbòlica xifra dels 100 desnonaments aturats. Per molts anys!

El matí del dia 3 de novembre del 2010, prop de 30 integrants de la PAH ens desplaçàvem fins a la Bisbal del Penedès, als afores de Barcelona, on residia el Lluís i el seu fill, amb algunes pancartes, samarretes verdes, roba d'abric i molts nervis. El 3 de novembre era la data que havia fixat el jutjat perquè el Lluís, un home que s'havia quedat sense feina i que tan sols rebia 426 euros de prestació, abandonés casa seva després que Catalunya Caixa s'adjudiqués l'habitatge en un procés d'execució hipotecària. A més, li seguien reclamant un deute de més de 100.000 euros. Però el Lluís no es va donar mai per vençut. Amb un fill de tretze anys al seu càrrec, no podia abaixar els braços, com acostuma a dir. Així que va decidir donar el pas. Un pas que acabaria tenint una enorme transcendència. En aquell moment no era fàcil. Resistir-se al desnonament no passava per la ment de les famílies. No existia en l'imaginari de les persones. La majoria abandonaven l'habitatge pel seu propi peu una vegada realitzada la subhasta, temorosos que d'un dia per l'altre es presentessin els cossos policials a desallotjar-los. Però en Lluís va dir prou. Feia falta molt de coratge i una fe cega en els companys de la plataforma, als quals havia anat coneixent de mica en mica, setmana rere setmana, en el fragor de les assemblees. Així arrencava la campanya «Stop desnonaments»,

que acaba de complir un any superant la simbòlica xifra dels 100 llançament aturats.

Un any més tard, el Lluís continua vivint a casa seva després d'haver evitat el desallotjament fins en cinc ocasions. Però no tan sols això; la denúncia i la pressió constant exercida sobre Catalunya Caixa ha obligat aquesta última a rendir-se. A dia d'avui, en Lluís dorm més tranquil. El desnonament s'ha suspès de manera indefinida, i el Lluís ja no està tan preocupat pel seu cas. Ara li preocupen les persones que es troben en la mateixa situació en què es trobava ell fa només uns mesos. Per això no es perd mai cap desnonament. Per això no és perd mai una assemblea. Per això, juntament amb altres persones, ha impulsat una PAH prop de la Bisbal.

I és que la història del Lluís és també la història de molts i moltes que hem decidit perdre la por. Que hem entès que junts podem i ens hem posat a treballar. Perquè cada dia som més els que remem en una sola direcció. Perquè cada dia aconseguim petites grans victòries que ens assenyalen el camí. I malgrat que ens queda molt de recorregut per endavant, de tant en tant hem de mirar enrere per adonar-nos del tros que hem avançat plegats.

Comunicat publicat a la web de la PAH, 27/11/11

Protocol: la PAH no atura desnonaments «per encàrrec»

La PAH només es mobilitza per aquells casos que impliquin l'habitatge habitual i únic, i en què la causa de l'impagament sigui sobrevinguda i involuntària. És a dir, no s'activa per aturar qualsevol desnonament, sinó només aquells que amenacin el dret a l'habitatge. El modus operandi és senzill: amb la presencia del màxim nombre de persones possibles es bloqueja l'accés a l'habitatge, impedit que el secretari judicial i el procurador del banc puguin fer efectiva l'ordre de llançament. Abans i després d'aquest dia, la PAH intenta negociar amb l'entitat financera i esgota les vies administratives i judicials per tal d'aconseguir una solució més estable que la suspensió temporal i l'ajornament del desnonament.

Però la PAH no és ni vol ser una agència antidesallotjaments per encàrrec, de manera que no es mobilitzarà de forma precipitada, d'un dia per l'altre, sense tenir ocasió de conèixer bé el cas. La PAH no pretén ser un equip de «professionals antidesnonaments», sinó contribuir a generar processos col·lectius que entre tots ens permetin fer front a les injustícies quotidianes.

Finalment, en les accions per aturar desnonaments mai es pot oblidar que l'acció es duu a terme per evitar un desnonament d'una persona o família, de manera que la voluntat i el benestar d'aquesta seran sempre prioritaris.

Però més enllà de les lleis i dels protocols, qui hi ha participat sap que aturar un desnonament esdevé un moment màgic. Els nervis a flor de pell, la incertesa de no saber fins al darrer moment si ho aconseguirem, l'angoixa de la família, els sentiments de solidaritat i determinació entre les persones concentrades, els rumors que la comissió judicial s'apropa... I tan aviat apareixen el procurador i el secretari judicial, la reacció instintiva de tot el grup d'ajuntar-se, ben agafats de les mans, dels braços, davant la porta que defensarem com si fos nostra, fins a aconseguir la confirmació que avui no hi haurà cap desnonament, que marxen, que un cop més ho hem aconseguit. És la màgia de constatar que, si ens unim, coses que semblaven inevitables es poden canviar, i coses que semblaven impossibles esdevenen realitat.

Convertir els habitatges hipotecats en lloguer social, l'altre gran objectiu de la PAH

En un país ple a vessar d'habitatges buits, sense un parc públic d'habitatge social, amb milers de famílies immerses en processos d'execució hipotecària, contemplar com les entitats financeres acumulen pisos buits a l'espera de tornar a especular-hi resulta d'una violència intolerable. D'aquí que paraitzar desnonaments, desobeint la llei si és necessari, es converteix en una prioritat no tan sols per als afectats, sinó per a bona part de la societat indignada.

Però no n'hi ha prou d'aturar-los, ja que només s'aconsegueix posposar-ho i el jutge torna a donar una nova data per al llança-

ment. Davant d'aquest escenari, la PAH proposa mesures més estructurals, com ara la reconversió del parc hipotecari de persones insolvents en un parc públic de lloguer social. Proposta que, si hi hagués voluntat política, es podria vehicular de diferents maneres:

1. Condicionar les ajudes públiques que perceben bancs i caixes al fet que lloguin els habitatges en procés d'execució hipotecària a la família expropiatària per una renda que en cap cas superi el 30% dels ingressos que percep la unitat familiar.

2. Expropiar l'usdefruit dels habitatges procedents d'execucions per un període mínim de 5 anys per tal de llogar-los a les famílies desallotjades per una renda que no sobrepassi el 30% dels ingressos disponibles.

3. Expropiar els habitatges executats en mans d'entitats financeres pel mateix preu pel qual se les estan adjudicant en subhasta. Així, la PAH calcula que amb el fons del FROB podrien adjudicar-se gairebé un milió de pisos, i per tant disposar d'un parc públic del qual, a dia d'avui, l'Estat no disposa, i que en canvi és tan necessari.

LA PAH, el 15M i la campanya contra els desnonaments: una trobada perfecta

La campanya contra els desnonaments ha viscut un salt quantitatiu i qualitatiu amb l'esclat del moviment del 15M. Inspirats en la «primavera àrab», el 15 de maig milers de ciutadans indignats es van autoconvocar a través de les xarxes socials per sortir al carrer i exigir una democràcia real. D'alguna manera, podríem dir que entre la PAH i el moviment del 15M es va produir un «encontre perfecte»: Per un costat, la PAH ha experimentat un fort creixement (s'han creat noves PAH lligades a les assemblees del 15M) i ha vist reforçades les concentracions per aturar desnonaments (la difusió de les convocatòries a través de les xarxes socials s'ha multiplicat). Per l'altre, el moviment del 15M, després d'una primera fase efervescent, d'expressió del malestar i de la indignació inicial, en intentar concretar els seus objectius va trobar en el treball previ desenvolupat per la PAH una font útil per assenyalar responsa-

bles, objectius i solucions, almenys en l'àmbit de l'habitatge i financer. D'aquesta manera, el moviment de seguida va adoptar com a pròpies la demanda de la dació en pagament i la campanya contra els desnonaments.

L'àmplia mobilització que ha suposat el 15M per suposat que va més enllà de la PAH, i de seguida s'ha ampliat al camp dels desnonaments a l'àmbit del lloguer. A pesar que aquest sigui el règim de tinença minoritari en el conjunt de l'Estat, a les grans ciutats el percentatge és superior, i és l'opció de centenars de milers de persones. En aquests casos caldrà distingir quan es tracta d'un petit propietari en dificultats o d'un gran propietari que només vol l'habitatge per especular amb ell: en el primer cas, segurament el més útil serà fer accions de mediació, buscant la millor sortida per a ambdues parts; en canvi, en el segon cas, podrem actuar amb tota la contundència, ja que cap especulació és tolerable quan hi ha vides en joc.

Nous reptes: dates obertes i intents de criminalització

Però amb el creixement sorgeixen nous reptes. La potència de la lluita contra els desnonaments, que demostra la utilitat concreta de l'acció col·lectiva i generalitza la pràctica de la desobediència civil, sens dubte provoca que les elits i els poders fàctics busquin la manera de desactivar-la. Així, per exemple, alguns jutges estan fixant dates obertes per als desnonaments, impeding la possibilitat de convocar concentracions per aturar-los en una data i una hora concretes. En una actuació que molts consideren il·legal, atès que es nega a la persona el fet de saber quin dia serà desnonada, es dificulta la solidaritat de veïns i veïnes i obliga als diferents col·lectius a pensar estratègies alternatives.

I és que davant la por que la resistència i l'ampli suport social contra els desnonaments vagi cada vegada a més, l'Administració ha volgut reaccionar per la via equivocada. Un altre exemple el trobem en alguns casos en què s'ha ordenat un ús desproporcionat de la força policial per fer efectius els desallotjaments i en què s'ha intentat desactivar el moviment de solidaritat i desencoratjar la

població difonent imatges criminalitzadores o multant les persones concentrades. Un dels primers casos significatius en aquest sentit va ser el desnonament d'una família víctima d'assetjament immobiliari al barri del Clot de Barcelona, el juliol del 2011. Per treure de casa seva una parella i els seus tres fills van intervenir desenes de policies antiavalots, sense que per part de la família ni dels veïns concentrats hi hagués el més mínim acte de violència. Les PAH de Vic, Múrcia, Madrid i Sabadell, entre d'altres, també han estat objecte d'actuacions d'aquest tipus. Actuacions que la PAH ja ha fet arribar a mans d'Amnistia Internacional perquè obri un expedient i ho investigui. Tot i així, la campanya contra els desnonaments està més viva que mai, i el suport social no ha fet més que augmentar. L'Administració oblida que qui ho ha perdut tot ja no té res a perdre, i que el moviment és prou madur per no caure en el parany de la provocació i dels intents de criminalització.

Obra Social de la PAH: la reapropiació ciutadana de pisos buits executats

Davant aquest nou escenari, el moviment ciutadà ha començat a reaccionar i a elaborar noves estratègies que permeten reprendre la iniciativa i no anar a remolc de les arbitràries decisions judicials. Noves campanyes que a la vegada permeten esquivar la política repressiva de les administracions i qualsevol tipus d'enfrontament amb els cossos de seguretat. Noves estratègies com les que es donen en altres països, com per exemple als Estats Units, on més que parilitzar els desnonaments s'ajuda les famílies a recupar els seus habitatges o a reapropiar-se d'edificis sencers que estan buits i en mans d'entitats bancàries. És en aquest sentit que va néixer l'Obra Social de la PAH. Quan les negociacions que es produeixen amb diferents nivells de l'Administració no aconsegueixen garantir el real·lotjament de la família amenaçada i les entitats bancàries es neguen en rotund a oferir l'habitatge executat en règim de lloguer social per a la família, si la concentració per evitar el desnonament fracassa, la PAH dóna suport a la recuperació dels habitatges buits en mans d'entitats financeres.

16 famílies de Terrassa tenen allotjament al Bloc Unnim i al Bloc Catalunya Caixa, gràcies a l'Obra Social la PAH:

El desembre del 2011, la PAH Terrassa feia públic que a la ciutat hi havia dos blocs sencers de pisos, propietat d'Unnim i Catalunya Caixa, que fins llavors havien estat buits però que gràcies a l'acció col·lectiva de la PAH havien estat recuperats per allotjar-hi famílies víctimes de procediments hipotecaris o ja desnonades.

En un d'ells (#blocUNNIM), propietat d'Unnim i situat al barri de la Cogullada, hi viuen cinc famílies. A l'altre (#blocCX), propietat de Catalunya Caixa i situat al barri de Sant Pere Nord, hi viuen onze unitats de convivència. Ambdós blocs llueixen una gran pancarta a la façana que diu: «Lloguer social ja, Obra Social la PAH».

Des de la PAH Terrassa s'ha interpellat les entitats financeres implicades perquè s'avinguin a negociar lloguers socials en aquests i altres habitatges, així com l'ajuntament perquè faci de mediador en aquesta negociació a favor de la reconversió d'habitatges buits en mans de bancs i caixes cap al lloguer social. De moment, l'ajuntament ha respost i s'ha compromès públicament a intercedir.

La lluita contra els desnonaments ha assolit una doble victòria incontestable. Per una banda, i en el pla simbòlic, ha aconseguit transformar l'imaginari col·lectiu, trencant el tel de la por i la resignació que mantenia una bona part de la població atemorida, desactivant l'estigma que suposava l'amenaça del desallotjament per a milers de persones que ho vivien en la més absoluta solitud, convertint el que la societat del consum considerava un fracàs personal, del qual t'havies d'averkonyir, en dignitat i solidaritat. Per una altra banda, en el pla més concret de tots, el de les necessitats més bàsiques de la vida quotidiana, parilitzar desnonaments ha suposat donar una resposta concreta a un problema urgent: no quedar-se al carrer. Els ajornaments i reallotjaments en habitatges socials aconseguits no han resolt el gran problema dels desnona-

ments, però sí que han permès mantenir l'habitatge a la majoria de les persones que han confiat en el suport mutu. No és poc.

Mocions als ajuntaments

Les ciutats i la pilota competencial

Un problema o desafiament que ja s'ha convertit en recurrent, i que no tan sols es circumscriu al tema de l'habitatge, és la manca d'eines i recursos que es tenen des de l'àmbit municipal per fer front a problemàtiques l'origen de les quals és global. Cada cop més, conflictes que es concreten en el territori urbà estan causats per fenòmens que excedeixen les competències formals que exerceixen els governs municipals. És el cas dels fluxos migratoris, les deslocalitzacions d'empreses en el terreny laboral o les màfies que viuen de la prostitució, entre molts altres exemples.

La crisi hipotecària i els desnonaments massius a Espanya plantegen aquest mateix repte: què poden fer les ciutats per resoldre un problema que, en el millor dels casos, depèn de lleis estatals? La resposta més habitual que solen donar els ens locals és la rendició: els ajuntaments no poden intervenir davant les dinàmiques d'unes entitats financeres que operen en mercats transnacionals desregulats o davant la injustícia d'una legislació hipotecària estatal; com a molt, poden incrementar les partides destinades a ajudes socials, intentant pal·liar les conseqüències més dramàtiques i urgents, en el que es coneix com una política de «final de canonada», en paraules de l'economista i polítòleg Joan Subirats. No obstant això, en el cas espanyol aquesta opció implica quasi el suïcidi de l'Administració local. Tal com ja s'ha dit, el finançament dels ajuntaments a l'Estat espanyol és una de les grans matèries pendents, un dèficit que durant els anys de bombolla immobiliària es va evitar permetent que es financessin a partir de l'especulació del sòl i la requalificació urbanística. Una conseqüència directa ha estat la proliferació de casos de corrupció, però una altra gens menyspreable és que, en esclatar la bombolla, la principal font d'in-

gressos es va tallar de forma abrupta. De sobte, moltes ciutats s'han vist al llindar del col·lapse, sobreendeutades igual que les famílies, sense perspectives de recuperació econòmica a curt termini i amb més demanda d'ajudes i serveis socials que mai. Fruit de la política mercantilitzadora de l'habitatge dels anys precedents, tampoc disposen d'un parc públic en règim de lloguer social on allotjar les famílies desnonades. Per acabar-ho d'adobar, l'anomalia jurídica espanyola expulsa del circuit milers de famílies que es convertiran en usuàries perpètuas de serveis socials.

Amb una demanda de serveis socials i ajudes en augment, però amb menys ingressos que mai, les ciutats també paguen la factura d'una legislació medieval que consumeix els pressupostos públics municipals.

Amb aquest panorama, s'imposa una mena de rebel·lió a les ciutats que superi l'estretor de mires de la perspectiva competencial. Sobretot, tenint en compte que si alguna cosa no falta a les ciutats de l'Estat són milers d'habitatges buits.

Seguint aquest plantejament, el desembre del 2010, la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca va engegar una campanya específica dirigida als ajuntaments perquè es posicionessin públicament insttant el Govern central a modificar la normativa hipotecària i a aprovar la dació en pagament. Aquestes mocions també comprometen els governs municipals perquè adoptin mesures per prevenir els desnonaments per raons econòmiques. Entre altres mecanismes, es preveu la creació de comissions mixtes en les quals estarien presents l'Administració i en què participaria la PAH, associacions veïnals i altres entitats socials. L'objectiu d'aquestes comissions seria estudiar i posar en marxa els instruments necessaris per evitar els desnonaments, garantir el real·lotjament de les famílies en aquells casos en què no sigui possible evitar-ho, i impulsar mesures concretes que alleugereixin la situació dels afectats mentre no es canvia la llei. Entre les diferents mesures possibles, la PAH ja n'ha suggerit algunes:

– Una revisió dels protocols d'actuació de serveis socials perquè, entre altres coses, cap família sigui amenaçada de perdre la

custòdia dels seus fills a causa d'un desnonament. Es demana també que els serveis socials col·laborin molt més per aconseguir ajornaments, per exemple sol·licitant al jutjat la suspensió del llançament motivada per la recerca d'un allotjament alternatiu.

– No posar cap guàrdia urbà a disposició d'una ordre de desnonament.

– Elaborar un cens amb caràcter urgent dels pisos buits en mans d'entitats bancàries i aplicar mesures que penalitzin el seu ús antisocial, des d'una recàrrega de l'IBI fins a la possible expropiació de l'usdefruit.

– Interpel·lar les entitats financeres que operen a les ciutats per exigir la paralització dels desnonaments i la condonació dels deutes il·legítims fruit de l'actual procés d'execució hipotecària. En cas de no obtenir resposta, aplicar mesures sancionadores.

D'aquesta manera s'està exigint als ajuntaments, com a responsables públics subsidiaris més immediats, una resposta urgent a la crítica situació que pateixen les persones que resideixen a les seves ciutats i als desnonaments que posen en perill la convivència i la pau social del territori. Però a la vegada també se'ls interpel·la com a víctimes d'una Llei hipotecària que està sagnant les ja de per si malmeses arques municipals.

En un any, més d'un centenar de ciutats van aprovar la moció, en una campanya que des de Catalunya s'ha anat estenent a la resta dels municipis de tot l'Estat. Tot i que diferents forces polítiques hi han donat suport, cal destacar que la immensa majoria de les mocions han estat presentades per ICV, EUA, les CUP, IU i ERC.

De fet, amb aquesta campanya també es pretén perforar les pètries estructures dels partits polítics, sobretot d'aquells que bloquegen la modificació normativa al Congrés de Diputats. En la mesura que aquestes mocions són majoritàriament aprovades per unanimitat als plens dels ajuntaments amb l'aquiescència de totes les formacions polítiques representades, incloent-hi PP i PSOE, aquestes mocions treuen a col·lació una contradicció en el si dels partits majoritaris.

Òbviament, els continguts concrets de les mocions, sobretot

en els punts que comprometen directament els ajuntaments, no són homogenis, i els acords que finalment s'aproven a cada municipi depenen de la correlació de forces existents. Així, mentre la majoria dels ajuntaments s'ha limitat a aprovar una mera declaració d'intencions, d'altres han estat pioners en la recerca de solucions més enllà de les competències administratives que formalment li pertocquen. Per exemple, a Terrassa, una ciutat de la zona metropolitana que envolta Barcelona, on una PAH molt activa ha esperonat els responsables municipals i ha aconseguit que aquests interpel·lin públicament les entitats financeres per forçar-les a asseure's en una taula i oferir alternatives reals als afectats, com per exemple la reconversió d'habitatges hipotecats en habitatges de lloguer social. L'Ajuntament de Terrassa ha denunciat que en el seu municipi les entitats financeres acumulen al voltant de 5.000 pisos buits, la qual cosa crea greus problemes no tan sols per l'acumulació de pisos que el municipi necessita per a famílies sense llar, sinó també per a les comunitats de veïns, que pateixen uns nous propietaris –bancs i caixes– que no exerceixen com a tals, deixant de pagar serveis i despeses de comunitat i per tant creant conflictes de convivència que empitjoren les condicions de vida de les comunitats de propietaris i dels barris en general.

Fins ara, Barcelona ha estat la ciutat més important a aprovar la moció. De moment, però, i malgrat les grans expectatives, no està donant els resultats esperats. L'excessiu respecte que inspiren les entitats financeres al govern municipal ha impedit que es prenguin mesures decidides. L'Ajuntament de Barcelona es nega a publicar el nombre de pisos buits en mans de les entitats financeres que operen a la ciutat, cosa que en canvi Terrassa sí que ha fet. Si existís voluntat política, un exercici de transparència d'aquesta mena, que no costaria ni un cèntim, incentivaria bancs i caixes a pensar-s'ho dues vegades a l'hora de procedir a un desnonament. Un senyal que malauradament ens porta a pensar que Barcelona no passarà d'una mera declaració d'intencions i que els petits gestos fets fins al moment responen més a una política de màrque-

ting i a buscar la foto de cara a la galeria que a una voluntat sincera i compromesa d'aportar solucions reals per a les famílies.

Vivim temps difícils, i el que la societat exigeix són passos valents i exemplars. Per tant, no és un problema de competències, sinó de voluntat política. En aquest sentit, no ens sobren els exemples, però tenim alguns interessants que permeten obrir l'horitzó de possibilitats més enllà del que el discurs hegemònic diu que és possible.

L'exemple del districte X de Roma, Itàlia

Un exemple especialment interessant el trobem a Roma, i més concretament al districte X. El 2007, el seu president, Sando Medici, va arribar a la conclusió que la situació d'emergència en matèria d'habitatge al seu districte requeria mesures d'urgència. En efecte, davant centenars de famílies desnonades o amenaçades de desallotjament i centenars de pisos buits en mans de grans propietaris i immobiliàries, Medici va aprovar una ordenança mitjançant la qual el districte expropiava l'ús de determinats habitatges que feia anys que eren buits amb la finalitat d'allotjar-hi les famílies sense llar. L'Administració local només n'expropiava l'ús i cobrava un lloguer social que més tard ofería al propietari. Tot i que no hi havia una llei específica que inclogués aquesta actuació, la mesura tampoc va ser il·legal: Sandro Medici es va limitar a relacionar l'emergència declarada públicament per l'ajuntament romà amb l'estat d'emergència que es produeix en situacions de desastre natural. En aquestes ocasions, les autoritats municipals poden i han d'actuar de forma àgil i eficaç per protegir els ciutadans. I així ho van fer en aquest cas. Més tard, els presidents d'altres dos districtes romans s'hi van sumar, i l'octubre del 2007 els tres districtes van promulgar a la vegada tres ordenances per a l'expropiació d'uns 250 habitatges que pertanyien a grans propietaris que o bé els tenien abandonats o bé amenaçaven de desnonar els seus llogaters per tal d'obtenir-ne majors rendes.

En aquest context, Sandro Medici va fer un gest valent no re-

signant-se a una lectura rutinària de la legalitat vigent. Per suposat va ser denunciado immediatament pels propietaris afectats, que el van acusar de prevaricació i d'usurpació de funcions. Després de diversos episodis judicials, i per a sorpresa d'uns quants, el juliol del 2011 els tribunals romans han acabat donant-li la raó, i ha estat absolt de les acusacions i sobretot ha establert un interessant precedent. Tant la fiscalia com el jutge consideren que els presidents dels tres districtes, que amb les seves ordenances d'octubre del 2007 van tutelar el dret a l'habitatge de 250 famílies, eren competents per intervenir davant la situació d'emergència declarada.

La ILP de la vergonya

Amb l'objectiu de superar l'atzucac de la dació en pagament al Congrés dels Diputats, així com per forçar el Parlament espanyol a adoptar mesures contra els desnonaments, la PAH, juntament amb altres entitats socials, organitzacions sindicals i el moviment veïnal (Observatori DESC, CONFAVC, UGT, CC OO i Taula del Tercer Sector), van presentar al llarg del 2011 una Iniciativa Legislativa Popular (ILP) per regular la dació en pagament retroactiva, aplicar una moratòria dels desnonaments per raons econòmiques i reconvertir en lloguer social els habitatges buits en mans d'entitats financeres.

Una ILP és un mecanisme que permet a la ciutadania portar una proposta legislativa al Congrés dels Diputats perquè es discuteixi, i per tal que això succeeixi s'han de recollir un mínim de 500.000 signatures en un període màxim de 9 mesos.

La idea de tirar endavant aquesta iniciativa va sorgir el novembre del 2010 a Catalunya. S'ha de remarcar que quan es va començar a parlar la proposta, malgrat el context de crisi en què ja ens trobàvem immersos, encara no havia esclatat el 15M, el panorama social era desolador i la PAH només havia arrelat a Catalu-

nya i a Múrcia. En aquestes circumstàncies, una iniciativa que requeria recollir 500.000 signatures només era viable amb la implicació activa de grans agents socials amb suficient infraestructura, capacitat organitzativa i recursos per portar-la a terme. En aquest sentit, els sindicats majoritaris, que havien començat a entomar les primeres derrotes en el terreny laboral, van veure la possibilitat de recuperar part de la popularitat perduda. La dació en pagament era una proposta que la PAH havia anat madurant des de feia temps i comptava amb un ampli consens social. Si finalment s'aconseguia el canvi normatiu, els sindicats també participarien d'una victòria que necessitaven com l'aire que respiren. Per una altra banda, la PAH sempre ha tingut clar que la batalla per aconseguir la dació només es podria guanyar si érem capaços de sumar i integrar en un mateix front el major nombre d'entitats socials. A més, no hem d'oblidar que els sindicats són estructures molt grans amb centenars de milers d'afiliats i una militància de base que també està patint les conseqüències de la legislació hipotecària actual.

En un primer moment, la ILP preveia només una modificació normativa per tal d'introduir la dació en pagament. L'articulació de la proposta es va portar a terme en base al treball jurídic desenvolupat prèviament per l'Observatori DESC, un observatori de drets socials amb una reconeguda trajectòria en defensa del dret a un habitatge i que sempre ha col·laborat amb els moviments socials en l'elaboració d'eines i instruments jurídics que ajuden a donar forma a les demandes vinculades als drets fonamentals. En aquesta ocasió, en la ILP, a més de l'Observatori, també hi van col·laborar la Comissió de Defensa del Col·legi d'Advocats de Barcelona i la Comissió de Drets Humans del Col·legi d'Advocats de Girona. La iniciativa s'entrava per primer cop al registre de la mesa del Congrés el març del 2011.

La polèmica està servida

La tramitació d'aquesta ILP ha estat, però, un procés difícil, confús i ple de dificultats que ha estat possible superar gràcies a la

pressió ciutadana. Una ILP batejada popularment amb el nom d'ILP *de la vergonya*, per les inexplicables traves interposades per la mesa del Congrés, conformada majoritàriament per PP i PSOE, que ha dilatat el procés de recollida de signatures per tal que aquesta no es pogués posar en marxa ni abans ni durant les eleccions generals de novembre del 2011.

El que en principi havia de ser un mer tràmit administratiu, l'acceptació d'aquesta ILP es va convertir en una autèntica cursa d'obstacles. Al cap de dos setmanes d'haver-se presentat al registre, el grup promotor va rebre una notificació de la mesa denegant la tramitació de la ILP. El motiu? Ja existia una iniciativa semblant enregistrada tan sols uns dies abans. La mesa, copada per PP i PSOE, havia trobat una excusa perfecta per bloquejar una iniciativa que no interessava a cap dels dos partits en vigílies d'unes eleccions generals. Segons la mesa, la normativa que regula les ILP no permetia tramitar dues iniciatives que perseguissin el mateix objectiu alhora, ni durant la mateixa legislatura. Aquest fet ens va agafar totalment per sorpresa. En primer lloc, perquè malgrat que la ILP es va registrar el mes de març, des del mes de novembre del 2010 era públic i notori que estàvem treballant en el tema, i els mitjans de comunicació ho havien cobert àmpliament. Per tant, resultava estrany que algú altre estigués treballant en paral·lel sense posar-se en contacte amb cap de les organitzacions del grup promotor. La confusió va anar augmentant a mesura que vam anar descobrint-ne més detalls. Qui presentava la iniciativa era un minúscul partit polític sense pràcticament militància (fet que impossibilitava la recollida de 500.000 signatures en el termini de 9 mesos fixat per la llei) i sense cap tipus de treball previ sobre el dret a l'habitatge o la problemàtica hipotecària. De fet, la proposta entrada al registre era un autèntic nyap. Per acabar-ho d'emboïcar, *Público*, en un extens reportatge, demostrava els vincles existents entre aquest grupscle i el sector immobiliari de la Comunitat Valenciana.

Davant la negativa de la mesa, vam decidir transformar aquest entrebanc en una oportunitat per ampliar la proposta inicial. Així,

vam reformular la ILP per afegir-hi una moratòria dels desnonaments per raons econòmiques i reconvertir en lloguer social els habitatges buits en mans d'entitats financeres. Amb aquesta ampliació, la ILP donava cobertura a les principals reivindicacions que la PAH exigia des de la seva creació.

Malgrat aquesta reformulació, que desplaçava la dació en pagament com a objecte principal de la reforma, la mesa va tornar a comunicar la seva negativa. Cal destacar que els comunicats de la mesa no solen ser gaire explícits i que es limiten a autoritzar o a denegar la tramitació sense comunicar les causes que fonamenten la decisió. Amb aquesta polèmica decisió es feia més que evident que aquesta ILP incomodava i no era benvinguda.

A la vegada, la negativa va causar gran indignació, i el revol mediàtic que es va generar va ser notable. Finalment, la pressió social va obligar el grup polític a retirar la seva ILP per donar pas a la promoguda pels diferents agents socials. El camí semblava obrir-se. Però quan ja començàvem a veure la llum al final del túnel, la mesa va adoptar de nou una altra decisió controvertida. Segons ens va traslladar, la situació que s'havia creat amb la retirada no tenia precedents, i la normativa no preveia aquesta possibilitat. Van al·legar que els juristes necessitarien més temps per estudiar el tema abans de resoldre'l definitivament. Però va arribar l'estiu, i els diputats se'n van anar de vacances.

Finalment, el més de setembre del 2011 la mesa es va tornar a reunir i no va tenir més remei que acceptar a tràmit la ILP per la dació en pagament retroactiva, moratòria de desnonaments i lloguer social uns dies abans de dissoldre el Parlament amb motiu de les eleccions generals que tindrien lloc al novembre del 2011. La ILP s'havia acceptat, però ja no arribaríem a temps per recollir signatures durant la campanya electoral, que era un dels objectius que ens havíem marcat.

La ILP: un mecanisme de participació democràtica limitat

Entre els nombrosos dèficits democràtics de l'Estat espanyol, sens dubte es troben els escassos mecanismes de participació ciutadana.

Més enllà del vot electoral cada quatre anys, la ILP és potser l'únic mecanisme de participació ciutadana directa, i a pesar d'això la seva utilització no és gens fàcil. El seu reglament preveu que a través de la recollida de 500.000 signatures la ciutadania pugui traslladar una proposta de llei a consideració del Congrés, sense haver de passar per cap partit. Encara que teòricament la pot impulsar qualsevol ciutadà, els obstacles i els requisits que exigeix fan que a la pràctica només una forta organització social pugui desenvolupar-la.

Els passos d'una ILP són els següents: un cop s'articula la proposta, es registra a la mesa del Congrés. El departament jurídic de la mesa analitza aleshores que allò que pretén regular la iniciativa sigui sensible de ser regulat a través d'aquest mecanisme. Un cop li dóna el vistiplau ho trasllada al Senat, i d'aquest viatge de nou al Congrés, que ho trameta a la Junta Electoral Central. Però aquí no acaba el recorregut. Un cop acceptada i publicada al BOE, la junta haurà de supervisar i autoritzar el disseny dels plecs on es recolliran les signatures, que hauran de seguir uns criteris determinats. Un cop acceptat el disseny dels plecs, s'hauran de portar a impressió per fer-ne tantes còpies com els promotors de la iniciativa creguin oportunes i entregar-les una altra vegada a la junta perquè aquesta segelli els fulls un a un. En aquest sentit, cal disposar d'un fons inicial de diners per afrontar les despeses que suposa la impressió d'aquests plecs, així com el seu enviament. Un recurs que no està a l'abast de tothom.

Un cop superats tots aquests obstacles, s'inicia la recollida de signatures. Els 9 mesos comencen a comptar des que la Junta Electoral Central aprova els plecs i ho comunica per escrit al grup promotor, que encara haurà de portar els plecs a impressió i demanar que els segellin un a un. Un procés que consumirà com a mínim un dels nou mesos que la llei atorga per recollir les 500.000 signatures.

Finalment, el resultat no és vinculant, de manera que, una vegada recollides les signatures, el Congrés només està obligat a debatre la proposta, però pot rebutjar-la sense pràcticament tenir-la en consideració. I d'això, en diuen una democràcia exemplar.

Però si la iniciativa no és vinculant, per què tirar endavant una ILP?

Com ja s'ha denunciat anteriorment, encara que s'aconsegueixi recollir les signatures necessàries, l'únic que forçarem és un debat al Congrés. Un debat que estarà subjecte de nou a la correlació de forces dins l'arc parlamentari. Un debat que de fet ja s'ha produït en cinc ocasions i que sempre ha obtingut el mateix resultat. La pregunta és: per què tornar-ho a intentar una altra vegada?

Doncs perquè és diferent que la proposta arribi al Congrés a través de grups parlamentaris minoritaris que a través d'una iniciativa ciutadana avalada amb més de mig milió de signatures. Perquè no és tan rellevant la finalitat última de la recollida com el procés social i polític que pugui desencadenar. Perquè la batalla de la dació no es dona tant dins la càmera legislativa com fora de les seves parets. En la mesura que cada poble, cada municipi i cadascun dels barris de les nostres ciutats s'impliqui en el procés estarem més a prop de guanyar la partida. Si l'ampli suport social que reben aquestes propostes és confirmat per una campanya de recollida de signatures exemplar que desborda les expectatives, els partits polítics no tindran més opció que donar una resposta i emprendre les reformes necessàries per tal de garantir el dret a un habitatge si volen conservar un petit reducte de legitimitat. En cas contrari, si renunciem a escoltar la veu d'una immensa majoria, es produirà un xoc de trens. Un xoc entre dues legitimitats. La que confereixen les urnes un cop cada quatre anys, una legitimitat que es va perdent a mesura que s'incompleix el programa electoral, contra la legitimitat d'un procés participatiu que s'ha anat coent durant mesos. Les conseqüències d'aquest hipotètic escenari són del tot imprevisibles.

Aquesta recollida, però, suposa tot un desafiament. Si com ja s'ha deixat caure no tan sols s'anhela el mig milió de signatures, sinó que es pretén omplir de nou les places i els carrers de les ciutats, el dispositiu d'organització que s'ha de desplegar és enorme. Sobretot per a la PAH, que es nodreix de famílies afectades i persones solidàries que col·laboren voluntàriament, sense infraestruc-

tura ni recursos propis per finançar ni tan sols l'enviament de plects. És en aquest sentit que l'articulació amb els veïns, les entitats de barri i el moviment 15M resultarà cabdal. Serà al carrer i a les places, on la PAH reculli les signatures. Serà al carrer i a les places, on es guanyi o es perdi la ILP.

La resposta de l'Administració

Des d'un bon començament, una de les coses que més va sorprendre els impulsors de la PAH va ser descobrir la profunda ignorància que l'Administració tenia de la problemàtica. No tan sols no havia informat ni avisat la població dels riscos de sobreendeutar-se, sinó que ella mateixa desconeixia la magnitud del deute familiar i no havia previst en absolut l'esclat de la bombolla ni els greus efectes en les llars, i encara menys l'aplicació de la llei feudal que deixaria milers de famílies no només sense casa, sinó amb una condemna financera de per vida. A partir del febrer del 2009, i en nombroses ocasions, la PAH il·lustrarà i formarà una Administració bocabadada, primer incrèdula i després espantada en descobrir l'abisme social que ella mateixa havia propiciat.

Als inicis de la crisi, quan les persones afectades van començar a adreçar-se a l'Administració en cerca d'ajuda, es van trobar amb escassos ajuts econòmics que no servien ni per aturar el cop. La principal demanda dels usuaris de serveis socials té a veure amb l'habitatge, però l'Administració no té, com ja hem vist, un parc de lloguer social suficient on real·lotjar tota les persones demanants. El resultat és que durant els dos primers anys de crisi l'Administració es va limitar a: 1) Oferir petits ajuts que no resolien el principal problema de les famílies afectades (ajuts per al menjar, per a l'escola dels nens, etc.), 2) Restringir els criteris d'adjudicació dels pisos d'emergència, atès que augmentava la demanda sense que augmentés el parc públic disponible, 3) A la pràctica, medicalitzar una problemàtica estrictament econòmica, derivant als CAP milers de persones afectades per l'empobriment sobtat i l'estrès generat pel procediment hipotecari amb símptomes d'ansietat, depressió i altres trastorns similars.

En l'àmbit estatal, el març del 2009 finalment es va aprovar una mesura que, almenys en els titulars, estava pensada per donar resposta a les persones a l'atur que no podien fer front al pagament de les quotes hipotecàries. Es tractava de la moratòria ICO, pre-

sentada per la llavors ministra d'Habitatge, Beatriz Corredor, com la solució per a les dificultats hipotecàries. Resumint, la moratòria es limitava a incentivar un aplaçament de part de les quotes només en aquelles hipoteques que no superessin els 170.000 € (deixant fora la major part de les hipoteques a les grans ciutats) per a persones en atur però que no haguessin deixat de pagar ni una sola quota. En aquests limitats casos, l'ICO feia de garantia perquè durant un màxim de dos anys es pogués ajornar el pagament del 50% de les quotes amb un límit de 500 € mensuals. Ara bé, passats els dos anys la persona havia de pagar l'ajornament de forma prorratejada i amb interessos, de manera que la quota mensual augmentaria quasi un 30%. La intervenció estatal es limitava a avalar, davant l'entitat financera, el pagament d'aquest ajornament en cas que la persona afectada no tingués capacitat de pagament un cop transcorreguts els dos anys. Vaja, una mesura més pensada per donar garanties a les entitats que no pas per ajudar les persones en situació de major vulnerabilitat, per a les quals la càrrega financera global augmentava uns 3.500 € després de l'aplicació de la moratòria. La prova és el fracàs total de la iniciativa: dels 6.000 milions reservats per l'ICO per a aquesta partida, no es va mobilitzar ni l'1,2%. Unes 15.000 operacions, davant les 200.000 execucions hipotecàries iniciades durant el mateix període.

L'abril del 2009, la PAH va aprofitar una visita de la ministra Corredor a la ciutat de Barcelona per forçar una trobada i exposar la gravetat de la situació. La ministra es va limitar a dir que no n'hi havia per tant i que la moratòria ICO, juntament amb els serveis socials, eren una bona solució. La ministra, de professió registradora de la propietat, demostrava així el seu escàs coneixement de la realitat de centenars de milers de famílies espanyoles.

Però l'acció constant de la PAH va fer que finalment la proposta de mínims per regular la dació en pagament, elaborada amb la col·laboració de l'Observatori DESC, arribés finalment al Congrés. El 16 de juny del 2010, el grup mixt (ERC-ICV-IU) va presentar a la Comissió d'Habitatge del Congrés una proposició no de llei de modificació de la Llei d'enjudiciament civil (LEC) amb

la finalitat d'introduir la dació en pagament com un dret de les persones més vulnerables, aquelles que, contra la seva voluntat, no podien fer front al pagament de la hipoteca. A partir d'aquí, en els mesos successius, la proposta es torna a presentar fins a quatre cops al Congrés, amb més o menys el mateix resultat: ERC-ICV-IU li van donar suport, PP i PSOE s'hi van oposar, i CiU va canviar d'opinió segons bufava el vent.

El juliol del 2011, la PAH va comparèixer davant una comissió creada expressament pel Congrés de Diputats per estudiar possibles modificacions de la normativa en matèria hipotecària, una comissió que es va crear davant la necessitat de donar algun tipus de resposta a la creixent pressió social del carrer. Des d'un bon principi, la PAH va tenir la sospita que aquesta comissió s'havia concebut com un dispositiu dilatori. De fet, els seus tempos semblaven calculats per tal que no acabés la feina abans de les eleccions de novembre del 2011. Hi ha un acudit que circula pels passadissos de les Corts que diu que la millor manera d'esquivar una reforma política que no interessa abordar és creant una comissió parlamentària d'estudi. Efectivament, les eleccions generals van arribar sense que la comissió finalitzés la ronda de compareixences i sense extreure cap conclusió. Tot i així, la PAH va comparèixer el 13 de juliol per tal d'exposar les propostes i els arguments que es troben recollits en aquest llibre. També vam poder constatar el gran desconeixement que regnava en matèria hipotecària, cosa que ens va sorprendre tenint en compte que ens trobàvem davant una comissió específica que tractava regularment temes d'habitatge. Entre els arguments que s'oposaven a la dació en pagament s'hi trobaven, en el millor dels casos, reproduccions simples de les tesis sostingudes per la patronal bancària. En el pitjor dels casos, arguments demagògics sense el més mínim rigor. Entre aquests últims, el diputat de CIU i president de la comissió mixta, Pere Macias, va arribar a dir que en cas d'aprovar-se la mesura encariria les hipoteques de ciutadans que a dia d'avui estaven fent un immens esforç per pagar la hipoteca. Una autèntica barbaritat, atès que les quotes mensuals d'aquelles hipoteques que ja estan signades depe-

nen de l'Euríbor i d'un diferencial que ja està pactat i fixat en el contracte hipotecari. Aprovar la dació en pagament mai encarirà les hipoteques ja subscrites. El PP i el PSOE van aprofitar per llençar pilotes fora. Quan se'ls va recordar que la dació en pagament era una mesura amb un inqüestionable suport social i que aprovar-la era posar en pràctica la democràcia, aquests dos partits van fer constar que sobre les seves espatlles també carregaven amb milions de vots. Quan la PAH els va recordar que un país que es permet 200 desnonaments al dia és més a prop d'un estat fallit que d'un estat de dret, van tenir la impertinència d'interrompre l'exposició.

En finalitzar la compareixença hi havia una cosa que ens preocupava més que la pròpia dació en pagament: en mans de qui hem deixat la presa de decisions polítiques que afecten tot un país?

El mateix juliol del 2011, davant l'augment de crítiques per la inacció del Govern central, aquest va augmentar, mitjançant decret i només per als deutes fruit d'una execució hipotecària, el sou inembargable de 700 a 962 € i també el mínim pel qual una entitat financera pot adjudicar-se un immoble en subhasta deserta, passant del 50 al 60%. Unes mesures ridícules que no varien la situació dels milers de persones afectades, ja que seguiran embargades de per vida, al carrer i sense cap reallojament garantit. Serà la gran aportació del govern «socialista» abans de la seva derrota aclaparadora a les eleccions de finals del 2011.

El març del 2012, el Govern del Partit Popular va aprovar un Decret Llei que incloïa un «Codi de bones pràctiques» per a les entitats financeres amb la finalitat de «minimitzar» l'impacte de les execucions hipotecàries i els desnonaments i que, per a determinats casos, obriria la porta a la dació en pagament. Però més enllà dels titulars sensacionalistes, els detalls de la mesura van provocar una gran decepció entre les persones afectades. En primer lloc, perquè el codi de bones pràctiques serà voluntari per a les entitats i, per tant, generarà discriminació: a famílies iguals, en condicions econòmiques idèntiques, en funció de si la seva entitat ha signat o

no el codi, podran acollir-se o no a les mesures; en segon lloc, perquè els criteris són massa restrictius (habitatge únic i habitual, tots els membres a l'atur, hipoteques d'un màxim de 120.000 € en pobles i de 200.000 € en les grans ciutats), deixant fora més de la meitat de la gent afectada; en tercer lloc, perquè no incorpora la retroactivitat, i per tant exclou els centenars de milers de famílies que ja han patit una execució i han quedat endeutades de per vida. És a dir, la posició governamental es manté en el terreny de les recomanacions i descarta la retroactivitat, evitant cap conflicte amb la banca, a la qual fins i tot ofereix nous incentius fiscals amb la signatura del codi. Sembla que la proposta va més encaminada a intentar fer callar les protestes socials que no pas a resoldre el problema, just en el moment en què estava a punt de començar la recollida de signatures de la Iniciativa Legislativa Popular.

En l'àmbit autonòmic, destaca el posicionament i l'adopció de mesures a Catalunya. No per casualitat, ja que és una de les comunitats més afectades i on precisament va néixer la PAH el febrer del 2009 i, per tant, la comunitat autònoma on de forma notable hi ha més pressió social. El juny del mateix 2009, l'Observatori DESC va organitzar a Barcelona unes jornades amb el títol «Execucions hipotecàries i dret a l'habitatge: estratègies jurídiques per fer front a la insolvència familiar» que van omplir la sala d'actes del Col·legi d'Advocats. Hi va participar també el Departament d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, que començava a adonar-se de les dimensions del problema.

Durant el mateix 2009, la responsable tècnica d'Habitatge del Govern tripartit, Carme Trilla, va començar un intent de negociació amb la Federació Catalana de les Caixes d'Estalvi per signar un conveni en què aquestes es comprometessin a portar a terme la dació en els casos d'habitatge habitual i necessitat econòmica acreditada. A més, també els va proposar que, a part de la dació, permetessin que els antics propietaris es quedessin als habitatges en règim de lloguer assequible. A canvi, la Generalitat es comprometia a garantir el pagament d'aquests lloguers mitjançant avals i

ajuts econòmics, i, per a aquelles entitats que no poguessin assumir la gestió dels lloguers, s'oferia a fer-ho ella mateixa. Després d'un any de converses, les caixes van decidir que no estaven interessades i van donar per acabades les negociacions. Ha passat un any i la Generalitat no té cap mecanisme per abordar les execucions hipotecàries cada cop més massives, a excepció d'uns ajuts econòmics que es demostren del tot inútils.

El gener del 2010, fruit del conveni fracassat, la Generalitat va aprofitar la interlocució que havia aconseguit amb les centrals de les caixes i alguns bancs per impulsar un servei de mediació anomenat Ofideute, amb la intenció d'«intercedir per la família amb dificultats de pagament davant l'entitat financera creditora per tal de renegociar un nou acord pel retorn del préstec hipotecari que faci viable el pagament i el manteniment de la llar en l'habitatge, o la resolució no onerosa del contracte», i amb l'objectiu principal d'«evitar els desnonaments provocats per la falta de pagament dels préstecs hipotecaris». Però aquest servei de mediació, un cop més, es basava única i exclusivament en la bona voluntat que tinguessin, o no, les entitats. La Generalitat, igual que la resta d'administracions, pretén intervenir amb accions que en cap cas generin conflicte amb les entitats financeres, i la quadratura del cercle no és possible. El resultat d'aquesta «mediació» és que només es resolen els casos que interessin a les entitats, sense que el criteri depengui de cap objectivitat en base a les necessitats de les persones afectades. Per exemple, la diferent política de morositat de les diverses entitats fa que amb Caixa Penedès sigui impossible obtenir una dació en pagament, mentre que amb La Caixa hi ha més possibilitats; així, els clients de la primera, encara que reuneixin les mateixes característiques que els clients de la segona, ho tindran impossible per aconseguir una dació per molt que hi intercedeixi Ofideute. Per tant, la intervenció final de l'Administració catalana té un efecte discriminatori que, per molt que sigui involuntari, és inacceptable. S'acaba consolidant la injustícia que fa que siguin única i exclusivament les entitats les que decideixen quines vides s'ensorren en la misèria i quines no, i amb el discurs de la media-

ció la Generalitat acaba donant més aire a les entitats, desviant l'atenció mediàtica i social de les mesures estructurals necessàries per abordar la problemàtica. La PAH ha derivat més de 100 casos al servei d'Ofideute i ha constatat que la majoria no s'han resolt. Encara més: a major dificultat del cas (i, per tant, major necessitat d'ajuda i intervenció), menys èxits en la mediació.

Atès que aquestes mesures no han resolt el problema i que les execucions i els desnonaments han seguit augmentant a Catalunya igual que a l'Estat, la pressió social s'ha mantingut. El juliol del 2011, el Parlament de Catalunya també va convocar una comissió de treball, en el marc de la Comissió de Justícia, per intentar consensuar una proposta conjunta sobre la reforma hipotecària i traslladar-la al Congrés dels Diputats. També en aquesta ocasió la PAH va participar-hi, per reiterar el mateix: menys comissions i més democràcia.

A partir del 2011, quan la PAH ja s'havia estès per tot l'Estat, altres Parlaments autonòmics, així com defensors del poble, van mostrar la seva preocupació davant les execucions i els desnonaments, i es van començar a multiplicar iniciatives similars a les catalanes.

Finalment, **a escala local**, amb la campanya de mocions impulsada per la PAH a partir del desembre del 2010 i ja explicada amb anterioritat, els ajuntaments van començar a tenir un discurs i van adoptar un posicionament davant una problemàtica a la qual no podien fer front amb cap eina. Un cop més, el moviment de les persones afectades, sense recursos, ni subvencions ni estructures, és el que lidera no tan sols la visibilització i el diagnòstic d'una problemàtica, sinó també les propostes i les formes d'acció.

Petites grans victòries

Des dels seus inicis, la PAH va tenir molt clar que la batalla pel dret a un habitatge seria una carrera de fons, i que per tant s'havien d'acotar els objectius i marcar-se fites a curt, mitjà i llarg termini.

Des d'un principi també va tenir molt clara la importància d'anar acumulant petites grans victòries, tant en el terreny simbòlic com en el terreny més concret. Victòries que han anat marcant el camí i que alhora han alimentant el moviment, fent-lo cada cop més fort i articular. Celebrar aquestes victòries és un element fonamental, i probablement una de les tasques més rellevants per a qualsevol intervenció política que pretengui desafiar el capitalisme depredador imperant. Hem de demostrar-nos a nosaltres mateixos que, contràriament al que sentencien des de les tribunes polítiques, judicials, mediàtiques i acadèmiques, el món pot funcionar amb criteris més justos i igualitaris, i que les dinàmiques actuals són reversibles.

La Marisa se'n va sortir amb una gran força interior i amb el suport de la PAH

La Marisa de Cerdanyola treballava d'infermera i estava casada. Es guanyava bé la vida i tenia una vida *normal*. Va tenir dos fills, amb la mala sort que un va néixer autista i l'altre va patir una paràlisi cerebral. Quan les coses van començar a anar a pitjor econòmicament, ella es va posar malalta i ja no va poder fer front al pagament de la hipoteca. El marit, acovardit davant les dificultats, va abandonar-la, a ella i als fills. Però ella no es va rendir. Malgrat que el Banc de Santander no li va oferir cap sortida i va tirar per la via judicial, la Marisa mai va llançar la tovallola. Es va fer la subhasta i el banc es va adjudicar l'habitatge per un 50%; sumant interessos i costes, va quedar-li un deute de 268.000 € i el jutjat va fixar data de desnonament. Es va demanar la intervenció de l'Administració local i autonòmica, sense que servís per a res. Però amb el suport de la PAH i la denúncia pública es va aconseguir crear prou pressió per fer recular el Santander pocs dies abans del

desnonament, previst per al maig del 2011. Després d'explicar el cas davant nombrosos mitjans de comunicació, el banc va accedir a deixar-la quedar en règim de lloguer assequible.

A dia d'avui, el balanç en aquest terreny és positiu i esperançador:

– S'ha aconseguit denunciar una problemàtica que afecta una bona part de la població però que es mantenia incomprensiblement silenciada. Una tasca de sensibilització i denúncia que no es circumscriu només a les fronteres del nostre estat. Mitjans internacionals com el *New York Times*, *The Guardian*, la BBC i Al Jazeera, així com multitud de mitjans procedents de tot el món, han pogut conèixer i denunciar les dramàtiques conseqüències d'una legislació hipotecària criminal a través del testimoni de la PAH.

– Més enllà de descobrir una realitat social fins fa poc invisibilitzada, s'han assenyalat les causes estructurals que l'han provocada i s'han elaborat propostes serioses, viables, possibles i necessàries a tots els nivells (local, autonòmic i estatal) que compten amb un suport social inqüestionable. En aquest sentit, un dels assoliments destacats ha estat aconseguir que un terme tècnic totalment desconegut com dació en pagament s'hagi popularitzat. Fins i tot la mateixa Administració ha travat un discurs que s'alimenta del treball i els documents generats per la PAH.

– S'ha aconseguit que les entitats financeres estiguin més receptives i disposades a negociar. La denúncia pública i les accions de la PAH han deixat al descobert l'abús, la irresponsabilitat i el modus operandi de bancs i caixes, obligant les entitats financeres a cuidar una imatge pública molt deteriorada i a ser més sensibles a les demandes de les persones afectades.

La pressió social també ha obligat les administracions a moure fitxa:

– Primer van augmentar l'import mínim inembargable. Després van introduir modificacions en la LEC, i ara els bancs s'adjudiquen els habitatges en subhasta per un 60%, i no un 50% del valor de taxació. Un canvi que, encara que ridícul i del tot insufi-

cient, té una gran càrrega simbòlica. També s'han creat serveis de mediació i comissions de treball per analitzar la situació i debatre propostes tant en l'àmbit estatal, com autonòmic i municipal.

– S'han aconseguit centenars de dacions en pagament i algunes condonacions de deute un cop realitzada la subhasta i s'han pogut paraitzar prop de 200 desnonaments. Així mateix, s'ha aconseguit que famílies amenaçades de desnonament restin al pis en règim de lloguer, i en els casos que no s'ha pogut evitar el llançament s'ha pressionat l'Administració per reallotjar les famílies en habitatges públics.

– Davant la sensibilitat social que desperta la problemàtica i les inhumanes conseqüències que el procés d'execució hipotecària comporta per a les famílies, diversos jutjats i audiències provincials han trobat l'esclletxa jurídica per interpretar la llei d'acord amb el context de crisi actual i aprovar sentències que apliquen de facto la dació en pagament i que acusen les entitats bancàries d'enriquiment injust.

Les claus del moviment

En clau de moviment, un dels elements que expliquen l'èxit de la PAH ha estat la seva capacitat d'anticipar en tot moment l'escenari més immediat i anar sempre una passa per endavant, fet que li ha permès en certa mesura condicionar les regles de joc i els paràmetres en què es mou el debat. Albert Recio, professor d'Economia de la UAB i dirigent històric del moviment veïnal barceloní, ho explica de la següent manera: «Qui defineix els temes dels debats condiciona els seus resultats. Això és una cosa que els poderosos saben molt bé. Per això, una tasca bàsica per a tot moviment contestatari competent consisteix a escollir molt bé quins són els problemes a tractar. És el que per exemple està portant a terme la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca en plantejar la prioritat del dret a l'habitatge sobre el dels creditors».

Per un altra banda, algunes de les característiques que expliquen la capacitat d'incidència i la ràpida expansió del moviment són:

– La seva independència respecte a qualsevol partit.

- L'elaboració de propostes serioses, possibles i ben argumentades.
- El fet de portar a terme campanyes comunicatives clares, directes i visibles.
- L'elaboració d'una estratègia a diferents nivells que ha sabut combinar des de l'interlocució amb l'Administració fins a la desobediència civil pacífica, i que ha anat pujant de to de manera esglaonada a mesura que el moviment s'ha anat estenent i les demandes de mínims eren ignorades.
- Perseverança: un referent social estable.
- Una composició heterogènia i transversal.
- L'aposta per l'assessorament col·lectiu com una eina que apodera les persones i transforma la problemàtica individual en una lluita col·lectiva.
- La descentralització, que amplifica les reivindicacions i multiplica les accions.
- La PAH, un recurs útil: malgrat ser conscients que la solució és política, la PAH dóna resposta immediates als problemes quotidians de les persones.
- Aliances estratègiques. Imbricació amb la xarxa veïnal i el moviment 15M.
- El treball amb els mitjans ha estat una peça clau a l'hora de donar veu a la problemàtica i projectar les demandes del moviment. Però la PAH condiona la col·laboració amb els mitjans convencionals: no es permet un tractament merament testimonial. Les persones que acudeixen a la PAH tenen un problema personal però han decidit fer-hi front de manera col·lectiva. I això també és notícia.
- Generació d'empatia. En el seu camí, la PAH s'ha anat trobant amb col·laboracions inesperades: des de la procuradora d'un banc que en teoria representava l'entitat financera però que ha acabat ajudant a endarrerir el desnonament, fins a funcionaris dels jutjats que treuen comunicats solidaritzant-se amb els afectats i en contra de la llei, passant per publicistes que treballen per a bancs i caixes i ens escriuen filtrant informació sobre les estratègies comunicatives de les entitats.

Cap a un canvi de model: de la bombolla immobiliària al dret a un habitatge

Com ja hem esmentat a l'inici del llibre, l'any 2006, el relator de Nacions Unides per un Habitatge Adequat, Miloon Kotari, va visitar Espanya en missió oficial. Arran d'aquella visita va presentar a l'assemblea general de l'ONU un informe en què denunciava que les polítiques implementades durant els últims anys a l'Estat espanyol havien mercantilitzat l'habitatge, fent-lo inaccessible per a bona part de la població i advertint dels riscos d'un model que tractava l'habitatge com un producte d'inversió. Al març del 2012, la seva successora en el càrrec, Raquel Rolnik, va visitar Barcelona de la mà de l'observatori DESC. Durant la seva estada va tenir l'oportunitat de reunir-se amb un centenar de persones vingudes d'arreu de l'Estat i d'escoltar de primera mà el relat d'aquells que no poden fer front al seus deutes hipotecaris. Lamentablement, va poder constatar que les advertències que havia efectuat el seu predecessor no tan sols estaven justificades, sinó que les autoritats competents havien fet cas omís de les recomanacions contemplades en el informe del 2006 i que els pitjors pronòstics s'havien acabat complint. En una intervenció final memorable davant els afectats, Rolnik sostenia que l'habitatge no tan sols havia estat sotmès a un procés de mercantilització, sinó a un procés de finançarització.

Tal com va afirmar, «la primera pistola a la nuca va ser obligar la gent a ficar-se en operacions de compra, empenyent-la a entrar en un préstec hipotecari, fent-li creure que això suposaria accedir a un habitatge. Quan en realitat tot això es va armar perquè el capital global necessitava l'apertura de nous camps on introduir-se per extraure més interessos i més guanys».

Per tal de servir un sistema basat en l'expansió il·limitada de crèdit i amb una necessitat permanent de conquerir nous nínxols de mercat, l'habitatge havia passat de ser un objectiu de la política social a una mercaderia, per acabar convertint-se en un actiu fi-

nancer, en un mitjà per vehicular l'expansió del crèdit, i com a tal sotmès a la lògica financera: «La bombolla immobiliària no va ser una desviació del camí, sinó la necessitat mateixa de revaloració financera d'un producte financer».

Per aconseguir aquesta conversió va ser necessari estrangular fins a pràcticament extingir qualsevol alternativa que no passés per la propietat privada, com ara les cooperatives d'habitatge, la propietat compartida, el lloguer o l'habitatge públic, limitant així les opcions de la ciutadania, que o bé accedia a un crèdit hipotecari o bé se'n quedava fora.

La denúncia de la relatora, però, va anar més enllà, i va culpar directament els poders polítics de la situació que travessen actualment centenars de milers de famílies de tot l'Estat, en considerar que «va ser una opció política dels governs abandonar la idea de l'habitatge com a política social, com un dret humà», per acabar enfatitzant que «il·legal no era oposar-se a un ordre de desnonament d'una família, sinó la postura de les autoritats espanyoles en donar cobertura a una legislació hipotecària que trepitja els drets fonamentals de les persones i empara amb el seu silenci els desnonaments de milers de famílies», fet que vulnerava diferents pactes internacionals subscrits per l'Estat espanyol.

Un model de negoci basat en una estructura piramidal

Recapitulant, la crisi a l'Estat espanyol ha estat conseqüència, per tant, d'un model econòmic basat principalment en l'especulació immobiliària. Un model que s'ha traduït en un fort endeutament de les empreses relacionades amb el sector de la construcció i que ha portat bona part de la població a sobreendeutar-se per tal d'accedir a un habitatge. Un model de negoci basat en una arquetípica estructura piramidal. I com en tots aquests tipus de negocis, quan la base de la piràmide ja no va poder pagar, l'estructura es va ensorrar. Així, amb l'esclat de la bombolla, el que molts assenyalaven com a miracle espanyol es va esvaïr de la nit al dia.

En la primera part del llibre hem intentat analitzar com ha estat aquest procés i per què hem arribat fins aquí. Un diagnòstic que

resulta necessari si volem evitar cometre els mateixos errors en el futur, i una anàlisi que ens porta ineluctablement al terreny de la responsabilitat.

De l'estafa piramidal a la piràmide de responsabilitats

Resulta evident que com a societat no hem estat a l'alçada, que en alguna cosa hem fallat i que hem de sotmetre'ns a una reflexió col·lectiva. Ens ha mancat maduresa, hem pecat d'ingenuïtat i no hem sabut qüestionar decisions i polítiques que a la llum dels esdeveniments recents s'han constatat nefastes. Ens vam deixar enlluernar pel miratge d'un creixement que se sostenia a base de deute, sense preocupar-nos gaire pels fonaments reals que sostenien la nostra economia i la creació de llocs de treball. Vam fer la vista grossa davant un model que tenia data de caducitat, que premiava la cultura del *pelotazo* i que donava l'esquena a les necessitats més bàsiques de la població. En aquest sentit, d'una manera o d'una altra, tots en som responsables. Una responsabilitat que no es pot defugir però que tampoc es pot repartir a parts iguals ni en la mateixa mesura. Hi ha qui, ja sigui pels càrrecs que ocupava, per la posició de poder que exercia o per la informació privilegiada de què disposava, té més responsabilitat que d'altres.

Però aleshores, en són o no en són responsables, les persones que van signar una hipoteca?

La resposta és que sí, però no més que els notaris que van donar fe d'uns contractes abusius que sabien que se signaven amb desconeixement, o les taxadores que van inflar els preus per encàrrec de bancs i caixes, o les entitats financeres que van vendre hipoteques amb mentides i condicions abusives, o les immobiliàries que es van coordinar amb directors d'oficina per fer avals encruats i falsificar nòmines, o els responsables polítics que, en nom de l'interès general, van abonar les condicions perquè aquest entramat fos possible.

Per tot l'exposat, en la part més alta de la piràmide de responsabilitats se situaria sens dubte l'Administració. Els diferents governs que s'han anat succeint en el poder han estat els principals

avaladors d'aquest model; serien els arquitectes que n'han traçat les línies mestres. A continuació hi trobaríem les entitats bancàries i les grans empreses de la construcció. Multinacionals que han actuat amb coneixement de causa com a lobbies de pressió exercint una influència determinant en la presa de decisions polítiques. Entitats privades que s'han lucrats especulant amb un bé de primera necessitat i que encara ara continuen presentant beneficis.

A dia d'avui ningú posa en dubte la connivència amb la qual han actuat aquests dos nivells de la piràmide. Una connivència que socava les regles de joc democràtiques i que ens permet afirmar que la societat espanyola ha estat víctima d'una estafa hipotecària generalitzada.

En la base d'aquesta piràmide se situarien aquells que en quedar-se a l'atur no poden assumir uns deutes que van contreure per accedir a una necessitat de primer ordre. Un col·lectiu que en cap cas defuig la seva part de responsabilitat. Són responsables en la mesura que van deixar-se enganyar per unes administracions que dia sí, dia també, els empenyien a comprar un habitatge, i per unes entitats financeres que astutament els van endeutar.

Sovint es diu que durant anys vam viure per sobre de les nostres possibilitats. No és del tot exacte. Si vam viure de la manera que vam viure va ser senzillament perquè estava dins les possibilitats que ens oferia el sistema, i és precisament aquest sistema el que ho possibilitava, ho permetia i ho estimulava.

Està pagant cadascú en funció de la seva responsabilitat?

El que està deixant en evidència aquesta crisi és el tracte diferent que s'està donant a les diferents responsabilitats. L'Administració continua premiant unes entitats financeres que han portat el país a la bancarrota. Les injeccions de capital públic no han servit per recuperar el control ni la gestió del diner. Excàrrecs directius que s'asseien als consells d'administració d'entitats rescatades s'han jubilat amb indemnitzacions multimilionàries. D'altres, com De Guindos, han donat el salt a la política i ara presideixen ministeris.

Els actuals directius d'entitats intervingudes continuen cobrant sous obscens mentre executen hipoteques i s'adjudiquen habitatges a preus de saldo. Així no tan sols no han assumit cap responsabilitat, sinó que encara continuen rebent el tracte de favor d'unes administracions que ja no s'amaguen a l'hora de claudicar davant els interessos dels mercats financers. Una deriva molt perillosa. Ningú sap on han anat a parar els milions d'euros que van guanyar les grans promotores i immobiliàries durant els anys de la bombolla. Empreses que amb la crisi tanquen, liquiden els seus deutes pendents amb el patrimoni disponible i no s'han de justificar ni davant la societat ni davant cap tribunal. Ningú els exigeix que assumeixin responsabilitats.

Els únics als quals se'ls està passant comptes és a les famílies que s'han quedat sense feina i no poden fer front a les seves hipoteques. Famílies que a sobre han de sentir com la mateixa Administració intenta culpabilitzar-les com a causants de la crisi. Un boc expiatori perfecte que els permet eludir la seva pròpia culpa. Persones, famílies, vides hipotecades que no tan sols estan assumint la seva quota de responsabilitat, sinó que també son condemnades a pagar la factura, la negligència i els errors que han comès uns altres. Persones desnonades de casa seva, famílies proscrites, expulsades del sistema, a les quals se'ls nega l'oportunitat de refer-se i portar una vida digna. Una versió contemporània de l'esclavitud, com ja s'ha comentat.

Però els homes i les dones no han nascut per ser esclaus, i tard o d'hora s'acaben rebel·lant quan veuen amenaçada la seva supervivència i la d'aquells a qui estimen. En aquest sentit, la segona part del llibre intenta reconstruir aquesta rebel·lió. La PAH és una resposta constructiva per sortir de la crisi, a la vegada és una resposta social i col·lectiva a la crisi. La PAH és un reducte d'esperança que arriba allà on les administracions s'absenten. Que lluita allà on els partits majoritaris claudiquen. La PAH és justícia social. Per a molts, l'última trinxera en el camp de batalla de la crisi.

Garantir el dret a l'habitatge, un pas necessari per sortir de la crisi

Però no podrem sortir de la crisi sense anar a l'arrel del problema i desfer el camí que ens ha portat fins aquí. Això significa revertir el procés de finançament al qual s'ha sotmès l'habitatge durant les últimes dècades.

La conculcació sistemàtica del dret a un habitatge provoca que les famílies destinin més d'un 50% dels seus ingressos a pagar la lletra de la hipoteca o la renda de lloguer. Això suposa un transvasament de rendes des de les classes mitjanes i populars fins a les elits propietàries, reproduint un model econòmic improductiu i rendista. Alhora, segestra uns recursos que a dia d'avui són tan escassos com valuosos. En la mesura que la crisi actual és també una crisi de deute privat i de consum, alliberar aquests recursos contribuiria de manera decisiva a reactivar la demanda interna i l'economia.

Per una altra banda, si el negoci immobiliari deixa de ser un bicoca rentable, les inversions s'hauran de canalitzar vers altres activitats més productives i sostenibles. No és una casualitat fortuïta que aquelles economies que no han fet de l'habitatge un element d'especulació hagin superat la crisi amb molta més facilitat.

Segurament, un dels grans encerts en el plantejament de la PAH va ser tenir molt clar que el problema a combatre no es limitava al mercat hipotecari. Com ja s'ha esmentat, la crisi hipotecària és la cara més actual d'un problema de fons: la mercantilització de l'habitatge a l'Estat espanyol. Per això, des del principi la PAH va elegir com a lema «De la bombolla immobiliària cap al dret a l'habitatge», i el seu manifest no es limita a reivindicar la dació en pagament i la moratòria dels desnonaments, sinó que exigeix la necessitat d'una auditoria social que, seguint l'exemple d'Islàndia, investigui les responsabilitats de la bombolla immobiliària i clarifiqui quins han estat els grans beneficiaris i on han anat a parar tots aquests diners. Aquesta mateixa auditoria hauria de servir per acabar de perfilar les mesures destinades a revertir la tendència dels últims anys, amb la finalitat de regular l'habitatge com un bé d'ús i no d'inversió. Entre aquestes mesures, sense dubte s'haurà

de preveure la creació d'un parc públic de lloguer social, la creació de nous mecanismes per controlar el mercat hipotecari i l'assignació del crèdit, la limitació de la capacitat d'endeutament de la població, la garantia de la funció social de la propietat com a límit a un dret del qual abusen els grans propietaris, i la reforma de la Llei d'arrendaments urbans per fer del lloguer una alternativa real, estable i assequible, entre d'altres.

Mesures que evitaran la formació de noves bombolles immobiliàries, reduint l'esforç que han de portar a terme les famílies per accedir a un habitatge.

Cap a un canvi de model. La lliçó que ens deixa la crisi

Però encara cal anar més enllà. Com s'ha vist, no podem parlar d'hipoteques sense parlar de polítiques d'habitatge, ni d'habitatge sense parlar de model econòmic, ni de tot l'anterior sense parlar del terreny on es duen a terme aquestes decisions. Aquesta crisi ha servit per constatar els greus dèficits democràtics de les nostres societats i els riscos de deixar l'economia en mans de les entitats financeres i altres grans corporacions que busquen únicament i exclusivament el màxim benefici a repartir entre els seus accionistes, desentenent-se de si per aconseguir-ho enfonsen l'economia real, que és la que genera els llocs de treball per a la immensa majoria de la població. Per tot això, a més de legislar per garantir el dret a l'habitatge, haurem de fer un replantejament més estructural encara. Un replantejament que passa per recuperar el timó de la política econòmica, exercir sobre aquesta un control democràtic i revisar que les inversions i els mecanismes d'assignació del crèdit anteposin l'interès col·lectiu als guanys a curt termini. Les injeccions de capital públic a la banca obren una nova oportunitat per recuperar una banca pública que gestioni els diners dels dipositants sota uns criteris responsables, ètics i sostenibles.

Anem a poc a poc, perquè anem lluny

Però hem d'anar pas a pas. Amb el cap fred i el cor calent. Sense perdre de vista els grans objectius (dret a l'habitatge, més i millor

democràcia i justícia social), el moviment de les persones afectades per la hipoteca ha sabut obrir una escletxa precisament per saber distingir objectius a curt, mitjà i llarg termini. Aquesta visió ha permès començar a acumular petites grans victòries. Victòries que són necessàries per alimentar el moviment. Victòries que són imprescindibles per aixecar la moral d'una població desgastada per les retallades socials i pel retrocés de drets que fins fa quatre dies es creien consolidats. Una societat que veu atònita com es radicalitzen les polítiques de tall neoliberal que han provocat la crisi, en el que Naomi Klein anomena «doctrina del xoc». És a dir, aprofitar el moment de desconcert, por i certa paràlisi de la població en temps de crisi per implementar polítiques que tenen com a diana desmantellar l'estat del benestar i arrencar drets conquerits per posar-los al mercat. Per tot això, resulta imprescindible primer resistir a l'investida, per després anar guanyant terreny.

En aquest sentit, i en l'àmbit de la lluita pel dret a l'habitatge, la reacció de l'Administració, que ha anat cedint a mesura que la pressió popular ha anat en augment, tot i que tèbia i del tot insuficient, ens indica el camí. La dació en pagament retroactiva ja no és un tema tabú. Convertir en lloguer social els pisos en mans d'entitats bancàries, evitant així que milers de famílies siguin desnonades, ha aconseguit imposar-se com una qüestió de sentit comú, malgrat la potència dels altaveus neoliberals per reproduir el seu discurs i modelar l'imaginari popular. La gent ha entès que no ens trobem davant un problema individual, sinó davant un problema col·lectiu, social i polític. I és en aquests termes en els que cal continuar situant el debat i treballant les xarxes de suport mutu i l'organització col·lectiva.

De la mateixa manera, i en altres fronts, les retallades en l'àmbit de l'educació i la sanitat també han servit per articular una resposta. El 15M i les assemblees de barri són un alè d'esperança. Tots ells, elements suficients per agafar embranzida, per no deixar caure els braços i per seguir construint una alternativa.

Cap on ens dirigim?

Durant els darrers temps, l'individualisme, l'egoisme i el consumisme han estat els valors que la nostra societat ha premiat. Els resultats són a la vista. El 2012 serà un any difícil, un any de recessió econòmica en el qual, entre d'altres, augmentaran les execucions hipotecàries i els desnonaments, alhora que s'aplicaran noves retallades.

La sortida sistèmica a la crisi que ens brinda la recepta neoliberal ja la coneixem. Més retallades, desmantellament de l'estat del benestar, mercantilització de drets socials que signifiquen l'apertura de nous mercats fins ara vetats a la iniciativa privada... El cas que més ho exemplifica és el que està succeint a Grècia. Son les velles receptes que prescriu el capitalisme quan una economia entra en recessió. Receptes que als anys noranta es van imposar a diferents països d'Amèrica Llatina o Àsia amb els resultats de sobres coneguts. No és casualitat que països com ara Argentina hagin aixecat el cap en la mesura que s'han apartat del guió, després de negar-se a pagar part dels deutes pendents amb els creditors internacionals, uns deutes considerats il·legítims per la societat. Un altre exemple més recent d'un país díscol que s'ha negat a plegar-se als ajustos i als dictàmens de la doctrina oficial és el que ens ofereix el poble islandès, amb uns resultats prou esperançadors.

Per tant, si el camí de l'austeritat pressupostària i les retallades ja sabem cap on ens porta, potser haurem de començar a inspeccionar i a experimentar altres opcions.

Per una altra banda, aquesta crisi també està deixant en evidència l'obsolescència d'algunes organitzacions socials que fins ara havien actuat com a garants dels drets de la població. Entre d'altres, els sindicats laborals es mostren incapaços de donar resposta al xantatge de les deslocalitzacions i els acomiadaments. No és un problema exclusivament d'ells. Vivim en un món amb cada vegada més i millor tecnologia, i per tant més productiu, però on aquesta productivitat no es tradueix en una millora de les nostres condicions de vida, cada cop més precaritzada. En aquest món, el pes del treball com a factor de producció cada cop és més residual,

fet que comporta una progressiva minva en el poder de negociació i en la capacitat d'incidència dels sindicats, que s'acaba plasmant en una pèrdua de drets, com queda palès en la recent reforma laboral aprovada pel Partit Popular.

El resultat d'aquesta equació és paradoxal. Vivim en un món cada vegada més ric, però on s'incrementen dia a dia les desigualtats.

Per tant, haurem de pensar nous dispositius que superin o, si més no, complementin les clàssiques estructures sindicals amb la creació de noves arquitectures socials que assegurin la provisió de béns i serveis bàsics per a la població. Una nova manera d'organitzar-se que obri les portes a un nou sindicalisme més aferrat a les condicions de vida i al territori, i no tant a l'esfera laboral. Noves fórmules i agents socials que donin resposta a les necessitats actuals de la ciutadania amb capacitat per reeditar i segellar un nou pacte social.

En aquest sentit, les xarxes de suport mutu basades en la solidaritat, com la PAH o les assemblees de barri que han proliferat a l'empara del 15 M, constitueixen un experiment prometedor, reconfiguren la relació de forces existents i suposen un desafiament per a l'Estat, que tard o d'hora haurà de reinventar-se per tal d'atendre les noves demandes socials si no vol perdre legitimitat i, per tant, poder. I és que quan els amortidors socials dels quals ens havíem dotat com a societat s'esmicolen, tard o d'hora acaben sent reemplaçats per uns altres. Si l'Administració pública se'n desentén apareixeran nous subjectes polítics que la reemplaçin.

Ens trobem, doncs, davant d'una cruïlla de camins, i hem de decidir. Cada cop som més els que hem escollit caminar vers un altre paradigma. Cap a una nova manera d'organitzar-nos i de relacionar-nos. Sabem que el camí no és fàcil, que no estarà exempt d'errors i que haurem de lidiar amb multitud de contradiccions. Tal com resa un dels adagis zapatistes que ha fet més fortuna, haurem de caminar preguntant. No és una utopia, és l'única sortida civilitzada possible a la crisi.

3 Aspectes legals. Consells i recursos

La hipoteca i el procediment d'execució a l'Estat espanyol: anomalia o perversió?

Una cosa que molt poca gent sabia i que ara, de forma traumàtica, ha descobert és que, a l'Estat espanyol, el deute hipotecari no s'extingeix amb l'entrega de l'habitatge. Això és així perquè el que contracten les persones són préstecs dels quals responen personalment, en què l'habitatge és només una garantia. D'aquesta manera, en cas d'incompliment en el retorn del préstec, el creditor pot executar la garantia (i subhastar l'habitatge hipotecat), però això no vol dir que el resultat sigui suficient per liquidar el nostre deute. El préstec és una obligació principal del propietari. La hipoteca és un dret que té el creditor sobre l'habitatge del propietari endeutat.

Un cop es deixa de pagar una o més quotes s'incompleix el contracte que tenim amb l'entitat financera, i aquesta pot procedir a reclamar-nos el pagament. Com es veurà més endavant, pot fer-ho per la via judicial o per la via extrajudicial, davant notari. Però en tots dos casos el procediment és –en llenguatge jurídic– de «desequilibri»: inicialment el banc ja té raó, i la llei converteix el jutge o el notari en només un executor automàtic. Tots dos, per llei, han d'estar a favor del banc, ja que existeix una hipoteca constituïda com a document públic davant notari i per tant es presumeix que només cal executar l'acord lliurement pactat. Per això, no es tracta d'un procediment «deliberatiu», és a dir, no hi ha previst que en cap moment el jutge pugui escoltar el deutor: encara que vulgui o ho consideri rellevant, no pot saber si la persona està a l'atur, o malalta, si hi ha menors, si ha estat estafada... cap qüestió que no sigui el pagament del deute pot sotmetre's a la seva valoració. Encara més: a la pràctica, la majoria dels tràmits relatius a l'execució els despatxen de forma rutinària els secretaris judicials i els programes informàtics, sense que el jutge hi intervingui per a res.

Si això ja ha sonat prou dur, el procediment es va tornant despietat quan anem afegint el detall d'altres elements, como ara el que es coneix com a «venciment anticipat». Malgrat que estem

parlant de préstecs de llarga durada (de fins a 30 i 40 anys), la llei espanyola no preveu diferenciar un impagament sistemàtic d'una dificultat puntual. Així, de seguida que es deixa de pagar, no tan sols s'acumulen les quotes impagades més els interessos de demora, sinó que l'entitat creditora ens pot reclamar la totalitat del deute.

Arribats a la subhasta, i com ja s'ha explicat suficientment, ens trobem amb un dels elements més polèmics: la possibilitat del banc d'adjudicar-se l'habitatge pel 60% del valor de taxació si la subhasta queda deserta. Cal remarcar que aquest percentatge és arbitrari: la llei diu el 60% igual que fa uns mesos deia el 50%, com podria dir el 10% o el 80%. No hi ha cap justificació objectiva, i depèn únicament i exclusivament de la voluntat del Parlament que aprova les lleis o la seva reforma. Finalment, el deute que no queda cobert pel valor d'adjudicació és un deute viu del qual la persona haurà de respondre tota la seva vida. Tal com diu l'article 1.911 del Codi Civil: «Del compliment de les obligacions respon el deutor amb tots els seus béns presents i futurs». I les obligacions s'estenen als avaladors, que també ho poden perdre tot.

La ignorància de la llei no eximeix del seu compliment, i tot el que hem descrit fins aquí es fa complir amb rigor inclement, sense excepcions. Ara bé, sorprèn que les lleis, els reglaments i els mecanismes de control no siguin igual de rigorosos davant d'altres pràctiques i actors que intervenen en els mateixos contractes i en els mateixos procediments.

Bona part de la inclemència amb què ara es tracta la gent empobrida que contra la seva voluntat no pot pagar la hipoteca es basa en el fet que lliurement van signar un contracte. Però recordem com es van signar els contractes: amb desinformació; de vegades amb engany i fins i tot amb falsedats documentals facilitades per les mateixes entitats; amb un incontestable desequilibri entre les parts. Pensem, per exemple, en el paper de les taxadores, que van inflar preus per encàrrec de les entitats però ningú les investiga ni els en demana responsabilitats. O els notaris, obligats a

reunir-se amb el deutor que signa la hipoteca, amb caràcter previ a la signatura: incompliment sistemàtic. En teoria, responsables de donar fe que les parts han signat, plenament coneixedores de les implicacions: incompliment sistemàtic també. En teoria, responsables de detectar si en un contracte hi ha clàusules nul·les i eliminar-les si és el cas: tampoc va passar. Però ningú els en demana responsabilitats: taxadores i notaris han fet enormes beneficis durant els anys de la bombolla a costa d'una mala pràctica sistemàtica que ara no té cap conseqüència.

Resumint, podem destacar els següents aspectes com a principals elements que posarien en dubte la proporcionalitat i l'adequació que seria exigible al procediment hipotecari:

- Desinformació i engany en la contractació de les hipoteques.
- Desproporció en el càstig.
- Indefensió absoluta de la persona, ja que no pot al·legar res.
- Arbitrarietat en el valor d'adjudicació.
- Discriminació en l'aplicació de la llei.
- Resultats antisocials (vulneren drets humans i trenquen la cohesió social) i antieconòmics (promouen l'economia submergida i constrenyen el consum).

El procediment concursal

El procediment concursal és el que popularment es coneix com «declarar-se en fallida». Quan un deutor veu que no podrà pagar els seus creditors, demana declarar-se en concurs davant el jutjat mercantil. Aquest nomina un administrador concursal que fa un informe sobre les causes de la insolvència i resumeix els deutes i els actius. A continuació, o bé es produeix un acord amb els creditors en la forma de pagament dels deutes o bé es liquida el patrimoni: amb el que queda es paga els creditors, i és possible una condonació parcial per a aquells deutes que no queden coberts amb la liquidació. Un altre avantatge és que, mentre dura tot el concurs, es congelen els interessos i els procediments d'execució de deutes.

A l'inici de la crisi va córrer el rumor que, per evitar el deute i

el desnonament, les famílies es podien declarar en fallida igual que les empreses. I és cert que, formalment, la Llei concursal està dirigida tant a la persona jurídica (empreses) com a la persona física, però a la pràctica no és ben bé així. A la llei no hi ha cap referència al consumidor, i el principal problema de les famílies, la hipoteca, queda exclosa del procediment, de manera que no serveix per salvar l'habitatge. El concurs de particulars només paralitza l'execució hipotecària si l'habitatge està vinculat a l'activitat professional. Ens trobem, doncs, amb la paradoxa que aquest procediment no serveix per al principal problema dels ciutadans, però en canvi sí permet paralitzar les execucions de les empreses immobiliàries, que van ser molt més irresponsables en les seves operacions que les famílies i que a més es van hipotecar no per accedir a un habitatge, sinó per especular.

Així, el procediment concursal per a persones físiques només és recomanable quan hi ha una situació de sobreendeutament més enllà de la hipoteca (préstecs personals, targetes de crèdit, etc.), i tot i així no és fàcil. De fet, encara que en el concurs entrés la hipoteca de l'habitatge habitual, el procediment tal com és en l'actualitat seguiria sent poc recomanable per a particulars, en la mesura que significa entrar en un procediment complex que dura força temps, és molt costós (tant si ho paga el concursat com si ho paga l'Estat) i significa una fiscalització del dia a dia de la família en concurs (l'administrador ha d'autoritzar les despeses). Tenint en compte el volum de persones que actualment s'enfronten a procediments d'execució hipotecària, si aquestes acudissin en massa al concurs col·lapsarien els jutjats durant anys. I el més important: no necessitem judicialitzar encara més un problema econòmic i social, sinó resoldre'l.

La llei només es reforma per endurir-la

El 2009, quan ja feia dos anys que havia començat la crisi, els efectes devastadors del procediment hipotecari espanyol començaven a ser evidents. No obstant això, el Govern espanyol no tan sols no aprovava una reforma per protegir els drets dels ciutadans

afectats, sinó que reformava la llei hipotecària per endurir-la encara més.

El Reial Decret 716/2009 de regulació del mercat hipotecari i altres normes del sistema hipotecari i financer donava encara més cobertura als interessos de les entitats financeres. Entre d'altres, s'obria la possibilitat que les entitats financeres, de forma unilateral, puguin ampliar la hipoteca exigint noves garanties si l'habitatge pateix una deprecació respecte al valor inicial de taxació. Així, per a les persones físiques, si el valor del seu habitatge és, durant un any, inferior en un 20% al del crèdit hipotecari, el banc pot exigir l'ampliació de la hipoteca a altres béns (salari, noves propietats, nous avaladors). En cas que la persona s'hi negui o no tingui capacitat d'aportar noves garanties, la reforma faculta l'entitat a resoldre el contracte, és a dir, a reclamar la totalitat del deute i procedir a l'execució hipotecària, malgrat que la persona estigui al dia de pagament.

Mentre això passava, i fins a la data de tancament d'aquest llibre, malgrat que nombroses veus demanaven una reforma urgent per donar una sortida a les víctimes més vulnerables de la crisi, el Govern –primer socialista, després popular– s'ha negat en banda. Ni la dació reclamada pels afectats ni el mecanisme de segona oportunitat que experts juristes consultats pel mateix Govern recomanaven han estat regulats, amb l'excusa de la complexitat que suposaria tocar normes bàsiques de l'estat de dret i d'afectar la seguretat jurídica dels contractes. Però la pregunta inevitable és: on queda l'estat de dret i la seguretat jurídica per als centenars de milers de famílies afectades per una execució hipotecària que els condemna de per vida?

I a Europa, com s'ho fan?

En matèria d'habitatge, l'anomalia espanyola no es redueix al tema hipotecari. En el marc europeu som líders en habitatge buit (al voltant de 6 milions, segons una estimació de l'INE de 2012),

en corrupció urbanística, en percentatge de propietaris i sobreendeutament... Per contra, som dels països europeus amb menys lloguer (10% del parc davant del 30% de mitjana europea), i gairebé ni sortim a l'estadística del lloguer social (per sota de l'1%, només per davant de Grècia, i davant del 35% dels Països Baixos o el 20% d'Àustria, el Regne Unit, França o Finlàndia). Evidentment, tal com ja s'ha explicat a la primera part del llibre, existeix una relació directa entre la manca de polítiques que incentivin el lloguer o altres formes de tinença alternatives a la propietat, l'absència d'un parc públic de lloguer social i el sobreendeutament de la població.

En matèria hipotecària, l'anomalia espanyola sobresurt un cop més. En països veïns que les nostres administracions tenen com a referent i model a seguir en molts temes, especialment econòmics, la liquidació de deutes en determinades circumstàncies i el dret a la segona oportunitat és la regla, no l'excepció. Si bé és cert que la dació en pagament com a tal està implantada als EUA però no a Europa, també és cert que en gairebé tots els països europeus existeix algun procediment per superar la insolvència de la persona física.

Bàsicament, hi ha dos models. D'una banda, el model anglosaxó, que permet «tornar a començar» (*fresh start*) i que seria el més proper a la dació en pagament. Hi ha un procediment concursal en què, en els casos de deutors de bona fe, s'utilitza el patrimoni disponible per pagar els deutes, incloent-hi l'hipotecari d'habitatge habitual, i el que no es pot cobrir queda condonat pel jutge, encara que el creditor no hi estigui d'acord. Així, les persones poden «tornar a començar» i generar de nou ingressos sense por de ser embargades. La idea de fons és que, per raons humanitàries, les persones han de tenir el dret a una segona oportunitat, però també que hi ha una coresponsabilitat del creditor que ha concedit el préstec, i que és bo per a la societat en general que el deutor de bona fe es pugui reincorporar quan abans millor a l'activitat econòmica i al consum.

L'altre model, més comú a Europa, és el de la rehabilitació.

Aquest està més orientat a intentar trobar un pla viable de pagament dels deutes a través d'una renegociació que es pot fer tant per via judicial com fora dels tribunals, a través d'una mediació obligatòria. Aquí no hi ha una condonació automàtica de deutes, però tampoc es permet una condemna de per vida: després d'un temps determinat, i si el deutor de bona fe ha fet tot el possible per saldar els deutes, podrà tenir el benefici d'una condonació parcial.

Així, per exemple, a Alemanya està prevista una fase de negociació prèvia a la via judicial. Si no es produeix un acord es pot recórrer a la via concursal, aportant un pla de pagaments viable. El jutge pot aprovar aquest pla encara que els creditors no hi estiguin d'acord. Si no hi ha viabilitat possible, aleshores sí es liquida el patrimoni disponible i els deutes no coberts prescriuen als sis anys. A França també hi ha una fase prèvia a la judicial, en aquest cas una via administrativa de sobreendeutament en la qual es paralitzen les execucions, incloent-hi la hipoteca, i s'estudia un pla de pagaments. Si no hi ha acord, des del 2003 existeix una «Llei de la segona oportunitat» que, només en els casos de deutors de bona fe i insolvència greu, permet l'extinció dels deutes. En el pitjor dels casos, està previst que el pla de pagaments s'allargui com a màxim fins a deu anys.

Resumint: el fet que existeixin vies com la mediació obligatòria per l'entitat, procediments concursals que permeten condonacions substancials del deute o prescripcions dels deutes que fan que en un termini raonable les persones puguin tornar a començar, fa que, a la pràctica, moltes entitats apliquin de facto la dació en pagament. Si els bancs saben que les persones poden recórrer a mecanismes que al final els alliberaran dels deutes s'estimen més estalviar-se el temps i els diners del procediment, acceptant la dació. El resultat: a Europa se segueix concedint crèdit, però molt més responsable i amb taxacions menys inflades que a l'Estat espanyol, desmentint les amenaces que fa la banca espanyola dels riscos de legislar la dació en pagament o algun tipus de fórmula que permeti la segona oportunitat.

Directiva europea

El 2008 es publicava el dictamen del Comitè Econòmic i Social Europeu *Crèdit i exclusió social a la societat de l'abundància*, en què s'alertava que les diferències entre els sistemes de regulació hipotecària dels diferents països europeus «afavoreix una situació de desigualtat d'oportunitats que genera injustícia social, per una banda, i que distorsiona i obstrueix la plena realització del mercat interior, per una altra». La conclusió lògica era assenyalar la necessitat d'una intervenció proporcional de la Unió Europea per reequilibrar la situació.

Malgrat que feia anys que a Europa es parlava de la necessitat d'harmonitzar els aspectes relacionats amb un mercat tan important com és l'hipotecari, els interessos en joc han retardat qualsevol intervenció. Fins que, amb la crisi, el mal funcionament de les entitats financeres i en particular la crisi de les hipoteques *subprime* han posat en qüestió el sistema i han provocat la desconfiança entre els consumidors. Aquesta manca de confiança és la que ha fet possible que la idea de una normativa comuna es pogués concretar. El Parlament Europeu s'ha proposat aprovar abans que acabi el 2012 una directiva sobre crèdits hipotecaris per accedir al mercat residencial en règim de propietat.

Però els mateixos eurodiputats de la comissió responsable de tirar endavant el text de la directiva i les negociacions per a la seva aprovació reconeixien, a principis de febrer del 2012, que, per garantir el consens, el text no podria ser gaire ambiciós. I és que si el lobby financer és poderós a Espanya, també ho és a Europa. A més, la directiva ha de ser aprovada pel Parlament, la Comissió i el Consell, on qui acaba manant són els governs dels països que componen la Unió.

Els objectius formals de la directiva són tres: millorar la integració dels mercats europeus, afavorir la protecció dels consumidors i optimitzar la inclusió financera. Però, previsiblement, el text final no dirà res sobre qüestions que ara angoixen la població, com és l'execució en cas d'impagament. Es limitarà a millorar la informació prèvia dels contractes, a promoure la transparència del sector,

a millorar les taxacions i els estudis de solvència previs a la contractació, etc. Qüestions que sens dubte serà bo regular, però que no ataquen les principals preocupacions de la ciutadania: la regulació de la segona oportunitat o la regulació del mercat hipotecari per evitar el sobreendeutament. Quan es llegeix el detall del text queda clar que s'acaba imposant l'objectiu de retornar la confiança al mercat financer per seguir alimentant el gran negoci de les hipotèques, per sobre de la necessitat de garantir els drets fonamentals de les persones i d'afavorir altres formes d'accés a l'habitatge més sostenibles.

En un seminari públic a Brussel·les de presentació del projecte de directiva davant la premsa, nombrosos mitjans de l'Estat espanyol es van interessar sobre les propostes de la nova directiva en una situació crítica com l'espanyola. Els ponents es van limitar a respondre que el problema espanyol era singular, especialment greu, però una anomalia dins el context europeu, i que per tant no es podia impulsar una regulació a tot Europa per un problema que només era d'un dels països, ja que «l'excés de regulació seria negatiu». Negatiu per a qui? Per a les entitats financeres, per suposat. En tot cas, va quedar clar que d'Europa no arribaria la solució a «l'anomalia» espanyola.

Sentències amb seny i sensibilitat

El desembre del 2010, la Secció 2a de l'Audiència Provincial de Navarra dictava una interlocutòria pionera a l'Estat que ratificava la sentència del jutjat de primera instància d'Estella, segons la qual l'adjudicació de l'habitatge per part del BBVA era suficient per saldar el deute. La notícia transcendia ràpidament a tots els mitjans de comunicació anunciant que una Audiència aplicava la dació en pagament. En realitat no és ben bé així, ja que la dació només es pot fer quan la persona afectada encara és propietària. D'altra banda, cap jutge pot alterar l'actual procediment d'execució. Així, el procediment executiu s'havia desenvolupat segons la

llei vigent, i el BBVA s'havia adjudicat l'habitatge en subhasta deserta pel 50% del seu valor de taxació.

Ara bé, quan el BBVA va pretendre utilitzar el privilegi que li dóna la llei de seguir reclamant el deute formalment no cobert pel 50% del valor d'adjudicació, el jutge va rebutjar aquesta pretensió. Per fer-ho, el tribunal recorda que, segons l'article 3 del Codi Civil, «les normes han de ser interpretades d'acord amb la realitat del temps en què han de ser aplicades», i la pretensió de l'entitat de seguir perseguint el deute en l'actual context de crisi constituiria un «abús de dret». Especialment, perquè 1) L'entitat havia fet la taxació de l'habitatge per un valor molt superior al deute pendent i ara no pot desentendre's d'aquesta taxació; 2) L'entitat incorpora l'habitatge al seu patrimoni no pel 50%, sinó pel valor de taxació, i 3) Les entitats financeres en general tenen una responsabilitat directa en l'actual crisi, i si l'habitatge avui té un valor de mercat inferior és directament atribuïble a la mala gestió d'aquestes entitats.

Quasi un any després de la interlocutòria de Navarra, el setembre del 2011, la Secció 2a de l'Audiència Provincial de Girona va acceptar el recurs d'apel·lació contra la decisió del Jutjat de Primera Instància número 1 de Girona de continuar amb el procediment un cop executat l'habitatge. En aquest cas, doncs, no ratifica una decisió del jutjat, sinó que accepta el recurs de la persona afectada contra l'ordre d'execució del deute restant, obrint la via perquè tots els advocats recorrin contra les ordres d'embargament posteriors a les subhastes.

També en aquest cas, l'Audiència considera «abús de dret» la pretensió de Deutsche Bank de seguir reclamant el deute quan aquesta entitat ha incorporat al seu patrimoni l'habitatge per un import superior, fet que provocaria un «enriquiment injust». La resolució recorda que els crèdits hipotecaris són contractes d'adhesió en què la part forta, el banc, no pot canviar els termes –la taxació, entre d'altres– que ell mateix va acordar en escriptura pública. En segon terme, la interlocutòria estableix que continuar amb l'execució un cop executat l'habitatge pot considerar-se una «clàusula abusiva», i per tant nul·la d'acord amb allò que estableix la

Llei General per a la Defensa de Consumidors i Usuaris 1/2007.

A part d'aquests dos autos, que han estat els més coneguts i en part els més rellevants en la mesura que ha estat una Audiència Provincial la que s'ha pronunciat (i, per tant, una instància superior als jutjats d'instrucció), a poc a poc s'ha anat coneixent un degoteig de sentències similars per tota la geografia espanyola, entre les quals destaquen les següents: Secció 2a de l'Audiència Provincial de Ciutat Real (gener del 2011); Jutjat de Primera Instància núm. 44 de Barcelona (febrer del 2011); Jutjat de Primera Instància n. 3 de Vinaròs (març del 2011); Jutjat de Primera Instància n. 5 d'Elx (juliol del 2011); Jutjat de Primera Instància n. 5 de Lleida (desembre del 2011); Jutjat d'Instrucció n. 3 de Torrejón de Ardoz (gener del 2012); Jutjat de Primera Instància n. 3 d'Arenys de Mar (febrer del 2012); Jutjat de Primera Instància n. 1 de Mataró (febrer del 2012); Jutjat de Primera Instància n. 8 de Valladolid (març del 2012)... i de ben segur, quan aquest llibre hagi estat publicat, ja en podrem sumar de noves.

El que diuen aquestes sentències no és que no s'hagi de respondre dels préstecs contractats. Certament, la mateixa idea de préstec tindria poc sentit sense una responsabilitat obligada davant d'aquest. Ara bé, el que sí que s'ha de poder plantejar és que aquesta responsabilitat ha de poder ser limitada en alguns casos excepcionals en què es produeix una causa sobrevinguda i involuntària que provoca la incapacitat de pagament. I, per altra banda, el que resulta inacceptable és que hi hagi un valor d'adjudicació arbitrari que suposi la condemna de la part més feble, exonerant de la seva responsabilitat la part més forta.

El món judicial es mobilitza

Aquestes sentències que, d'alguna manera, apliquen una versió indirecta i a posteriori de la dació en pagament, sobretot posen de manifest el malestar o la incomoditat entre molts jutges i professionals del món jurídic amb un procediment que provoca greus injustícies. Però a banda d'aquests autos hi ha hagut més accions.

Potser una de les més conegudes es la qüestió d'inconstitucio-

nalitat plantejada pel jutjat de primera instància n. 2 de Sabadell. El passat setembre de del 2010, el jutge Guillem Soler li va plantejar al Tribunal Constitucional les seves sospites que el procediment d'execució podria ser inconstitucional com a mínim per vulnerar el dret fonamental a la tutela judicial efectiva, el dret a l'habitatge digne i adequat, i el principi d'interdicció de l'arbitrarietat en l'actuació dels poders públics. El juliol del 2011, el Tribunal Constitucional va respondre amb l'arxiu de la queixa, al·legant que no era competència seva, sinó del legislador.

Una altra acció –en curs– és la qüestió prejudicial presentada pel magistrat J. M. Fernández Seijo davant el Tribunal de Justícia de Luxemburg. A partir de la demanda d'un afectat que, havent ja patit l'execució hipotecària i el desnonament, reclama per la nul·litat de tres clàusules potencialment abusives que haurien pogut ser les desencadenants de la seva insolvència i posterior execució, el magistrat planteja al tribunal europeu si el procediment hipotecari espanyol podria estar vulnerant els drets dels consumidors recollits a la Directiva Europea 93/13/CEE. La qüestió ha estat admesa a tràmit i el tribunal escoltarà l'afectat, l'entitat, l'Estat espanyol i la resta d'estats abans de pronunciar-se.

Fora ja dels tribunals, importants associacions professionals com ara Jueces para la Democracia han emès comunicats contundents en què s'han posicionat de forma clara respecte de la necessitat d'una reforma de la legislació hipotecària que sigui obligatòria, i no voluntària, per a les entitats. També Carlos Castresana, fiscal del Tribunal Suprem, va fer unes declaracions molt dures el passat març del 2012 denunciant la «desigualtat sagnant» que provoquen les execucions hipotecàries. Castresana va instar el Govern a regular la dació en pagament, alhora que plantejava la necessitat d'establir un fons de rescat per a les famílies, de la mateixa manera que l'Estat ha fet amb el sector bancari. La seva intervenció acabava recomanant a la ciutadania que es mobilitzi per a la defensa dels seus drets.

Les fases del procés

Fruit del treball col·lectiu i voluntari de molta gent i de l'ajut puntual de diversos professionals del món jurídic, i sumant-hi l'experiència pràctica de tres anys, la PAH ha anat acumulant un coneixement detallat del procediment que s'inicia quan es deixa de pagar una hipoteca. Aquest coneixement és el que s'utilitza en l'assessorament col·lectiu anteriorment descrit al capítol 7, i es complementa amb consells i recursos que s'han anat elaborant i consolidant amb la pràctica quotidiana de les assemblees de les diferents PAH.

Compartim aquí un resum de les tres fases principals i alguns consells. Però volem remarcar que només són indicacions útils: en molts casos, ens han permès aconseguir una dació o aturar un desnonament, però en d'altres ha estat impossible resoldre positivament el cas. I és que, un cop més, recordem que la clau de tot plegat rau a organitzar-nos per canviar una llei que, ara mateix, deixa en mans de les entitats financeres la decisió final que farà que un cas es resolgui o no.

En aquest sentit, us donem ja un consell general, útil per a qualsevol de les fases: compte amb els voltors! Qualsevol persona o empresa que us digui que, per una quantitat de diners X, us poden resoldre el problema, senzillament us està mentint. Ni el millor dels advocats o de les advocades poden assegurar cap victòria amb una llei injusta com l'actual. Si una entitat financera té clar que li interessa quedar-se amb casa vostra per la via judicial, la llei li permetrà fer-ho sense que cap advocat o empresa ho pugui impedir. Una altra cosa és que, efectivament, un bon professional us podrà ajudar a negociar millor amb l'entitat. Però això també ho podeu fer sols seguint alguns consells o, encara millor, amb el suport de la PAH més propera que tingueu; així no us haureu de gastar uns diners que no teniu i, a més, descobrireu que ajuntant-vos amb més gent us sentireu menys sols, gaudireu de la solidaritat i aprendreu a valdre-us per vosaltres mateixos. I això no té preu.

Entre la gent que intenta aprofitar-se de la desgràcia aliena cal tenir especial compte amb els *xiringuitos* pseudomafiosos que es

mouen pel voltant dels jutjats. Aquests personatges es dediquen a passar pels taulells d'anuncis oficials de cada jutjat, on, per llei, s'anuncien els procediments d'execucions hipotecàries amb totes les dades personals (nom i cognoms i adreça). Això els permet enviar cartes o fer trucades presentant-se com algú que té tota la informació sobre el nostre cas i, si li paguem, ens pot «ajudar». De vegades es fan passar per advocats que actuen en nom de l'entitat financera, i d'altres utilitzen noms comercials i imatges que plagien iniciatives com les de la PAH per intentar captar clients (és el cas d'una «Plataforma antidesahucios, Soluciones jurídicas a Problemas Hipotecarios», o el de la «Xarxa catalana de Defensa Jurídica»). Si us contacten, ni cas; només us faran perdre diners que necessitareu per a coses més importants.

Un altre consell general, vàlid per a qualsevol de les fases i potser el més important de tots: calma, molta calma. Ningú va a la presó per no pagar una hipoteca, i un procediment judicial d'execució hipotecària i desnonament triga un temps, com a mínim uns mesos (la mitjana actual és al voltant de 18 mesos): no es resol d'un dia per l'altre i, per tant, tindrem temps d'anar mesurant què podem fer. És habitual i normal que de seguida que tinguem dificultats de pagament comencem a sentir una forta angoixa; encara es complica més si el director d'oficina o la persona interlocutora de l'entitat financera es neguen a oferir cap solució, o fins i tot t'amenacen que et faran fora i t'ho prendran tot. L'ansietat davant la possible pèrdua de l'habitatge és del tot comprensible, però un cop hem deixat de pagar perquè senzillament no podíem fer una altra cosa de res ens servirà preocupar-nos més. Prioritzeu el vostre benestar i el de la vostra família, no deixeu que les tensions per motius econòmics us amarguin el dia a dia. Sempre es pot fer alguna cosa, i encara més si compteu amb el suport de la PAH més propera o un altre col·lectiu similar basat en el suport mutu.

Fase 1: deixar de pagar. Consells

Aquesta és la fase en què encara no hi ha cap procediment judicial. Comença en el moment en què encara estàs pagant però veus que aviat no ho podràs fer, i s'allarga durant aquells mesos en què ja has deixat de pagar però l'entitat està més o menys oberta a una negociació abans de recórrer al procediment. L'interlocutor principal és l'entitat financera i és amb ella amb qui has de negociar.

Has de saber que, mentre estiguis pagant, difícilment l'entitat t'oferirà cap solució alternativa; paradoxalment, quan més responsable vols ser, menys cas solen fer-te les entitats. Així, és probable que, en previsió que arribarà un moment en què no podràs pagar, t'apropis a la teva oficina per plantejar la situació, però com a molt obtinguis per resposta una frase genèrica del tipus «mira de pagar» o «no podem fer-hi res». I és que el sistema és tan pervers que, mentre tu pagues, el banc està content i no vol saber res de cap hipotètica dificultat: li és igual si per pagar la hipoteca t'has de prostituir, o deixar de menjar, o atracar una botiga. Ell vol que li paguis, i mentre ho facis, ets un bon client que no embruta el seu compte de resultats. Per tant, el més habitual és que fins que no deixes de pagar resulta impossible començar una negociació seriosa amb l'entitat.

Una altra cosa que cal tenir en compte és que aquesta negociació serà una mica més complicada en el cas que hi hagi avaladors. La figura dels avaladors (habitualment, els pares o altres persones properes que perquè ens estimen ens han volgut ajudar) suposa un atractiu afegit per a l'entitat: no tan sols podran reclamar i embargar els titulars de la hipoteca, sinó també els avaladors, cosa que fa més atractiu el procediment judicial. La regulació actual és igual de despietada amb els avaladors que amb els titulars, i per tant també podran veure embargats els seus béns presents i futurs. No hi ha cap manera de treure els avaladors de la hipoteca, tret que l'entitat financera estigui d'acord a fer-ho. Com que les entitats, per definició, busquen el màxim benefici possible amb el mínim risc possible, mai accepten treure la garantia afegida que els

dóna tenir un avalador tret que els ofereix un altre avalador o una garantia per substituir-lo.

El tema dels avaladors dificulta aconseguir una dació en pagament. Però que sigui més difícil no vol dir que sigui impossible: s'han aconseguit dacions per la totalitat del deute també en hipoteques amb avaladors, així que depèn de la voluntat de l'entitat i de la nostra perseverança per ajudar a decantar aquesta voluntat.

Finalment, en aquesta fase, a partir del moment en què es deixa de pagar, cal preparar-se per a l'assetjament que podem patir fruit de les tècniques prejudicials de reclamació del deute: cartes de reclamació, trucades a casa i a la feina, als avaladors... Segons quina sigui l'entitat, unes són més agressives que d'altres. Les pitjors són aquelles que subcontracten el servei, perquè en aquests casos són professionals que només es dediquen a perseguir la gent i que sovint tenen incentius i guanyen comissió quan aconseguen que algú pagui. En casos extrems, arriben a un autèntic maltractament, culpabilitzant les persones, buscant els punts febles per fer mal, parlant per telèfon amb els fills petits o amb companys de feina... No tingueu por: si us veuen espantats, insistiran encara més. Si, en canvi, veuen que no els funciona, a poc a poc ho deixaran córrer.

Consells

Decideix quina és la solució que vols ...i fes-te respectar. A l'inici de la negociació, el més probable és que l'entitat digui que tot el que proposeu vosaltres és impossible. O si parleu amb algú de l'Administració, és possible que us digui que no hi ha res a fer, que la llei és la llei i que accepteu el que us proposi l'entitat creditora. No us desanimeu i defenseu el que creieu just tantes vegades com calgui.

En alguns casos (sobretot si la dificultat econòmica és puntual i hi ha l'expectativa de recuperar la capacitat de pagament a curt termini), amb un període de carència n'hi hauria prou: durant un període de temps, que difícilment serà més d'un any, es pacta el pagament de només interessos, sense amortitzar capital, fent que es redueixi la quota mensual. Però amb la crisi, en la major part

dels casos es tracta d'hipoteques signades en plena bombolla (que quasi no han amortitzat capital), i les dificultats econòmiques són greus i de llarga durada. Alhora, el mercat immobiliari està aturat i resulta impossible vendre els pisos pel preu equivalent al deute. És en aquests casos que la majoria de les persones s'estimen més entregar la propietat de l'habitatge i saldar el deute per tornar a començar amb un lloguer assequible, ja sigui en el mateix pis o en un altre. Per això, la majoria de les persones afectades reclamen el dret a la dació en pagament.

La dació existeix en l'actual Llei hipotecària, però no com a dret del deutor. És a dir, està prevista com una possibilitat que han d'acordar les parts a l'hora de signar el contracte. Com que la gent no ho sabia, la majoria de les hipoteques s'han signat sense acordar la possibilitat de la dació. Tot i així, segueix sent possible sempre que ho vulgui l'entitat creditora. Ara bé, quan ens dirigim a l'oficina per primer cop a sol·licitar la dació, en el 99% dels casos ens diran que és impossible, que no ho poden fer. No us preocupeu: és el més habitual, i el que hem de fer és insistir. És probable que us facin una contraproposta, i per això cal que tingueu molt clar què voleu i què no.

L'entitat sol proposar un refinançament o novació. Això implica modificar les condicions de la hipoteca amb la finalitat de reduir la quota mensual; per exemple, allargant el període d'amortització, ampliant capital, modificant el tipus d'interès aplicable... Cal anar amb molt de compte amb aquestes propostes, perquè la immensa majoria dels cops signifiquen pa per a avui i gana per a demà: allargar l'agonia i augmentar el deute per acabar deixant de pagar perquè resulta que la reducció de quota finalment no era tan significativa com ens pensàvem, o perquè es redueix durant, per exemple, un any, però després torna a pujar, fins i tot molt més que a l'inici de l'operació. Les novacions, a més, impliquen despeses que l'oficina no et sol explicar (notari, gestoria, registre de la propietat, nova taxació, comissions) però que tu acabaràs pagant. Encara és pitjor quan ens proposen un préstec personal: et diuen que podràs compensar els diners que ara no pots pagar amb

els diners que ells et presten, però tractant-se d'un préstec personal els interessos són elevadíssims i acabes augmentant el deute de forma irracional. És com llançar benzina al foc.

Sigui com sigui, si alguna cosa hauríem d'haver après a aquestes alçades és a no signar mai més res que no estem segurs d'haver entès. Exigiu que us donin totes les propostes per escrit i doneu-vos temps per llegir-ho amb calma i consultar-ho amb qui us doni confiança.

Quan deixar de pagar?

Una altra decisió que només pot prendre la persona directament afectada és el moment en què es deixa de pagar, si és que no s'ha fet ja per incapacitat total de pagament. Tret d'aquests darrers casos, sovint ens trobem persones que davant l'angoixa que suposa un procediment d'execució i desnonament demanen diners a familiars o a altres persones de confiança per seguir pagant la hipoteca; o, encara pitjor, deixen de pagar necessitats bàsiques (menjar, aigua, llum, gas) per seguir pagant la quota; finalment, una altra situació habitual és la de persones que segueixen pagant, destinant quasi la totalitat de la prestació d'atur, sabent que quan deixin de rebre la prestació ja no podran pagar.

Només vosaltres podeu decidir quan deixeu de pagar, però a partir de la nostra experiència, ens atrevim a suggerir-vos tres coses: 1) Cap casa, cap hipoteca i cap entitat financera es mereix el sacrifici de la vostra família; la salut és el primer, no deixeu mai d'atendre les necessitats bàsiques per pagar la maleïda hipoteca. 2) Si veieu clarament que aviat arribarà el moment en què no podreu pagar (per exemple, d'aquí a tres mesos, quan s'acabi la prestació de l'atur), penseu que tots els mesos que ara deixeu de pagar són diners que us estalvieu i podeu destinar a la cura de la vostra família. Si sabeu del cert que deixareu de pagar, feu-ho ja, atès que pagar algunes mensualitats més no disminuirà el deute final. 3) Un cop ho hagueu decidit, trobeu-li la part positiva i no us angoixeu més. Heu fet el que heu pogut.

I un darrer consell: no us cregueu els directors d'oficina que us

diguin que «aneu posant el que pugueu al compte», que «així l'entitat veurà que teniu bona voluntat». De seguida que es deixa de pagar la totalitat d'una quota esteu incomplint el contracte, entreu en mora i comencen a córrer els interessos (molt elevats). Per tant, tret que acordeu per escrit una carència o reducció de quota, «anar posant el que es pot» significa perdre els diners que s'ingressen sense que això aturi els interessos ni –quan l'entitat ho decideixi– l'inici del procediment judicial.

Tècniques de negociació amb l'entitat financera

Quan haguem de començar la negociació amb l'entitat, abans de res, cal que ens mentalitzem que 1) Nosaltres no hem fet res mal fet, 2) La por i l'angoixa van en contra nostra. Excepte algunes honroses excepcions, els directors d'oficina (que reben pressió dels seus superiors per aconseguir resultats) s'han fet una cuirassa davant el patiment de les persones i no tan sols ignoren voluntàriament les situacions personals, sinó que de vegades fins i tot se n'aprofiten per fer més pressió. No són pocs els casos que han arribat a la PAH després de rebre insults i amenaces a la mateixa oficina que anys enrere els van tractar amb tanta amabilitat que semblaven de la família.

Tant si a la vostra oficina són amables com si són indiferents o agressius, per començar a negociar cal que estigueu tan tranquils com sigui possible. En el moment que considereu oportú (abans o després de deixar de pagar), us adreceu al director de l'oficina i li comuniquem la vostra situació i la vostra proposta de solució. L'ideal és que ho feu presencialment i portant-ho per escrit, amb dues còpies, una per a l'entitat i l'altra perquè us la segellin. Si el que voleu demanar és la dació en pagament, podeu utilitzar el model d'escrit que trobareu a la web de la PAH. Si el director us diu que no és en les seves mans, li demaneu que ho tramiti a la central però acompanyant-ho d'una recomanació seva: això segur que ho pot fer.

A partir d'aquí, es tracta d'aplicar el sentit comú i una tècnica d'escalada: de menys a més, anirem apujant el to de la nostra in-

sistència. Un cop presentada la nostra proposta de, per exemple, dació més lloguer del pis, cal esperar que ens donin una resposta. No hi ha un temps predefinit perquè ens contestin; de vegades triguen poc, però el més habitual és que triguin setmanes, i fins i tot mesos. No tinguem pressa: mentre estiguem negociant, rarament l'entitat començarà el procediment judicial, i per tant és temps que estem guanyant en el pis sense haver de pagar.

És possible que, abans de donar-nos una resposta definitiva, ens demanin documentació complementària (rebuts per demostrar que estem al dia del pagament de l'IBI, dels serveis o de la comunitat, o algun document acreditatiu dels nostres ingressos). Això és bon senyal, i vol dir que estan estudiant seriosament la nostra proposta. En el cas de les dacions, sol ser un requisit que tots els pagaments relatius a l'habitatge estiguin al dia i que no hi hagi altres càrregues sobre el mateix (per exemple, un usdefruit o embargaments com a conseqüència d'altres deutes impagats).

Però el més habitual és que no acceptin la nostra proposta de dació a la primera i en canvi ens pressionin perquè trobem els diners per pagar com sigui, o bé que ens ofereixin, tal com ja s'ha vist, un refinançament o un préstec personal que faria encara més gran la pilota del deute, però que a l'entitat li permet dissimular la morositat en els seus comptes de resultats uns mesos més. Aguanteu, mantingueu-vos fermes, insistiu. Però si pel que fos considereu acceptar la proposta que us fan, no caiguen a la trampa de posar més avaladors: és possible que entre les propostes que us facin s'inclouï una lleugera millora de les condicions a canvi d'augmentar les garanties i us diguin: «Podríem arreglar el descobert actual i abaixar la quota una mica si afegeixes el teu fill com a aval...». Ja hem vist que un avalador queda atrapat en el préstec de per vida, així que no s'ho val: hipotecar un ésser estimat pot treure'ns el son més que el fet de quedar nosaltres mateixos endeutats i sense casa.

Per tant, amb calma i ferma, expliquem al nostre interlocutor que potser no ens han entès: la nostra situació requereix una dació

en pagament, així que serà millor que ho tornin a valorar. Si cal, els tornem a presentar la petició per escrit. I si ens vénen dient que és «impossible», demostrem que estem ben informats, expliquem que ens hem assessorat i que sabem que, en altres casos, aquesta mateixa entitat ha fet dacions: per què en el meu cas no hauria de ser possible? M'estan discriminant?

En aquest moment també podem utilitzar els recursos de l'Administració per reforçar la nostra petició; per exemple, adjuntant a la nostra petició un informe de serveis socials on s'acrediti que no tenim recursos. O demanant al servei de la Generalitat Ofideute que contactin la central de la nostra entitat per donar suport a la nostra demanda. (Vegeu els detalls d'aquests serveis a «Recursos útils».)

Sobretot, per a qualsevol moment de la negociació és essencial que donem la volta a la truita, que perdem la por i que ho fem notar a l'entitat: fins ara els bancs s'han fet forts i han pressionat per fer signar refinançaments, aprofitant-se de l'estat d'angoixa i nerviosisme de les persones afectades. Cal que els feu entendre que ja no teniu por, que us heu adonat que si ja ho teniu tot perdut (la casa, un deute de per vida) ja no us queda res a perdre. Que us heu informat i sabeu que, si poseu totes les vostres coses a nom d'algú altre i treballeu en negre, no us podran embargar res. Que us quedareu a la casa fins al final i els costarà molt desnonar-vos. Que fins ara la hipoteca i el banc era el vostre pitjor malson, però que potser ara sereu vosaltres el pitjor malson de l'oficina i del banc.

I així anem insistint tants cops com calgui. Si no us fan cas, podeu apujar el nivell i demanar accions de suport a la vostra PAH més propera. Amb l'experiència d'aquests darrers tres anys hem constatat que quan tenim més capacitat de pressió és quan toquem la imatge pública de les entitats. Així, una possible acció és situar-se de forma pacífica però constant a les portes de l'oficina i distribuir fulls volants als clients que entren i surten de l'entitat en què expliquem el que aquest banc està fent i com tracta els seus clients quan aquests tenen la mala sort de passar dificultats. Hi ha persones que

fins i tot han fet acampades de diversos dies i així han aconseguit que la central els convoqués a una reunió per trobar una solució.

Per als casos més extrems, en què no ens volen rebre o ens tracten malament, es pot recórrer als mitjans de comunicació i denunciar el cas. També es poden fer accions col·lectives, ajuntant-nos amb altres persones afectades de la mateixa entitat per forçar una negociació col·lectiva. No rendir-vos és la clau.

La possibilitat de llogar el pis

Si la dificultat econòmica que ens impedeix pagar la hipoteca és temporal i tenim alguna alternativa d'habitatge, per exemple familiar, a la qual recórrer sense que sigui un gran trasbals per a ningú, llogar el pis pot ser una opció que ens permeti complementar la quota que ara mateix ja no podem pagar. Ara bé, si la insolvència va per llarg, o el lloguer que podríem obtenir no seria suficient per arribar a la totalitat de la quota hipotecària, o senzillament no tenim cap altre lloc al qual anar, millor no complicar-nos més la vida.

Una altra eventual utilitat de llogar el pis seria mantenir la possessió un cop es produeixi la subhasta i el banc passi a ser el nou propietari. A principis de 2012 va córrer com la pólvora un missatge per Internet en què s'afirmava haver trobat la gran solució per evitar els desnonaments: llogar el pis a algú de confiança per una quantitat simbòlica i amb una durada indefinida, de manera que, quan es produís el canvi de propietat, el banc hauria de respectar aquest contracte de lloguer. Això no és ben bé així, però hi ha una part de veritat que en alguns casos pot ser útil.

Malgrat que algunes hipoteques tenen una clàusula abusiva segons la qual estaria prohibit llogar l'habitatge, el cert és que un propietari pot efectivament llogar el seu pis quan vulgui i a qui vulgui. Ara bé, si vol que aquest contracte sigui vàlid amb un nou propietari haurà de tenir cura que no hi hagi indicis de frau. Per exemple, si el contracte es fa a nom d'una persona molt propera (com pares o fills), si es fa per una renda molt baixa o per una durada indefinida, són indicis que aquell contracte s'ha fet per bur-

lar la justícia, i en conseqüència el jutge el podria anular. Idealment, perquè el contracte sigui respectat caldria que hagi estat signat abans de deixar de pagar la hipoteca; que el llogater passi a empadronar-se al pis i canviï els serveis (aigua, llum, gas) al seu nom; que la renda sigui per un import raonable, proper al preu de mercat; que existeixi algun tipus de rebut o transferències bancàries per acreditar el pagament de la renda i, encara que no és imprescindible, és aconsellable que el contracte es registri a la Cambra de la Propietat (dóna més força i seriositat al contracte, però genera unes despeses de registre i notarial). En cas que el jutge anul·li el contracte es pot iniciar un altre procediment per defensar-lo, i només el fet d'obrir aquest procediment ens servirà per retardar el desallotjament. Tot i que poc probable, en cas que el jutge tingui la certesa que el contracte de lloguer és fictici i s'ha fet per cometre frau, podríem ser denunciats per aixecament de béns (article 257 del Codi Penal).

Sobre la durada d'aquest contracte, la Llei d'arrendaments urbans (LAU) estableix clarament que, en cas d'execució hipotecària, el nou propietari només haurà de respectar els primers cinc anys des de la signatura del contracte. Transcorreguts aquests anys, només en cas que el banc no notifiqui la finalització del contracte, la persona llogatera es podrà beneficiar d'una pròrroga automàtica durant tres anys més.

Compte amb el «Codi de Bones Pràctiques» aprovat pel Govern

El març del 2012, pressionat per l'alarma social que desperten les milers d'execucions hipotecàries, el govern de l'Estat va aprovar un Reial Decret de «mesures urgents de protecció dels deutors hipotecaris sense recursos». Aquestes mesures inclouen un Codi de Bones Pràctiques per a les entitats financeres que va despertar una forta expectativa, en la mesura que introduïa la possibilitat de la dació en pagament.

Però llegida la lletra petita, resulta que molt poca gent s'hi podrà acollir, per això us diem «compte!». D'entrada, el codi és voluntari per a les entitats, de manera que si la vostra entitat no l'ha

signat, ja en quedeu exclosos. En el cas que la vostra entitat l'hagi signat, només us hi podeu acollir si tots els membres de la vostra unitat familiar esteu a l'atur; si l'habitatge hipotecat és l'únic i l'habitual, si no disposeu de cap altre patrimoni i si la hipoteca la va constituir per accedir a aquest habitatge (això exclou milers d'autònoms que van hipotecar el seu habitatge per intentar salvar les petites empreses i els llocs de treball); si la quota hipotecària resulta superior al 60% dels ingressos de la unitat familiar; i, en cas que hi hagi avaladors, no han de tenir béns o patrimoni per fer front al deute, és a dir: si els teus avaladors tenen un habitatge propi, ja no tens dret a acollir-te al codi.

Aquest conjunt de requisits deixen la major part de la gent afectada exclosa del codi. Però fins i tot qui s'hi pugui acollir ha d'anar molt amb compte, perquè la dació en pagament no és la primera opció. El codi estableix que l'entitat haurà de fer una oferta de refinançament (amb una sèrie d'opcions, que inclouen la possibilitat d'augmentar la hipoteca fins a 40 anys), i només en el cas que la proposta final suposi una quota mensual de més del 60% dels ingressos familiars, tindreu opció a una rebaixa del deute o a la dació en pagament. En conclusió, més aviat semblaria que el codi ha estat aprovat per limitar i reduir les dacions en pagament, alhora que per forçar refinançaments que la mateixa gent afectada no vol. Per tant, recordeu el primer dels consells: decidiu quina solució voleu vosaltres i feu-vos respectar.

Recursos útils

– **Document de sol·licitud de la dació en pagament i el lloguer del pis.** És un model molt senzill, que us podeu descarregar de la web de la PAH (www.afectadosporlahipoteca.com). Només cal que el personalitzeu amb les vostres dades, personalitzeu les demandes (deixeu la sol·licitud de dació i lloguer, o en cas que només voleu la dació, esborreu la petició de lloguer assequible), feu-ne dues còpies i porteu-les a la vostra oficina: una és perquè la trametin a la central, l'altra demaneu que us la segellin. Encara que tenir una còpia segellada no serveix per a res davant un jutge, com a clients

teniu tot el dret a demanar-la. També podeu fer una tercera còpia i, per correu certificat, fer-la arribar al servei de gestió de la morositat de la central de la vostra entitat.

– **Ajuts de l'Administració.** De seguida que tingueu dificultats econòmiques severes que comprometin els mínims vitals (habitatge, alimentació, serveis bàsics, escola dels nens), dirigiu-vos als serveis socials municipals i a les oficines d'habitatge de la Generalitat. Hi ha diversos ajuts que segurament no us resolguin el problema, però que us ajudaran parcialment. Pel que fa als ajuts específics per a l'habitatge, fins ara els serveis socials han disposat d'ajuts d'emergència, i la Generalitat ha tingut una prestació d'urgència per al pagament de quotes hipotecàries de fins a 3.000 € anuals, sempre que es reuneixin una sèrie de requisits. Podeu saber-ne més detalls trucant al 012 o a través de www.gencat.cat. Malauradament, amb la gestió de la crisi que estan fent les actuals administracions, aquests ajuts, que ja eren insuficients, estan patint retallades. Per això cal que us dirigiu directament a serveis socials i a l'oficina d'habitatge més propera per saber quins són els ajuts vigents.

– **Ofideute i altres serveis de mediació.** Tal com ja s'ha explicat, la Generalitat de Catalunya ha impulsat un servei, Ofideute, que es proposa mitjançar entre les persones afectades i les entitats financeres. També més recentment, alguns ajuntaments, com el de Terrassa o Sabadell, han impulsat serveis locals similars. Només actuen en casos d'habitatge habitual i recomanen que les persones els contactin quan abans millor, tan bon punt comencen les dificultats de pagament. Aquests serveis es limiten a intercedir en base a la «bona voluntat», i per tant no poden garantir cap resultat, sigui quina sigui la situació de la persona afectada. Recordeu: quan us hi adreceu, expresseu clarament quina és la vostra demanda, per evitar que la mediació pugui convertir-se en una estratègia que el banc utilitzi per convèncer-vos de fer un refinançament que no volíeu fer. L'experiència de la PAH ens diu que aquells casos que més ajuda necessiten (menys capacitat econòmica, procediment judicial més avançat) són els que més difícilment resoldrà

Ofideute. En tot cas, sempre és útil utilitzar-ho com un mecanisme més de pressió en la nostra negociació. Telèfon per demanar cita prèvia: 93 553 88 29.

– **Reclamació davant l'entitat i el Banc d'Espanya.** Totes les entitats disposen de la figura del defensor del client, i tot client que consideri que ha rebut un tracte injust hi pot enviar una queixa per escrit. Quan aquesta queixa s'admet a tràmit, el defensor ha de demanar a les dues parts tanta documentació com calgui per finalment dictar una resolució en un termini màxim de dos mesos. Aquesta resolució ha de ser notificada per escrit tant al client com a l'entitat. Igualment, el Banc d'Espanya disposa d'un servei de reclamacions on es poden denunciar males pràctiques bancàries. Un requisit per utilitzar-lo és haver utilitzat abans la via del defensor del client de l'entitat. La reclamació s'ha de fer per escrit a través d'un formulari oficial que podeu trobar al seu web: www.bde.es. En ambdós casos, difícilment servirà perquè es resolgui el nostre cas, però com a mínim servirà com una eina més de pressió, i si ho fan totes les persones afectades, aconseguirem una acció col·lectiva que deixi clar a les entitats i al Banc d'Espanya que la població considera que les seves pràctiques potser són legals, però són injustes, immorals i il·legítimes.

Fase 2: immersos en el procés. Consells

Aquesta és la fase en la qual l'entitat inicia un procediment per reclamar el deute impagat. Pot començar quan es deixa de pagar, ja que es produeix incompliment del contracte. Normalment, les entitats esperen com a mínim tres mesos abans d'iniciar el procediment formal, però cal saber que amb només un impagament ja es pot iniciar. Un problema afegit de la legislació espanyola és el que es coneix com a «venciment anticipat»: a partir del moment en què es produeix l'impagament, l'entitat pot reclamar-nos no tan sols les quotes impagades més els interessos de demora acumulats, sinó tot el préstec pendent de pagament. El nostre interlocutor durant

aquesta fase seguirà sent l'entitat financera, ja que, malgrat que hi intervingui un jutge o un notari, el procediment està pensat de manera que nosaltres no puguem al·legar res. Quin és el nostre objectiu? Allargar tant com puguem el procediment, per un doble motiu: primer, perquè, vagi com vagi, serà temps que guanyarem al pis; i segon: com més ho allarguem, més temps tenim per intentar forçar una negociació. Penseu que per molt avançat que estigui el procediment, l'entitat sempre pot aturar-lo i arribar a un acord amb vosaltres, així que no deixeu de negociar.

A. Via judicial

Aquesta via s'inicia quan rebeu un burofax a casa vostra (la casa hipotecada) en què se us informa de la quantitat que deveu i se us reclama el pagament. Com que és un burofax, vol dir que serà com una carta certificada: la portarà el carter a casa vostra i us demanarà que signeu el rebut. Encara que no obriu al carter o no signeu, el procediment seguirà endavant, així que millor recollir el burofax per estar informats i reaccionar quan abans millor. Si en aquest moment no pagueu les quotes pendents més els interessos generats, el banc presentarà una demanda al jutjat i totes les persones que constin com a titulars del préstec rebran la notificació d'inici del procediment d'execució judicial. És el que popularment es coneix com «el totxo», ja que són una quantitat important de papers (la demanda, més la fotocòpia del contracte de la hipoteca i l'acta notarial en què s'especifiquen les quotes impagades més els interessos de demora i les costes judicials generades). De nou, cal saber que si no recollim aquesta demanda quan ens arriba per correu, el procediment segueix endavant.

Amb aquesta notificació, el jutjat ens donarà 10 dies per pagar. Si no podem pagar, es fixarà la data de subhasta de l'habitatge hipotecat. Aquesta data serà notificada a totes les persones titulars del préstec com a mínim amb 20 dies d'antelació, i també es publicarà als taulells del jutjat per permetre que altres persones interessades puguin participar a la subhasta.

Durant tot el procediment, i fins al dia i l'hora de la subhasta,

hi ha una única manera d'aturar-ho (només vàlida per als casos d'habitatge habitual): pagar la totalitat del que devíem en el moment que ens van posar la demanda, més els interessos de demora i les costes judicials, sense haver de pagar la totalitat del deute hipotecari. És clar que, en l'actual context de crisi, qui deixa de pagar és perquè no pot, i si no podia a l'inici, difícilment podrà més endavant, quan s'hi han sumat els interessos. La llei no preveu la possibilitat de fer cap recurs, només el que s'anomenen «causes d'oposició», en el cas improbable que s'hagin produït defectes formals en el procediment o errors en el càlcul de la quantitat reclamada.

El dia fixat, l'habitatge sortirà a subhasta pel valor de taxació que consta al contracte hipotecari (que habitualment coincideix amb la taxació inicial, però podria ser diferent). En teoria, la llei permet que qualsevol persona pugui participar, prèvia consignació d'un dipòsit equivalent al 30% del preu, i que el millor postor pugui adjudicar-se l'habitatge sempre que superi el 70% del valor de subhasta. Però a la pràctica, amb la crisi, quasi totes les subhastes queden desertes, i en aquest cas el banc té 20 dies per comunicar al jutjat si s'adjudica l'habitatge pel 100% del deute o pel 60% del valor de taxació. I per l'experiència que relata aquest llibre, ja sabeu que el banc sol aprofitar aquesta oportunitat. En molts pocs casos, el 60% del valor de taxació és igual o superior al deute, i per tant la persona queda alliberada del deute, o fins i tot, si és superior, pot rebre la diferència. Però en la majoria de les hipoteques, signades en plena bombolla i que no havien amortitzat pràcticament capital, el 60% suposa deixar la persona amb un deute considerable de per vida.

Malgrat la indefensió general que provoca aquest procediment, en què per llei se'ns impedeix explicar la nostra situació personal, hi ha un petit consol per a aquelles persones que estaven patint l'assetjament de les empreses de cobrament de morosos. Un cop s'inicia el procediment judicial, almenys es deixen de patir les «tècniques» de reclamació del deute.

Consells

Sol·licitar justícia legal gratuïta

L'article 119 de la Constitució espanyola reconeix el dret a accedir a la justícia gratuïta. La llei del 1996 que regula el procediment per accedir a aquesta justícia gratuïta reconeix aquest dret a tots els ciutadans que no poden pagar-se l'assistència jurídica sempre que els ingressos per unitat familiar no superin el doble de l'IPREM vigent (el 2012, l'IPREM és de 7.455,14 € anuals). La justícia gratuïta, és a dir, advocat i procurador d'ofici, es pot demanar en qualsevol moment del procediment, i ens serveix per a diferents coses. En primer lloc, per estar personats i per tant assegurar-nos que rebem tota la informació i tenim oportunitat de presentar escrits. En segon lloc, per guanyar temps, ja que en el moment de sol·licitar-la s'aturen les actuacions fins que tinguem resposta i sapiguem si ens l'han concedida. En tercer lloc, per evitar que ens cobrin les costes judicials almenys durant el temps que les nostres condicions econòmiques no millorin; s'entén que si s'ha tingut accés a la justícia gratuïta pel procediment d'execució tampoc es tenen diners per pagar les costes judicials.

Un desavantatge dels advocats d'ofici respecte dels privats és que no podem triar qui ens representa. I per tant, com en qualsevol altra professió, ens pot tocar algú que s'ho pren molt seriosament, que ens escolti i que estigui disposat a escoltar les nostres propostes, o podem tenir la mala sort que ens toqui algú poc competent o, pitjor encara, poc motivat i resignat, convençut que «no hi ha res a fer». Si l'advocat ni tan sols us informa, o penseu que va contra els vostres interessos, podeu intentar demanar un canvi al col·legi d'advocats corresponent.

Mantenir negociació amb l'entitat financera

Tal com ja s'ha dit, la nostra única oportunitat d'aturar el procediment és convèncer l'entitat financera per arribar a un acord extrajudicial. Per fer-ho podem seguir utilitzant tots els consells explicats a la fase anterior, tant pel que fa a les tècniques de

negociació com acudint als serveis socials, si no s'havia fet ja, i als altres serveis de l'Administració, com ara els serveis de mediació.

Aturar o assistir a la pròpia subhasta

Cal saber que, contràriament al que molta gent pensa, la subhasta no és cap moment solemne: és un mer tràmit en el qual ni tan sols intervé el jutge. El secretari judicial pregunta al passadís si hi ha cap postor, i si no n'hi ha, fa un escrit que entrega al procurador del banc i, si hi és, a la persona que pateix l'execució. Tant si teniu advocat com si no, teniu dret a assistir a la subhasta del vostre pis. No podreu fer-hi res, però almenys aconseguireu que els funcionaris que executen aquestes subhastes cada dia de forma rutinària siguin una mica més conscients que darrere aquest «tràmit» hi ha vides que s'ensorren. Si ho considereu oportú, també podeu intentar aturar la subhasta a través d'una acció col·lectiva que inundi els jutjats i impedeixi l'activitat judicial, però és difícil de realitzar (els jutjats tenen presència policial) i només us servirà per guanyar una mica de temps. En tot cas, si aneu a la vostra subhasta i, un cop realitzada, el funcionari us demana de signar l'acta de la subhasta en què es diu que el banc es pot adjudicar l'habitatge pel 60%, negueu-vos a fer-ho. No teniu per què validar una injustícia amb la vostra signatura, i si ho signeu o no, no canvia res.

Recursos útils

– **Sol·licitud de justícia gratuïta.** Podeu demanar-la als jutjats o als Serveis d'Orientació Jurídica (SOJ) del col·legi d'advocats que us pertoqui (podeu buscar-lo a <http://www.justiciagratuïta.es/pg/home.do>). Us demanaran una quantitat considerable de documentació per acreditar els vostres ingressos.

– **Recurs en cas de denegació de la justícia gratuïta.** Si us denegen la justícia gratuïta podeu presentar un recurs en el termini de cinc dies a partir del moment en què us han notificat la denegació. És habitual que, per una interpretació massa restrictiva, que només es fixa en si els vostres ingressos superen el doble de l'IPREM, us la puguin denegar en un primer moment. Però val la

pena fer el recurs, ja que en aquest cas aconseguireu que estudiïn amb més deteniment el vostre cas i valorin totes les circumstàncies (si teniu persones al vostre càrrec, altres despeses, etc.). Per fer-ho, podeu utilitzar el model disponible a la web de la PAH: www.afectadosporlahipoteca.com.

– **Síndic de greuges de Catalunya.** En cas que rebeu un tracte inadequat per part d'alguna de les administracions (serveis socials, justícia gratuïta, o per exemple dels funcionaris dels jutjats, que no us donen accés a la informació del vostre expedient o us intenten convèncer que no demaneu la justícia gratuïta), presenteu una queixa a la Sindicatura de Greuges. Podeu informar-vos-en al telèfon 933 018 075 o a través de la web www.sindic.cat. També es pot fer, en l'àmbit estatal, al Defensor del Pueblo: www.defensordelpueblo.es.

– **Tots els recursos de la fase anterior.** Precisament perquè el procediment judicial no ens deixa cap marge d'actuació i el nostre objectiu ha de ser seguir negociant amb l'entitat bancària, les tècniques de negociació i els recursos com l'escrit de petició de dació en pagament, els ajuts de l'Administració, els serveis de mediació o les queixes davant el defensor del client o el Banc d'Espanya segueixen sent recursos útils en aquesta fase.

B. Via extrajudicial

Si bé la via judicial és la més utilitzada per les entitats a l'hora de realitzar una execució hipotecària, a finals del 2011 la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca denunciava que havia començat a rebre casos de persones a les quals les entitats reclamaven l'impagament de la hipoteca a través d'una via que fins llavors era desconeguda: el procediment extrajudicial. En realitat, quasi tots els contractes hipotecaris contenen aquesta possibilitat en l'escriptura pública, de manera que el banc pot decidir si executar per via judicial o extrajudicial.

Si la via judicial ja ha estat àmpliament denunciada per injusta i expeditiva, la via extrajudicial la supera. En primer lloc, perquè és més ràpida (es pot resoldre en tres mesos). En segon lloc,

perquè s'executa davant notari i, per tant, la persona afectada ni tan sols té dret a la justícia gratuïta, quedant en absoluta indefensió. En tercer lloc, perquè preveu un sistema de tres subhastes que, si queden desertes, permet a l'entitat adjudicar-se l'habitatge sense un tipus mínim. És a dir, a partir d'un euro. A la primera subhasta, l'habitatge surt pel 100% del valor de taxació; a la segona, pel 75%, i a la tercera, sense cap mínim fixat. Igual que les subhastes judicials, amb la crisi totes les subhastes extrajudicials queden desertes, així que permeten a les entitats adjudicar-se el pis per l'import que els sembli oportú, quedant la persona amb el deute que no quedi cobert per aquest import.

Afortunadament, un cop més la mobilització de les persones afectades ha permès no tan sols visibilitzar aquest procediment davant el desconeixement i la inacció de les administracions públiques, sinó començar a provocar reaccions. Primer van ser algunes concentracions ciutadanes davant les notaries que feien aquestes subhastes; després, la PAH va sol·licitar una reunió amb el degà del Col·legi de Notaris de Catalunya i va aconseguir que el mateix Col·legi recomanés a tots els notaris catalans aplicar per analogia el tipus mínim fixat en la via judicial, és a dir, el 60%. Després, a finals de febrer del 2012, el Consejo General del Notariado va aprovar una circular que obligava tots els notaris de l'Estat a aplicar el mínim del 60%. El president del Consejo, Manuel López Pardiñas, considerava «imprescindible que els notaris ofereixin als ciutadans les mateixes garanties que les que tindrien davant un jutge». A més, en el mateix comunicat el màxim òrgan de govern dels notaris sol·licitava al ministre de Justícia, Alberto Ruiz Gallardón, un canvi urgent de la regulació hipotecària extrajudicial per garantir els drets dels consumidors. Finalment, el Reial Decret-Llei de 9 de març del 2012 modifica el procediment extrajudicial i, en els casos d'habitatge habitual, l'equipara a la via judicial, reduint a una subhasta i fixant el tipus mínim al 60%.

No obstant això, persisteix el problema d'un procediment més ràpid, amb menys garanties per al deutor, i es manté el problema substancial: l'adjudicació pel 60%, igual que en la via judicial, su-

posa deixar les persones endeutades de per vida. I, per tant, es manté la necessitat de la pressió social per aconseguir un canvi de regulació que permeti la segona oportunitat. Però en molt poc temps s'ha aconseguit que, d'un 0%, l'adjudicació extrajudicial hagi passat al 60% del valor de taxació. La mobilització funciona.

El cas de D. Lozano - Viladecans

D. Lozano va contactar la PAH quan faltava poc perquè es fes la tercera subhasta en el marc d'un procediment d'execució extrajudicial. La PAH va contactar Banesto per intentar negociar una sortida justa, però el representant de l'entitat va deixar clar que s'aprofitarien del sistema actual i s'adjudicarien l'habitatge per un preu baix. També es va contactar el notari, que es va desentendre de la seva responsabilitat i es va limitar a repetir que aplicaria la llei tal com és, permetent l'adjudicació sense cap valor mínim.

El dia de la subhasta, el 26 de gener del 2012, una vintena de persones, membres de la PAH, van acompanyar l'afectada a la notaria. Malgrat les interpel·lacions al notari, aquest va permetre que Banesto s'adjudiqués l'habitatge pel 35% del valor de taxació. Però ni l'afectada ni la PAH es van rendir i van portar la seva denúncia als mitjans de comunicació i al Col·legi de Notaris de Catalunya. Finalment, davant l'alarma social que s'estava generant, Banesto va contactar la PAH, acceptant condonar el deute com a mínim fins a arribar al 60% del valor de taxació.

Consells

Si heu deixat de pagar la hipoteca i algú que diu ser d'una notaria us pica a la porta de casa, no obriu ni recolliu cap paper. L'única manera d'evitar la via extrajudicial és no recollint la notificació notarial que us porten a casa. En aquest cas, la llei diu que el banc haurà d'anar per la via judicial ordinària. En canvi, si la recolliu, ja no hi haurà manera d'aturar el procediment.

Recordeu que, malgrat que l'adjudicació per via notarial sigui més ràpida que la judicial, el notari no pot executar el deute ni

desnonar-vos. Per fer això, l'entitat haurà de recórrer igualment a la via judicial, i en aquest cas podeu seguir els consells previstos per a la tercera fase.

Fase 3: un cop subhastat el pis. Consells

Tal com ja hem comentat, un cop es produeix la subhasta, en l'actual context de crisi, en què les subhastes queden desertes, tenim un doble problema: el deute restant i l'amenaça de desnonament.

Tot i que és cert que el pis ja no és nostre i per tant tenim menys marge de maniobra, segueix vigent un dels principals consells: calma, molta calma, perquè el món no s'acaba aquí. De fet, les diferents PAH de l'Estat han aconseguit diverses condonacions de deute posteriors a la subhasta, i s'han aturat desenes de desnonaments. La clau és no rendir-se.

Un altre aclariment important és que la realització de la subhasta no implica el desallotjament automàtic ni tampoc l'embargament de la nòmina i altres béns. Perquè aquestes dues coses succeeixin, el banc haurà de demanar al jutge que doni l'ordre, i vosaltres haureu de ser notificats amb temps suficient d'antelació.

Pel que fa al deute restant (el que no ha quedat cobert pel preu d'adjudicació a la subhasta, més els interessos i les costes judicials), hi ha entitats que no l'executen immediatament. Però no us hi confieu. Segons la llei, els deutes hipotecaris prescriuen als 20 anys, i els deutes personals als 15. El problema és que cada cop que el creditor fa una acció per reclamar el pagament d'aquest deute, comença de nou el termini. Per això, a la pràctica, estem parlant de deutes eterns. A més, en la mesura que també genera nous interessos, el deute va creixent. Ara bé, no us ho poden embargar tot: hi ha un mínim inembargable fixat per llei. (Vegeu els consells.)

Malauradament, també cal tenir en compte que l'embargament no és l'única conseqüència negativa del deute: el nostre nom sortirà als registres de morositat i això ens pot impedir moltes activi-

tats o alterar i dificultar el dia a dia: comprar una rentadora a terminis, contractar una línia telefònica, accedir a un pis de protecció o fins i tot aconseguir segons quina feina.

Pel que fa al desnonament, és molt important saber, per a la nostra tranquil·litat, que no pot succeir d'un dia per l'altre. No poden aparèixer policies per sorpresa a casa nostra. La llei protegeix la inviolabilitat del domicili, i fer fora algú del seu domicili només es pot fer respectant unes mínimes garanties. Entre aquestes, la persona desnonada ha de ser notificada del dia i l'hora del desnonament amb un mínim d'un mes d'antelació. Però, encara que no hi ha un termini fix, tenint en compte el col·lapse dels jutjats, entre la subhasta i el desnonament solen passar entre sis i dotze mesos, de vegades més i tot. Un cop arriba la data, hi ha diferents recursos que ens poden ajudar a posposar-la encara més temps. (Vegeu els consells.)

Un problema afegit: els impostos que reclamen després d'una subhasta o una dació

Com si no fos prou dur patir una subhasta o una dació, poc després descobrim que encara no s'ha acabat el malson. El sistema és tan pervers que no distingeix cap situació, i encara que hagueu perdut el pis per una situació de fallida econòmica, us poden reclamar com a mínim dos impostos: la plusvàlua municipal i l'IRPF a la declaració anual.

La plusvàlua és l'impost sobre l'increment de valor en els terrenys de naturalesa urbana (IVTNU), i la cobra l'ajuntament. La plusvàlua municipal la paga el venedor en una compravenda normal. I en el cas de la dació, el que dóna l'habitatge en pagament del deute, o el perd en subhasta, és qui ha de pagar la plusvàlua. L'import depèn dels anys des de l'anterior venda i d'unes taules de la llei de bases del règim local. S'ha de pagar en 30 dies hàbils des de l'escriptura o l'adjudicació després de la subhasta. Fruit de la pressió social que s'està fent, alguns ajuntaments (com ara els de Sant Feliu de Llobregat o el Papiol a Catalunya o Torrejón a Madrid) i fins i tot províncies senceres com Biscaia estan eximint les persones afectades per execucions, així com en els casos en què

s'aconsegueix la dació, del seu pagament. I és que l'únic responsable del cobrament de la plusvàlua es l'ajuntament; per tant si el vostre ajuntament encara cobra aquest impost, parleu amb els grups municipals i feu pressió perquè eliminin el cobrament de la plusvàlua en casos de dació o adjudicació per subhasta.

Per altra banda, hi ha les plusvàlues de l'operació de venda, que són els guanys patrimonials que té un propietari quan ven un immoble i tributen a l'IRPF, a la renda anual. Ara per ara, Hisenda considera la dació com si fos una venda. I si afegim que moltes hipoteques es van concedir per un 100% o un 120% del valor de taxació, i que quan arriba el moment de fer la dació el deute es pot haver incrementat força pels interessos de demora, davant Hisenda podria semblar que hem obtingut un guany, donant l'habitatge per un valor superior al que ens va costar.

Finalment, fiscalment una dació és més cara que una execució. Les dacions han de pagar l'impost de transmissions patrimonials dues vegades: el deutor l'ha de pagar quan fa la dació al creditor, i el creditor l'ha de pagar quan ven l'immoble. En canvi, les execucions només tributen un cop en base al valor d'adjudicació. I es beneficien de la possibilitat del «remat», és a dir, la possibilitat que té el banc de disposar d'un temps per passar l'adjudicació a un tercer, pagant l'impost un sol cop. L'impost de transmissions patrimonials i actes jurídics documentats depèn de les comunitats autònomes.

Eventualment, també existeix el risc que et segueixin cobrant l'IBI o les despeses de comunitat, o fins i tot no poder accedir a segons quins ajuts públics per constar com a propietari, ja que hi ha moltes entitats que triguen força temps a registrar el canvi de propietat per evitar el pagament d'impostos. En aquests casos cal que aconseguiu la resolució del jutjat on consta que el vostre habitatge se l'ha adjudicat un altre. Ho podeu fer a través del vostre advocat o anant directament al jutjat amb el vostre DNI. Quan tingueu el document, feu arribar una còpia a l'ens amb qui teniu el problema (l'ajuntament en el cas de l'IBI, la comunitat de propietaris per a les despeses comunes). També podeu denunciar l'entitat davant Hisenda per possible evasió fiscal.

Consells

Sol·licitar justícia legal gratuïta

Si no l'havíeu demanat en la fase anterior, podeu demanar-la ara. No feu cas si algun treballador del jutjat us vol convèncer de no demanar la justícia gratuïta perquè «a aquestes alçades ja no hi ha res a fer i seria inútil». És un dret constitucional que teniu, i ningú us el pot negar. A més, aquesta fase, igual que l'anterior, serveix per demanar que s'aturi el procediment fins que es resolgui la vostra petició i, per tant, us permet guanyar temps. També us permetrà presentar recursos per demanar ajornaments del desnonament.

Presenteu recursos

Entre els professionals del món jurídic (advocats, jutges i secretaris judicials) n'hi ha molts que estan força resignats i, davant la duresa del procediment hipotecari actual, creuen que no val la pena fer res. Així, potser us trobeu un advocat d'ofici que us diu que no val la pena presentar cap recurs, o un secretari judicial que us diu que no hi ha res a fer. Insistiu: no tan sols perquè hi teniu tot el dret, sinó perquè sempre es pot fer alguna cosa. Com a mínim, guanyar temps per seguir negociant amb l'entitat. Així, és habitual poder suspendre almenys un cop el desnonament a través d'un recurs (la llei preveu aquesta possibilitat), però molts cops, si el jutge que ens ha tocat té un mínim de sensibilitat, es pot suspendre un segon i fins i tot un tercer cop.

També en el cas de l'execució del deute i petició de l'entitat perquè el jutge doni ordre d'embargament, es pot posar un recurs demanant a aquest que impedeixi aquesta execució perquè el valor real de l'habitatge subhastat era molt superior al valor d'adjudicació. Tal com s'ha explicat al capítol anterior, cada cop més jutges són receptius a aquests arguments.

Exigiu la condonació del deute

Un cop subhastat l'habitatge, ja no és possible la dació en pagament, precisament perquè ja no teniu un habitatge per donar (dació) a can-

vi del deute. Però en la mesura que el deute final només depèn del dret i la voluntat del vostre creditor (l'entitat financera), aquest pot lliurar-vos d'aquest compromís sempre que ho vulgui a través d'una condonació. Per tant, no llanceu la tovallola i seguiu pressionant la vostra exentitat. La PAH ha aconseguit diverses condonacions, així que és perfectament possible. D'altra banda, la PAH, conjuntament amb altres entitats, segueix treballant per aconseguir la dació en pagament amb efectes retroactius: sumeu-vos a aquestes mobilitzacions; com més siguem, més possibilitats tindrem d'aconseguir-ho.

Fer front a l'embargament

Mentre no s'aconsegueix la dació retroactiva o la condonació concreta del vostre deute, us poden embargar, però no tot. Assegureu-vos que us apliquen la darrera reforma de juliol del 2011 i que no us embarguen més del compte: no us poden tocar els primers 962 € del sou, o si teniu persones al vostre càrrec, el mínim inembargable pot arribar a 1.347 €. A partir d'aquestes quantitats hi ha una taula progressiva d'embargament (vegeu els recursos). Si no us respecten aquest mínim, aneu al jutjat a protestar i poseu una queixa a l'INSS. El mateix és aplicable als avaladors, que també responen del deute amb els seus bens presents i futurs, incloent-hi el patrimoni i els salaris.

Tant a vosaltres com als vostres avaladors us poden embargar no tan sols la nòmina, sinó qualsevol propietat al vostre nom i els vostres comptes corrents. Sobre les propietats, no es poden canviar de nom un cop iniciat el procediment, ja que es consideraria un aixecament de béns (un frau). Sobre els comptes corrents, un cop que us ingressin la nòmina amb la retenció proporcional de l'embargament ja feta, retireu tots els diners del banc. Si es queden allà uns dies poden considerar que deixen de ser la nòmina inembargable per convertir-se en un bé embargable.

Acudiu als serveis socials

Encara que en uns municipis funciona molt millor que en d'altres, en general acudir a serveis socials en aquesta fase us pot servir

per a dues coses. D'una banda, poden ajudar-vos a demanar la suspensió temporal del desnonament al jutge. No és el mateix que ho demaneu només vosaltres que ho demanin des de l'ajuntament, al·legant que encara no han trobat un allotjament alternatiu però que l'estan cercant. Si no us volen fer aquesta carta, com a mínim el document acreditatiu que esteu fent aquests tràmits amb ells ja pot servir per donar un motiu d'ajornament al jutge.

De l'altra, l'ajuntament us pot ajudar a pressionar l'entitat perquè us deixi quedar al mateix habitatge en règim de lloguer assequible. I si no ho aconsegueixen, estan obligats a oferir-vos algun tipus de reallotjament adequat per a vosaltres i per a la vostra família. És possible que d'entrada us diguin que no tenen pisos públics, però insistiu-hi: si no teniu recursos per accedir a un altre habitatge, estan obligats a evitar que us quedeu al carrer. En el pitjor dels casos, us oferiran una pensió temporal.

Una advertència: encara que només s'ha produït en alguns casos puntuals, convé saber que alguna vegada serveis socials ha amenaçat de treure la custòdia dels fills menors en el cas que es produís el desnonament i la família no tingués una alternativa d'habitatge estable. Si us passés, no us espanteu i acudiu ràpidament a denunciar-ho als mitjans de comunicació i al síndic de greuges, i proposeu a la PAH més propera o a altres grups de suport que us ajudin a fer accions de denúncia i visibilització del cas.

Resistència al desnonament

Un cop esgotats els intents de negociació amb l'entitat i les vies administratives i judicials per posposar el desnonament i/o aconseguir un habitatge social assequible, si arriba la data de desnonament i no hi ha indicis d'una solució satisfactòria, podem resistir el desnonament com a forma de posposar-lo.

La PAH té un protocol detallat que permet aturar desnonaments de forma pacífica. Com que, malauradament, es produeixen desenes de desnonaments cada dia, les comissions judicials encarregades de realitzar el tenen per una pràctica rutinària. Això fa que, per regla general, davant d'una primera ordre de desnona-

ment no prevegin dispositius especials, i simplement es desplaça fins a l'habitatge en qüestió un secretari judicial, un procurador del banc i com a molt una patrulla policial. Davant aquest escenari, resulta relativament senzill aturar el desnonament. Simplement amb un grup de persones que, de forma pacífica però contundent, ens situem davant de la porta impedit l'accés a la comissió judicial. No és funció del secretari judicial utilitzar força física, i a més, perquè s'utilitzi la força hi ha d'haver una ordre expressa del jutge, a més de la del llançament o desnonament. Així, el més habitual és que, enfront de la concentració, la comissió judicial decideixi suspendre el desnonament; en tornar al jutjat, ha de comunicar al jutge la impossibilitat de portar-lo a terme, i aquest ha de fixar una nova data que s'ha de notificar a la persona o persones afectades.

Un cop aconseguit l'ajornament (que sol ser d'entre un i quatre mesos, encara que de vegades ha estat només de dues setmanes) no hem acabat; tot el contrari: ara és quan s'ha de pressionar més. El mateix dia de la suspensió, des de la PAH habitualment aprofitem que hi ha desenes de persones concentrades per –un cop tenim la certesa que s'ha suspès– sortir en manifestació cap a l'ajuntament o el districte: utilitzem la pressió popular, la visibilitat que ens ha donat aturar el desnonament i els mitjans de comunicació que ens puguin acompanyar, per exigir que algun responsable municipal ens rebí i assumeixi compromisos respecte al cas en concret i, si pot ser, en general que obri un canal de comunicació/intervenció per a altres casos similars. Més enllà de l'Administració local, també es poden plantejar qüestions a l'autonòmica, i per descomptat es poden portar a terme diferents accions de pressió a l'entitat financera.

Finalment, si pel que fos no aconseguim aturar el desnonament, o no ens veiem amb ànims de fer-hi front, però no tenim cap altre lloc al qual anar, queda la possibilitat de reocupar l'habitatge. Aquesta és una acció que cada dia fan més persones, no tan sols com una forma de tenir habitatge, sinó com a forma de denúncia pública del poc sentit que té deixar les famílies sense recursos al car-

rer mentre els bancs acumulen pisos buits per especular amb ells en el futur. Evidentment, aquesta acció pot implicar riscos legals, fins i tot de tipus penal. Però el que passa en quasi tots els casos és que s'inicia un procediment nou que, mesos després (fins i tot més d'un any), acaba amb un nou desnonament. El temps que guanyem dins l'habitatge ens dóna una llar i ens permet tenir una carta més de pressió sobre l'entitat: podem marxar voluntàriament de l'habitatge si ens condonen el deute il·legítim. D'altra banda, en alguns casos els jutges estan donant mostres d'entendre la realitat social que hi ha darrere d'aquestes ocupacions, com en el cas de la sentència que va arxivar el procediment penal del que es coneix com «Edifici 150», de Barcelona, en què el jutge no tan sols va arxivar, sinó que en el redactat de la sentència va reprovar el mal comportament de l'entitat financera propietària de l'edifici.

Recursos útils

– **Document sobre la quantitat inembargable de la nòmina.** Disponible a la web de la PAH. En aquest document podreu fer el càlcul de quina part dels ingressos familiars us podrien embargar a partir del mínim inembargable.

– **Escrit de sol·licitud de condonació del deute dirigit a l'entitat financera.** També disponible a la web de la PAH.

– **Escrit per demanar que no s'executi el deute.** Hi ha un model disponible a la web de la PAH que recull les sentències favorables que s'han produït fins ara, convidant el jutge a interpretar la llei com ho estan fent moltes d'aquestes sentències.

– **Recurs per demanar ajornament del desnonament.** També hi ha un model disponible a la web de la PAH. Tant aquest recurs com l'anterior l'han de presentar el vostre advocat d'ofici. Si no en teniu, o pel que sigui es neguen a fer-ho, aneu al jutjat i insistiu que us acceptin l'escrit. Si volen us el poden agafar.

– **Mesa d'emergències socials de Catalunya.** Organisme creat el març de 2012 que, seguint l'exemple de la ciutat de Barcelona, coordina les peticions més urgents d'habitatge –per exemple, les de persones desnonades sense recursos– i busca una opció de rea-

llojament. Per accedir-hi, cal fer-ho a través de l'Agència Catalana de l'Habitatge: www.agenciahabitatge.cat.

– **Obra social La PAH:** Si finalment no podeu evitar el desnonament, l'Administració no us ofereix un reallotjament digne i us plantegeu la possibilitat de recupar l'habitatge, contacteu amb la PAH més propera.

Recapitulant: per molt complicada que sigui la vostra situació, per molt avançat que estigui el procediment, recordeu aquesta lliçó bàsica que nosaltres hem après a partir de la nostra experiència de més de tres anys: quan sembla que tot està perdut, tot està per guanyar. Desenes de casos que semblaven impossibles de resoldre s'han guanyat amb la perseverança i la solidaritat de centenars de persones que s'estan mobilitzant permanentment a través de les diferents Plataformes d'Afectats per la Hipoteca.

Dades de contacte de la PAH:

pah@afectadosporlahipoteca.com

www.afectadosporlahipoteca.com

Tel.: 677 66 27 56

A la secció «Contáctanos» de la web trobareu la vostra PAH més propera.

Les dades sobre execucions hipotecàries i desallotjaments

Les dades reals sobre desallotjaments d'habitatges habituals sempre han estat una preocupació per a moviments i col·lectius que treballen en defensa del dret a un habitatge digne. Ara, amb la crisi i l'esclat de la problemàtica hipotecària, les dades han passat a interessar a altres sectors socials, començant pels mitjans de comunicació. Però malgrat les reiterades demandes a les diferents administracions, encara avui resulta difícil accedir a una informació que, en canvi, resulta cabdal per poder fer una bona anàlisi de les polítiques d'habitatge i, en general, de les polítiques socials. En efecte, com podem valorar, per exemple, si els ajuts destinats al pagament del lloguer o la creació de nous habitatges públics són suficients si no sabem quantes llars s'han perdut en el mateix període?

Les dades oficials

Tot i que insuficients i massa genèriques, les úniques dades oficials de les quals disposem actualment són les del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ). En base a aquestes, recollides a partir dels procediments que es resolen als jutjats, fem aquí un resum de les dades més rellevants i unes conclusions interpretatives.

Execucions hipotecàries

Els procediments d'execució hipotecària són aquells que utilitzen els creditors (habitualment, les entitats financeres) per reclamar el pagament d'un préstec impagat amb garantia hipotecària. El que preveu aquest tipus de procediment és la subhasta del bé immoble que ha fet de garantia del préstec. Fruit d'aquesta subhasta, hi haurà un nou propietari que podrà iniciar, si li cal, un procediment judicial per desallotjar els anteriors propietaris.

Segons les dades del CGPJ, entre el 2007 i el tercer trimestre

del 2011 s'han produït 328.720 execucions hipotecàries a tot l'Es-tat, de les quals 62.024 a Catalunya, sent aquesta la segona comu-nitat autònoma més afectada, després d'Andalusia (63.924).

Evulució i totals execucions hipotecàries per província

	Total	Total	Total	Total	Fins al 3r T 2011	Total
	2007	2008	2009	2010		
Barcelona	2.804	6.759	10.738	10.445	5.776	36.522
Madrid	2.802	6.501	10.655	10.276	5.504	35.738
Alacant	2.636	5.422	7.617	8.292	4.507	28.474
València	2.278	4.127	6.553	7.509	4.826	25.293
Múrcia	1.013	2.715	4.575	4.957	2.818	16.078
Màlaga	1.140	2.983	4.475	4.354	2.623	15.575
Tarragona	890	2.282	3.771	3.378	1.757	12.078
Sevilla	970	2.266	2.996	3.036	2.460	11.728
Almeria	638	1.742	3.463	3.292	2.043	11.178
Las Palmas	730	1.653	3.108	2.554	1.709	9.754
I. Balears	723	1.754	2.677	2.305	1.510	8.969
Girona	536	1.403	2.248	2.905	1.700	8.792
Santa Cruz de Tenerife	706	1.563	2.443	2.265	1.383	8.360
Cadis	668	1.486	2.180	1.994	1.418	7.746
Toledo	481	1.307	2.345	2.215	1.245	7.593
Castelló	455	1.042	2.120	2.301	1.370	7.288
Granada	381	1.056	1.741	1.937	1.331	6.446
Saragossa	444	981	1.953	1.625	1.171	6.174
Lleida	308	796	1.296	1.384	848	4.632
Còrdova	284	735	1.049	1.240	786	4.094
Huelva	283	672	950	1.089	835	3.829
Astúries	546	756	1.003	864	579	3.748
Ciudad Real	302	583	909	996	602	3.392
Jaén	231	518	920	971	688	3.328
Pontevedra	266	576	839	866	670	3.217
La Corunya	284	536	831	715	627	2.993
Badajoz	241	448	680	877	574	2.820
Cantàbria	275	561	761	709	506	2.812

	Total 2007	Total 2008	Total 2009	Total 2010	Fins al 3r T 2011	Total
Valladolid	216	519	799	785	435	2.754
Biscaia	363	557	663	594	428	2.605
Navarra	178	451	738	679	447	2.493
Guadalajara	185	418	688	634	348	2.273
La Rioja	154	391	687	615	354	2.201
Albacete	163	379	500	575	403	2.020
Lleó	184	334	551	537	309	1.915
Burgos	164	327	498	447	304	1.740
Osca	74	202	432	404	284	1.396
Guipúscoa	125	236	300	360	272	1.293
Salamanca	100	196	350	359	272	1.277
Càceres	120	275	350	486	231	1.462
Conca	104	158	278	261	189	990
Àlaba	96	192	292	221	185	986
Àvila	60	130	278	266	140	874
Lugo	68	126	212	202	141	749
Ourense	83	131	171	159	105	649
Segòvia	44	110	192	165	115	626
Palència	65	136	138	167	78	584
Zamora	35	82	154	196	110	577
Terol	27	71	93	97	72	360
Sòria	20	42	59	76	48	245
Total	25.943	58.686	93.319	93.636	57.136	328.720

«Llançaments» o desallotjaments per ordre judicial

Aquestes dades expressen les ordres judicials de fer fora els ocupants d'un habitatge, si cal utilitzant la força pública, per restituir la possessió a qui legalment consta com a propietari de l'immoble. En el seu origen pot haver-hi tant un procediment civil per impagament de lloguer com una execució hipotecària.

Llançaments per província

	Total 2008	Total 2009	Total 2010	Fins al	
				3r T 2011	Total
Madrid	3.878	5.222	8.919	7.145	25.164
Barcelona	3.581	4.866	5.869	4.163	18.479
València	3.075	3.872	5.254	5.240	17.441
I. Balears	2.893	4.180	2.941	2.711	12.725
Alacant	1.526	2.243	3.597	3.487	10.853
Màlaga	1.010	1.508	2.419	2.440	7.377
Saragossa	877	873	1.456	1.318	4.524
Astúries	541	1.007	1.549	1.100	4.197
Biscaia	715	752	1.161	939	3.567
Granada	582	706	917	1.131	3.336
Cadis	614	665	1.017	938	3.234
Castelló	329	336	1.068	1.391	3.124
Las Palmas	507	586	647	718	2.458
Almeria	319	408	840	861	2.428
La Corunya	474	483	795	604	2.356
Lleida	345	455	776	778	2.354
Pontevedra	346	463	712	540	2.061
Lleó	335	500	713	473	2.021
Santa Cruz de Tenerife	1.024	226	352	259	1.861
Valladolid	287	327	464	650	1.728
Sevilla	395	275	436	470	1.576
Huelva	194	274	504	504	1.476
Còrdova	226	263	433	445	1.367
Cantàbria	250	335	423	344	1.352
Àlaba	272	252	421	360	1.305
Guipúscoa	222	293	381	292	1.188
Navarra	232	300	344	235	1.111
Jaén	151	180	320	451	1.102
Múrcia	93	108	260	584	1.045
Toledo	169	214	329	298	1.010
Salamanca	167	211	270	202	850
Badajoz	107	154	284	269	814

	Total 2008	Total 2009	Total 2010	Fins al 3r T 2011	Total
Ciudad Real	207	254	235	107	803
Zamora	68	196	238	265	767
La Rioja	111	193	222	187	713
Guadalajara	87	118	256	235	696
Ourense	96	136	214	177	623
Burgos	131	130	192	117	570
Lugo	111	113	166	148	538
Albacete	88	120	140	130	478
Palència	85	93	186	83	447
Conca	28	28	89	53	198
Càceres			0	37	37
Total	26.748	33.918	47.809	42.879	151.354

Conclusions provisionals a partir de les dades oficials

A. Només a partir de les dades disponibles, podem destacar:

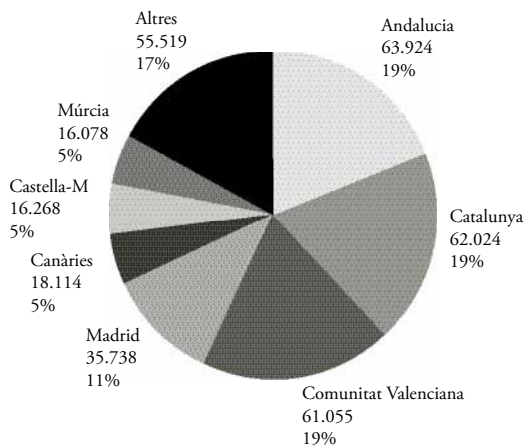
– L'augment exorbitant de les execucions hipotecàries des de l'esclat de la crisi, el 2007. Catalunya és la segona comunitat autònoma més afectada, amb 62.024 execucions des del 2007 fins el 3r trimestre del 2011. Més de la meitat de les execucions realitzades a Catalunya s'han produït a la província de Barcelona (36.522), seguida de lluny per Tarragona (12.078).

– La mitjana diària d'execucions iniciades, amb les dades disponibles del 2011, és de 212 a l'Estat i 37 a Catalunya.

– L'augment significatiu de les ordres judicials de desallotjament (llançaments) en els darrers anys: 151.354 a tot l'Estat des del 2008. Madrid és la província més afectada (25.164), seguida de Barcelona (18.479).

– La mitjana diària de desnonaments amb les dades disponibles del 2011 és de 159 a l'Estat i 18,3 a Catalunya (només Barcelona i Lleida, falten les dades de Girona i Tarragona).

Distribució execucions hipotecàries comunitat autònoma 2007-3r trim. 2011



B. Principals problemes o insuficiències que plantegen aquestes dades:

– Només donen xifres per comunitats autònomes i províncies, no estan desagregades per municipis ni barris.

– Tracten per igual els desnonaments i les execucions de locals comercials i els d'habitatges, malgrat que sabem que la gran majoria responen a habitatges habituals. Tampoc distingeixen habitatges habituals de segones o terceres residències.

– No ens diuen res sobre el resultat final d'aquests desnonaments i execucions: si és una família o una persona sola qui es veu afectada, si hi ha menors o persones grans, si hi ha alguna proposta de real·lotjament per part dels serveis socials, etc. En el cas de les execucions, tampoc ens diuen si, a més de la pèrdua de la propietat i la possessió, en quants casos la subhasta de l'immoble queda deserta i en conseqüència li queda un deute restant a l'expropietari, i quin és l'import mitjà d'aquests deutes resultants de les subhastes.

– No resolen la confusió que es dona entre execucions hipotecàries i desnonaments. Una execució és un procediment que implica diferents conseqüències per a les persones afectades: la pèrdua de la

propietat de l'habitatge que era garantia del préstec, el manteniment de bona part del deute en cas que la subhasta de l'immoble quedi deserta, i la pèrdua de la possessió de l'immoble. Així, una execució no es redueix a un desnonament, però acaba sempre (normalment després d'un procediment que pot durar un o dos anys) amb un desnonament. Però la majoria d'aquests desnonaments no queden recollits en les estadístiques de llançaments per ordre judicial, ja que en la major part dels casos les persones afectades, especialment si tenen fills menors d'edat, prefereixen «autodesallotjar-se» per no haver de patir la violència que suposa la intervenció policial. Resumint, podem dir: 1) que tota execució acaba en desnonament malgrat que no quedi reflectit en les dades de llançaments amb ordre judicial; 2) que per aconseguir una xifra total dels desnonaments d'habitatges caldria sumar, a aquests desnonaments fruit d'execucions, els desnonaments fruit d'impagaments del lloguer. Per aconseguir aquesta xifra total final caldria revisar la manera com es recullen les dades judicials.

C. A partir de les insuficiències de les dades, podem apuntar:

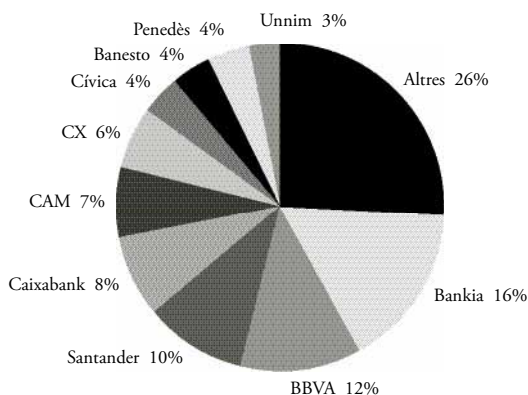
– Saber on acaben totes aquestes persones afectades per desnonaments i execucions hauria de ser una prioritat de tota Administració (estatal, autonòmica i local) per poder dissenyar mesures i polítiques adequades.

– Malgrat que les lleis que regulen els desnonaments i les execucions són d'àmbit estatal, la magnitud de la problemàtica i els seus efectes locals obliguen les administracions autonòmica i locals a no abstenir-se d'intervenir. Aquesta implicació pot anar des d'emprendre accions per millorar les dades disponibles fins al compromís actiu, impulsant mesures que aturin els desnonaments abans de produir-se o, en cas de no ser-hi a temps, garantir un reallotjament digne als afectats.

Altres dades d'interès

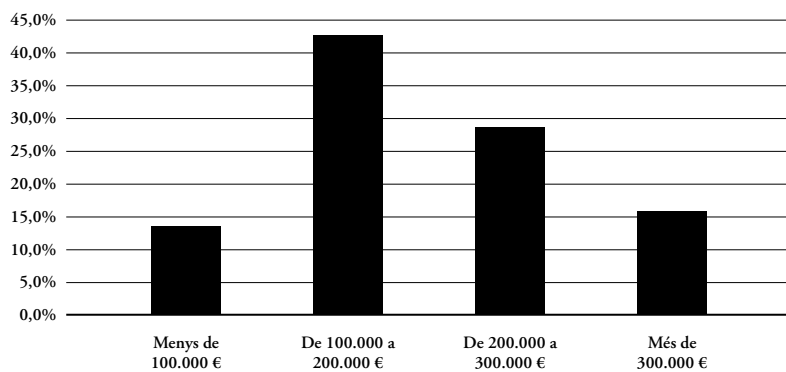
Davant la insuficiència de les dades oficials, i amb una gran necessitat de visibilitzar tots els aspectes relacionats amb la problemàtica hipotecària, a partir del 2008 la PAH va iniciar una recollida de dades pròpia. A data de febrer del 2012, aquesta base de dades s'alimentava de més de 6.000 enquestes de persones afectades de tot l'Estat que, en algun moment, han contactat la PAH. Resumim aquí alguns gràfics a partir de les dades d'aquells casos que ja han patit o estan patint una execució hipotecària, ja que creiem que són il·lustratius de la importància de tenir informació més detallada. Així, per exemple, la gràfica sobre nacionalitat de les persones afectades trenca amb el tòpic segons el qual les execucions hipotecàries serien bàsicament un problema de persones immigrades. D'altra banda, la gràfica sobre presència de menors a les famílies afectades glaça la sang: el 82% dels habitatges executats són la llar d'almenys un menor.

Rànquing entitats executants

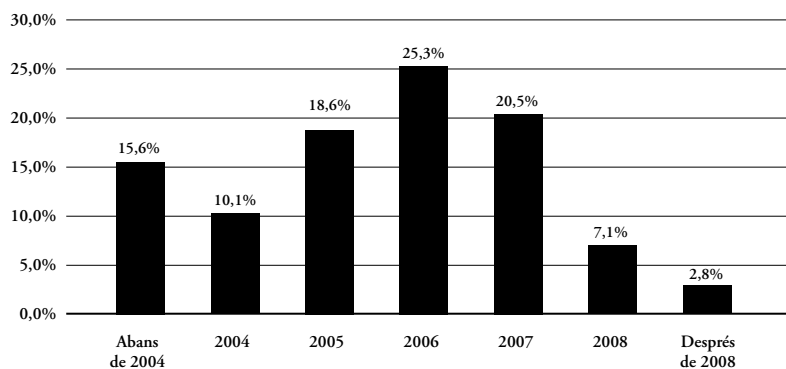


NOTA: En l'apartat «Altres» es troben totes les entitats que, segons les dades de la PAH, sumen un percentatge d'execucions inferior al 3%. Cal destacar que inferior al 3% del total no vol dir que siguin poques execucions, especialment quan es tracta d'entitats que són d'àmbit regional. D'altra banda, cal tenir en compte que aquest mapa es va reconfigurant a mesura que es van produint fusions entre entitats.

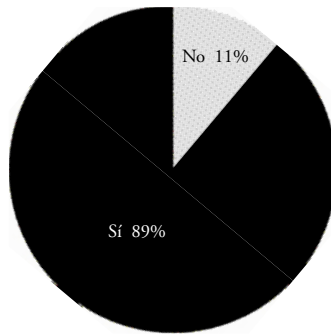
Import mitjà de la hipoteca executada



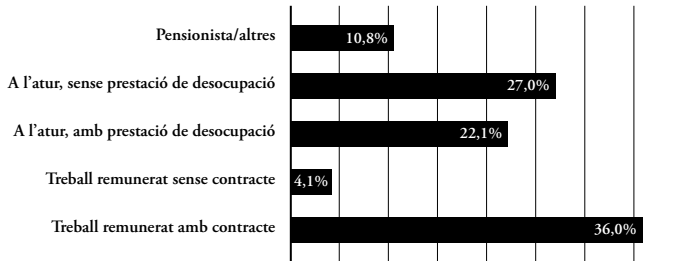
Quin any vas signar la hipoteca



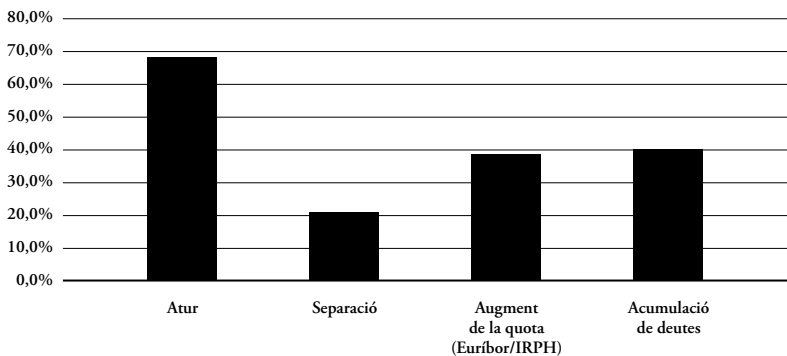
Vas intentar renegociar amb el banc?



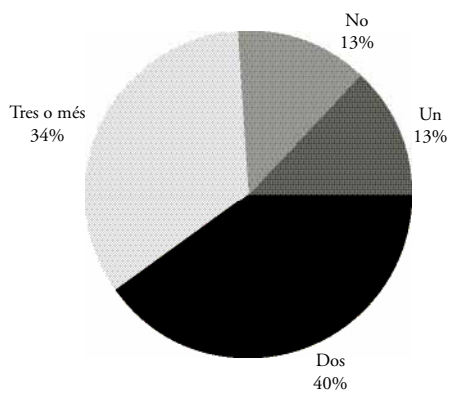
En quina situació laboral et trobes?



Quines consideres que són les principals raons per les quals no has pogut fer front al pagament de la hipoteca?



Hi ha menors a l'habitatge?



Execucions hipotecàries segons nacionalitat

