

# **VIDAS HIPOTECADAS**



Esta obra está sujeta a la licencia Reconocimiento-No Comercial-Sin Obra Derivada 3.0 de Creative Commons. Se permite la reproducción, distribución y comunicación pública siempre que se cite a los autores y no se haga un uso comercial. No se permite un uso comercial de la obra original ni la generación de obras derivadas.

---

Ada Colau y Adrià Alemany, por el texto de la obra  
Gerard Pisarello y José Coy, por los prólogos

© Traducido del catalán por Mariano Veloy

La traducción de esta obra ha contado con una ayuda del Institut Ramon Llull.

**LLLL institut  
ramon llull**  
Lengua y cultura catalanas

© Angle Editorial  
Cuadrilátero de Libros  
Muntaner 200, ático 8ª / 08036 Barcelona  
T. 93 363 08 23 / F. 93 363 08 24  
[www.cuadrilaterodelibros.com](http://www.cuadrilaterodelibros.com)  
[info@cuadrilaterodelibros.com](mailto:info@cuadrilaterodelibros.com)

Primera edición: junio de 2012  
ISBN: 978-84-940037-3-8  
DL: B-18.015-2012  
Impreso en Romanyà Valls, S.A.

Ada Colau i Adrià Alemany

# VIDAS HIPOTECADAS

De la burbuja inmobiliaria  
al derecho a la vivienda

Cuadrilátero  
de libros 



*Dedicado a nuestro hijo Luca, que con solo once meses de vida ha seguido el ritmo frenético de las asambleas, las manifestaciones, los desahucios y las largas horas de acalorados debates sin perder nunca la sonrisa. Dedicado a todos los padres y madres, abuelos y abuelas que intentan educar a sus hijos y nietos en los valores de la justicia social. Dedicado a Ernest Marco, Lucía Martín, Lucía Delgado y Guillem Domingo, quienes, desde 2009, cuando la PAH no era más que una pequeña idea, nunca han dejado de creer en ella ni de trabajar para que se convirtiera en una realidad. Dedicado a todas las PAH y a todas las personas que aportan su tiempo desinteresadamente y lo mejor de ellas mismas en defensa del derecho a la vivienda.*



# Índice

Denunciar el poder, por Gerard Pisarello 11

¡Sí se puede!, por José Coy 15

Introducción 21

## 1. CÓMO HEMOS LLEGADO HASTA AQUÍ: EL ADN DE LA BURBUJA INMOBILIARIA

El derecho a la vivienda. Un derecho vulnerado  
sistemáticamente 27

De la sociedad de proletarios a la sociedad de propietarios 33

La nueva arquitectura global y sus efectos locales 39

La particularidad del caso español: la formación  
de la burbuja inmobiliaria 41

Mitos y falacias: la construcción del imaginario popular 41

El rol de la Administración: *¡Comprad, comprad, malditos!* 51

La agenda oculta de la Administración: el porqué de las cosas 60

Bancos y cajas: una triple responsabilidad 65

Deconstruyendo la cultura de la propiedad 73

El rescate de Bankia y la reforma financiera 79

## **2. LA PAH: UNA RESPUESTA SOCIAL Y COLECTIVA A LA CRISIS**

- De V de Vivienda a la Plataforma de Afectados por la Hipoteca** 87
- Las personas afectadas: del Prozac al apoderamiento** 93
- La expansión del movimiento. La PAH se extiende como la pólvora** 103
- Objetivos, propuestas y campañas** 107
  - La batalla por la dación en pago 107
  - La lucha contra los desahucios 123
  - Mociones en los ayuntamientos 136
  - «La ILP de la vergüenza» 142
- La respuesta de la Administración** 149
- Pequeñas grandes victorias** 159
- Hacia un cambio de modelo: de la burbuja inmobiliaria al derecho a una vivienda** 165

## **3. ASPECTOS LEGALES. CONSEJOS Y RECURSOS**

- La hipoteca y el procedimiento de ejecución en el Estado español: ¿anomalía o perversión?** 179
  - Y en Europa, ¿cómo lo hacen? 184
  - Sentencias con sentido y sensibilidad 188
- Las fases del proceso** 193
  - Fase 1: Dejar de pagar. Consejos 195
  - Fase 2: Inmersos en el proceso. Consejos 208
  - Fase 3: Una vez subastado el piso. Consejos 216
- Los datos sobre ejecuciones hipotecarias y desahucios** 227
  - Los datos oficiales 227
  - Otros datos de interés 234



## Denunciar el poder

Bertolt Brecht dejó escrito que quien pretenda combatir la mentira y la ignorancia debe superar, al menos, cinco dificultades. Debe tener, primero, el *valor* de escribir la verdad, aunque en todas partes intenten sofocarla. Debe poseer, además, la *inteligencia* para descubrirla en medio del ruido y de la manipulación. Debe dominar, asimismo, el *arte* de hacerla manejable como arma. Debe presentar, en cuarto lugar, la *capacidad* de dirigirse a aquellos que la utilizarán de manera más eficaz. Y debe, por fin, desplegar la *astucia* necesaria para difundirla entre ellos. A juzgar por estas palabras, es muy probable que, de haber tenido en sus manos este libro, Brecht hubiera sonreído complacido.

Y es que *Vidas hipotecadas* es, ante todo, un libro valiente. Uno de esos libros que irrumpen sin pedir permiso, en el momento justo en el que los mismos poderes que han generado la crisis se disponen a pactar su propia impunidad y a culpabilizar a los más vulnerables. Denunciar al poder, descubrirlo in fraganti borrando sus huellas e intentando diluir su responsabilidad, no es tarea fácil. Mucho menos cuando se hace con nombres y apellidos, como ocurre en estas páginas. De todas las explicaciones de la crisis que circulan en los medios, hay una recurrente: la que todo lo atribuye a los designios de los «mercados», concebidos como una suerte de entidad misteriosa capaz de operar al margen de la voluntad de las personas de carne y hueso. Contra esta suerte de pensamiento mágico se sublevan estas líneas. Cuando los autores

de este libro hablan del poder, del concentrado bloque de poder financiero, inmobiliario y constructor que está detrás de la crisis española, no lo hacen con el ánimo de quien trata un fenómeno inescrutable, que ocurre porque sí, porque las cosas no pueden ser de otro modo. Lo hacen, por el contrario, señalando una trama mafiosa que se ha construido a golpe de decisiones y de actuaciones normativas muy concretas. Y que ha contado con el respaldo explícito de administraciones de diferente color político, de tribunales y de los propios partidos políticos.

La existencia de esta trama no es un fenómeno reciente. Como bien muestra el libro, hunde sus raíces en el franquismo, pero ha operado con comodidad tras la instauración de la monarquía parlamentaria. Si los autores se ocupan de ella no es por simple vocación inquisitiva. Es, sobre todo, por la violencia que su voracidad especulativa ha infligido a miles de familias. Esta identificación con las víctimas, con todas aquellas personas que además de perder sus casas y sus empleos han visto hipotecadas sus vidas por la codicia de unos pocos, es otro de los signos de valentía de estas páginas. Porque hay que ser valiente, en los tiempos que corren, para ponerse del lado de los más vulnerables. Para defender sus intereses sin engañarlos ni eximirlos de responsabilidad. Pero distinguiendo siempre su situación de la de aquellos que desde el privilegio y el abuso trafican con las necesidades ajenas.

Claro que, como el propio Brecht recuerda, la predisposición para decir la verdad puede resultar estéril si se carece de la inteligencia para descubrirla. Y este es un libro inteligente. Mucho más, desde luego, que los interminables documentos oficiales e informes académicos que ni previeron la debacle actual, ni son capaces de ofrecer salidas justas y sostenibles a la misma. A lo largo de las páginas que siguen, los lectores encontrarán indignación. Pero una indignación razonada, apoyada en datos empíricos sólidos y en una comprensión profunda de la economía política y de las vías jurídicas que han propiciado la crisis. En la defensa de

su punto de vista, los autores no están solos. Y para probarlo, convocan en su apoyo a algunas de las voces que mejor han interpretado lo que está ocurriendo: gente como el geógrafo David Harvey, la periodista Naomi Klein y, entre nosotros, los economistas José Manuel Naredo y Albert Recio. Estas afinidades consiguen que *Vidas hipotecadas* se adhiera a un género singular: el del ensayo reivindicativo, dirigido a inflamar, que no por ello renuncia al sentido de complejidad de las cosas ni a la necesidad de explicar con rigor por qué la realidad es como es.

Que esto sea así no debería sorprender. Después de todo, Ada Colau y Adrià Alemany son dos de los activistas más lúcidos que el movimiento por el derecho a una vivienda digna ha dado en Barcelona en los últimos años. Y lo son, entre otras razones, porque desde su implicación en V de Vivienda, primero, y como caras visibles de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), más tarde, han exhibido un gran talento para comunicar la verdad en diferentes registros y para hacerla manejable como arma, como pedía Brecht. Este libro no constituye una excepción. Es un trabajo de activistas, pero no del activista que prefiere anteponer su vanidad o su propia jerga a la comunicación de los argumentos que utiliza. Lo que aquí se dice, se dice de forma directa y comprensible, con una pretensión deliberada: desbordar el círculo de los ya convencidos e incidir en el sentido común medio que suele regir en estos temas.

Seguramente, este afán pedagógico también obedece a otra de las exigencias brechtianas: la de saber evaluar en qué manos resultará más eficaz la verdad que se procura comunicar. También en este punto, el trabajo se revela como una apuesta ambiciosa. Por un lado, es una radiografía incisiva de la burbuja urbanística e inmobiliaria que sintoniza, tanto en el diagnóstico como en la terapia, con las propuestas de grupos como Democracia Real Ya, Juventud Sin Futuro o el propio 15-M. Por otro, aspira a ser, de manera más específica, una herramienta operativa al servicio de los afectados por la crisis hipotecaria. Los capítulos con consejos

y recursos para las personas y familias amenazadas por desalojos deben leerse en esta clave. Como un recurso práctico, de asesoría sindical, orientado a impulsar la solidaridad entre los afectados, a liberarlos del miedo y la parálisis, y a reforzar su capacidad de autoorganización.

Esta combinación entre denuncia y profundidad analítica, entre llamamiento a la movilización y preocupación por los problemas inmediatos, es una de las mayores virtudes del libro. Sería equivocado, no obstante, atribuirle a una simple intuición teórica. Si este libro es posible, lo es porque quienes lo escriben no son simples observadores externos de un fenómeno social extendido. Por el contrario, lo que los autores explican aquí refleja lo que ellos, y muchas otras personas como ellos, llevan años haciendo en centros sociales, en colectivos de defensa de migrantes, en asociaciones de vecinos, en las calles y en los barrios. Esta experiencia personal no los exime de errar ni los vuelve infalibles. Pero ayuda a explicar por qué su mensaje ha logrado romper el cerco que el poder mediático suele imponer a las ideas críticas, llegando a miles de personas y ganándose el respeto y la confianza de los propios afectados.

Ya en la Antigüedad clásica, la abolición de la esclavitud por deudas fue una de las banderas irrenunciables del movimiento democrático que desveló a la oligarquía y a los grandes acreedores. Siglos más tarde, este ensayo viene a actualizar el viejo y noble reclamo, vinculándolo a la erradicación de los grandes privilegios financieros, urbanísticos e inmobiliarios y a la garantía del derecho a una vivienda digna para todas y todos. Porque con vidas hipotecadas no hay libertad, ni democracia, merecedora de ese nombre. Y porque, como recuerdan día a día las mujeres y hombres de la PAH, «¡sí se puede!».

GERARD PISARELLO

Profesor de Derecho Constitucional de la UAB

## ¡Sí se puede!

Barcelona, la ciudad que vio nacer el movimiento de afectados por la hipoteca, hace ahora tres años, es desde donde Ada y Adrià me piden que les escriba un texto a modo de prólogo para este libro.

Es abril de 2012. Más de un centenar de activistas procedentes de diferentes puntos del territorio nos hemos dado cita en la capital barcelonesa para coordinar la campaña de recogida de firmas para la ILP (Iniciativa Legislativa Popular). Un hilo de optimismo recorre la asamblea. Sentimos cómo la PAH va tomando cada vez más fuerza. De la nada, estamos construyendo un movimiento que todavía no ha tocado techo y que se ha convertido en un foco de resistencia contra la violencia de los bancos, la injusticia y la crisis del sistema. No obstante se trata de un optimismo comedido. Somos conscientes del contexto económico y político en el que nos movemos. Entre otros asuntos, nos preocupa la deriva que parece haber tomado el Gobierno, dispuesto a modificar el Código Penal con el objetivo de sancionar la resistencia pacífica que venimos practicando con el fin de paralizar los desahucios o que empleamos en las acciones de presión, como las ocupaciones de entidades bancarias, con el objetivo de conseguir daciones en pago y alquileres sociales para las familias.

Sin embargo, la sensación de que el movimiento crece, se consolida y se amplía con los nuevos nodos que siguen apareciendo en ciudades y municipios donde este aún no estaba presente inunda la asamblea. Incluso llegamos a bromear con la posibilidad de ir a

prisión a causa de la reforma que pretende aprobar el ministro de Interior. De la cárcel, seguro que es más difícil que te desahucien.

Por momentos, el optimismo se convierte en euforia. En el momento en que escribo estas líneas existen más de 60 plataformas desparramadas por toda la geografía española. Pero más allá de las cifras, lo que más fuerza nos da es recibir el cariño, la simpatía y la complicidad de la gente. Lo comprobamos diariamente y en cada una de nuestras acciones.

Los más veteranos, aquellos que nos conocemos desde hace algo más de dos años, no podemos evitar sentirnos orgullosos al volver la vista atrás y analizar el camino recorrido. Nuestra trayectoria ha ido de menos a más, teniendo en cuenta que en un principio fue una auténtica travesía en el desierto. La razón: la dificultad que tenemos las personas afectadas para hablar públicamente sobre una realidad que vivimos como un fracaso personal, en una sociedad que mide a las personas por sus éxitos. Y es que el principal problema al que nos enfrentamos las víctimas de la crisis, cuando tocamos fondo y nos damos cuenta de que es imposible hacernos cargo de las deudas contraídas, es superar la vergüenza, el estigma y el miedo asociado al proceso, y atrevernos a contar la situación que atravesamos, incluso en el entorno más cercano.

Por eso uno de los logros más importantes de la Plataforma ha sido hacer visible un problema que se vive de manera individual, un problema que rara vez conseguía traspasar la esfera de lo íntimo y privado, y convertirlo en un problema social.

La PAH nos ha conferido autoestima, seguridad y una identidad colectiva que nos permite hacer frente a los bancos y medirnos con ellos de igual a igual. La Plataforma también ha sido fundamental a la hora de hilvanar un relato que explica la crisis atendiendo a las razones estructurales del modelo actual. Un relato que ha contribuido a que muchos afectados dejen de sentirse culpables de la situación que atraviesan, gracias a que ha logrado transformar el sentimiento de impotencia y aislamiento inicial



en fortalecimiento y organización colectiva. Ni somos responsables de esta crisis, ni de haber perdido nuestro empleo.

Valga como ejemplo mi propia historia personal. Tardé tiempo en llegar a la conclusión de que no era culpable de haberme quedado en el paro y en encontrar ese sentimiento de indignación y rebeldía. Llevaba una vida normal y corriente con un trabajo de comercial autónomo bien remunerado en el sector textil. La globalización destrozó una actividad con gran pujanza en diversos lugares del arco del Mediterráneo y el cierre de financiación por parte de los bancos supuso la última estocada. Llevo más de tres años sin poder afrontar la cuota hipotecaria y pude detener la subasta de mi casa tras cuatro días de huelga de hambre.

La PAH me dio los instrumentos y la fuerza para seguir adelante. No puedo evitar recordar mi primera conversación telefónica con Ada, en la que me contaba el funcionamiento de aquel «experimento» que bajo el nombre de Plataforma de Afectados por la Hipoteca se había puesto en marcha en Cataluña con tan buenos resultados. Rápidamente entendimos los conceptos con los que trabajaban estos compañeros. Meses antes habíamos intentado impulsar algo similar que no acabó de cuajar. Así, decidimos retomar la iniciativa incorporando las técnicas, los criterios, los métodos de trabajo y las pautas utilizadas en Barcelona para abordar la problemática.

Al recordarlo, vuelvo a mirar atrás y me emociono. No ha sido fácil, nada fácil. Incluso pronunciar «dación en pago» sin que la lengua se trabara fue todo un reto. A día de hoy, es difícil encontrar a alguien que no sepa lo que significa, y se ha convertido en una reivindicación de permanente actualidad en la agenda política y social. También recuerdo el silencio mediático inicial, cuando nadie nos hacía caso.

Pero este es un prólogo escrito en caliente que habla de una realidad y un conflicto cuyo final aún no está escrito. En el momento en que trazo estas líneas nos encontramos en un contexto de creciente conflictividad social en las calles e inmersos en la

campana de recogida de firmas. Una campana que de nuevo nos permite constatar el calor de la gente y la solidaridad de la ciudadanía con nuestras demandas. Porque tal y como reza a menudo Joaquín *el Cura*, sacerdote murciano y activista de la PAH, «la banca no tiene corazón, la ciudadanía sí».

La recesión en la que estamos inmersos y la política de recortes aplicada por los gobiernos para salir de ella, que ahondan en la herida y ralentizan la recuperación económica, nos conducen a una situación de deterioro social sin precedentes. La receta de austeridad que nos impone la dictadura de los mercados hace de la Plataforma una herramienta de lucha útil y poderosa. Y para los cientos de miles de familias que estamos condenadas de por vida a la exclusión social y a la precariedad, se convierte en un motivo de esperanza.

Pero nos vienen tiempos difíciles. La destrucción de empleo no cesa y con ello aumenta el número de familias que se ven obligadas a elegir entre comer y pagar la hipoteca. Ante este escenario, y a pesar del incansable trabajo realizado hasta la fecha, debemos redoblar los esfuerzos para llegar a las ciudades y pueblos donde todavía no estamos. Y, a la vez, continuar manejando la pluralidad que atesora el movimiento en cuanto a procedencias, identidades, creencias y culturas como hemos venido haciendo hasta ahora. Una transversalidad que nos enriquece y nos potencia. Sin lugar a dudas, uno de los factores que explican el arraigo del movimiento y un elemento que nos ha permitido crecer sorteando las dificultades que nos hemos ido encontrado en el camino.

A pesar de ser relativamente joven, la PAH ya se ha ganado un lugar en la historia de los movimientos sociales en el sur de Europa. Formamos un puente de conexión con otros movimientos, como el vecinal, el sindical y el 15-M, entre otros. De hecho, somos parte del origen del movimiento de los indignados, que ha amplificado nuestra lucha, ha servido de altavoz de nuestras propuestas y nos ha aportado gran cantidad de activistas.



Hemos pasado del silencio mediático inicial a convertirnos en una fuente de noticias y objeto de incontables análisis, artículos y estudios.

Mientras termino este prólogo, leo en los periódicos que el Gobierno inyectará miles de millones de euros para sanear las cuentas de Bankia. Un sistema que rescata a las entidades financieras que han provocado la crisis y que deja en la estacada a millones de ciudadanos, tiene sus días contados.

Se cumple un año desde la eclosión del 15-M y las plazas y calles de los barrios, pueblos y ciudades vuelven a llenarse. Tengo la certeza de que vamos a vivir acontecimientos históricos (ya los estamos viviendo) y que seremos testigos de potentes luchas sociales y cambios de conciencia. También tengo la certeza de que la PAH va ser una pieza clave en ese motor de cambio. Estoy convencido que no solo presenciaremos una época de cambios, sino algo más profundo. Estamos a las puertas de un cambio de época.

¡Sí se puede!

José Coy

Impulsor de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca  
de Murcia y damnificado por la crisis hipotecaria



## Introducción

Aunque la inmensa mayoría de las personas que firmaron una hipoteca durante la burbuja inmobiliaria no lo sabían, en el Estado español no basta con entregar la propiedad de la vivienda para saldar la deuda hipotecaria. Desde que empezó la crisis, en 2007, más de 350.000 ejecuciones hipotecarias han dejado a centenares de miles de familias en la calle y con una deuda de por vida.

Pero detrás de las cifras hay personas, vivencias, proyectos que se hacen añicos, sueños que se convierten en la peor de las pesadillas. Vidas hipotecadas, voces y testimonios que ponen rostro a los números y a las frías estadísticas. Estadísticas que nos hablan de ejecuciones hipotecarias y desahucios, pero que no nos dicen nada del miedo a perderlo todo y a quedar sin nada que siente cada una de las familias que pasan por esta amarga experiencia. No nos dicen nada de angustias como la de Jaime, separado, con cuatro hijos y un nieto a su cargo, sobre quien pesa una orden de desahucio inminente de CatalunyaCaixa. No nos dicen nada de la incertidumbre que siente Matías, que tuvo que hipotecarse para sacar adelante un pequeño negocio que quebró con la crisis. Ahora perderá el piso donde había vivido toda la vida y Caja Madrid le seguirá reclamando 200.000 euros. Tampoco nos dicen nada del sentimiento de rabia e impotencia que sintió Lluís cuando se dirigió a los servicios sociales para pedir ayuda y lo amenazaron con quitarle la custodia de su hijo si lo acababan desahuciendo y no podía ofrecerle un hogar. Las estadísticas

tampoco dicen nada de la ansiedad que sufría Blanca cada vez que el director de una de las sucursales de Caixa Penedès la amenazaba diciéndole que se lo quitaría todo, que la dejaría sin nada, que nunca podría volver a trabajar, ni a tener nómina, y ni siquiera podría jubilarse. Su voz todavía se rompe al recordarlo: «Al principio yo no hablaba, no podía, solo lloraba. Llegué a ir al banco a sacar la nómina a las doce de la noche y a las cinco de la madrugada. ¡Pensaba que me lo quitarían todo de un día para otro! No podía dormir pensando que me sacarían de casa de repente, sin avisar». Datos que tampoco nos hablan del acoso del que era objeto Josep cuando el banco intentaba localizarlo y lo llamaba a todas horas, a su casa, a su trabajo, incluso a familiares, para presionarlo y exigir que pagara. Tampoco nos hablan de Isabel, con la casa subastada, pendiente de que le notifiquen la fecha de desahucio y preocupada por su madre, que figuraba como avaladora en su contrato hipotecario y que a la edad de 75 años puede perder su vivienda. Los datos tampoco nos hablan del sentimiento de culpa que arrastra Santiago, que cayó en el alcoholismo cuando una ejecución hipotecaria se llevó por delante su casa, ni de la preocupación de la hermana que lo avaló, pendiente ahora de que en cualquier momento le embarguen la nómina para cobrarse la deuda que aún mantiene Santiago.

Jaime, Matías, Lluís, Blanca, Josep, Isabel y Santiago son solo algunos de los rostros que se esconden detrás de las 212 ejecuciones hipotecarias y los 159 desahucios que se producen cada día en todo el Estado.

¿Cómo hemos llegado hasta aquí? ¿Cuál es la dimensión de la problemática? ¿Se podría haber evitado? ¿Hasta qué punto son responsables las personas afectadas de la situación en la que se encuentran? ¿Cuáles son las consecuencias que comporta el proceso de ejecución hipotecaria? ¿Hay responsables políticos? ¿Qué papel han jugado las entidades financieras? Estas son algunas de las preguntas que nos formulamos y a las que respondemos en la primera parte de este libro, que tiene por trasfondo una tesis que

ya os podemos avanzar: los habitantes de este país hemos sido víctimas de una gran estafa.

Pero todas estas personas, además de tener en común el hecho de haber sufrido un proceso judicial que les niega una segunda oportunidad, comparten otra característica. Lejos de resignarse y acatar las consecuencias de una legislación hipotecaria que los condena de por vida, todas ellas decidieron luchar por la supervivencia, pero también para mantener su dignidad. Así, la transformación de una problemática individual en una lucha colectiva y el proceso de organización de las personas afectadas y solidarias para conquistar el derecho a una vivienda son el eje vertebrador de la segunda parte de este libro, que se basa en nuestra experiencia en la Plataforma de Afectados por la Hipoteca.

Finalmente, en la tercera parte hacemos un repaso de los principales aspectos legales y recogemos algunos consejos y pautas para actuar ante un proceso de ejecución hipotecaria en sus diferentes fases. Esperamos que esta parte resulte útil no solo para personas directamente afectadas, sino también para plataformas locales y otros colectivos que quieran dar apoyo a las víctimas de la estafa inmobiliaria.

Los casos concretos de personas afectadas a los que se hace referencia en distintos momentos del libro son todos reales, sin embargo, aparte del nombre, hemos evitado incluir datos personales, porque los consideramos innecesarios. Por otro lado, una vez explicada la importancia de las vidas que hay en juego cuando hablamos de la crisis hipotecaria, tampoco hemos querido abusar de las historias personales. Esto es lo que habitualmente buscan los medios de comunicación, lo que llaman «historia humana», y casi nunca dan espacio a la investigación de las causas estructurales, ni a la lucha colectiva que a lo largo de los últimos tres años ha hecho posible que se empiecen a escuchar muchas de las denuncias individuales. Con este libro queremos hacer nuestra humilde contribución a reequilibrar este tratamiento parcial y con frecuencia sensacionalista de la realidad.

Hay una larga lista de personas que con su esfuerzo y su entrega han hecho posible la historia que, en parte, este libro recoge. No concretaremos los nombres, porque seguro que nos dejaríamos a más de una persona imprescindible. Pero no podríamos dar por finalizada esta introducción sin mostrar un inmenso agradecimiento a todas las personas afectadas y solidarias que en lugar de rendirse han dado el paso de organizarse colectivamente para hacer frente a Goliat. A todas ellas; a quienes las asesoran y las acompañan a la hora de reclamar sus derechos ante entidades financieras y administraciones; a quienes se levantan a las seis de la mañana para detener un desahucio; a quienes abrazan a un compañero o una compañera que ha tenido un mal día; a quienes sacan tiempo de debajo de las piedras para ayudar a los otros...; a todos vosotros, queremos aprovechar esta ocasión para deciros que es un honor y un placer compartir sueños, acciones y deseos. A pesar de lo que nos quieren hacer creer, estamos demostrando que, si nos unimos, las cosas pueden ser distintas.

1

**Cómo hemos llegado hasta aquí:  
el ADN de la burbuja inmobiliaria**





## **El derecho a la vivienda. Un derecho vulnerado sistemáticamente**

El artículo 47 de la Constitución española establece que todos los ciudadanos del Estado español tenemos derecho a una vivienda digna y adecuada. Y todavía más: que los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación, y que la comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

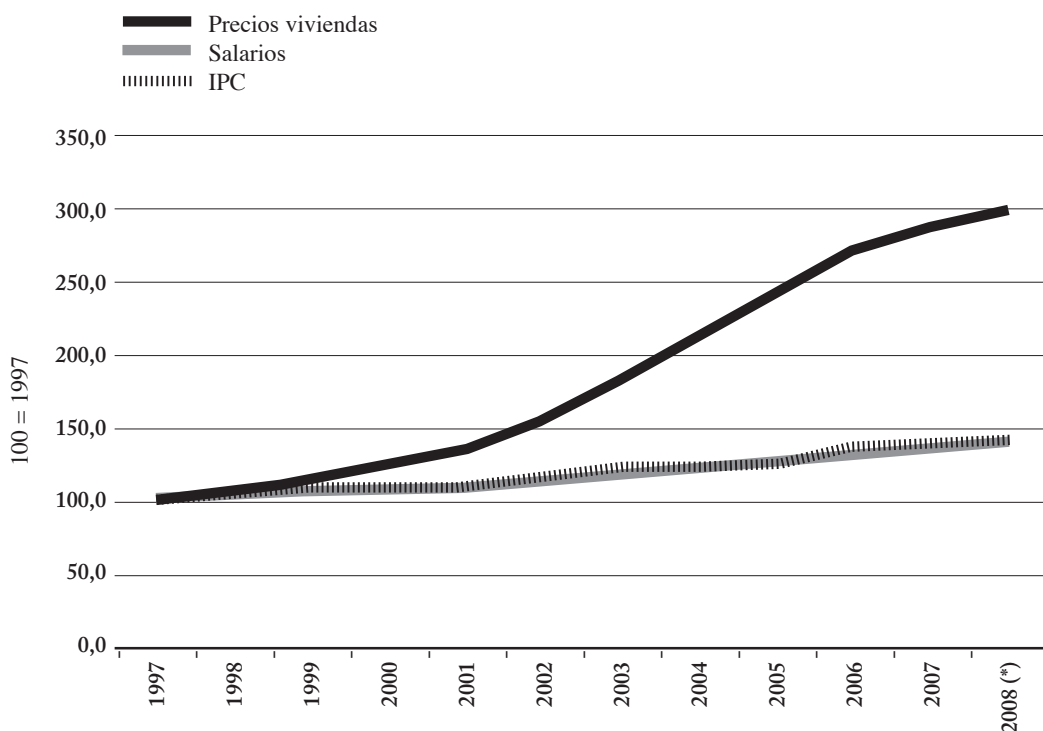
En 2006, el relator especial de la Organización de Naciones Unidas (ONU) sobre el Derecho a una Vivienda Adecuada, Miloon Kothari, vino en misión oficial a España para evaluar la situación de la vivienda en nuestro país. De la mano del Observatorio de Derechos Humanos DESC, tuvo la oportunidad de reunirse con integrantes de colectivos y movimientos sociales en Barcelona, Madrid y Sevilla; asimismo, se entrevistó con instituciones públicas y distintos cargos públicos, entre los cuales se hallaba el Ministerio de Vivienda. Este Ministerio había nacido dos años atrás con el mandato de velar por el derecho a la vivienda de la población. Meses después de la visita, la Relatoría emitió un informe devastador que llegaba a la conclusión de que el derecho a la vivienda en el Estado español había sido vulnerado sistemáticamente, y que las administraciones públicas habían sido cómplices de esta conculcación. El informe, que tuvo gran repercusión en los medios, denunciaba el proceso de mercantilización al que se había sometido la

vivienda (y, por extensión, las ciudades). Al mismo tiempo, instaba a la Administración a implementar una serie de medidas para enderezar la situación antes de que fuera demasiado tarde.

### LA FIESTA INMOBILIARIA

En una apuesta por un crecimiento fácil, rápido y a corto plazo, España se entregó durante años a la fiesta inmobiliaria. Se construyeron más viviendas que en Alemania, Italia y Francia juntas. Pero esta sobreproducción no se tradujo nunca en una mayor accesibilidad. Al contrario. Desmintiendo el dogma neoliberal, los precios no dejaron de aumentar, lo que convirtió a España en uno de los países de la Unión Europea donde el acceso a la vivienda resultaba más caro.

**Precio de las vivienda, salarios y precios de consumo. Medias anuales. 100 = 1997. Serie 1997-2007.**



(\*) Previsión. Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE) y Ministerio de Vivienda.

Entre otros, existen dos elementos clave que explican esta paradoja: por un lado, los bajos tipos de interés y la liberalización del crédito permitieron que bancos y cajas prestaran todo el dinero que quisieron y a quienes quisieron, y lo hicieron a plazos cada vez más largos; por otro, la posibilidad de mantener millones de viviendas vacías esperando a que se especulara con ellas sin ninguna clase de penalización. Fruto de este modelo, el Estado propició la confusión entre el derecho a una vivienda y el hecho de garantizar el acceso al crédito; esto impulsó la propiedad privada más allá de los límites razonables y a costa del sobreendeudamiento de una buena parte de la población.

Durante años, la población escuchó un único mensaje repetido por inmobiliarias, promotores, constructores, entidades financieras y medios de comunicación: la vivienda nunca baja de precio, la vivienda es una inversión segura. Mensajes que se fueron institucionalizando en boca de las administraciones públicas. Las ministras de Vivienda repetían año tras año que había llegado el momento de comprar, mientras el Ministerio de Economía se encargaba de cultivar las condiciones materiales y acompañar estos mensajes con políticas que animaban a la población a endeudarse: una política fiscal que desgravaba únicamente la compra, una política de suelo que incentivaba la especulación, una liberalización del alquiler que lo desautorizaba como alternativa real y un parque de viviendas sociales insignificante. A pesar del mandato constitucional, España nunca hizo una política encaminada a garantizar el derecho a la vivienda; más bien, se limitó a poner en marcha una economía política que convirtió la mercantilización de la vivienda en una suculenta fuente de ingresos para determinados sectores privados y para la propia Administración.

#### EL DRAMA EN CIFRAS

Pero las cosas siempre pueden ir a peor. Si durante la burbuja inmobiliaria España era uno de los países europeos con mayores

dificultades para acceder a la vivienda a causa de sus elevados precios, con el estallido de la burbuja y la irrupción de la crisis, el problema del acceso hay que sumarle la pérdida de la vivienda por parte de miles de personas que hasta aquel momento, y según las estadísticas, tenían resuelta esta cuestión. En un país donde el principal gasto de los hogares es la vivienda, y en el cual se ha impulsado durante años la propiedad privada como forma casi exclusiva de tenencia, cuando disminuyen los ingresos, el primer gasto que no se puede afrontar es la hipoteca. Con una tasa de paro superior al 22 %, con más de 5 millones de personas en edad de trabajar sin trabajo remunerado y con 1,4 millones de hogares con todos sus miembros en paro, resulta fácil intuir la magnitud de la tragedia hipotecaria.

Según datos del poder judicial, entre 2007 y el tercer trimestre de 2011 se iniciaron 349.438 ejecuciones hipotecarias en España. Según datos de 2011, cada día se inician 212 procesos; es decir, 6.360 al mes.

Aunque no todos los procesos afectan a la vivienda habitual, así sucede en la mayoría de los casos. Y hay que tener en cuenta que cada proceso de ejecución hipotecaria no afecta a un solo individuo, sino a toda la unidad familiar. Además, en un solo proceso de ejecución hipotecaria suele estar implicada más de una vivienda, ya que las entidades financieras (conscientes de los riesgos que asumían en la concesión de hipotecas de alto riesgo) exigieron avales, y con frecuencia estos avales no fueron otros que la vivienda de algún familiar cercano, en especial los padres. A pesar de que la mayor parte de las personas que firmaban estas hipotecas no eran conscientes de ello, los avaladores deben responder de manera solidaria con todos sus bienes presentes y futuros, exactamente igual que lo hacen los titulares de la hipoteca. Por ello, un solo proceso de ejecución hipotecaria puede suponer que dos o incluso tres unidades familiares pierdan la vivienda. Así las cosas, estamos hablando de un problema que, entre afectados directos e indirectos, concierne a dos millones de

personas; una cifra que se podría duplicar en los próximos años, ya que ningún pronóstico augura el final de la actual recesión.

Con este volumen de afectación no es de extrañar que en febrero de 2009 surgiera la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH). La primera aportación valiosa de esta Plataforma fue, además de visibilizar la cantidad de ejecuciones que se estaban produciendo, poner sobre la mesa una anomalía jurídica en el procedimiento español que tiene consecuencias devastadoras. En España la entrega de la vivienda no es suficiente para saldar la deuda, ya que el préstamo recae sobre la persona y no sobre el bien hipotecado, que solo es una garantía y, en caso de impago, no se considera suficiente para extinguir el préstamo. Cuando se produce una situación de impago, la vivienda va a subasta; si la subasta queda desierta, que es lo que ocurre el 90 % de los casos en el contexto actual de crisis, las entidades financieras pueden adjudicarse la vivienda por el 60 % del valor de tasación (hasta hace poco, era el 50 %). La diferencia de la deuda que no quede cubierta por este 60 %, más los intereses de demora y las costas judiciales del proceso (ambos muy elevados), quedarán como una deuda viva para la persona expropiataria. Una deuda que además genera nuevos intereses, y esto, en la práctica, imposibilita llegar a saldarla.

El resultado de esta legislación anacrónica es prácticamente una versión contemporánea de la esclavitud: los que en una ocasión cometieron el error de firmar una hipoteca quedarán condenados financieramente de por vida. No solo se trata de que el banco podrá ejercer siempre que quiera su derecho y seguir ejecutando la deuda restante adjudicándose los bienes de la persona afectada o embargando una parte de sus ingresos; además, la persona embargada constará como morosa en ficheros de acceso público, como los ficheros de incumplimiento de obligaciones dinerarias (Asnef o Badexcug) y el Registro de Aceptaciones Impagadas (RAI). Así, al desahucio se le suma una condena financiera que se transforma en una condena a la exclusión social: la persona podrá ser embargada de por vida (nóminas, cuentas

bancarias, herencias, etcétera) y tendrá serias dificultades para llevar una vida digna, ya que aparecer en el listado de morosos puede convertirse en un impedimento a la hora de encontrar trabajo, alquilar una vivienda, contratar una línea telefónica o, incluso, percibir ayudas públicas. Por haber querido acceder a una vivienda, a un bien de primera necesidad reconocido como derecho fundamental, puede convertirse uno en un proscrito sin posibilidad de recuperarse. Por supuesto, esta grave vulneración del derecho a la vivienda implica la vulneración de otros derechos fundamentales interdependientes, como es el derecho a la salud. La ansiedad ante el inminente desahucio y la muerte financiera de las familias causa trastornos psicológicos graves, que en ocasiones se traducen, entre otros, en episodios de violencia, alcoholismo, desatención de los hijos, tensiones familiares, incremento de la violencia de género e intentos de suicidio cada vez más frecuentes.

## De la sociedad de proletarios a la sociedad de propietarios

En 2007, el 87 % de la población del Estado español accedía a una vivienda en régimen de propiedad, ante el 60 % de la media europea.

Para explicar esta anomalía respecto a los países de nuestro entorno, hay quien no ha dudado en sostener que en nuestro país existe una cultura propietaria que no se da en otros lugares. Esta tesis llegó a convertirse en un tópico muy transitado a la hora de explicar el afán comprador de la sociedad española. Se hablaba de la cultura propietaria como una suerte de código genético inscrito en nuestro ADN que nos diferenciaba del resto de mortales y determinaba nuestro comportamiento. Una forma de expresión del *spanish way of life*.

No obstante, esta propensión de los ciudadanos a acceder a una vivienda en régimen de propiedad en detrimento de otros regímenes de tenencia no siempre ha sido así. En 1950, el 51 % de la población vivía de alquiler, y la cifra superaba el 90 % en grandes ciudades, como Madrid o Barcelona. En el transcurso de cincuenta años, sin embargo, estas cifras se han ido invirtiendo. Así, en 1981 la relación entre propietarios y arrendatarios ya era de 7 a 3, y alcanzó su máximo en 2007, con una proporción de 9 a 1. ¿Cómo se puede explicar una mutación tan radical?

En las dos últimas décadas de la dictadura, la política económica y la de vivienda experimentaron un giro que condicionó esta evolución. Políticas que encontrarían su continuidad durante



la etapa democrática, en la que, como expone el economista José Manuel Naredo, «un continuismo que permitirá no solo cambiar la cultura del alquiler en favor de la de la propiedad, sino convertir España en líder europeo en este campo y hacer del negocio inmobiliario la verdadera industria nacional».

#### LA PROPIEDAD, UN MECANISMO DE CONTROL SOCIAL

En 1957, el primer ministro de Vivienda de la historia española, José Luis Arrese, en un discurso ante las Cortes para presentar una batería de propuestas que pretendían hacer frente a la proliferación de chabolas surgidas de las olas de migración interna del campo a la ciudad, pronunció una frase que con el paso de los años se ha convertido en célebre: «Queremos un país de propietarios, no de proletarios». Esta frase marcaría un punto de inflexión y constituiría el principio rector de la política de vivienda del tardofranquismo. El proyecto propietario de la dictadura servía a un doble fin. Por un lado, se evitaban posibles focos de conflicto entre el Estado, propietario de las viviendas sociales, y los arrendatarios, los trabajadores y los sectores populares de la población. Conflictos que corrían el riesgo de enquistarse y que suponían un auténtico desafío para el régimen. Por otro lado, la propiedad debía actuar como un mecanismo de control social, convirtiendo los espíritus insubordinados en individuos disciplinados, de orden y moral.

«El hombre, cuando no tiene hogar, se apodera  
de la calle y, perseguido por su mal humor,  
se vuelve subversivo, agrio, violento...»

JOSÉ LUIS ARRESE

Esta línea de acción no fue, sin embargo, una apuesta exclusiva de la dictadura franquista, ni se dio solo dentro de las fronteras de nuestro país. Transformar una sociedad de proletarios en una sociedad de propietarios también se convirtió en un objetivo político



de la convulsa Inglaterra de Margaret Thatcher con el objetivo de desactivar las ínfulas revolucionarias de una clase obrera desafecta. Una estrategia brillante para alinear los intereses de una clase trabajadora descontenta con las élites conservadoras. Y es que quien tiene un título de propiedad tiene alguna cosa que perder, unos intereses concretos que defender y poco tiempo para conspirar.

A finales del siglo xx, la incorporación de España a la economía global facilitó el acceso de la población al crédito. El endeudamiento generalizado supuso un nuevo mecanismo de gobernabilidad social. Con unas hipotecas firmadas a cuarenta años y una cuotas que pagar mensualmente, la ciudadanía, para cumplir con sus obligaciones hipotecarias, no tiene más remedio que aceptar las imposiciones del mercado laboral, y en muchas ocasiones se ve obligada a trabajar en condiciones precarias y en puestos mal remunerados.

#### LA MERCANTILIZACIÓN DE LA VIVIENDA

Por otro lado, durante la etapa desarrollista de la década de 1960, la primacía de la vivienda entendida como un bien de primera necesidad que tenía que cumplir una función social quedó relegada a un segundo plano ante una nueva concepción del término. Más que un bien de uso, la vivienda se fue convirtiendo progresivamente en un bien de inversión. Más que un fin en sí mismo, llegó a ser un medio para generar ocupación y crecimiento.

Si durante el tardofranquismo la construcción de vivienda pública se utilizó como una medida keynesiana anticíclica para combatir el paro y estimular la demanda interna en momentos de depresión económica, en el tránsito hacia la democracia esta tendencia se acentuó, y la construcción residencial se erigió en el eje vertebrador del crecimiento económico. Durante los años álgidos de la burbuja, el peso del sector inmobiliario representaba el 18 % del PIB (el 30 % si tenemos en cuenta las actividades económicas indirectas que proliferaron al amparo de la construcción) y daba trabajo a un 13 % de la población, muy por encima

del 6,7 % de Alemania y del 8 % de Reino Unido. De esta manera, la construcción residencial se convirtió en el principal recurso de la economía española y en un motor de creación de trabajo precario y temporal que condicionó el desarrollo de un modelo económico voraz, de corto recorrido y devastador para el territorio. La economía del ladrillo, de la misma manera que una metástasis cancerígena, se fue reproduciendo por toda la geografía, barriendo y reemplazando otros tipos de actividad industrial.

«Si alguna cosa dejó atada y bien atada  
la dictadura, fue la política de vivienda,  
la herencia de su modelo urbanístico  
y la práctica del pelotazo inmobiliario»

J. M. NAREDO

Pero sostener este modelo no fue una tarea fácil. El Estado tuvo que asistir permanentemente a la iniciativa privada y facilitar las condiciones necesarias para que la maquinaria de producción no se detuviera. Solo dentro de esta lógica se puede explicar la Ley del Suelo aprobada por la mayoría absoluta del Partido Popular en 1998, bautizada como «Ley del todo urbanizable». Una ley que liberalizó materias tan sensibles como la calificación del suelo y que descentralizó, sin establecer ningún tipo de control, las competencias en materia urbanística, favoreciendo la especulación y la corrupción. Una ley que permitía acelerar el modelo de crecimiento basado en la construcción residencial hasta límites insospechados. El entonces ministro de Economía, Rodrigo Rato, declaraba: «La verdad es que estamos asentados en un ciclo largo y con pocas incertidumbres. Esto es indiscutible. Y lo más importante es que se trata de un modelo de crecimiento duradero». Entre los años 1998 y 2007 el parque de viviendas aumentó en 6,6 millones.

Al mismo tiempo, si se quería que el negocio inmobiliario sobreviviera como modelo, era imprescindible colocar todas las vi-

viendas que se construían anualmente. Así, los gobiernos democráticos de turno adoptaron las medidas necesarias para alimentar una demanda capaz de absorber la oferta de suelo y viviendas existentes. Las distintas políticas implementadas por la Administración fueron forjando la propensión de los ciudadanos a acceder a una vivienda de compra a través del sobreendeudamiento, en detrimento del alquiler o de otras formas de tenencia.

En este contexto, un nuevo marco global y una nueva vuelta de tuerca en el campo del lenguaje, la economía y la política interna reconfiguró el imaginario popular, reduciendo al mínimo el horizonte de posibilidades a la hora de acceder a una vivienda, y abonó el terreno sobre el que se asentó la llamada cultura propietaria en nuestro país.



## La nueva arquitectura global y sus efectos locales

En el intervalo de tiempo que abarca el final de la dictadura y el comienzo de la democracia se sucedieron una serie de acontecimientos en la esfera internacional que reestructuraron las condiciones de acceso y producción del mercado inmobiliario. Esta nueva arquitectura global rediseñó a su vez la economía y la política dentro de cada Estado. En el caso de España, reforzó las políticas internas en materia de vivienda que se habían iniciado durante el franquismo.

Por un lado, el colapso del bloque comunista transformó radicalmente el escenario político. Desde finales de la década de 1960, asistimos a un gradual repliegue del Estado como proveedor de bienes y servicios básicos en beneficio de la iniciativa privada. Este progresivo retraimiento de la acción pública se aceleró durante las décadas de 1980 y 1990, en un contexto internacional marcado por la caída del Muro de Berlín y la hegemonía del dogma neoliberal como principio rector de la política. Y este nuevo paradigma replanteó el papel central que hasta entonces había tenido el Estado en la economía, y lo hizo reduciendo su presencia hasta la mínima expresión y dotando a la Administración de unas funciones distintas. Este proceso se tradujo en una descapitalización del Estado, en una mutilación de los instrumentos y de los mecanismos de intervención públicos existentes y en una externalización de sus funciones. De esta manera, el mercado desplazó al Estado como productor de bienes y servi-

cios básicos, y la Administración quedó relegada a un segundo plano. A partir de aquel momento, el Estado empezó a actuar como correa de transmisión de los intereses de la iniciativa privada.

Por otro lado, las innovaciones financieras y los avances tecnológicos que tuvieron lugar durante el último cuarto del siglo xx hicieron posible la integración de los mercados nacionales en una sola economía planetaria. La progresiva inserción de España en el circuito de capitales de la economía mundial provocó el tránsito hacia una economía cada vez más *financiarizada* y sometida a la lógica y al lenguaje de los mercados globales de capital. El ingreso de España en la Unión Europea brindó una oportunidad de negocio a unos capitales internacionales ávidos por encontrar nuevos mercados. Europa significaba un sello de garantía, y esta «seguridad» convirtió el territorio español en un polo de atracción de inversión extranjera. Más tarde, la entrada en el euro se tradujo en un alud de crédito que empezó a fluir desde Frankfurt hacia Madrid y que llegó a los hogares de todo el país en forma de hipotecas.

Pero si bien es cierto que la llegada del euro inundó la economía de crédito, abarató el precio del dinero hasta cotas nunca vistas y facilitó el endeudamiento de particulares y empresas, no es menos cierto que el exceso de liquidez y los bajos tipos de interés eran un denominador común del resto de economías de la zona euro, que no tuvieron el mismo comportamiento. Por tanto, el acceso al crédito barato se limitó a proporcionar las condiciones de posibilidad para el sobreendeudamiento. Digamos que fue una condición necesaria, pero no suficiente, para explicar la particularidad del caso español.

## La particularidad del caso español: la formación de la burbuja inmobiliaria

### Mitos y falacias: la construcción del imaginario popular

Durante prácticamente una década, la población española se vio sometida por tierra, mar y aire a un alud de mensajes que reforzaban una única idea: si no eres propietario, no eres nadie. Por todos lados y a todas horas se escuchaba una y otra vez la misma canción: que la burbuja inmobiliaria no existía, que los precios de las viviendas nunca bajarían, que la compra de una vivienda era el mejor complemento para la jubilación, que por el precio de un alquiler podías ser propietario y que, comparando precios, era mejor comprar. Más que opiniones, eran sentencias inapelables que se dejaban caer en toda clase de situaciones y conversaciones. Frases hechas que corrían de boca en boca y que acabaron integrándose en el sentido común de la gente.

Pero ¿de dónde surgían estas leyendas? ¿Quién propagaba los mitos?

Una sencilla búsqueda en la hemeroteca de cualquier periódico será suficiente para que nos demos cuenta de que estas leyendas salían de la boca de supuestos expertos, consultores profesionales, representantes del sector inmobiliario, políticos de todos los colores, ministros de Economía, de Fomento, de Vivienda, de Industria, de Trabajo, gobernadores del Banco de España y presidentes de bancos y cajas. Todos ellos, desde el primero hasta el último, figuras que defendían unos intereses

concretos y que, por lo tanto, tenían unos juicios de valor altamente subjetivos.

Mensajes que se reproducían en boca de tertulianos y tertulianas que frecuentaban platós de televisión y acaparaban los espacios radiofónicos. Mensajes que se amplificaban gracias a los medios de comunicación y que entraban hasta la cocina de todos los hogares.

#### DEL NEGACIONISMO DE LA BURBUJA AL ATERRIZAJE SUAVE

Muchos recordarán a Enrique Lacalle, exdiputado del Partido Popular y presidente de la feria inmobiliaria más importante de España, o a José Manuel Galindo, presidente de la Asociación de Promotores y Constructores de España, pregonar hasta la extenuación que los precios de las viviendas no bajarían nunca. Otros recordarán a Enric Reina, presidente de la Asociación de Promotores de Cataluña, negar hasta el absurdo la existencia de la burbuja inmobiliaria (incluso cuando ya había estallado), y defender incansablemente que la compra de una vivienda era una inversión segura, que alquilar era tirar el dinero... Estos personajes participaban con frecuencia en debates y entrevistas televisadas bajo la etiqueta de expertos inmobiliarios. De esta manera, se presentaban ante la opinión pública como voces experimentadas y no como agentes comerciales que estaban intentando colocar sus productos. Más que entrevistas, sus apariciones parecían cuñas publicitarias y espacios de propaganda gratuita.

Ciertamente, el papel de los medios de comunicación convencionales durante los años de la burbuja, como amplificadores de determinados mensajes, fue reprobable. Las voces críticas de aquellos economistas que alertaban sobre la insostenibilidad del modelo fueron marginadas, ahogadas y obviadas. Su presencia en los medios fue anecdótica, y de este modo se privó a la población de escuchar cualquier discurso distinto al dominante.

Si estas manifestaciones en boca de representantes del sector privado son éticamente cuestionables, las mismas declaraciones reali-



zadas por dirigentes electos ya son de juzgado de guardia. Por razones de espacio, nos centraremos en los mensajes que se lanzaban desde el Ministerio de Vivienda. Un Ministerio instaurado durante la primera legislatura de Zapatero con el mandato, al menos de puertas hacia fuera, de garantizar el derecho a una vivienda que se recoge en el artículo 47 de la Constitución española. Enseguida se hizo evidente, sin embargo, que el Ministerio solo actuaba como una correa de transmisión de los intereses del sector empresarial.

Para ilustrar el talante del Ministerio resulta reveladora una entrevista que la BBC realizó a Carme Chacón cuando todavía era ministra de Vivienda. En un determinado momento de la entrevista, los periodistas cuestionaron el excesivo peso del sector inmobiliario en la economía española e insinuaron la posibilidad de que se estuviera gestando una burbuja inmobiliaria. Desconcertada, Chacón lo negó rotundamente con la cabeza mientras daba por acabada la conversación. A pesar de que esta entrevista no se publicó en ningún medio de comunicación estatal, este corte audiovisual se convirtió en todo un fenómeno viral en la red. Y es que, durante la época dorada de la economía española, hablar de la burbuja inmobiliaria se convirtió en un tema tabú.

Otra ministra que tampoco pasará a los anales de la historia por su labor al frente del Ministerio ni por su defensa del derecho a una vivienda fue Beatriz Corredor. Registradora de la propiedad antes de que el Gobierno socialista la nombrara ministra de Vivienda primero, y después secretaria de Vivienda (una vez aniquilado el ministerio), durante toda la legislatura no dejó de repetir la misma frase: «Ahora es el momento idóneo para comprar». Primero lo decía alegando que los tipos de interés estaban en mínimos históricos y que, por lo tanto, era una ocasión única. Cuando el sector inmobiliario se empezó a desplomar, lo hacía asegurando que los precios ya habían tocado fondo y que, por lo tanto, había llegado el momento adecuado. Y no termina aquí la cosa. En febrero de 2009, negó con vehemencia que las familias españolas tuvieran dificultades para pagar la hipoteca. Ironías del destino, el mismo mes se

constituyó en Barcelona la PAH. Por otro lado, Beatriz Corredor fue una de las fervientes defensoras del aterrizaje suave durante los primeros compases de la crisis. Un eufemismo para no tener que reconocer que la burbuja había estallado y que presumiblemente los precios de los inmuebles acabarían bajando. El tiempo la dejó en evidencia, y la cruda realidad se acabó imponiendo.

«Este es un buen momento para alguien  
que quiera comprar una vivienda para vivir  
o para una familia que quiera cambiarse de casa»  
BEATRIZ CORREDOR, septiembre de 2008

Pero independientemente de cuál fuera el nombre que encabezara la cartera de Vivienda, la realidad es que este Ministerio se preocupó más de servir los intereses privados del sector inmobiliario que de garantizar el derecho de los ciudadanos a una vivienda digna. Se interesaba más por las ventas del sector que por los desahucios de las familias. Estaba más ocupado en inaugurar las ferias y exposiciones inmobiliarias que en solucionar las dificultades de los ciudadanos para pagar el alquiler o las letras de la hipoteca. Era tan descarado al servicio de quién estaba este ministerio, que muchos lo denominaban «el misterio de la vivienda». Así, a pesar de la situación de emergencia y de extrema necesidad en la que se encontraron centenares de miles de familias una vez iniciada la crisis, no es de extrañar que, con el estallido de la burbuja y la consiguiente quiebra de centenares de empresas del ámbito inmobiliario, el Gobierno decidiera eliminar el ministerio. Si la mayoría de las empresas del sector habían desaparecido, de alguna manera su razón de ser también había dejado de existir. Con los activos inmobiliarios en manos de las entidades financieras, el Ministerio de Economía fue el encargado, a partir de aquel momento, de velar por los intereses inmobiliarios de la banca.

Con todo, las pocas voces que se atrevían a contradecir las tesis hegemónicas, que se habían erigido como verdades universales,

eran menospreciadas, ignoradas o incluso tildadas de antipatrióticas. Ni siquiera los informes de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) ni del propio Fondo Monetario Internacional (FMI), que en 2004 ya advertían de que el mercado inmobiliario estaba sobrevalorado entre un 30 y un 40 %, ni tampoco los numerosos artículos publicados en el semanario *The Economist* alertando sobre el riesgo de una burbuja inmobiliaria en el Estado español fueron suficientes para rebajar el clima de euforia colectiva en el que estábamos instalados. La sociedad parecía alienada, abducida, atrapada en una suerte de bucle. La hipoteca se había convertido en un símbolo de estatus, un sinónimo de éxito profesional que certificaba el paso a la mayoría de edad. El alquiler, en cambio, era un síntoma de fracaso e inferioridad. El mensaje había calado: quien no compraba una vivienda era un tonto, y quien todavía vivía de alquiler, un pobre desgraciado.

#### LA FORMACIÓN DE LOS PRECIOS

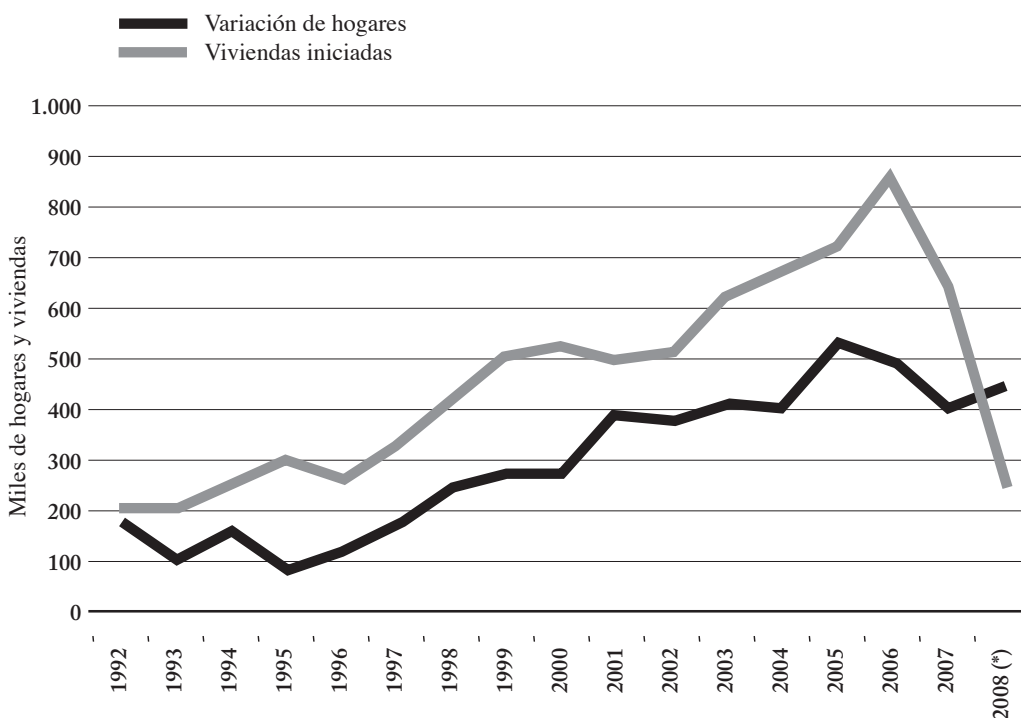
A la hora de explicar la burbuja inmobiliaria, políticos y expertos han recurrido a todo tipo de mitos y falacias. Medias verdades que explicaban solo una parte del proceso de la formación de precios mientras obviaban otros elementos determinantes.

Con frecuencia se ha atribuido el crecimiento desorbitado de los precios a la «inexorable» ley del mercado. Según esta ley básica de la economía, cuando la demanda de un bien es superior a la oferta, el precio sube.

No hay duda de que la propensión de la ciudadanía a acceder a una vivienda en régimen de propiedad alimentaba la demanda en el sector. La subida continuada de los precios creaba en la ciudadanía nuevas expectativas de revalorización. En una sociedad educada en la cultura de la propiedad, la percepción de que los precios seguirían subiendo, y por tanto al día siguiente los pisos todavía serían más caros, animaba a la gente a comprar. En la misma línea, uno de los argumentos que hizo mayor fortuna era aquel que atribuía la escalada de los precios a la creciente presión

demográfica motivada por el aumento de recién llegados y a la demanda generada por la aparición de nuevas unidades familiares, como las familias monoparentales.

**Viviendas empezadas y variación neta del número de hogares. 1992-1996. Totales anuales.**



(\*) Previsiones con datos de enero-marzo para las viviendas y primer trimestre para los hogares. Fuente: Colegio de Aparejadores (Ministerio de Vivienda) e INE.

A pesar de ello, los datos indican que durante la burbuja inmobiliaria se construían más viviendas de las que eran necesarias para absorber el incremento de la población. El crecimiento de la oferta era sistemáticamente superior a las viviendas que se requerían para satisfacer la demanda de formación de nuevos hogares. Entre los años 1997 y 2007 se crearon 390.000 nuevos hogares anualmente. En el mismo período se construyeron 6,6 millones de viviendas, lo cual significa que las viviendas iniciadas durante este período superaron en casi en un 60 % la creación neta de nuevos hogares.

Por tanto, en un país con la ratio de viviendas per cápita más elevada de toda la Unión Europea, y con más del 20 % de los pisos vacíos, el encarecimiento de las viviendas no podía explicarse por la escasez del bien. De hecho, si alguna cosa sobra en nuestro país son viviendas.

Durante años también tuvimos que oír que era el elevado precio del suelo el causante del aumento de los precios de las viviendas. Pero resulta que sucede al revés. Son las expectativas sobre el precio de la vivienda las que condicionan el precio del suelo. El precio del suelo solo afecta al reparto de la plusvalía entre el vendedor del suelo y el promotor final de la vivienda.

Lo cierto, sin embargo, es que resulta imposible entender el aumento sostenido de unos precios que en el transcurso de una década, desde 1997 hasta 2007, aumentaron casi un 200 %, sin tener en cuenta el fenómeno de la especulación. En este sentido, el colapso de las empresas «punto com», en 2001, marcó un antes y un después en la inflación de los inmuebles. El *crash* bursátil intensificó los flujos de capital que se dirigían hacia el sector inmobiliario. De este modo, el suelo y la vivienda se convirtieron en un refugio y en un depósito de valor para los capitales que huían de las acciones tecnológicas. Para hacernos una idea de las dimensiones y del alcance de este fenómeno: según un estudio de Aguirre & Newman, durante los años álgidos del *boom*, la demanda especulativa representaba el 40 % de la demanda total agregada, y las revaloraciones de las viviendas sobre plano eran del orden del 800 %. A pesar de esto, durante la burbuja inmobiliaria, todo aquel que señalara la especulación como un factor determinante en la escalada de precios de los inmuebles habría sido tildado de antisistema.

## CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO:

### EL MITO DEL MERCADO PERFECTO

También tuvimos que oír que el mercado inmobiliario no se podía regular de ninguna de las maneras, dado que intervenir en el

mercado significaba distorsionarlo y crear ineficiencias. Y es que a la hora de explicar el comportamiento de la oferta y la demanda, políticos y expertos han dado por supuesto que el mercado de la vivienda es un mercado de competencia perfecta. Pero a diferencia de lo que algunos nos quieren hacer creer, ni la vivienda es un bien cualquiera ni el mercado inmobiliario funciona correctamente. Por tanto, las leyes que rigen el modelo idealizado de *competencia perfecta* no son aplicables.

En el argot de los economistas, diríamos que la vivienda es un bien con una demanda inflexible. Esto significa que la demanda de este bien, por el hecho de ser una necesidad, es menos sensible a la fluctuación del precio y, por tanto, se mantiene relativamente constante. Lo contrario de estos bienes serían los productos accesorios y prescindibles. Estos tipos de bienes de demanda elástica sí son muy sensibles a las oscilaciones del precio. En este sentido, si el precio aumenta de manera desproporcionada, la gente los dejará de comprar inmediatamente.

Por otro lado, los mercados de competencia perfecta presuponen la existencia de un número ilimitado de vendedores y compradores, de manera que ninguno de ellos, actuando de manera independiente, pueda influir en el precio que se fija. La realidad del mercado inmobiliario, sin embargo, resulta ser otra. Se trata más bien de un mercado imperfecto con pocos productores y muchos consumidores; es lo que los economistas llaman oligopolio. En este tipo de mercado, los productores ocupan una posición de fuerza que utilizan para fijar el precio. Por tanto, este no está determinado por la interacción recíproca de las fuerzas del mercado.

Otro de los supuestos necesarios para que el mercado funcione correctamente asume que todos los individuos que interactúan en él disponen de la misma información, que el mercado es transparente y la toma de decisiones es racional. No obstante, el mercado inmobiliario se ha caracterizado por su opacidad y por la asimetría informativa entre los distintos agentes económicos



que en él intervienen. Y esto significa que se generarán externalidades negativas y que el mercado no asignará los recursos de manera eficiente.

En todos estos casos, cualquier alumno de primero de Economía sabe que la función del Estado es intentar corregir estos errores para que se aproxime al máximo a la competencia perfecta. Pero las administraciones, lejos de corregir estas deficiencias, se dedicaron a alimentar mitos, como los que afirmaban que los precios de las viviendas no podían bajar, y a implementar políticas que amplificaban las patologías del mercado y que solo beneficiaban a unos intereses muy concretos.

¿UNA SOCIEDAD DE PEQUEÑOS O DE GRANDES PROPIETARIOS?

LA PROPIEDAD DE LOS PISOS VACÍOS

Como ya se ha dicho, una de las anomalías del mercado español de la vivienda es la gran cantidad de pisos vacíos que existe. A pesar de la falta de cifras oficiales (se espera que el INE haga público un nuevo censo a finales de 2012), si sumamos la vivienda vacía por motivos especulativos, el *stock* nuevo sin vender a causa de la crisis y las viviendas desahuciadas fruto de ejecuciones hipotecarias, nos encontramos con un excedente considerable que distintas fuentes sitúan alrededor de los 6 millones.

En este contexto, en septiembre de 2011, en plena crisis, el Gobierno central aprobó una medida que agilizaba los desahucios por impago de las rentas del alquiler. Una medida que dejaba desamparadas a las personas más vulnerables que, por causas ajenas a su voluntad, se habían quedado en paro y sin ingresos para cubrir las necesidades más básicas. Uno de los argumentos utilizados por la Administración para defender una medida de este calado en medio de una crisis como la que estamos viviendo es que esta agilización procesal dotaría de mayores garantías a los propietarios de los inmuebles, quienes dejarían de tener miedo a la hora de alquilar los pisos, que era la razón por la que se mantenían vacíos. Y es que otro de los mitos que han circulado en los últimos tiempos

es que los propietarios no alquilan sus pisos debido a la dificultad para desalojar a los arrendatarios que, o bien no pagan las rentas, o bien destrozan los inmuebles. Como si todos los arrendatarios fueran un atajo de vándalos y morosos en potencia. Muy al contrario, los datos oficiales nos dicen que, hasta el estallido de la crisis, la tasa de morosidad en el alquiler no llegaba al 2 %, una de las tasas de morosidad más bajas que existen.

Esta agilización, seguía argumentando la Administración, haría incrementar la oferta de pisos de alquiler, hecho que se traduciría en una reducción de los precios y que facilitaría el acceso a la vivienda de la ciudadanía. No es nada nuevo. Todas las medidas aprobadas por los gobiernos autonómicos y estatales para movilizar el parque de viviendas vacías han apostado por incentivar al propietario y minimizar su riesgo, más que sancionar el abandono y el uso antisocial de las viviendas. A día de hoy, todas estas medidas se han demostrado un fracaso. Aún más, la misma lógica que perseguía reducir precios incrementando la oferta ya se utilizó a raíz de la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en 1985, y la «Ley del todo urbanizable» del Partido Popular. Desde entonces, y hasta el estallido de la crisis, los precios de la vivienda, tanto de compra como de alquiler, no han dejado de crecer de manera sostenida.

Aun así, según encuestas a pie de calle, esta agilización de los desahucios recibió un amplio apoyo popular. ¿Cómo se explica?

Durante la burbuja inmobiliaria, uno de los mensajes que más calaron en el imaginario popular fue aquel que aseguraba que el patrimonio inmobiliario español estaba muy repartido. Si bien es cierto que la mayor parte de ciudadanos acceden a la vivienda en régimen de propiedad, deducir a partir de esta premisa que la propiedad inmobiliaria se encuentra dispersa en muchas manos es una falacia que la propia Administración se encargó de alimentar. Cuando la Administración abordaba el debate de los pisos vacíos solía poner como ejemplo el piso que la abuela no se atrevía a alquilar por miedo a que los «vandálicos arrendatarios» lo estropea-



ran. Con estos ejemplos daba a entender que los propietarios de los pisos que estaban vacíos podíamos ser cualquiera de nosotros. El tío, la abuela, los padres... Personas normales y corrientes que habían heredado un piso y que no sabían qué hacer con él. Pero según la encuesta financiera de las familias que elabora el Banco de España, menos de un 20 % de la población posee un activo inmobiliario distinto a la vivienda principal. Teniendo en cuenta que dentro de la categoría de activo inmobiliario también se hallan bienes como una plaza de aparcamiento, la realidad es que hay una concentración muy acusada de la propiedad en nuestro país, y que la mayor parte de los pisos vacíos que no se ponen en el mercado están en pocas manos. Por tanto, y en contra de la percepción inculcada en la población, los pisos vacíos existentes no los tiene la abuela, ni el tío, ni los padres, sino que están en manos de grandes propietarios. ¿No es demasiada casualidad que se hayan agilizado los desahucios ahora que las entidades financieras se han erigido como la primera inmobiliaria del país?

Alimentar el equívoco entre pequeños y grandes propietarios ha sido una estrategia perversa que ha dado muchos réditos a la Administración. Una vez la sociedad hubo aceptado como válida esta premisa, la Administración pudo legislar favoreciendo los intereses de los grandes propietarios sin levantar sospechas, y además vender estas medidas como algo que beneficiaba al conjunto de la población.

### **El rol de la Administración: ¡Comprad, comprad, malditos!**

La transición española, lejos de marcar un punto de ruptura, dio continuidad a las políticas de vivienda de la etapa precedente. De manera gradual, los gobiernos democráticos de turno fueron profundizando en unas reformas que convirtieron el alquiler en una opción inestable, cara y estigmatizada, empujando a la población a endeudarse para acceder a una vivienda en propiedad.

## LA PRIVATIZACIÓN DE LA BANCA Y LA EXTERNALIZACIÓN DE LA POLÍTICA ECONÓMICA

La privatización de la banca no solo supuso la pérdida de uno de los instrumentos en materia de política económica más importante en manos del Estado, como es la creación de dinero, sino que también significó la pérdida de un instrumento básico a la hora de diseñar el modelo productivo sobre el que tenía que fundamentarse nuestra economía. De repente, los ahorros de millones de ciudadanos pasaron a ser gestionados por la iniciativa privada. Con un volumen de depósitos muy superior a los presupuestos públicos, las inversiones de la banca fueron las que verdaderamente determinaron el tejido productivo del país. Era la banca la que, a partir de aquel momento, empezó a decidir en qué proyecto invertir y en cuál no. Qué actividad financiar y cuál no. Por qué sector estratégico apostar y por cuál no. La privatización suponía dejar en manos privadas decisiones que hasta entonces se tomaban en la esfera pública. Según nos decían, la privatización del sector tenía que servir para dotar de mayor eficiencia la asignación de recursos. El mercado se encargaría de canalizar nuestros ahorros hacia aquellas actividades más productivas, la economía crecería y todos saldríamos ganando. Pero resultó que los consejos de administración de bancos y cajas estaban más interesados en la obtención de beneficios a corto plazo que en velar por la sostenibilidad de sus inversiones. Así, miles de millones de euros ahorrados por millones de depositarios fueron a parar al sector inmobiliario, que era donde se obtenía mayor rendimiento en el menor lapso.

Si el Estado quería enderezar la economía y reconducir el modelo tenía que utilizar la política fiscal. Pero en lugar de establecer límites, la política fiscal no hizo más que reforzar esta tendencia y premiar la especulación.

De esta manera, fueron solidificándose los fundamentos de una economía poco diversificada. Una economía que funcionaba como una auténtica estructura piramidal y que cada vez necesitaba más y más capital para reproducirse. Así que, cuando se ago-

taron los recursos de casa, se fueron a buscar fuera, y la economía española se volvió sumamente dependiente del capital internacional y cada vez quedó más expuesta a los vaivenes cíclicos de la economía global. Durante años, el modelo basado en una economía intensiva de ladrillo y mano de obra barata pareció funcionar. El negocio inmobiliario se había convertido en la gallina de los huevos de oro. Pero ya se sabe que poner todos los huevos dentro de un único cesto comporta un riesgo muy elevado, ya que si el cesto cae, se rompen todos los huevos. Y el cesto cayó en el mismo momento en que cayó Lehman Brothers y el capital internacional dejó de fluir, viniéndose abajo el castillo de naipes y convirtiendo el milagro español en un espejismo lejano.

#### LA DESREGULACIÓN DEL MERCADO DE CRÉDITO Y EL EFECTO SOBRE LOS PRECIOS

A la privatización del sector bancario durante la década de 1980 siguió una progresiva desregulación del mercado financiero que hizo saltar por los aires los mecanismos de control de crédito existentes hasta entonces. Esta desregulación fomentó una política expansiva del crédito y facilitó el endeudamiento de las familias, que pasó del 55 al 130 % de la renta disponible durante el decenio 1997-2007. La Administración defendía esta reforma de calado aduciendo que la flexibilidad del mercado financiero beneficiaría al conjunto de la sociedad, ya que permitiría a amplios sectores de la población acceder a una vivienda mediante préstamos hipotecarios. De cada tres euros de deuda, dos corresponderían a la hipoteca. Así, durante años nos hicieron creer que democratizar el acceso al crédito era la manera más eficaz de garantizar el derecho a una vivienda. La realidad, sin embargo, es que esta política de crédito fácil contribuyó de manera decisiva a elevar los precios, multiplicando el esfuerzo que tenían que hacer las familias para acceder a una vivienda. Si en 1997 se necesitaban 3,8 salarios brutos anuales de una familia para comprar un piso, en 2007 hacían falta 7,6 anualidades. Medido de otro modo,

los ingresos que tenían que destinar las familias para abonar la cuota mensual de la hipoteca se elevaron durante el citado período desde el 37,6 % de los ingresos del hogar hasta el 51,2 %.

Dada la capacidad que tienen los vendedores en el mercado inmobiliario para fijar el precio de la vivienda, intentan que este se corresponda con el máximo que el consumidor está dispuesto a pagar. Y el máximo que un consumidor está dispuesto a pagar por un bien de primera necesidad del que no puede prescindir está determinado por su capacidad de endeudamiento. Así, el precio de la vivienda lo acabó marcando la capacidad de endeudamiento media de la población, y no el encuentro entre la oferta y la demanda. Por tanto, una mayor capacidad de endeudamiento se tradujo inmediatamente en unos precios más elevados. Si, por ejemplo, se aprobara una ley que limitara la duración de las hipotecas a veinte años, la capacidad de endeudamiento de la unidad familiar se reduciría drásticamente, y esto acabaría influyendo en el precio de la vivienda, que se desplomaría de la noche a la mañana. Por este motivo, bancos y cajas financian el 100 % de la compra de las viviendas que tienen en cartera. Si no lo hicieran, la gente no las podría comprar, y por tanto se verían obligados a bajar el precio.

Así, la desregularización del mercado hipotecario con el consecuente alargamiento de la vida útil del préstamo en un contexto de abundante liquidez ha sido determinante a la hora de hinchar los precios, y es un elemento clave para entender la formación de la burbuja inmobiliaria.

#### AYUDAS FISCALES A LA COMPRA Y EL EFECTO SOBRE LOS PRECIOS

En material fiscal, en 1978 se introdujo la desgravación por la compra de una vivienda, que durante los años de gobierno del Partido Popular se amplió hasta segundas y terceras residencias. Se enviaba una nueva señal que empujaba a los ciudadanos a endeudarse. La desgravación de los ahorros depositados en una cuenta vivienda o las reducciones del IVA en la compraventa de

inmuebles, aplicado tanto por gobiernos socialistas como populares, ampliaba las ventajas en materia impositiva y el trato de favor de los que disfrutaba la compra frente al alquiler.

Pero a pesar de gozar de muy buena prensa entre la opinión pública de este país, las ayudas fiscales solo beneficiaron a las grandes inmobiliarias, y contribuyeron de manera decisiva a elevar los precios. Veamos cómo.

Dada la capacidad de los grandes propietarios de fijar precios en un mercado imperfecto, como el inmobiliario, la desgravación fiscal por la adquisición de vivienda acabó encareciendo el precio final en la misma cuantía que el importe desgravado. En este sentido operó una lógica parecida a la que hemos visto en el apartado anterior. Es decir, al saber que el consumidor de pronto puede desgravarse diez unidades por la compra de una vivienda que costaba noventa unidades, el promotor traslada estas diez unidades al precio final, que acaba costando cien unidades. El consumidor que estaba dispuesto a pagar noventa en un primer momento también estará dispuesto a pagar cien si después el Estado le devuelve diez. Todo el margen que de una manera u otra subvencione el Estado será incorporado al precio final y absorbido inmediatamente por el promotor.

¿Quién ganaba y quién perdía, con este tipo de política?

La desgravación y cualquier otra ventaja fiscal sobre la compra de una vivienda tenían un efecto neutro sobre el consumidor, ya que el incremento del precio estaba compensado en la misma proporción por la subvención que recibía por parte del Estado en forma de desgravación en la declaración de la renta. El único que se beneficiaba de este tipo de política era el vendedor, ya que podía colocar la misma vivienda por un precio superior. Y quien perdía siempre era el Estado, es decir, todos los contribuyentes, ya que miles de euros procedentes de impuestos iban a parar directamente a manos del vendedor, es decir, a manos de grandes propietarios.

En el contexto actual, en que bancos y cajas se han convertido de largo en la primera inmobiliaria del país, las desgravaciones

fiscales por la compra de una vivienda, recuperadas por el Partido Popular nada más llegar al Gobierno en diciembre de 2011, así como la reducción del IVA por la compraventa de inmuebles, se traduce en una transferencia de rentas encubierta al sector financiero. Incluso organismos internacionales como el Banco Mundial, el FMI o la OCDE han denunciado públicamente el retorno a las mismas políticas que en el pasado nos precipitaron al abismo.

#### LA INSEGURIDAD DEL ALQUILER

Pero el toque de gracia que terminó discriminando el alquiler como una alternativa real a la compra vino de la mano de la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) del año 1985. El famoso «Decreto Boyer» liberalizó completamente el mercado del alquiler. A partir de entonces, los precios dejaron de estar protegidos y los contratos de arrendamiento quedaron limitados a cinco años. Esta reforma convertía el alquiler en un régimen de tenencia inestable que se empezó a percibir como una opción cara, precaria y transitoria. ¿Por qué los ciudadanos tenían que apostar por alquilar si al cabo de cinco años podían echarles o multiplicarles la renta por diez? ¿Qué estabilidad confería este régimen de tenencia a las personas de mediana edad que tenían la jubilación a la vuelta de la esquina?

El 11 de mayo de 2012, el Consejo de Ministros anunció nuevas medidas que liberalizaban todavía más el alquiler. De nuevo, bajo el mantra de movilizar el parque de viviendas vacías y dinamizar el mercado de alquiler, se anunciaba una nueva reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) para dotar de mayor seguridad jurídica a los propietarios de los inmuebles: la duración de los contratos de alquiler pasó de cinco a tres años, se agilizó todavía más los desahucios por impago, y se desvinculó la actualización de la renta de alquiler del IPC; así el propietario podía aumentar la renta por encima del aumento del coste de la vida, si así lo reflejaba el contrato. Además, si el



propietario quería recuperar el piso alquilado para él o para alguien de su familia durante los años de duración del contrato, sería suficiente con avisar a los arrendadores con dos meses de antelación. Esta reforma desautorizaba definitivamente el alquiler como una opción de futuro y una alternativa real a la compra.

Si en el mercado libre las políticas implementadas por la Administración habían apostado claramente por promover el acceso a la vivienda en régimen de propiedad otorgando a la compra un trato ventajoso, la política pública no se quedó atrás.

#### POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA: LA ANIQUILACIÓN DE UN PARQUE PÚBLICO

Durante las dos últimas décadas de la dictadura, las políticas públicas de vivienda experimentaron un cambio de orientación, y el proyecto propietario propició el gradual desmantelamiento del parque público de alquiler social existente y convirtió a los antiguos arrendatarios en propietarios. Un giro que se acabó consolidando durante la transición democrática, cuando más del 90 % de las viviendas protegidas que se construyeron fueron de compra y el alquiler público se convirtió en una opción residual. Así, en el transcurso de medio siglo, de un escenario, durante la primera época de la dictadura, en el que el Estado construía vivienda pública de alquiler para los ciudadanos, que se atrincheraban en las afueras de las grandes ciudades, pasamos a un segundo escenario marcado por un proyecto propietario en el que el Estado construía vivienda pública en régimen de propiedad, y acabamos en el escenario actual, en que la iniciativa privada sustituye al Estado en la producción de vivienda. A partir de ahora serán los operadores privados los que construyan e incluso adjudiquen las viviendas de protección, mientras que la Administración se encarga de facilitar suelo a las empresas, agilizar los trámites y las licencias de obra, avalar a los compradores y subvencionar los intereses de los préstamos a particulares.

De nuevo, José Manuel Naredo lo resume de manera brillante: «Solo se produjo un cambio digno de subrayar con la llegada de la democracia: se abandonó la promoción pública de viviendas de alquiler asequibles vinculada al paternalismo y al corporativismo franquista, sin que se sustituyera por otra, y las administraciones y las empresas se deshicieron del *stock* de vivienda social, vendiéndolo a bajo precio a los arrendatarios. Esto redujo a la mínima expresión el peso de la vivienda social, hasta el extremo de hacer de España el último país europeo en porcentaje de alquiler público». Un parque público que a día de hoy no llega ni siquiera al 1 % del parque total construido, y que en un contexto de crisis como el actual habría permitido vivir de alquiler a miles de familias desahuciadas.

### **El caso de Badia del Vallès**

Badia del Vallès es un lamentable ejemplo de las terribles consecuencias que tiene el impulso de la propiedad privada como principal forma de tenencia y, aún más, en el acceso a la vivienda protegida. Se trata de un municipio de la provincia de Barcelona creado por el franquismo en la década de 1960 y conformado por grandes bloques de viviendas públicas destinados a la clase trabajadora. Es lo que se conoce como «ciudad dormitorio». Fruto de la última ola especulativa, algunas entidades financieras (básicamente CatalunyaCaixa) propiciaron la especulación con estas viviendas protegidas, financiando compraventas ilegales. Así, con pisos protegidos que por ley no podían valer más de 40.000 euros se efectuaban hipotecas de 200.000 euros, firmadas en notarías que hacían la vista gorda. Cuando los titulares de estas hipotecas (trabajadores del sector de la construcción, en su mayoría inmigrantes y en algunos casos sin ni siquiera nociones básicas de catalán o castellano) fueron los primeros en sufrir la crisis y se quedaron en el paro, se descubrió el gran fraude.



Como no pagaban las hipotecas, CatalunyaCaixa empezó procesos de ejecución hipotecaria y desahucios masivos por unos importes muy superiores a los precios oficiales de las viviendas. Ante este escándalo, la Generalitat, negociando con CatalunyaCaixa, intentó tapar un caso de corrupción de grandes dimensiones con la vivienda protegida. Finalmente la entidad aceptó saldar las deudas hipotecarias «solo» con la entrega de la propiedad de las viviendas, pero a cambio consiguió que la Administración catalana doblara el valor oficial de los pisos por decreto, unos pisos que en pocos años podrán ser liberalizados. Y, evidentemente, nadie fue investigado ni condenado por fraude. La banca nunca pierde.

**LA FALTA DE UNA ALTERNATIVA Y EL EFECTO SOBRE LOS PRECIOS**  
Siguiendo con la alegoría del mercado perfecto, en el modelo de abstracción teórica que utilizan los economistas para representar el mercado ideal, existe lo que se llaman «bienes sustitutivos». Un bien es sustitutivo de otro en tanto que uno de ellos puede ser «consumido» o «utilizado» en lugar del otro. Ejemplos de esta tipología de bien serían la margarina y la mantequilla. De esta manera, cuando el precio de la margarina sube, la gente deja de comprarla y consume mantequilla. En el caso del mercado inmobiliario, podemos afirmar que la burbuja se podría haber evitado si no se hubiera estrangulado el alquiler y se hubiera fomentado como una alternativa real. Si el alquiler hubiera sido una opción estable y segura de acceder a una vivienda se habría comportado como un bien sustitutivo: presionando a la baja los precios de las viviendas de compra. De la misma manera, un parque público de alquiler social, más allá de dar respuesta a situaciones de emergencia puntuales, habría actuado como contrapeso del mercado libre y como válvula niveladora de la especulación desbocada.

## La agenda oculta de la Administración: el porqué de las cosas

Pero a la luz de los acontecimientos recientes, hay varios interrogantes que planean sobre todos nosotros y que debemos resolver. ¿Por qué los poderes públicos nos animaron a seguir un camino sin salida? ¿Qué beneficio sacaban de ello?

Seguramente, no hay una única explicación capaz de responder a nuestra pregunta. Lo que sí encontraremos son respuestas poliédricas, válidas todas, que nos ayudarán a entender una realidad con múltiples aristas.

### HACER DE LOS VICIOS VIRTUD

En primer lugar, los impuestos derivados del negocio inmobiliario se convirtieron en una fuente de ingresos y recaudación de enorme trascendencia para las administraciones públicas. A escala local, los municipios encontraron en este negocio la fórmula para enmendar el déficit estructural de financiación que arrastraban históricamente. Con cada vez más competencias, pero con los mismos recursos para atender las necesidades sociales crecientes de las ciudades, los ayuntamientos alimentaban al monstruo de la especulación para cuadrar sus presupuestos. Por poner un ejemplo, en 2004 los ingresos fiscales procedentes del sector suponían el 60 % del presupuesto de la ciudad de Valencia y el 50 % de la de Madrid, sin tener en cuenta la deuda que emitían para financiarse ni las transferencias corrientes.

### EL COSTE POLÍTICO DE PINCHAR LA BURBUJA

Por otro lado, los poderes políticos eran conscientes de que cambiar de modelo pasaba por deshinchar la burbuja inmobiliaria, y esto implicaba destruir, al menos al principio, centenares de miles de puestos de trabajo que se habían generado al amparo de la especulación. Ningún ministro de Trabajo, ningún ministro de Economía, ningún presidente de Gobierno ni ningún partido político de los que gobernaron iba a aceptar asumir el coste de

interrumpir la senda de crecimiento durante su mandato. Por el contrario, estaban dispuestos a hacer cuanto fuera necesario para reproducir y mantener un modelo que sabían que, a la larga, se hundiría. La consigna era hacer todo lo posible para que el barco no naufragara mientras eran ellos quienes llevaban el timón.

#### LA INFLUENCIA DE LOS GRUPOS DE PRESIÓN

A finales de noviembre de 2010, mientras Irlanda era rescatada por los socios comunitarios y los mercados internacionales fustigaban la deuda soberana del Estado español, los responsables de las 41 empresas más importantes del país se reunían con el ahora expresidente José Luis Rodríguez Zapatero y lo animaban a seguir profundizando en las reformas que había iniciado su Gobierno. Entre los presentes se encontraban Emilio Botín, del Santander; Francisco González, del BBVA; Rodrigo Rato, de Bankia; Florentino Pérez, de Sacyr; e Isidre Fainé, de La Caixa. No está de más recordar que la palabra «reforma», en boca de tan destacadas personalidades, no es más que un eufemismo para evitar hablar de recortes sociales, pérdida de derechos y precariedad laboral. Esta reunión, que fue portada de todos los periódicos, ejemplifica la influencia que ejercen los *lobbies* financieros y empresariales en la toma de decisiones políticas. Unas empresas que destinan ingentes cantidades de dinero en defender sus intereses en las Cortes, y que tienen en nómina a un ejército de abogados paseándose por los pasillos del Congreso y representantes que se van a cenar con los diputados y tienen capacidad para obstaculizar cualquier decisión política que las perjudique. Condicionar las decisiones políticas en beneficio de unos intereses concretos y en detrimento del interés general socava la raíz misma de los fundamentos democráticos.

#### DEMOCRACIA SECUESTRADA: PARTIDOS POLÍTICOS, GOBIERNOS Y SECTOR BANCARIO

Una relación de poder que hay que desenmascarar es la que mantienen los partidos políticos y los gobiernos con el sector bancario.

En la situación de crisis actual, los distintos gobiernos locales, autonómicos y estatales deben recurrir más que nunca al sector bancario para financiar su gasto, pagar las nóminas de los funcionarios, transferir las subvenciones asignadas, etcétera. De la misma manera, los partidos políticos, con un problema estructural de financiación aún sin resolver, permanecen fuertemente endeudados con bancos y cajas. Las citas electorales suelen dejar vacía la caja de los partidos, y el gasto asociado a la campaña se financia con deuda. Incluso cuando el Estado quiere emitir Letras del Tesoro o bonos necesita del sector bancario para comercializar y distribuir estos títulos. Hoy por hoy, las administraciones se encuentran totalmente sujetas a los designios del sector bancario. Sin la financiación de este, las estructuras de los partidos no se sostienen y el sistema se colapsa. Por tanto, si bancos y cajas detentan el monopolio de la financiación, los partidos políticos y gobiernos se volverán muy sensibles a los intereses del sector y muy cautos a la hora de tomar decisiones que les puedan perjudicar.

A modo de ejemplo, cuando el mes de febrero se aprobó la Ley de Economía Sostenible se coló una disposición adicional que fue inadvertida para los grandes medios y pasó desapercibida para el gran público. Esta disposición flexibilizaba el régimen de valoraciones que marcaba la Ley del Suelo aprobada en 2007: ampliaba de tres a seis años, hasta junio de 2013, la prórroga prevista en la misma Ley del Suelo para actualizar, bajo criterios más realistas, el valor de los terrenos. Una norma que actualmente permite computar como urbanizables solares que son rústicos. Esta nueva prórroga permitía a las entidades financieras esquivar la depreciación de los activos que atesoran en cartera y maquillar sus balances contables. Según la Plataforma por una Vivienda Digna, en los principales núcleos urbanos la diferencia del valor en función de la norma que se aplique puede alcanzar hasta un 90 %. Con fecha de 31 de diciembre de 2011, y cuando todavía no se habían cumplido cien días de mandato del actual Gobierno, esta prórroga se volvió a ampliar por medio de un decreto ley.

Un decreto ley que también autorizaba al Estado a otorgar avales al sector financiero por valor de 100.000 millones de euros. Sin duda, estas medidas suponen un gran alivio para el sector, y mandan un mensaje muy claro acerca de las prioridades y los intereses que defenderá el nuevo inquilino de La Moncloa.

Así las cosas, no es tan difícil entender el indulto concedido por el Gobierno socialista al consejero delegado del Santander, Alfredo Sáenz, después de que hubiera sido condenado por el Tribunal Supremo a tres meses de cárcel y 6.000 euros de multa en el último suspiro de la legislatura y en la previa de unas elecciones generales. El Santander había perdonado al PSOE 12 millones de euros. Gestos como este amplían la brecha entre los ciudadanos y los partidos políticos, y refuerzan el descrédito de la clase política actual.

#### MÁS ALLÁ DE LA POLÍTICA: PODER E INTERESES PERSONALES

Además de estas razones estructurales existen otras de carácter estrictamente personal.

Muchas veces hemos tenido la sensación de que algunos políticos utilizan sus cargos públicos como trampolín para iniciar una carrera profesional. Y es que, cuando abandonan la vida pública, deben recolocarse en el mercado laboral. Por tanto, si se quieren asegurar un lugar en el consejo de administración de alguna empresa de renombre, tienen que cultivar y mimar las relaciones con el mundo empresarial. Este condicionante, sin embargo, suele conducir a un conflicto de intereses, y los cargos políticos pueden verse tentados a favorecer determinadas políticas absolutamente ajenas al interés general. Es lo que académicamente se conoce como la «captura del regulador». Antoni Comín, profesor de Ciencias Sociales de la escuela de negocios de ESADE, lo define de la siguiente manera: «El servidor público que tiene que regular un sector es capturado por técnicos procedentes de este mismo sector, al cual lógicamente volverá, y bien retribuido, cuando regrese al sector privado». Un extenso artículo publicado por el dia-

rio *Público* el 17 de abril de 2011 con el título de «Los expolíticos ganan peso en las grandes empresas» informaba de que el 10 % de los consejos de administración de las empresas que cotizan en el IBEX están ocupados por personas que desempeñan o desempeñaron cargos públicos de relevancia, y atribuía este hecho a la extensa agenda de contactos de quien conoce la *res* pública. Esta cifra no tiene en cuenta los miembros de alta dirección de las empresas, ni los asesores, directores generales ni subsecretarios, que, de incluirse, dispararían todavía más el cómputo.

Un ejemplo de esta puerta giratoria entre la política y el mundo empresarial, y más concretamente el sector financiero, es el de Luis de Guindos, actual ministro de Economía del Partido Popular, exdirectivo del banco de inversión Lehman Brothers España cuando este quebró y exconsejero del Banco Mare Nostrum, recientemente intervenido. O el de Guillermo de la Dehesa, exsecretario de Estado de Economía socialista y hoy en día consejero del Banco Santander. O el de otro exministro de Economía durante la segunda legislatura de Aznar, Rodrigo Rato, que percibió un salario base superior a los 2 millones de euros durante el tiempo que ocupó la presidencia de Bankia, una entidad que recibió préstamos públicos del FROB (Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria) por valor de 4.465 millones de euros, antes de ser nacionalizada. Una vez intervenida, los préstamos se convirtieron en acciones y el Estado se convirtió en accionista mayoritario de una entidad ruinosa.

Paralelamente, en septiembre de 2011 se hizo público el patrimonio que poseen los parlamentarios de las Cortes españolas. La práctica totalidad dispone de inversiones en vivienda. Y la inmensa mayoría de los senadores que conforman la Cámara alta, una especie de residencia a la que se retiran algunos políticos después de una larga trayectoria, poseen más de dos casas, aunque los hay que superan la veintena de inmuebles, ya sean pisos, locales, solares, plazas de aparcamiento o fincas.



## **Bancos y cajas: una triple responsabilidad**

Pero si queremos obtener un puzle completo y entender la psicología de masas que condujo a varias generaciones a sobreendeudarse para acceder a una vivienda en propiedad, nos falta encajar una pieza fundamental. El papel de la banca en este rompecabezas es el mejor ejemplo para ilustrar las dinámicas de un capitalismo salvaje con una ambición sin límites y con una clara tendencia suicida.

Esta crisis no habría sido posible sin la negligencia de bancos y cajas. Por tanto, tendremos que entender los elementos que explican el comportamiento de una banca depredadora que ha devorado a sus hijos y que no ha acabado consigo misma porque el Estado no la ha dejado caer.

A medida que España convergía con la Unión Europea y estabilizaba su moneda, los tipos de interés fueron decreciendo progresivamente; y con la integración en la Zona Euro los tipos de interés marcaron mínimos históricos. Desde 1995 hasta el año 2003, se redujeron del 11 al 3,5 %. Como el negocio de las entidades financieras se basa en prestar dinero a un determinado precio, a medida que el precio del dinero disminuía estas tenían que incrementar el volumen de negocio para mantener la misma tasa de beneficios. Así, si bancos y cajas querían seguir presentando resultados millonarios en sus cuentas anuales, tenían que conceder hipotecas a discreción y por un importe cada vez mayor. Y eso solo lo podían hacer ampliando los períodos de amortización de los préstamos a treinta, cuarenta, cincuenta años o más. Desde 1997 hasta 2007, el importe medio de las hipotecas pasó de 50.786 a 149.007 euros, y el término medio de devolución de los préstamos hipotecarios subió de 19 a 28 años.

Instalados en el dogma de que el precio de la vivienda nunca baja, diseñaron un perverso sistema de incentivos que premiaba a los agentes comerciales que conseguían colocar en el mercado un mayor número de hipotecas. Entre los años 1998 y 2007, el nú-

mero de hipotecas formalizadas anualmente fue del orden de 822.000. Más de ocho millones en total.

En un contexto internacional de abundante liquidez, las entidades empezaron a abrir sucursales en cada esquina y a expandirse por todo el territorio. Las hipotecas se utilizaron como una estrategia para captar clientes y penetrar en nuevos mercados en zonas y regiones donde hasta entonces no habían estado presentes. De esta manera, se entraba en una espiral competitiva, mediante la cual todas las entidades bancarias acababan flexibilizando los criterios mínimos de solvencia a la hora de otorgar hipotecas, por miedo a que otra entidad les ganara cuota de mercado.

La gestión ruinosa de su cartera de créditos nos ha llevado al umbral de un precipicio. Y su (ir)responsabilidad opera en un triple nivel.

En primer lugar, tienen una responsabilidad directa para con las familias, ya que las entidades financieras burlaron los pocos mecanismos de control de crédito existentes y se lanzaron a una política de crédito temeraria.

#### ALFOMBRAS ROJAS

Toda la maquinaria, todas las piezas del engranaje de la industria financiera se pusieron a trabajar para comercializar el máximo número de hipotecas. Todo eran alfombras rojas cuando se trataba de contratar el producto estrella. Los departamentos de *marketing* de las entidades inundaron el mercado con hipotecas de todo tipo y para todos los perfiles: la «hipoteca joven», la «hipoteca fácil», la «hipoteca libre», la «hipoteca abierta», la «hipoteca tranquilidad», la «hipoteca global», la «deshipoteca», la «hipoteca salvaje», la «hipoteca súper» y la «hipoteca revolución» son solo algunos de los nombres con los que los creativos de las entidades bautizaban los préstamos hipotecarios. Bancos y cajas competían para captar clientes en una carrera sin fin con unas campañas publicitarias cada vez más agresivas y engañosas. Campañas virales en Internet, buzoneo, propaganda, anuncios televisivos, *spam* en el correo elec-



trónico y una omnipresencia en la calle gracias a la red de sucursales bancarias que te animaban a comprar. Por todas partes los mismos estímulos y los mismos mensajes: las cuotas serán asequibles, si pasas por alguna dificultad el banco te echará una mano, si pierdes el trabajo siempre podrás vender el piso y devolver el préstamo, etcétera. Es normal que con todas estas facilidades miles de ciudadanos acabaran sucumbiendo a la tentación.

#### CÓMO ELUDIR LOS MECANISMOS DE CONTROL: AVALES CRUZADOS Y COPROPIETARIOS

Las malas prácticas bancarias proliferaron durante la fase álgida de la burbuja. Las entidades financieras abusaban de la confianza de la gente y se aprovechaban del desconocimiento reinante en materia financiera para colocar productos complejos e involucrar a los ciudadanos en operaciones financieras de alto riesgo.

De esta manera, bancos y cajas extendieron los llamados «avales cruzados», una especie de atrezo para maquillar las hipotecas *subprime* españolas (hipotecas de alto riesgo). Esta operación consistía en agrupar personas con pocos recursos para que se avalaran entre ellas. Los avales actuaban como garantías y de esta manera los bancos cubrían formalmente el riesgo en caso de impago. Es decir, que el titular de un préstamo avalaba de manera simultánea la hipoteca de otras personas, que a su vez avalaban la hipoteca del primero. Y así con cada una de ellas, de manera que al final del proceso todas se avalaban entre ellas. De esta forma, personas que en circunstancias normales nunca habrían sido titulares de un préstamo conseguían adquirir una hipoteca. Los avaladores solían ser familiares y amigos, pero en ocasiones eran personas desconocidas. Este sistema requería que las operaciones se cerraran de manera simultánea en un breve intervalo de tiempo para eludir el sistema de control de riesgo del Banco de España. La opacidad, la precipitación, la información asimétrica y el engaño eran, por tanto, el común denominador en las operaciones de este tipo.

### **La estafa de los avales cruzados: el caso de la central hipotecaria del inmigrante**

La Coordinadora Nacional de Ecuatorianos en España (CONADEE), asociación que agrupa a estos inmigrantes residentes en la ciudad de Madrid, presentó en noviembre de 2010, con apoyo de la PAH Madrid, una denuncia por estafa contra una trama que se enriqueció concediendo hipotecas *subprime* con avales cruzados. El principal imputado, Enrique Caño, se especializó en ofrecer hipotecas a personas de origen ecuatoriano con una situación económica precaria, y cobraba un porcentaje por cada hipoteca que colocaba. Según los afectados, Caño exigía a cada comprador que antes de contratar su hipoteca firmara como copropietario de otra operación; a continuación, les proporcionaba otro copropietario, y así seguía la cadena. Para evitar los escasos mecanismos de control de riesgo del Banco de España, exigía a los interesados que firmaran en poco tiempo su propia hipoteca y la de otro cliente, aunque no lo conocieran. Así, juntándose en una operación, personas con un perfil de alto riesgo generaban una operación aceptable, a pesar de que se trataba de hipotecas que, por separado, no podrían haberse concedido.

Pero todavía hubo más. Según argumenta el abogado de la acusación, Rafael Mayoral, Caño no pudo actuar solo, y las operaciones se hicieron con perfecto conocimiento de las entidades implicadas: CAM, Caja Madrid (ahora Bankia) y Caja España, que son las que finalmente concedieron las hipotecas. Por ello, la denuncia también es contra las sucursales de estas entidades.

A pesar de que el juez consideró que existían indicios suficientes de delito para ordenar en diciembre de 2011 la detención de Enrique Caño, los tribunales mantienen las órdenes de desahucio que pesan sobre las familias afectadas por la estafa.

Otro mecanismo, igual o más perverso que el anterior, fue la figura del copropietario. La diferencia con los avales cruzados es que en este caso las personas no solo se avalan entre ellas en un sistema cruzado de garantías, sino que eran cotitulares de los préstamos y tenían que responder de la suma total de las hipotecas que gravaban las viviendas. Muchos particulares que suscribieron este tipo de hipoteca no eran conscientes de las condiciones hasta el momento mismo de firmar ante notario, y muchos otros se dieron cuenta una vez inmersos en el proceso de ejecución hipotecaria.

Esta trama interconectada de avaladores y copropietarios funciona mientras todos los implicados pueden hacer frente a sus obligaciones. El problema se desencadena cuando uno solo de los eslabones de la cadena falla. Entonces el castillo de naipes se derrumba y la insolvencia de uno arrastra a los otros, que van cayendo en efecto dominó. Con esta arquetípica estructura piramidal, bancos y cajas encontraron la manera de burlar las normas que imponía el regulador. Y lo hicieron de manera masiva. Se trata, por tanto, de una estafa en toda regla. O mejor todavía: de una estafa reglada y amparada por la ley.

#### TASACIONES: LA INFLACIÓN ARTIFICIAL DE LOS PRECIOS

Otra mala praxis bancaria consistió en hinchar las tasaciones de los inmuebles para cumplir con la recomendación del Banco de España de no conceder préstamos por encima del 80 % del valor de los activos. De esta manera, se concedían hipotecas que sobre el papel no superaban el límite establecido pero que en la práctica equivalían al 100 % del precio de compraventa. Más tarde se llegaron a ofrecer hipotecas del 120 % del valor de tasación, bajo el convencimiento de que el inmueble se acabaría revalorizando por encima del importe concedido.

Así, bancos y cajas concedieron créditos sin evaluar los riesgos que asumían endeudando a personas con nóminas discretas o con trabajos inestables y precarios que sabían que no los po-

drían devolver. Lo más grave de todo, sin embargo, es que lo hacían con el beneplácito de unas administraciones cómplices que, lejos de encender las luces de alarma ante el progresivo sobreendeudamiento de la población, loaban la política de las entidades financieras argumentando que la democratización del crédito había permitido a familias sin recursos acceder a una propiedad.

Recientemente, *Periódico Diagonal* se ha hecho eco de una noticia que tampoco ha hecho acto de presencia en los grandes medios: Bankia, la fusión encabezada por Caja Madrid, se ha deshecho de las participaciones que tenía sobre la agencia que utilizaba oficialmente para realizar los peritajes de los activos inmobiliarios que actuaban como garantía de los préstamos. Más allá de los motivos que han conducido a Bankia a vender las participaciones, esta noticia refleja un síntoma inequívoco del mal funcionamiento del mercado hipotecario. Cuando los bancos contratan una empresa para efectuar la tasación previa a la concesión de una hipoteca, difícilmente la tasadora determinará un precio contrario a los intereses de su cliente, el banco. Si lo hace, corre el riesgo de perder al cliente. Por tanto, nos encontramos ante una relación viciada y un nuevo conflicto de intereses que pone en entredicho la pretendida objetividad de las tasaciones efectuadas. Si además las entidades bancarias son propietarias de las mismas agencias que tasan las viviendas y se sientan en los consejos de administración de estas sociedades, podrán ejercer el control, influir directamente en su gestión y diseñar los criterios a la hora de operar. Por tanto, se convertirán en juez y parte. Así, no es extraño que durante la burbuja inmobiliaria las tasadoras hincharan los precios para favorecer la política de los bancos y las cajas ni que, ahora que las entidades financieras están interesadas en infravalorar los activos para no conceder daciones en pago, tasen por debajo del precio de mercado.

DEMASIADO GRANDES PARA DEJARLAS CAER:

LA SOCIALIZACIÓN DE LAS PÉRDIDAS.

UNA GESTIÓN RUINOSA QUE PAGARÁN NUESTROS HIJOS

Sin embargo, la responsabilidad de las entidades financieras opera a un nivel todavía más estructural. Si buena parte de la población española estaba fuertemente endeudada y por cada euro ahorrado había 1,5 euros de deuda, ¿de dónde salía el dinero para seguir financiando la burbuja inmobiliaria? Pues de los ahorros que los ciudadanos alemanes y franceses habían depositado en sus bancos. Durante años, el sistema bancario español captó el dinero que emanaba de los mercados internacionales de capital. Los bancos alemanes y franceses prestaban a bancos y cajas españolas, que a su vez financiaban a empresas y particulares. El maná de dinero que fluía se fue vertiendo por todo el territorio en forma de una extensa lava de cemento. La propia revaloración de los activos inmobiliarios acentuaba este flujo de capital y alimentaba a su vez la burbuja inmobiliaria. Pero el estallido de la crisis y el colapso de los precios inmobiliarios supuso un giro de 180 grados. Nos acostamos compitiendo en la Champions de las economías más avanzadas del mundo y nos despertamos en un escenario apocalíptico. Miles de millones de euros se habían esfumado de la noche a la mañana. El flujo de capital que había inundado nuestra economía no solo dejó de manar, sino que además debía emprender el camino de vuelta.

Con casi dos tercios del total de los créditos concedidos concentrados en el sector residencial y en la construcción, ¿cómo iba a lograr nuestro sistema financiero retornar un dinero que se había utilizado para financiar la compra de unos activos que ya no valían lo que costaron? La respuesta es conocida: socializando las pérdidas. Una buena parte de las ayudas públicas y de las aportaciones del FROB a la banca se han utilizado para devolver estos préstamos y tapar los agujeros de los balances bancarios. Dinero que el Estado no tenía y que ha ido a buscar fuera, endeudándose. Una deuda que acabaremos pagando con nuestros impuestos. Di-

nero que nuestros hijos y nietos tendrán que devolver a cambio de nada. Un auténtico escape que está sangrando los presupuestos públicos. Hemos consumido unos recursos que trajimos del futuro para comprar suelo y viviendas que a raíz de la crisis se han devaluado. Tenemos una economía apalancada con unas deudas crecientes y unos activos que cada vez valen menos. Esta fue nuestra apuesta de futuro y este es nuestro legado. La apuesta por el dinero fácil la acabaremos pagando muy cara. La irresponsabilidad de unos pocos se ha traducido en la austeridad para muchos.

#### CON EL GRIFO SECO NO HAY CAMBIO DE MODELO POSIBLE

Y esto no es todo: la irresponsabilidad de la banca también ha comprometido el futuro de la economía, dilapidando los recursos de generaciones enteras y condicionando la recuperación económica. El elevado endeudamiento del sector privado y financiero constriñe la capacidad de reacción de una economía ante una situación de crisis como la actual. Con las fuentes de financiación exterior agotadas y una población sobreendeudada, este estreñimiento actúa como una camisa de fuerza que nos deja poco margen de maniobra. Sin capacidad para financiarnos, no podemos invertir. Sin inversión, la palanca de transformación que nos debería catapultar hacia otro modelo está bloqueada.

## Deconstruyendo la cultura de la propiedad

A modo de síntesis, podemos afirmar que la desregulación del mercado hipotecario, el Euríbor en mínimos históricos y la inserción de España en los circuitos globales de capital posibilitaron el endeudamiento generalizado. El acceso a crédito barato vino acompañado de un despliegue normativo y un marco legislativo que premiaba la compra y penalizaba el alquiler. Paralelamente, las esferas del poder empresarial fueron cultivando una serie de mitos que desprestigiaban el alquiler y magnificaban las ventajas de acceder a una vivienda en propiedad. Consignas que se reproducían en boca de unas administraciones que desde el negacionismo de la burbuja inmobiliaria hasta el aterrizaje suave animaban a comprar. Mensajes que se reproducían y se amplificaban a través de los medios de comunicación convencionales y que se acabaron integrando en el sentido común de la gente. Al mismo tiempo, bancos y cajas introducían mecanismos para eludir los controles de riesgo existentes en la concesión de créditos e incitaban, mediante publicidad engañosa, a la gente a endeudarse.

Todos estos ingredientes, convenientemente mezclados, moldearon el imaginario popular y construyeron la cultura propietaria en nuestro país. Se sometió a la población a un alud de estímulos que empujaron a miles de ciudadanos a sobreendeudarse. Este cóctel explosivo dio como resultado la estigmatización del alquiler como régimen de tenencia. Alquilar se convirtió en la opción residual para aquellos que no podían acceder a una vivienda



en propiedad. En una sociedad individualista que mide lo que uno es en función de lo que uno tiene y que reconoce a las personas en función de sus posesiones y su capacidad de consumo, entrar al selecto club de propietarios se convirtió en un requisito para obtener la credencial de ciudadano de primera.

Pero el estallido de la burbuja inmobiliaria ha dejado al descubierto los frágiles cimientos sobre los que se asentaba el milagro español.

#### EL TRÁGICO INTENTO DE REFLOTAR EL «TITÁNICO INMOBILIARIO»

A pesar del rotundo fracaso del proyecto propietario, hay demasiados intereses en juego. La acumulación de suelo y vivienda en manos de entidades financieras procedentes de ejecuciones y fallidas concursales acentúa la concentración de la propiedad. Con tanto ladrillo en sus balances, la gestión de los activos inmobiliarios se convierte en una prioridad. La reestructuración del sistema bancario responde a esta nueva dimensión del negocio. La banca, convertida en la mayor inmobiliaria del país, ejercerá la presión necesaria para que las políticas que se adopten en materia de vivienda no contravengan sus intereses.

Mientras tanto, la parálisis del sector inmobiliario amenaza seriamente la viabilidad de las entidades financieras. Se calcula que existen entre 0,8 y 1,4 millones de pisos en *stock* que no se pueden vender. Las inmobiliarias deben a los bancos unos 400.000 millones de euros, mientras que el saldo vivo hipotecario de las familias suma unos 650.000 millones. Un estudio de Pricewaterhouse señala que las refinanciaciones hipotecarias a particulares y empresas que se firmaron cuando estalló la crisis solo han servido para comprar tiempo. Nos espera otra ola de quiebras inmobiliarias que podrían acabar arrastrando a las entidades financieras. Si esto ocurriera, obligaría a una intervención pública sin precedentes. Los rescates de Caja Castilla-La Mancha, Caja de Ahorros del Mediterráneo, Sa Nostra, el Banco de Valencia, Unnim, CatalunyaCaixa, Nova Caixa Galicia y la nacionaliza-



ción que más revuelo ha causado hasta el momento, Bankia, una de las cuatro entidades financieras más importantes del país por número de clientes, accionistas y volumen de activos, son todo un presagio. Los rescates bancarios dispararían la deuda pública y el escenario que se abriría no distaría del ocurrido en Grecia.

Nos encontramos, pues, ante un juego de suma cero, en el que las ganancias de unos se obtienen en perjuicio de otros. Cada vez resulta más difícil conjugar los intereses de las entidades financieras con las necesidades de la mayor parte de la población. Ante esta disyuntiva, ¿hacia dónde bascularán las administraciones?

#### LA AGENDA POLÍTICA: ATRAPADOS EN UN BUCLE

La Administración, con un parque público de alquiler que no llega ni al 1 % del parque de viviendas total, parece poco dispuesta a dar respuesta a la situación de emergencia habitacional en la que se encuentra inmersa la ciudadanía. A pesar de los cantos de sirena de apostar por el alquiler, las medidas adoptadas hasta el día de hoy siguen mayoritariamente dirigidas a reactivar el sector inmobiliario, detener la caída de precios y proteger los intereses de los grandes propietarios.

En este sentido, resultan reveladoras las declaraciones de la exsecretaria de Vivienda del Gobierno socialista, Beatriz Corredor, cuando recomendaba comprar aprovechando la coyuntura histórica de bajos tipos de interés a pesar de que las previsiones de todos los expertos coincidían en apuntar que los tipos empezarían a subir a medida que Francia y Alemania volvieran a la senda de crecimiento. Incluso el anuncio de eliminar la desgravación fiscal por la compra de una vivienda durante el último año de legislatura de Zapatero sirvió para estimular la demanda a corto plazo. A partir de que se hizo pública la medida, desde distintos medios se insistió en bombardear con la canción del «ahora o nunca». En esta línea, una de las primeras medidas que el nuevo Gobierno conservador ha impulsado desde que ganó las elecciones generales de 2011 ha sido recuperar la desgravación fiscal por la compra de

una vivienda. Ventajas fiscales (rebaja del 50 % en la tributación del IRPF y el impuesto de sociedades que afectan a las transmisiones patrimoniales) que se ampliarán a partir de un decreto ley aprobado por el Consejo de Ministros el 11 de mayo de 2012, en un contexto marcado por una nueva reforma del sector financiero lastrado por la indigestión inmobiliaria. Además se anunció una nueva modificación de la LAU que desbancará definitivamente el alquiler como una opción estable de acceder a una vivienda.

En este sentido, no deja de ser profundamente perverso que, ahora que la demanda de alquiler empezaba a revitalizarse, se apriete de nuevo las tuercas a los arrendatarios y que a los grandes propietarios del *stock* de viviendas vacío e invendible (es decir, los bancos) se les dote de mayores garantías. Y es que la banca siempre gana: mientras acumula miles de pisos vacíos y la población no tiene capacidad de compra ni siquiera por medio del préstamo hipotecario, la nueva reforma concede todas las garantías a los propietarios del gran *stock* para que alquilen sin correr riesgos. A la vez, se prepara el terreno para, en cuanto se inicie la recuperación económica y de nuevo fluya el crédito, volver a empujar a la gente a hipotecarse, dada la inestabilidad y la inseguridad que conlleva vivir de alquiler.

Por otro lado, en septiembre de 2011 el Gobierno aprobó una normativa que agiliza los desahucios por impago de las rentas de alquiler.

Así, en plena crisis y con más de 5 millones de parados (muchos de ellos sin ninguna prestación social) se anteponen la seguridad y los beneficios de los grandes propietarios a la función social de la propiedad y la garantía del derecho a una vivienda.

Pero a pesar de las terapias de choque aplicadas por el Gobierno para reanimar la compraventa, la salida sistemática a esta crisis de sobreproducción no es realista. El mercado está saturado; la demanda efectiva, agotada; las familias, endeudadas y la inversión especulativa se ha desintegrado. Pasarán años antes de que se absorba el *stock* existente y se digiera tanto ladrillo y tanta deuda. Los esfuerzos de-

sesperados de la Administración para reactivar la economía con el mismo guion de siempre representan un trágico intento para reflojar un «*Titánic* inmobiliario» que se hunde inexorablemente.

#### EL ESLABÓN MÁS DÉBIL: LA ACUMULACIÓN POR DESPOSESIÓN

Con la depreciación de los inmuebles, muchos ciudadanos han visto cómo su patrimonio, en gran medida dependiente de la vivienda principal, se reducía sustancialmente. Para aquellos que compraron en la fase alcista del *boom* inmobiliario, el valor actual de sus bienes está incluso por debajo de las deudas que contrajeron para adquirirlos. Dada la particular configuración de la riqueza en nuestro país, este hecho perjudica en mayor medida a las clases medias y populares, lo que amplía la brecha de desigualdad entre unos pocos que poseen mucho y unos muchos desposeídos. En este sentido se activa el llamado «efecto pobreza» de las familias, que reduce el consumo y contribuye a deprimir todavía más la economía.

Como ya hemos visto, esta situación se vuelve dramática para aquellos que se han quedado desempleados y no pueden hacer frente al pago de la hipoteca. Sin casa, con una deuda impagable, moralmente abatidas y jurídicamente desarmadas, miles de familias se precipitan hacia el abismo de la exclusión social.

Al mismo tiempo, el precio de los alquileres apenas se modera. La oferta de pisos en alquiler sigue siendo escasa en relación con una demanda que se ha revitalizado a raíz de la crisis. Con una tasa de paro que se acerca al 25 %, la media de ingresos por unidad familiar se ha reducido, cosa que ha incrementado el esfuerzo que las familias tienen que hacer para pagar la vivienda. Con más de un millón y medio de viviendas con todos sus miembros activos sin trabajo, la amenaza del desalojo pesa sobre miles de familias. Mientras tanto, los pisos desalojados pasan a engrosar el parque de viviendas vacías, el más grande de la Unión Europea. Esta situación agudiza las contradicciones de un sistema que sobreprotege el derecho a la propiedad de los grandes propietarios en detrimento de las necesidades más básicas del conjunto de la población.

### ¿CRISIS COMO OPORTUNIDAD?

Pero no todo son malas noticias. El mito de la propiedad empieza a resquebrajarse. El mercado ya no es intocable. La crisis y sus estragos han dinamitado el proyecto de una sociedad de propietarios que, concebida desde las esferas de poder, había funcionado como un mecanismo de control social alineándose con los grandes intereses corporativos. Con miles de familias desalojadas, millones de pisos vacíos y una demanda social de alquiler en aumento, se abre un nuevo escenario político. Un rescate bancario de gran magnitud podría desencadenar el malestar social contenido y se abriría un contexto de oportunidad para condicionar este rescate.

Hasta ahora, las inyecciones de fondos públicos en el sector bancario no han servido para que los bancos asumieran su responsabilidad. Según cálculos de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca, con los 100.000 millones de euros de la dotación del FROB, el Estado podría haber adquirido casi un millón de pisos al precio al que bancos y cajas se los están adjudicando en el proceso de ejecución hipotecaria. No estaría mal, podría ser un buen comienzo. De hecho, la misma PAH y otras voces críticas exigen desde hace tiempo la reconversión del parque inmobiliario que atesoran bancos y cajas en un parque público de alquiler social. Parecería de sentido común, pero vivimos en una época en que la concentración de poder hace que propuestas que, para la mayoría de la sociedad, son imprescindibles y urgentes se vean bloqueadas en los Parlamentos y no se vean reflejadas en los grandes medios de comunicación. Solo una fuerte movilización social que cambie la correlación de fuerzas podría dar la vuelta a las inercias de un modelo propietario que ha tenido consecuencias devastadoras en los ámbitos económico, medioambiental y cultural. Así ha sido a lo largo de la historia: derechos fundamentales sistemáticamente vulnerados, como lo es hoy el derecho a la vivienda, han sido conquistados por una sociedad civil decidida a poner límites a los privilegios de una minoría.

## El rescate de Bankia y la reforma financiera

La misma semana que el Gobierno ha anunciado la nacionalización de Bankia ante la inviabilidad de la entidad financiera y la imposibilidad de devolver los préstamos públicos del FROB en los plazos previstos, el Consejo de Ministros del 11 de marzo de 2012 ha aprobado una nueva reforma financiera, la segunda en menos de tres meses, que pretende disipar la desconfianza sobre el sistema financiero español y dotar de mayor transparencia unos balances contables que se sabe contienen activos sobrevalorados. Al respecto, diversas consideraciones:

En primer lugar, la reforma financiera pone de manifiesto que el talón de Aquiles del sistema no son las viviendas ejecutadas a familias insolventes, como algunos políticos y expertos pretendían hacernos creer, sino la exposición al riesgo de los créditos concedidos a promotores y constructores. Así, la reforma básicamente se centra en obligar a las entidades financieras a incrementar las provisiones (un colchón que actúa como cobertura para protegerse de las pérdidas en caso de que finalmente el crédito se convierta en incobrable) para los créditos problemáticos e incluso para los sanos (al corriente de pago en el momento actual) concedidos a empresas del sector inmobiliario para financiar la compra de suelo, locales y promociones de vivienda así como para cubrir la depreciación de los activos inmobiliarios adjudicados en cartera y que actuaban como garantía de los créditos impagados. Las provisiones ascenderán a 137.000 millones de euros, un 45 % de los 310.000 millones

relacionados con el sector del ladrillo (sin contar los créditos relacionados con el sector concedidos a administraciones públicas).

En segundo lugar, la reforma prevé la creación de «bancos malos». Se obligará a las entidades financieras a traspasar todos los inmuebles adjudicados que se acumulan en los balances a sociedades gestoras para que administren y vendan los activos inmobiliarios. Los inmuebles se transferirán a valor contable menos las provisiones realizadas sobre el activo (estimación de la depreciación del activo). Con ello se limpiará los balances de los activos tóxicos y aflorarán las pérdidas. El Gobierno ya ha asegurado que inyectará capital a aquellas entidades financieras que una vez aplicada la reforma necesiten recapitalizarse para ser viables. Ayudas públicas que se canalizarán en forma de préstamos a través del FROB. Para aquellas entidades que no puedan devolver las ayudas en el plazo previsto (cinco años), y como ha sucedido en el caso de Bankia, los fondos prestados (conocidos como Cocos) se convertirán en acciones del Estado. Lo que implicará una nacionalización.

#### LOS FONDOS DEL FROB ¿SON AYUDAS PÚBLICAS O NO?

El Gobierno asegura que dichas inyecciones no pueden considerarse ayudas públicas, sino préstamos que serán remunerados a un 10 % de interés, superior al 6 % que debe pagar el Estado para financiarse mediante la emisión de deuda pública. Una maniobra inteligente, pero falaz. En primer lugar porque conseguir financiación y destinar recursos para tapar el agujero de los bancos, aunque sea en forma de préstamos, impide canalizar recursos hacia otros sectores de la economía. Es lo que los economistas denominan el coste de oportunidad. Si destinamos los recursos escasos para unas cosas, los dejamos de utilizar para otras.

En segundo lugar, porque, como ha quedado demostrado recientemente en el caso de Bankia, la probabilidad de que el banco no pueda devolver el dinero prestado en el plazo previsto es bastante elevada. En dicho caso, los fondos se convierten en acciones. Pero ¿a qué precio? ¿Cómo puede ser que los más de 4.465 millo-



nes de euros inyectados a Bankia solo hayan servido para controlar el 47 % de una entidad que hace aguas por todas partes? Se trata, por lo tanto, de una transferencia encubierta y de otra estafa en toda regla. No hay ninguna duda de que el valor de las acciones se irá devaluando con el paso del tiempo. Y si hasta la fecha no han caído en picado, se debe, paradójicamente a que «los mercados» anticipan que la entidad será rescatada con fondos públicos y sacada a flote con el dinero de los contribuyentes. Y a esto lo siguen llamando libre mercado, cuando en realidad se trata de una partida de póquer con las cartas marcadas. En la medida en que las acciones pierdan valor se irán materializando las pérdidas y esta minoración tendrá consecuencias en los presupuestos públicos en forma de más recortes. Además, el Estado deberá continuar cargando con el 6 % de los intereses correspondiente a la emisión de deuda pública a la que se vio obligado a acudir para financiar los más de 4.000 millones de euros que prestó a Bankia. Y exactamente la misma lógica se podría aplicar para el resto de entidades y ayudas.

En tercer lugar, al igual que ocurre con las provisiones que deben reservar los bancos para cubrir el posible impago de los créditos problemáticos, los fondos prestados por el Estado a las entidades con dificultades también son problemáticos. Por lo tanto el Estado debería reservar un colchón y aprovisionarse por si el crédito no se devuelve. Si el Gobierno continúa obcecado con la política del déficit cero y dado que se niega a incrementar los ingresos por la vía de hacer pagar a los que más tienen, al final no tendrá otro remedio que continuar recortando las partidas sociales para equilibrar el presupuesto.

#### BANCOS MALOS VERSUS BANCOS BUENOS

Como ya se ha mencionado, la reforma financiera obliga a las entidades a deshacerse de los activos inmobiliarios. Para ello se crearán sociedades gestoras que comprarán dichos activos para venderlos con posterioridad. El ministro De Guindos ha asegurado que esos activos se comprarán a un precio razonable.

Lo que todavía no ha aclarado el ministro de Economía es quién financiará a estos bancos malos ni de dónde saldrá el dinero para comprar esos activos. De nuevo, los contribuyentes tienen todas las papeletas para ser los elegidos. ¿Quién nos asegura que las parcelas, suelos, promociones sin acabar y urbanizaciones fantasma de las que se desprenderán los bancos se comprarán a un precio razonable? ¿Es suficiente descontar la provisión realizada sobre el precio contable de los activos para ajustarnos a su valor actual de mercado? ¿Cuánto vale realmente un patatal no edificable que se compró a precios desorbitados?

El señor De Guindos también se ha referido a la intención de que estas sociedades gestoras estén participadas por capital privado. Se creará entonces una especie de consorcio público-privado. En este caso, ¿quién se quedará los activos buenos y quien los malos? ¿Quién se quedará las viviendas en buen estado y quien las malas? ¿No se convertirá en una nueva puerta que nos lleve a otro escenario en el que se socializarán las pérdidas y se privatizarán los beneficios?

Sin embargo, existe otra manera de gestionar la situación actual. Si, como ya se ha relatado anteriormente, la inexistencia de un parque público de vivienda explica gran parte de la crisis inmobiliaria e incluso financiera en la que estamos sumidos en la actualidad, ¿por qué no exigir que los bancos malos se transformen en un banco bueno y, al mismo tiempo, convertir las viviendas en manos de estas entidades en un parque público de alquiler social? ¿Por qué no se aprovecha para recuperar suelo público y protegerlo? Obviamente habría que controlar que el precio que pagamos por las viviendas y el suelo recuperado se hiciera a un precio real y ajustado al valor actual de los inmuebles. No es una tarea fácil, pero es un reto necesario y apasionante. Es cierto que nos hallamos en un momento crítico. Pero también es cierto que nos encontramos ante una oportunidad histórica que no se volverá a presentar en mucho tiempo. No la dejemos escapar.



### ¿Y si salimos del euro?

Últimamente se ha especulado con la posibilidad de que España pueda salir de la moneda única. Un escenario que aunque poco probable, vale la pena imaginar.

Partamos de la siguiente premisa: España anuncia la salida de la moneda única y la conversión de los saldos en euros a la nueva moneda nacional «peseta» a un tipo de cambio determinado.

### ¿Qué pasaría con las hipotecas en este caso?

Existen al menos dos hipótesis posibles:

El primer escenario es el siguiente: los ciudadanos percibirían sus ingresos en la nueva moneda nacional pero mantendrían sus hipotecas en la divisa euro. La situación que se abriría sería la misma que se da actualmente con aquellos ciudadanos que tienen hipotecas en otras divisas, como yenes, por poner un ejemplo. A partir de ese momento el tipo de cambio de la nueva moneda nacional «peseta» con la divisa «euro» fluctuaría. En este caso, es más que probable que al día siguiente de la conversión, la moneda nacional se devaluase respecto a la divisa euro. Ello implicaría que nuestras deudas se incrementarían en una cuantía inversamente proporcional a la devaluación de nuestra moneda. Esta situación, aunque posible técnicamente, es poco probable desde un punto de vista político, puesto que la ciudadanía no lo permitiría y se sublevaría.

En el escenario más probable, los saldos hipotecarios se convertirían a la moneda nacional a un tipo de cambio determinado. En este caso los ciudadanos pasarían a deber «pesetas» y por lo tanto la fluctuación de la divisa no les afectaría directamente. En este caso el problema lo tendrían las entidades financieras para devolver los euros que les prestaron sus acreedores internacionales. Bajo esta hipótesis, las entidades financieras quebrarían y el Estado se vería obligado a salir al rescate y nacionalizarlas. Así la

deuda privada se convertiría de la noche a la mañana en deuda pública. En este caso, los escenarios que se abrirían serían múltiples y el desenlace imprevisible. Por un lado, los mercados internacionales presionarían sobremanera y nos veríamos sometidos a una nueva oleada de recortes salvajes, al menos en un primer momento. Sin embargo, de existir un fuerte rechazo y contestación social en las calles, se podría presionar al Gobierno para declarar esa deuda ilegítima. Nos podríamos negar a pagarla y a renegociar esa deuda, como hizo Argentina en su momento o Islandia más recientemente, con un resultado más que interesante.

2

**La PAH: una respuesta social  
y colectiva a la crisis**



## De V de Vivienda a la Plataforma de Afectados por la Hipoteca

La PAH se constituye en Barcelona el 22 de febrero de 2009 ante las crecientes dificultades de una ciudadanía sobreendeudada que, con el aumento de los tipos de interés primero, y del paro más tarde, se ve incapacitada para hacer frente al pago de las cuotas hipotecarias. La Plataforma surge para dar respuesta al drama que viven centenares de miles de familias ante la constatación de que el marco legal preestablecido está diseñado para sobreproteger los intereses de las entidades financieras en detrimento de la parte más débil e indefensa del contrato hipotecario. No obstante, la PAH no surge de la nada, sino que la impulsan un grupo de personas ya vinculadas a la lucha por el derecho a la vivienda, en particular a la experiencia de V de Vivienda, un movimiento social nacido en mayo de 2006 a partir de un correo anónimo que circuló por la red convocando a los jóvenes a hacer una concentración de protesta en las principales plazas de las ciudades del Estado para exigir el derecho a una vivienda digna. Este correo electrónico fue la semilla de V de Vivienda, un movimiento que durante dos años articuló las movilizaciones por el derecho a la vivienda y que hizo salir a la calle a miles de ciudadanos.

Surgido de Internet, este factor marcó la forma de organizarse y determinó la composición heterogénea de las asambleas que se crearon en todo el Estado. Desde un principio se convirtió en un proceso vivo que conjugaba la frescura que le dio una nueva hornada de activistas que se integraron en el movimiento con la ex-

perencia que aportaron las personas con mayor recorrido en la defensa de este derecho. Un movimiento que, en este sentido, guarda muchos paralelismos con ¡Democracia real YA! (DRY) y el Movimiento 15-M.

Y es que V de Vivienda no dijo nada nuevo, pero lo dijo de otra manera, renovando el lenguaje y los códigos utilizados respecto a movimientos sociales de corte más clásico. Sin duda, uno de los principales méritos del movimiento fue su capacidad para conectar con la opinión pública mediante campañas comunicativas directas (como el lema escogido para convocar la primera manifestación: «No tendrás una casa en la puta vida»), gráficas (como los globos de color amarillo en referencia a la burbuja inmobiliaria, y que se convertirían en un icono del movimiento) e imaginativas (como Supervivienda, un superhéroe que irrumpía en los mítines de los candidatos en las elecciones municipales de 2007 con el artículo 47 inscrito en el dorso de su capa para denunciar la mercantilización de la vivienda y los esfuerzos sobrehumanos que tienen que hacer los ciudadanos para sobrevivir en unas ciudades cada vez más caras, inaccesibles y excluyentes).

Para un sistema que había hecho de la mercantilización de la vivienda y el sobreendeudamiento de las familias su razón de ser, V de Vivienda surgía como un movimiento antisistémico y contestatario. El lenguaje utilizado, así como la práctica y la acción política del movimiento, buscaban deconstruir los dogmas de fe imperantes. Allí donde el discurso dominante negaba la burbuja, V de Vivienda la señalaba con el dedo. Allí donde el discurso hegemónico hablaba del milagro español, V de Vivienda veía solo un espejismo. Allí donde los poderes políticos veían crecimiento y creación de puestos de trabajo, V de Vivienda denunciaba deudas y precariedad laboral. Allí donde unos veían pan para hoy, V de Vivienda presagiaba hambre para mañana.

Mirando atrás, con la crisis actual como telón de fondo y a la luz de los acontecimientos recientes, alguien podría preguntarse cómo es posible que las más que razonables demandas de un

movimiento que anticipó este escenario de crisis como nadie y que desde el principio ya denunciaba los frágiles cimientos sobre los que se asentaba el modelo económico español cayeran en saco roto. ¿Por qué no fue más allá? Pues porque era una gota roja en medio del océano. Remaba a contracorriente y en circunstancias muy adversas. En una sociedad mayoritariamente propietaria que veía cómo su patrimonio se revalorizaba año tras año con el incremento de los precios de los inmuebles, un movimiento que reivindicaba un alquiler asequible y social apenas representaba a una minoría.

### ALGUNAS VICTORIAS

Aun así, en su haber podemos contabilizar victorias importantes.

En primer lugar, hay que destacar su capacidad para anticipar el futuro, dado que fue un movimiento que se avanzó en el tiempo y que puso el dedo en la llaga, señalando el talón de Aquiles de un modelo insostenible.

En segundo lugar, actuó como catalizador y supo canalizar el malestar social en torno a la problemática del acceso a la vivienda, un malestar que estaba latente pero que no había encontrado la voz ni el canal adecuado para expresarse. Una problemática hasta entonces silenciada por los medios de comunicación y excluida de la agenda política.

#### **Los límites de la propiedad privada**

Tal como expone el famoso geógrafo americano David Harvey, el derecho a la propiedad privada y a la tasa de beneficios (derechos ambos que por naturaleza representan los intereses de la clase dominante) se encuentran en la parte más alta de una pirámide jerárquica de derechos, supeditando el resto. Esta jerarquía es fundamental para el artefacto conceptual del cual se sirve el discurso neoliberal para legitimarse. En este sentido V de Vi-

vienda rescata y dota de contenido el derecho a la vivienda recogido en el artículo 47 de la Constitución española y lo enfrenta al derecho a la propiedad privada para revertirlo o, como mínimo, para equilibrar una balanza claramente descompensada. La propiedad privada ha de tener unos límites y ha de estar acotada por la función social de la propiedad, tal como estipula la misma Constitución en su artículo 33. Esta batalla teórica encontró su plasmación concreta en el polémico debate que se abrió en Cataluña a raíz de la aprobación de la Ley del Derecho a la Vivienda de 2007, en relación con la expropiación del usufructo de pisos vacíos.

Así, V de Vivienda se convirtió en la piedra en el zapato de una Administración que, ante la creciente presión popular, se vio obligada a dar alguna respuesta.

En el ámbito estatal se activó la renta básica de emancipación, una ayuda de 210 euros para el alquiler destinada a los jóvenes menores de 30 años. También se aprobó una nueva Ley del Suelo que intentó poner orden en la planificación urbanística y que estableció límites en las recalificaciones arbitrarias que habían sido caldo de cultivo para la corrupción, la especulación y la devastación del territorio.

En el ámbito autonómico, el País Vasco, Cataluña y Andalucía aprobaron leyes sobre el derecho a una vivienda, unas leyes que, entre otras cosas, por primera vez reconocían en su articulado el uso antisocial de los pisos vacíos.

Una reacción que llegó tarde y que era del todo insuficiente. Aun así, la batería de medidas lanzada desde la Administración, más efectistas que efectivas, tuvieron un efecto desmovilizador y en cierto modo desactivaron el movimiento, que entró en una nueva etapa.



## NUEVO ESCENARIO, NUEVAS POSIBILIDADES DE INTERVENCIÓN

Posteriormente, el estallido de la crisis financiera internacional y la depresión económica consiguiente configuraron un nuevo escenario global. En nuestro país, el estallido de la burbuja inmobiliaria marcó un punto de inflexión en el panorama social, económico y cultural. Los mitos que se habían instalado en el imaginario popular como dogmas de fe infranqueables empezaron a hacerse añicos. Leyendas urbanas como las que pregonaban que los precios de las viviendas no podían bajar fueron cayendo por su propio peso, y el mito de que el mercado libre no se puede intervenir se resquebrajó con las inyecciones de dinero público en el sector bancario. Se generó así un nuevo contexto de oportunidades con nuevas posibilidades de intervención.

Dado el peso del sector inmobiliario en el conjunto de la economía, el desplome de la actividad vino acompañado de una destrucción masiva de puestos de trabajo. Las familias cada vez lo tenían más difícil para llegar a fin de mes.

Así, en un contexto de desmovilización ciudadana y de reflujos del movimiento por el derecho a la vivienda, el estallido de la burbuja obligó a repensar la estrategia y a anticiparse en un escenario en el que al problema del acceso a la vivienda que veníamos arrastrando históricamente había que sumarle el problema de la pérdida de la vivienda para miles de personas.

Este nuevo paradigma obligó al movimiento a reinventarse para aprovechar al máximo las brechas que se abrían y la nueva correlación de fuerzas resultante. Por un lado, había que dar respuesta al alud de desalojos hipotecarios; por otro, se ofrecía una ocasión única para constatar el fracaso del modelo que nos había traído hasta aquí. Cuando el sueño de miles de personas empezara a transformarse en la peor de las pesadillas, quizá la mayoría social estaría más receptiva a formas alternativas de gestión y de acceso a la vivienda.

A partir de esta reflexión, y teniendo en cuenta el nuevo escenario, V de Vivienda organizó, en octubre de 2008, una jornada

bajo el lema «No dejaremos que los bancos nos echen de casa», que se convirtió en la semilla de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca.

En un contexto político y social en el que se replanteaban los límites de los mercados financieros, la hipoteca se convirtió en un hilo conductor, un vaso comunicante que permitía relacionar el mercado de crédito y la vivienda. Tirar de este hilo significaba dejar al descubierto las causas estructurales que nos han conducido hasta aquí. Ante el intento de los dirigentes políticos, durante los primeros compases de la crisis, de echar balones fuera y atribuir el colapso de la economía española a la coyuntura financiera internacional, la PAH quiso resituar el debate e introducir la vulneración del derecho a la vivienda como una de las causas que explica la actual crisis. Por tanto, la mera creación de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca ejemplificaba el fracaso de las políticas de vivienda de los últimos años y supuso un revés para unas administraciones que habían empujado a la población a endeudarse.

## Las personas afectadas: del Prozac al apoderamiento

La consolidación de la PAH no fue una tarea fácil. A pesar de los vínculos anteriormente descritos entre V de Vivienda y la PAH, existían importantes diferencias. Entre ellas, una sustancial: V de Vivienda era un movimiento conformado mayoritariamente por jóvenes con salarios y trabajos precarios que se organizaban ante las dificultades para emanciparse del hogar familiar, mientras que la base social de la PAH estaba compuesta mayoritariamente por familias afectadas por procesos de ejecución hipotecaria.

En el caso de V de Vivienda, la transformación de estos jóvenes en activistas sociales se debió a una transición casi automática. Pero ¿serían capaces los afectados por la hipoteca de ir más allá de su propio caso e implicarse en el proceso político? ¿Se convertirían los afectados en activistas?

Conjugar la situación personal con la dimensión colectiva de la problemática no supone un equilibrio fácil. Traducir el malestar de las familias en una palanca de transformación requería de un movimiento articulado y con una sola voz, cosa que quería decir que la PAH tenía que constituirse como un sujeto político con una clara consciencia colectiva. Desde el principio se trabajó en esta dirección, y el contacto directo y el día a día con las familias afectadas fueron marcando el camino de un proceso vivo y en constante evolución.

## LA PAH, UN ESPACIO DE ENCUENTRO

Al contrario de lo que podría imaginarse, las personas que se acercan por primera vez a la PAH están, más que cabreadas, moralmente abatidas, y se muestran resignadas, al menos al principio. Desorientadas, desatendidas por la Administración, amenazadas por las entidades bancarias y con cuadros depresivos..., el proceso de ejecución se alza como una trituradora que arrasa con todo lo que se le pone por delante. Las familias se sienten culpables de la situación que atraviesan y lo atribuyen a un fracaso personal. Seguramente, la sociedad en que vivimos, que valora lo que somos por lo que tenemos, y que nos dice que tenemos lo que nos merecemos, tiene mucho que ver. Este proceso de culpabilización se acentúa si las personas tienen hijos a su cargo. La angustia, la tensión permanente y el insomnio se apoderan de sus vidas en un proceso que, si no se endereza, puede acabar en la desestructuración familiar. Para hacernos una idea del sufrimiento que conlleva, hay que tener en cuenta que una gran parte de las personas que han atravesado esta experiencia han pensado en un momento u otro en quitarse la vida. Muchas otras se han visto obligadas a emigrar. A huir de una pesadilla que las atormentaba día y noche.

En esta tesitura, muchas familias se acercan a la Plataforma con una necesidad imperiosa de hablar y de ser escuchadas. Así que, después de vencer un primer momento de timidez, buscan la manera de exteriorizar ese magma de emociones que las sacude. Por tanto, el primer objetivo de la PAH es generar un espacio de confianza y comunidad por medio de las reuniones presenciales, que les brinden la oportunidad de expresarse y compartir con otras personas su experiencia. Construir este espacio y poner en común las vivencias personales resulta vital para que los afectados se den cuenta por sí mismos de la dimensión colectiva de la problemática y del hecho de que hay elementos estructurales que condicionan nuestras decisiones. El proceso de desculpabilización es un paso necesario y previo al apoderamiento.

Además, generar este espacio de encuentro y seguridad contribuye al mismo tiempo a romper con la lógica de una sociedad atomizada y altamente competitiva en la que las personas se relacionan en un juego de suma cero, según el cual, cuando uno gana lo hace en detrimento de otro. En la medida en que la sociedad que nos rodea se halla desgarrada y fragmentada, la PAH quiere constituirse a sí misma como un espacio de soporte mutuo y solidaridad que antepone el bien colectivo al interés individual. No en vano, uno de los lemas de la Plataforma es: «No te preguntes qué puede hacer la PAH por ti; pregúntate qué puedes hacer tú por la PAH». Y es que en tanto que la PAH consiga avanzar, estaremos avanzando todos.

**«Este banco engaña, estafa y echa a la gente de su casa».**

Este fue el lema de la primera acción impulsada por la PAH. Ante la necesidad de apoderar a las personas afectadas y de situar en el punto de mira a los auténticos responsables de la situación de la vivienda en España, se imprimieron miles de pegatinas con este lema. Tuvo un gran éxito, y rápidamente los afectados se apropiaron de los adhesivos como un mecanismo tanto de denuncia general de la problemática como de presión hacia oficinas concretas que se negaban a atender adecuadamente a sus clientes. Al final, la campaña resultó muy eficaz, en parte gracias a que la imagen pública es probablemente el punto más débil de las entidades.



COMPOSICIÓN DE LAS ASAMBLEAS: LOS ROSTROS DEL MOVIMIENTO  
Pero transformar una problemática que se vive de manera aislada e individual en una problemática social que requiere de respuestas colectivas y solidarias se convirtió en todo un reto.

De entrada, el nivel de rotación de la gente que acude a las asambleas es muy elevado, y este hecho obliga a dividir las entre aquellos que hace tiempo que están integrados en el movimiento y los que acaban de aterrizar. El grado de implicación de las familias, además, es muy desigual. El nivel de dedicación es irregular y depende de lo que a cada uno le permiten sus responsabilidades familiares. La situación económica en la que se encuentran muchas personas es crítica; por lo tanto, su prioridad y su principal preocupación es la supervivencia más inmediata (es decir, comer y dar de comer a sus hijos), y solo destinan tiempo a organizarse en la medida que tienen cubierta esta necesidad. La misma precariedad económica dificulta que muchas familias que viven lejos se desplacen con regularidad para asistir a las reuniones.

Hay personas que se dirigen a la PAH pensando que encontrarán una especie de oficina de atención al ciudadano o al consumidor, o una varita mágica con la que solucionar de golpe su problema. Hay otros que acuden una vez y no vuelven hasta al cabo de unos meses, después de haber llamado a la puerta de distintas administraciones sin ningún resultado o, peor todavía, tras haber destinado los pocos recursos de que disponían a pagar los honorarios de algún aprovechado.

La composición del movimiento también ha ido cambiando con el paso del tiempo. Cuando estalló la crisis y se hundió el negocio inmobiliario, las personas inmigrantes que trabajaban en el sector de la construcción fueron las primeras en perder el trabajo. Miles de personas que habían llegado a nuestro país huyendo de la pobreza y con la sana ambición de progresar y dar mayores oportunidades a sus hijos se quedaron sin empleo y sin una red familiar que los ayudara y que amortiguara la caída. Pero a medida que la crisis fue avanzando, las ejecuciones hipotecarias no discriminaron

ni por razones de origen, ni de sexo, ni de religión. Actualmente, se calcula que el 70 % de la población afectada es autóctona.

Tampoco hay diferencias en cuanto a la edad. En la medida en que se ha empujado al grueso de la población a acceder a la vivienda mediante hipotecas, todas las generaciones se han visto implicadas. Y no hay que olvidarse de la figura del avalador: en los casos en que la hipoteca recae sobre una pareja joven, es habitual que los padres también acaben afectados. En cambio, donde sí hemos podido observar ciertas diferencias es en la capacidad de gestión del drama. La pérdida de capacidad económica y el consecuente daño al estatus social afecta mucho más a los hombres que a las mujeres. Mientras que en muchos casos los primeros viven la situación como un fracaso personal que hunde su identidad, las segundas lo encajan como una realidad que hay que afrontar de la manera más práctica. En las asambleas es frecuente ver a mujeres llevando la iniciativa, solas o acompañadas por hombres callados y con la mirada baja. La otra cara de la moneda de los efectos del desahucio bajo una perspectiva de género es que la angustia del proceso aumenta exponencialmente la tensión familiar, y esto puede favorecer los episodios de violencia de género.

#### **Apoderamiento. El caso de Blanca**

Blanca llegó a la PAH de Barcelona en 2010. Su hermano, casado y con una hija pequeña, se había quedado sin empleo y no podía hacer frente a la hipoteca contratada con Caixa Penedès. Blanca también estaba hipotecada y, aunque con dificultades, ella sí iba pagando sus cuotas. Pero cuando Caixa Penedès decidió recurrir a la vía de la ejecución hipotecaria para reclamar la deuda del hermano, Blanca pasó a tener un doble problema. En primer lugar, sufría por su hermano, sin recursos, con riesgo de quedarse en la calle y con una depresión creciente que le impedía reaccionar y



que incluso lo llevó a un intento de suicidio. En segundo lugar, Blanca descubrió que también ella podía perderlo todo, dado que, como avaladora de la hipoteca de su hermano, Caixa Penedès dirigía la ejecución hipotecaria incluyéndolos a ella y a su marido.

Pero no se rindió. Empezó a asistir a las reuniones periódicas de la PAH y, con la voz rota, compartió su sufrimiento. Además de ver cómo su hermano se hundía cada día más, al miedo de perderlo todo se añadía el maltrato que el director de la oficina de Caixa Penedès le daba cada vez que ella pedía una cita para buscar una solución alternativa. La PAH la asesoró y le explicó cómo funcionaba el procedimiento y que nadie tenía derecho a insultarla ni a amenazarla. Se organizaron acciones de acompañamiento tanto en la oficina de la entidad como en la subasta. En pocos meses, de ser una mujer tímida y con los nervios a flor de piel, Blanca pasó a ser una mujer fuerte con ganas de hacer respetar sus derechos. A día de hoy, el caso todavía no se ha resuelto, pero Blanca ha encontrado las fuerzas para denunciar públicamente lo que está sufriendo, para encararse al director de oficina que tiempo atrás la humilló y para ayudar a su hermano a salir del pozo en que cayó. Y lo tiene claro: siempre que puede acude a las concentraciones para detener desahucios o dar apoyo a otras personas afectadas por sus entidades bancarias. Sabe que, igual que en el caso de su familia, la solidaridad y la acción colectiva pueden salvar vidas.

En cualquier caso, a pesar de las dificultades del proceso, la mayoría de las PAH con un cierto recorrido y con experiencia han conseguido encajar los distintos niveles de implicación de las familias, hasta el punto de que la línea que separa activistas, solidarios con la causa y personas afectadas es cada vez más difusa o inexistente. Aunque, al principio, la heterogénea composición de la Plataforma condicionaba el proceso y exigía unos ritmos de tra-



bajo más lentos y pausados, a la larga esta variedad ha demostrado ser uno de los activos más valiosos y uno de los elementos que más legitima y enriquece este movimiento.

#### AYUDA MUTUA Y ASESORAMIENTO COLECTIVO

Conscientes de que las soluciones al drama hipotecario tienen que proceder del ámbito de la política, pero sabedores de que las medidas iban a tardar en aparecer, la PAH tenía que construirse también como un recurso útil para los afectados y dar algún tipo de respuesta a las necesidades concretas e inmediatas de las familias, que no podían esperar de brazos cruzados a que llegaran los cambios legislativos. Para abordar esta necesidad sin romper con la dinámica colectiva de las asambleas nació el asesoramiento colectivo.

El tratamiento de los casos en asambleas colectivas es una característica constitutiva de la PAH, y ha demostrado ser una herramienta imprescindible y transformadora que ayuda a los afectados a afrontar con mayores garantías una problemática que normalmente los desborda, así como a perder el miedo, la vergüenza y el sentimiento de fracaso asociados al proceso.

El asesoramiento colectivo, en detrimento de una aproximación a los casos asistencial e individual, obedece a diversas razones.

En primer lugar, contribuye a construir un espacio de confianza y a reforzar el sentimiento de comunidad, así como a tender puentes de solidaridad entre los afectados. La experiencia constata que las personas se preocupan por la situación de los otros en la medida en que perciben que los otros se preocupan de manera recíproca por su propio caso. Generar un espacio de confianza y comunidad se convierte, por tanto, en un requisito previo para apoderar a los afectados, capacitarlos tanto técnica como emocionalmente y elaborar estrategias a la hora de negociar con las entidades bancarias respectivas.

En segundo lugar, este enfoque produce un efecto amplificador. El volcarse y compartir colectivamente las experiencias permite socializar herramientas y conocimientos. De esta manera, el

afectado ya no es un sujeto pasivo ni una víctima asistida por un experto, sino que se convierte en un sujeto activo transmisor de conocimientos que con el tiempo reúne las condiciones y las habilidades necesarias para asesorar a otras personas. Desde su creación, en febrero de 2009, se han constituido más de sesenta plataformas locales, buena parte de ellas impulsadas y dinamizadas por personas afectadas formadas en las asambleas colectivas. Esta metodología de trabajo tiene un retorno mucho mayor que el clásico asesoramiento individual y un efecto multiplicador que permite llegar a un mayor número de personas. Que los ciudadanos comprendan lo que les sucede, se corresponsabilicen de las decisiones, conozcan sus derechos y aprendan a defenderlos es uno de los objetivos de la Plataforma, que entiende que una ciudadanía bien informada es una condición necesaria para una democracia saludable.

En tercer lugar, esta aproximación a los casos resulta más eficaz. Dada la legislación actual, cualquier negociación que se establezca con el banco o la caja (ya sea pactar unas nuevas condiciones de pago asumibles, o negociar la dación en pago o que la familia expropiataria pueda permanecer en la vivienda ejecutada en régimen de alquiler) depende única y exclusivamente de la predisposición y de la voluntad de la entidad financiera. Ante esta situación, de poco sirve un asesoramiento si no va acompañado por otras formas de presión. El seguimiento colectivo de los casos y de las acciones de acompañamiento que realiza la asamblea es uno de los mecanismos más eficaces para nivelar la desigual relación de fuerzas que se da entre las partes en conflicto. De la misma manera, la denuncia pública mediante los medios de comunicación y la imagen negativa que se proyecta sobre la entidad en cuestión se convierte en otra pieza clave de la negociación entre banco y afectado. Estos elementos reconfiguran el sistema de incentivos y facilitan una solución satisfactoria para los afectados. O, al menos, contribuyen a disuadir a las entidades financieras de posibles abusos de poder, de malas prácticas o de ejercer un

trato indigno, amenazante y denigrante hacia los afectados, así como de ofrecer soluciones lesivas para sus intereses (refinanciamientos suicidas, préstamos personales con intereses desorbitados, etcétera). No son anecdóticos los casos que nos llegan derivados de la propia Administración y de servicios sociales, conscientes de la insuficiencia de los mecanismos de gestión asistencial de que disponemos en la actualidad.



## **La expansión del movimiento. La PAH se extiende como la pólvora**

La PAH nació en Barcelona, pero lo hizo con la idea clara de multiplicarse por todo el territorio. Desde el principio trabajó por la descentralización y la expansión del movimiento. Desde las asambleas abiertas, pasando por el tipo de asesoramiento que practica, la socialización de las herramientas y los conocimientos que acumula, los recursos de la web, la presencia en las redes sociales, la dinamización de una ágora virtual que permite a personas de todo el Estado ponerse en contacto e intercambiar experiencias, hasta las alianzas estratégicas que forja, todos los elementos habían sido dispuestos y diseñados para facilitar la reproducción de la PAH.

Desde Barcelona ciudad se extendió por toda la provincia, y es el área metropolitana de la ciudad la zona que cuenta con una mayor densidad de PAH locales: Terrassa, Sabadell, Santa Coloma, L'Hospitalet, Cerdanyola, Montcada, Granollers, Badalona, Mataró y La Llagosta son solo algunos ejemplos. Desde Cataluña saltó al resto del Estado a través de Murcia. Habida cuenta del peso del sector inmobiliario y del elevado número de puestos de trabajo que dependen de la construcción en la Región de Murcia, el estallido de la burbuja ha dejado sin trabajo a miles de ciudadanos que no pueden asumir el pago de la hipoteca. Posteriormente, llegó a Valencia, Madrid, Andalucía, La Rioja, Canarias y el País Vasco y, más recientemente, a Baleares, Galicia, Castilla y León y Castilla-La Mancha.

### ALIANZAS ESTRATÉGICAS

El movimiento vecinal se convirtió en una de las alianzas estratégicas y en uno de los conductos de expansión del movimiento. Con una larga trayectoria en la defensa del derecho a la vivienda y una inmejorable proximidad a la realidad social de los barrios, la acción vecinal fue clave para descentralizar el movimiento y enraizarlo en el territorio. Esta alianza fue bienvenida por el movimiento vecinal, que vio en la PAH un instrumento para revitalizar unas asociaciones de vecinos con necesidad de regenerarse y reconectarse a los nuevos conflictos sociales.

En 2011, y desde un primer momento, la PAH se adhirió y participó activamente en la manifestación convocada por DRY y que, bajo el lema «No somos mercadería en manos de banqueros y políticos», recorrió las principales ciudades del Estado, convirtiéndose en el germen del Movimiento 15-M. La eclosión de este movimiento marcó un punto de inflexión. Muchas de las PAH locales que se constituyeron por todo el Estado lo hicieron al amparo de las movilizaciones y de las asambleas de los *indignados*. La campaña «Stop desahucios» recibió un fuerte impulso con el soporte de todas las asambleas de barrio.

### LA PAH: UNA MAQUINARIA QUE NO DUERME

Sin ningún tipo de duda, uno de los grandes éxitos del movimiento, desde el punto de vista estratégico, ha sido esta vocación y esta capacidad de reproducirse. La suma de todas estas PAH locales forman un movimiento mucho más potente que la simple suma aritmética de las partes. Una maquinaria que no duerme y que está en actividad constante. La multiplicación de plataformas produce un goteo constante de noticias que convierten la problemática hipotecaria en un tema de permanente actualidad y lo mantienen en la agenda política y social. Ya sea porque una PAH impulse una moción en un Ayuntamiento, paralice un desahucio, consiga la dación en pago para una familia, se entreviste con el defensor del pueblo o se reúna con el poder judicial,

la presencia constante de la Plataforma en los medios mantiene la tensión comunicativa.

Por otro lado, la multiplicación de las plataformas ha obligado a repensar los mecanismos de coordinación internos. Superada la crisis de crecimiento inicial, asociada a la rápida proliferación de las PAH, el movimiento trabaja en el diseño de formas organizativas más horizontales que adecuen la toma de decisión y la elaboración de estrategias a la nueva realidad del movimiento. En solo seis meses, desde septiembre de 2011 hasta febrero de 2012, el movimiento ya ha celebrado tres encuentros estatales para intercambiar experiencias, coordinarse y articular campañas.

#### **Criterios para constituir una PAH**

Para constituir una PAH tienen que seguirse unas normas básicas y aceptarse los siguientes criterios: la PAH es una organización ciudadana que nace de la sociedad civil y por lo tanto es independiente y antipartidista. La PAH es un movimiento no violento. Los recursos y el asesoramiento de la PAH serán gratuitos. El asesoramiento de la PAH será colectivo. Las PAH aceptarán las demandas y las reivindicaciones recogidas en el manifiesto constituyente. Más allá de estos elementos, las PAH gozarán de plena autonomía para elaborar las estrategias que crean más oportunas en función del contexto local.





## Objetivos, propuestas y campañas

Pero como se ha mencionado anteriormente, para erigirse como un actor con capacidad de incidencia y transformación, el movimiento tenía que dar visibilidad a la problemática, articular unas demandas concretas y trasladarlas a la sociedad. La Plataforma de Afectados por la Hipoteca nació con tres grandes objetivos: conseguir la dación en pago, paralizar los desahucios poniendo fin a la violencia que supone dejar en la calle a miles de familias, y convertir las viviendas hipotecadas en alquileres sociales. Con estos objetivos se han ido diseñando las distintas campañas de la Plataforma, que han alcanzado gran repercusión y un apoyo social incuestionable.

### La batalla por la dación en pago

Como ya se ha explicado, el pinchazo de la burbuja inmobiliaria y el estallido de la crisis provocó que centenares de miles de familias perdieran el trabajo y, con él, la capacidad de asumir el pago de la hipoteca. El proceso de ejecución hipotecaria se descubrió entonces como una trituradora, un agujero negro por el que se iban precipitando las familias, que se vieron obligadas a sobreendeudarse para acceder a un bien de primera necesidad y que no solo corren el riesgo de perder su casa, con el drama que esto comporta, sino que además quedan condenadas a la exclusión social y a una deuda creciente y de por vida.

La situación de desamparo que la legalidad vigente ocasiona para miles de familias llevó a las personas afectadas a reclamar la dación en pago como medida urgente y excepcional. Es decir, que la entrega de la propiedad de la vivienda fuera suficiente para saldar la deuda hipotecaria en los casos de la vivienda habitual y ante la imposibilidad de asumir el pago de la hipoteca por causas ajenas a la propia voluntad. En realidad, la dación en pago ya existe en la regulación hipotecaria actual; el problema es que es opcional, y hasta ahora las entidades financieras solo la han aplicado cuando les ha convenido o cuando se ha visto forzadas por acciones de presión, como las impulsadas por la PAH.

Se trata, pues, de una propuesta de mínimos. Una propuesta que permitiría a las familias empezar de cero; una segunda oportunidad que, formulada de una manera u otra, se aplica en todos los países de nuestro entorno. Una figura parecida a la que adoptan las empresas que se declaran en quiebra para liquidar sus deudas con los acreedores. Una medida que, impulsada por la PAH y formulada por el Observatorio DESC, se debatió por primera vez en el Congreso de los Diputados el pasado 16 de junio de 2010 por iniciativa del grupo mixto (ICV-IU-ERC), y que desde entonces se encuentra bloqueada.

Lógicamente las personas afectadas reclaman esta regulación con efectos retroactivos. Es decir, que la dación en pago que se apruebe no solo sirva para hipotecas posteriores a la modificación de la normativa, sino que también beneficie a todas las víctimas actuales de la crisis. Y es que no podemos olvidar que si hoy existe todo este debate es precisamente por los miles de personas que ya han sufrido este procedimiento perverso.

#### UN AUTÉNTICO CLAMOR POPULAR

La voz organizada de los afectados consiguió elevar a clamor popular lo que en un principio sonaba como un grito en el desierto. Según distintas encuestas, la propuesta cuenta con la simpatía de más del 80 % de la población, ha sido asumida por el Movimien-

to 15-M y ha recogido la adhesión de multitud de entidades sociales, organizaciones sindicales, centenares de ayuntamientos, la Federación Española de Municipios y Provincias, Parlamentos autonómicos, asociaciones de jueces, colegios de abogados, defensores del pueblo, etcétera. Un apoyo que desgraciadamente no ha quedado reflejado en el Congreso de los Diputados, donde PP y PSOE se han mostrado de manera reiterada contrarios a su aplicación, bloqueando en diversas ocasiones la aprobación de la dación, negando de esta manera la voluntad incontestable de una inmensa mayoría, y profundizando así la crisis de representatividad que sufre nuestra democracia, ampliando la distancia que separa a los representantes de los representados.

ALGO TAN ELEMENTAL, TAN DE SENTIDO COMÚN, TAN DE JUSTICIA SOCIAL, ¿POR QUÉ NO SE APRUEBA?

Para abordar esta pregunta es necesario analizar la evolución del debate desde sus orígenes, un debate que ha estado estrechamente ligado a la irrupción en la arena política de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca.

Durante mucho tiempo, el drama hipotecario al que se enfrentan centenares de miles de familias no ha tenido en los medios de comunicación una resonancia proporcional a la dimensión de la problemática. Tampoco aparecía en la agenda de prioridades de las formaciones políticas con representación parlamentaria. Miles de familias vivían, silenciadas y en la más absoluta soledad, un drama que no trascendía a la opinión pública.

A medida que la voz organizada de los afectados se ha ido abriendo paso en las tertulias y ha inundado de testimonios, propuestas y acciones los medios de comunicación, también ha ido recogiendo el apoyo popular, lo que ha obligado a las formaciones políticas a posicionarse públicamente. Así, a medida que se ha logrado derribar los muros de la incomunicación, los distintos argumentos sostenidos para rechazar la dación en pago se han ido desmontando.

## MITOS QUE HAN CAÍDO

Primero fue aquello de que el contrato hipotecario era un contrato entre privados y que el Estado no podía intervenir, hasta que el Estado intervino inyectando ingentes ayudas públicas para dotar de liquidez al sistema financiero sin exigir ninguna contrapartida.

Después vino la cancioncilla de que era un contrato libre entre las partes y que los únicos responsables eran los hipotecados, dado que nadie les había encañonado con una pistola para que firmaran. Pero tratar de iguales a los desiguales y equiparar la necesidad de las familias de acceder a una vivienda por medio de una hipoteca con el lucrativo negocio de los créditos hipotecarios de unas entidades financieras provistas de un ejército de economistas, abogados y analistas a sueldo es un insulto a la inteligencia. Además, en ningún lugar del contrato hipotecario se especificaba la posibilidad de que el banco se adjudicara el inmueble por el 50 % del valor de tasación, dejando al expropietario con una deuda impagable para el resto de su vida. De hecho, eran las entidades financieras las que unilateralmente fijaban las condiciones de unos contratos de adhesión que no permitían ningún margen para la negociación. A día de hoy, a pesar de que se ha constatado que estos contratos incluían infinidad de irregularidades y se ha comprobado que las tasaciones de los inmuebles estaban hinchadas, ninguna Administración está exigiendo responsabilidades a las entidades.

Posteriormente nuestros gobernantes se atrincheraron en un subterfugio jurídico, alegando que aplicar la medida con efectos retroactivos para aquellos contratos hipotecarios ya firmados era inaceptable en un Estado de Derecho, que generaba inseguridad jurídica y que era propio de una república bananera, ya que implicaba cambiar las reglas del juego a media partida. Pero la reforma laboral se encargó de echar por tierra esta excusa, al rebajar de cuarenta a veinte días la indemnización por despido, con independencia de si los contratos laborales se habían firmado antes, durante o después de la reforma, es decir, cambiando las re-

glas del juego a media partida. Además, puestos a hablar de inseguridad, mejor hablar de aquella que han padecido centenares de miles de víctimas de la estafa hipotecaria, con contratos firmados bajo presión, con desinformación, llenos de cláusulas abusivas y regulados por medio de una ley injusta que blinda los intereses de la parte más fuerte del contrato. La retroactividad es perfectamente posible siempre que exista voluntad política. Pero de momento las reformas y la retroactividad solo se están aplicando cuando benefician a los intereses de las grandes corporaciones. En cambio, cuando se proponen en defensa de los derechos humanos, saltan todas las alarmas, y los juristas y contertulios del Reino ponen toda su brillante argumentación al servicio de los poderes fácticos.

Uno tras otro, los argumentos utilizados por el ejecutivo a la hora de rechazar la medida han sido desarmados. A día de hoy nadie pone en duda la injusticia de un ordenamiento jurídico que sobreprotege los intereses de las entidades financieras y hace recaer todo el peso de la responsabilidad sobre la parte más vulnerable e indefensa del contrato. Aun así, el Gobierno se muestra receloso. En reiteradas ocasiones, la exministra de Economía Elena Salgado manifestó la imposibilidad de aprobar una medida que «pondría en riesgo la fortaleza del sector financiero, base de la recuperación y del crecimiento económico» en unos momentos en que los mercados internacionales tenían serias dudas acerca de la solvencia del sistema. Su razonamiento, similar al que se utiliza para explicar los recortes sociales y la reforma laboral, se puede reproducir de la siguiente manera: si se aprobara la medida, esta ocasionaría pérdidas a unas entidades financieras que pasan por una situación delicada y que se encuentran en el punto de mira de los mercados internacionales. Esto aumentaría el riesgo de una intervención pública y obligaría al Estado a emitir deuda para financiar el rescate de bancos y cajas, una factura que acabaríamos pagando todos los contribuyentes. Además, a pesar de que la deuda pública no alcanza el 70 % del PIB, los mercados penalizarían

esta medida y la prima de riesgo, es decir, los intereses de la deuda soberana, se encarecerían ante la posibilidad de que el Estado español no pudiera hacer frente a sus compromisos.

Los defensores del statu quo claudican así ante el chantaje que ejercen los mercados especulativos. No es que no quieran aprobar la dación, sino que son los mercados los que obligan y no dejan margen de maniobra. Convierten, por tanto, en virtudes los peores defectos al encontrar su mejor coartada en la transferencia de la soberanía del pueblo en manos de los mercados.

Y no están solos. El discurso ha calado hondo, y durante los últimos meses las voces de reconocidos economistas se han sumado a las tesis esgrimidas por el Gobierno. Cautivos por el discurso hegemónico que se respira en las esferas de poder y que acusa a todo aquel que se aparte de la doctrina oficial de ser un irresponsable y de no atender al interés general ni a las razones de Estado, suscriben artículos para alertar de las consecuencias que comportaría aprobar una medida como la dación en pago.

**PERO ¿CUÁL SERÍA EL COSTE ECONÓMICO REAL QUE TENDRÍAN QUE SOPORTAR LAS ENTIDADES FINANCIERAS?**

O mejor dicho: ¿es realmente la deuda de las familias la que mantiene en jaque a bancos y cajas españoles? ¿Alguien se ha molestado en cuantificar las pérdidas que comportaría para el sistema financiero aprobar la dación en pago?

Hagamos algunos cálculos:

El saldo vivo hipotecario de las familias, es decir, lo que deben las familias a los bancos en concepto de hipotecas, suma unos 650.000 millones de euros. Aunque la tasa oficial de morosidad hipotecaria, según los datos de las propias entidades financieras, es del 2,7 %, la real se estima en alrededor de un 5 %. Esto significa que, de los 650.000 millones de euros en deuda, unos 32.500 millones no se podrán devolver. Como consecuencia, los bancos se adjudicarán en subasta las viviendas que actúan como garantía de los créditos impagados.



Mientras la morosidad de los préstamos con garantía hipotecaria pone en riesgo la liquidez de las entidades financieras, es la depreciación de los activos inmobiliarios, que actúan como garantía de estos préstamos y que se acumulan en los balances de bancos y cajas, lo que pone en riesgo su solvencia. Por tanto, si queremos conocer las pérdidas que ocasionaría la dación en pago tenemos que averiguar cuál es la depreciación de los activos que responden por los préstamos que no podrán retornarse.

La mayoría de los procesos de ejecución hipotecaria se inician sobre hipotecas firmadas durante los últimos años. Las hipotecas suscritas incluían hasta cinco años de carencia, durante los cuales solo se pagaban los intereses y no se amortizaba el capital. Esto significa que el principal de las hipotecas ejecutadas prácticamente no se ha amortizado desde la concesión del préstamo. Por otro lado, y según TINSA, el INE o el propio Banco de España, el precio de las viviendas desde que llegaron a su máximo histórico, en diciembre de 2007, se ha devaluado un 25 %. Por tanto, y dado que en la mayor parte de los casos el préstamo hipotecario se concedía por el 100 % del valor del piso, una depreciación del 25 %, significa que de los 32.500 millones de euros de hipotecas impagadas, las viviendas que actúan como garantía valen hoy 24.375 millones de euros (no todas las ejecuciones hipotecarias se realizan sobre hipotecas firmadas en 2007; muchas proceden de antes, cuando los precios de los inmuebles todavía no habían tocado techo; por tanto, estamos haciendo una estimación de las pérdidas al alza). Así, la diferencia entre los 32.500 millones de euros morosos y los 24.375 que valen los activos adjudicados serán los 8.125 millones de pérdidas en concepto de devaluación de activos que tendrá que afrontar el sistema financiero.

Es decir: si se aceptara la dación en pago, bancos y cajas perderían 8.125 millones de euros. Una cantidad que, sin ser menospreciable, representa un 52 % de los beneficios que obtuvieron durante el ejercicio 2009, casi la mitad de los resultados obteni-

dos en 2010, y mucho menos significativa si la comparamos con el total de ayudas que, en concepto de avales, compra de activos tóxicos e inyecciones de liquidez a tipos de interés subvencionado, han percibido estas mismas entidades.

En realidad, la preocupación de las entidades financieras no es tanto lo que perderían, sino lo que dejarán de ganar. Y es que no podemos obviar que las viviendas que ahora se adjudican a precio de saldo, a continuación ingresan en sus balances o directamente las ponen a la venta a precios muy superiores a los de adjudicación, hecho que, en palabras de David Harvey, constituye un claro ejemplo de acumulación por desposesión.

**El lucrativo negocio de las ejecuciones hipotecarias: acumulación por desposesión. El caso de Lluís M.**

La pesadilla para la familia de Lluís M. empezó en 2008, cuando estalló la crisis y el taller mecánico donde trabajaba se vio obligado a cerrar. Lluís se quedó sin ingresos e imposibilitado para pagar la cuota de la hipoteca. Entonces, Caixa Tarragona, reconvertida ahora en CatalunyaCaixa, decidió interponer una demanda de ejecución hipotecaria. La deuda de Lluís con la entidad era en aquel momento de 150.000 euros. El valor de la tasación que figuraba en el contrato hipotecario era de 200.000 euros. El piso salió a subasta, pero esta quedó desierta y, como sucede en más del 95 % de los casos, CatalunyaCaixa se adjudicó la vivienda al 50 % del valor de tasación, es decir, 100.000 euros. Aun así, esta caja le seguía reclamando 50.000 euros correspondientes a la diferencia entre la deuda inicial y el precio de adjudicación del piso, más otros 50.000 euros por intereses de demora y costas judiciales. Resultado: Lluís sería desahuciado y debería todavía 100.000 euros.

Al mismo tiempo, CatalunyaCaixa puso el piso en venta mediante el portal inmobiliario Idealista.com por valor de 175.000



euros. Si a este importe le sumamos los 100.000 euros que le sigue reclamando a Lluís, la entidad acabará ingresando por la operación 275.000 euros. Si a esta cantidad le restamos los 150.000 euros que debía Lluís al principio del procedimiento, veremos que con esta ejecución CatalunyaCaixa obtendrá un beneficio de 125.000 euros.

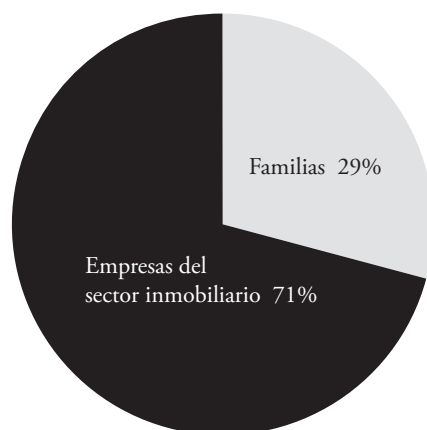
### EL VERDADERO AGUJERO NEGRO DEL SISTEMA FINANCIERO ESPAÑOL

El total de la deuda española, tanto pública como privada, representa el 350 % del PIB, una de las deudas más elevadas de las economías mundiales, por detrás del Reino Unido y de Japón. La deuda pública es relativamente baja, y no llega al 70 %. La deuda privada de las familias, equivalente al 82 % del PIB, a pesar del incremento experimentado durante los últimos años, solo está 25 puntos por encima de la media europea. Lo que es más preocupante, sin embargo, y lo que constituye la desviación más significativa en relación con otras economías, es la deuda contraída por empresas no financieras vinculadas al sector inmobiliario. El estallido de la burbuja inmobiliaria cogió a las empresas con una ratio de apalancamiento muy elevada y con un *stock* de viviendas de nueva construcción por colocar de 1,2 millones de pisos, multitud de promociones sin terminar y miles de metros cuadrados de suelo por construir que habían comprado a precios prohibitivos.

Por tanto, y a diferencia de lo que algunos pretenden hacernos creer, lo que pone en peligro la solvencia de los bancos y las cajas españoles no es tanto la deuda hipotecaria de las familias, como la sobreoferta de activos inmobiliarios que se acumulan en los balances procedentes de la quiebra de centenares de empresas del sector inmobiliario. Urbanizaciones fantasma, promociones sin terminar y solares por construir imposibles de colocar en el mer-

cado que han sufrido una depreciación infinitamente superior que las viviendas de las familias y que representan una sangría insalvable para la banca.

### Distribución de la morosidad hipotecaria o el agujero negro de las entidades financieras



En este sentido, más que los 650.000 millones de euros de deuda hipotecaria de las familias, lo que amenaza la solvencia de las entidades financieras, y el auténtico talón de Aquiles del sistema, son los 400.000 millones de euros que deben las inmobiliarias, con una tasa de morosidad cercana al 20 %, una cifra cercana a los 80.000 millones de euros y con una depreciación de los activos mucho más pronunciada.

Esta proporción todavía podría acentuarse más si se tienen en cuenta los cerca de 65.000 millones de créditos calificados como de riesgo subestándar, es decir, créditos que aún están al corriente de pago pero que tienen un alto riesgo de impago por el sector al que se vinculan. Mayoritariamente, créditos inmobiliarios destinados a la compra de suelo.

#### LA BANCA EMPIEZA A INQUIETARSE: BUENA SEÑAL

En marzo de 2011, la Asociación Española de Banca filtró a los medios de comunicación una carta dirigida a la exministra Elena

Salgado, en la que advertía de las consecuencias que comportaría regular la dación en pago. Sin duda, esta misiva nació del temor del sector financiero ante la posibilidad de que esta propuesta prosperara en el Parlamento. Pero a nadie se le escapa que la patronal bancaria dispone de canales de comunicación más discretos a la hora de trasladar directamente sus objeciones al Ministerio de Economía. Por tanto, filtrar públicamente la correspondencia responde a un objetivo: instaurar un clima de miedo y de recelo para revertir el estado de opinión instaurado socialmente y favorable a la modificación normativa. Desde entonces, las tesis esgrimidas por la patronal bancaria se han reproducido mediante múltiples canales.

El poder financiero argumenta que modificar la ley no solo podría hundir el sistema financiero, lo que perjudicaría al conjunto de la ciudadanía, sino que en caso de no hacerlo encarecería las hipotecas y restringiría el crédito, lo que dificultaría el acceso de los ciudadanos a una vivienda. Hay distintas objeciones a este argumento.

En primer lugar, han sido las reglas de juego actuales, la política irresponsable y expansiva del crédito hipotecario que han practicado bancos y cajas, las responsables de la burbuja inmobiliaria. El volumen de crédito que se pone en circulación tienen un impacto directo sobre los precios de la vivienda, que están fijados por la capacidad de endeudamiento de la población. A mayor capacidad de endeudamiento, pisos más caros. A menor endeudamiento, pisos más baratos. Es verdad que aprobar la dación en pago comportará más riesgo para las entidades financieras, y estas lo acabarán trasladando al consumidor final encareciendo los tipos de interés y moderando el grifo. Este encarecimiento reducirá al mismo tiempo la demanda de crédito de los ciudadanos, que preferirán ahorrar más y endeudarse menos y más tarde. Pero es precisamente la contención del crédito, tanto por el lado de la oferta como por el de la demanda, lo que acabará arrastrando a la baja los precios de la vivienda, y por tanto contrarrestando sobra-

damente el encarecimiento del préstamo. Así que tendríamos hipotecas más caras pero viviendas más baratas. Paralelamente, si disminuye el importe medio de las hipotecas concedidas, el importe de la deuda de las familias será inferior, y por tanto el cómputo global de los intereses de esta deuda también disminuirá, lo que equilibraría el efecto de tipos más elevados.

En segundo lugar, la constricción del crédito hipotecario no constituye una mala noticia *per se*. En una declaraciones recientes, la hasta hace poco exsecretaria de Vivienda, Beatriz Corredor, afirmaba que aprobar la dación en pago perjudicaría a los ciudadanos, ya que solo podrían acceder a una vivienda aquellas familias con capacidad de pago. Lo que para la gente con sentido común no es más que una trivialidad, estas declaraciones son, sin embargo, un fiel retrato del vector que ha guiado la política de vivienda durante los últimos años: promover el régimen de propiedad por medio del sobreendeudamiento como la única manera de acceder a una necesidad básica, confundiendo el derecho a una vivienda digna recogido en la Constitución con el hecho de garantizar el acceso al crédito. Políticas cuyos efectos están pagando centenares de miles de familias desahuciadas de sus casas y que continuarán endeudadas con el banco.

Ante una situación de falta de liquidez como la que se da actualmente, que el escaso crédito disponible vuelva a canalizarse hacia el sector inmobiliario, reproduciendo los mismos vicios que han provocado la crisis, en lugar de hacerlo fluir hacia actividades económicas que asienten las bases de un nuevo modelo productivo, constituye una temeridad.

En tercer lugar, teniendo en cuenta que los préstamos hipotecarios se conceden a cuarenta o cincuenta años, y que es bastante elevada la probabilidad de que las familias se encuentren sin ingresos durante alguna etapa de la vida útil de este préstamo, ¿qué familia se arriesgará a pedir una hipoteca sabiendo que, en caso de impago de una sola cuota, puede quedar condenada a la pobreza y a la exclusión social y además arrastrar una deuda de por

vida? Lo que verdaderamente perjudica a las familia es este maltrato jurídico sin parangón en los países de nuestro entorno.

Y por último, la normativa actual convierte las ejecuciones hipotecarias en un lucrativo negocio para los bancos. Aprobar la dación en pago reconfiguraría un perverso sistema de incentivos que en la actualidad premia la ejecución, y reequilibraría la relación de fuerzas entre ejecutante y ejecutado. El banco se vería obligado a sentarse, escuchar, analizar la situación y negociar con el afectado una solución pactada y razonable. Los afectados no quieren dejar de pagar; solo lo hacen en la medida en que tienen que elegir entre abonar la cuota de la hipoteca o dar de comer a sus hijos. Por lo tanto, aquellos que argumentan que, si se aprueba la dación, habrá un alud de familias que irán corriendo al banco a devolver las llaves muestran un gran desconocimiento acerca de la realidad social. Primero, porque las personas que tienen trabajo no están dispuestas a perderlo, y más en un contexto como el actual. Y segundo, porque lo que desea la gente es quedarse en los pisos y los barrios donde han desarrollado su proyecto vital.

#### ¿CUÁL ES EL COSTE ECONÓMICO Y SOCIAL DE NO APROBAR LA DACIÓN?

Las administraciones y los medios de comunicación parecen muy sensibles a las preocupaciones de la banca sobre los costes de aprobar la dación, pero ¿alguien se ha tomado la molestia de evaluar el coste económico y social que implica no aprobar la medida?

Y es que la dación en pago no solo es posible, sino que es necesaria desde el punto de vista social, económico y político. Por un lado, el coste de no aprobar la medida implica no solo condenar a la pobreza y a la exclusión social a millones de personas, sino que supone hipotecar los recursos públicos de toda una generación y las políticas sociales presentes y futuras. Una sangría para las finanzas públicas locales, autonómicas y estatales, obligadas a subvencionar el comedor de la escuela de los niños, los li-

bros de texto, las ayudas al alquiler, etcétera. Por otro lado, implica excluir del circuito a millones de personas que acudirán a la economía sumergida ante el riesgo de que les embarguen la nómina. Esto comportará un incremento de la evasión de impuestos, y la consecuente reducción de los ingresos públicos, en un contexto en que son más necesarios que nunca. Condenadas económicamente y dada la imposibilidad de rehacer sus vidas, miles de familias se ven obligadas al éxodo en busca de una nueva oportunidad que les permita empezar de cero. Los inmigrantes que habían llegado huyendo de la pobreza volverán a sus países, donde paradójicamente resulta más fácil sobrevivir. Por tanto, se está produciendo también una fuga de los que estaban llamados a sostener y reequilibrar, dada su juventud y su mayor tasa de natalidad, el sistema distributivo de pensiones. Liberar a estas familias ahora condenadas supondría desbloquear unos recursos que contribuirían de manera decisiva a reactivar la demanda interna y, por tanto, la economía. En un sistema en el que el principal motor de la economía es la confianza, ¿cuál es el coste de dejar en la cuneta a centenares de miles de familias sin un horizonte de expectativas?

Y no solo en términos económicos y sociales. Políticamente hablando, el Estado tendrá un auténtico problema de gobernabilidad si los millones de personas afectadas por la crisis hipotecaria reciben como único mensaje que su país se desentiende de sus destinos. Si hagan lo que hagan van a resultar expulsadas del sistema y nunca más van a ser consideradas sujetos «de fiar», si no se les ofrece ninguna vía de escape, ningún horizonte de posible recuperación, la generación endeudada de por vida no tendrá nada que perder. Y cuando alguien no tiene nada que perder, tampoco tiene miedo de casi nada, ni motivos para respetar las normas de un sistema que lo excluye y, por lo tanto, no lo representa.

### **La Rioja. Banco Popular: dejad a Pedro en paz**

Pedro ronda las 85 primaveras. Vivió una guerra civil y una posguerra. Ha convivido con diferentes regímenes: una república, una dictadura y una monarquía parlamentaria, conforme estos fueron llegando a su pueblo natal.

Compró su vivienda allá por la década de 1970 y a principios de la de 1990 se la vendió a un familiar con la condición de que le dejaran vivir en ella en usufructo vitalicio. La familia de nuestro protagonista, para comprar su vivienda habitual, avaló con la vivienda de Pedro. Los problemas económicos que sufrieron y la pérdida del empleo hicieron el resto y en 2011 la ejecución hipotecaria entró, en silencio, en aquel hogar. Sin avisar.

Se enteraron justo antes de que se produjera la subasta del inmueble, lo que le provocó a Pedro dos ataques cerebro-vasculares. Se informó al Banco Popular del usufructo vitalicio. Se entregó la documentación (facturas de luz, teléfono y agua, tasa de basuras, empadronamiento) para que pudiera comprobarse la realidad de la situación.

Pedro, que solo quiere vivir los últimos años de su vida en su casa, se presentó en la sucursal y en el juzgado para decirles que le dejaran tranquilo, que le permitieran seguir allí, aunque fuera pagando un alquiler. La respuesta del Banco Popular fue un sonoro «No».

A día de hoy el banco sigue exigiendo la vivienda y ha solicitado al juzgado la toma de posesión y el desahucio. No piensan dejar que este señor continúe viviendo en su casa, en el lugar donde él quiere vivir. Los servicios sociales tienen constancia de estos hechos, pero dicen que lo único que pueden ofrecerle a Pedro es una plaza en una residencia de ancianos ubicada a casi 60 kilómetros de la tierra que le vio nacer.

Ojalá que, después de que se publique este libro, el apoyo de la PAH logre que Pedro pueda dormir tranquilo en su casa, como ha estado haciendo desde hace casi cuatro décadas.



## LA DACIÓN EN PAGO: UN SÍMBOLO CONTRA LA DICTADURA DE LOS MERCADOS

Ganar la batalla de la dación en pago no solo supondría una victoria para las familias afectadas, una cuestión de justicia social y una condición necesaria para salir de la crisis. Significaría romper la lógica perversa que imprimen los mercados y simbolizaría un primer paso para que la sociedad civil recuperara el control democrático de la economía y el timón de la política, en estos momentos secuestrados. La dación en pago se está convirtiendo en un auténtico indicador de la falta de legitimidad de unos partidos que gobiernan contra los intereses de la ciudadanía a la que dicen representar. Una ciudadanía que no está dispuesta a dejarse pisar más y que aumenta la presión cada día que pasa.

### **Madrid. Dos pisos al precio de uno**

El 18 de abril de 2012, las PAH de Madrid y el barrio de Carabanchel lograron frenar el desahucio de Vicente, un anciano de 74 años recién operado del corazón que comparte vivienda con un nieto. Ambos subsisten únicamente gracias a la pensión de 600 euros que recibe Vicente.

El único «error» de Vicente avalar a su hijo en 2004 en una hipoteca contraída con Citibank por el importe de 170.000 euros. El hijo no pudo seguir haciendo frente al pago de su hipoteca y perdió su vivienda en junio de 2011. No contenta con un solo piso, Citibank exigió el desalojo del anciano avalista y su nieto, sin escuchar ninguna propuesta alternativa. Y es que la perversa ley española permite a Citibank quedarse con dos pisos por el precio de uno.

La movilización de la PAH y los vecinos, y la denuncia del caso ante los medios de comunicación, lograron que finalmente la entidad rectificara parcialmente y permitiera a Vicente y a su nieto permanecer en la vivienda durante al menos cinco años más por un alquiler mensual de 150 euros.



**RESUMIENDO**

La dación en pago, como fórmula que permite extinguir la deuda hipotecaria entregando la propiedad de la vivienda en casos de residencia habitual y deudores de buena fe, no solo es posible, sino necesario, a pesar de las reiteradas advertencias vertidas por las entidades financieras que anticipan un escenario apocalíptico y de colapso del sistema financiero en caso de que se apruebe la medida. Amenazas que pretenden revertir el incontestable apoyo social del que goza la demanda de mínimos de los afectados. Muy al contrario de lo que sostienen la patronal bancaria y las mismas voces expertas que hasta hace dos días negaban la burbuja inmobiliaria, el talón de Aquiles de bancos y cajas no es tanto la deuda hipotecaria de las familias como la morosidad de las empresas del sector inmobiliario, cuatro veces superior, y con una depreciación de los activos que actúan como garantía de estos préstamos mucho más pronunciada. A estas empresas, en cambio, sí que se les aplica la dación en pago, pero incomprensiblemente con estas daciones no saltan las alarmas.

**La lucha contra los desahucios**

Obtener la dación en pago es una condición necesaria pero no suficiente para llevar una vida digna. Queda todavía la otra cara de la moneda: la amenaza del desahucio sin la posibilidad de realojamiento.

Al hablar de la problemática hipotecaria hablamos también de una situación de emergencia habitacional que está poniendo a prueba la capacidad de respuesta de las administraciones. Unas administraciones que se encuentran totalmente desbordadas por el alud de desahucios que se produce cada día y que hasta ahora no están ofreciendo alternativas de realojo para las familias.

En este contexto se enmarca la campaña «Stop desahucios», que por medio de concentraciones ciudadanas impide a la comi-

tiva judicial llevar a cabo la «orden de lanzamiento» (término judicial terriblemente gráfico que hace referencia a los desalojos: cuando se echa a una familia, esta es «lanzada» y queda en la calle sin que a la justicia le preocupe si tiene otro lugar donde cobijarse o no).

CUANDO LAS LEYES SON INJUSTAS, DESOBEDECERLAS NO SOLO ES UN DERECHO, SINO TAMBIÉN UN DEBER DE LA CIUDADANÍA

Paralizar un desahucio desafiando una orden judicial es una acción de desobediencia civil: desobedecer de forma activa leyes que se consideran injustas no solo es un derecho, sino también un deber de la población. Una desobediencia que no es gratuita, ya que encuentra amparo en una legalidad superior, sistemáticamente violada por el Estado español: la de los derechos humanos.

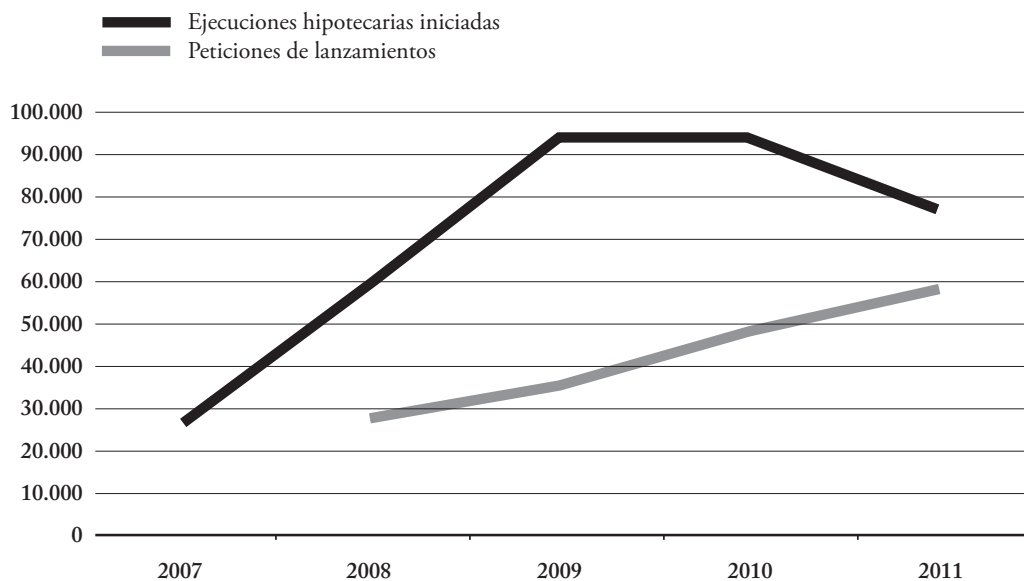
En efecto, las ejecuciones hipotecarias y los desahucios masivos por razones económicas en el Estado español violan, entre otros, los artículos 24 (sobre la tutela judicial efectiva) y 47 (sobre el derecho a la vivienda) de la Constitución española; el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos; el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), ratificado por el Estado español; y más concretamente las Observaciones Generales del comité DESC de Naciones Unidas números 3 (obligaciones de los estados miembros), 4 (derecho a una vivienda) y 7 (prevención de desahucios forzosos).

Dicho con un poco más de gracia, y en palabras del escritor José Luis Sampedro, «hay que respetar las leyes, siempre que las leyes sean respetables». Y si además de leyes poco respetables nos encontramos con una dejadez absoluta de las funciones por parte de la Administración democrática, que en principio tendría que intervenir para garantizar los derechos de la ciudadanía y en particular de los más vulnerables, se entiende fácilmente el amplio consenso social que ha despertado esta práctica.

### ENCONTRAR UN PRIMER CASO: EL RETO MÁS COMPLICADO

Si bien la PAH no tuvo problemas para iniciar la campaña para la dación en pago, detener los desahucios costó un poco más. Diversas razones explican las dificultades iniciales. En primer lugar, había una razón judicial: las ejecuciones hipotecarias son procesos que tranquilamente pueden alargarse un año y medio e incluso dos años en el juzgado, de manera que la orden de lanzamiento, que es el último paso de este proceso, puede tardar en llegar. Efectivamente, los datos constatan que a partir de 2010 se han disparado los desahucios por impago de hipoteca, como resultado de procedimientos que se iniciaron en 2008 y 2009.

### Evolución de las ejecuciones hipotecarias y peticiones de desahucio



En segundo lugar, y mucho más importante, convencer a las personas afectadas de la utilidad de resistirse a los desahucios no era una tarea sencilla, sobre todo porque el colectivo que tenía que protagonizar la resistencia, los propios afectados, estaba paralizado, con fuertes sentimientos de culpabilidad y fracaso personal y una elevada dosis de miedo y vergüenza. Así que antes de hacer frente a los desahucios, primero tenía que crearse y consolidarse un espacio de con-

fianza, un espacio de encuentro regular donde las personas afectadas experimentaran, en primer lugar, que su problema no era individual sino colectivo, y que obedecía a causas estructurales; en segundo lugar, y como consecuencia de lo anterior, había que convencerlas de que no tenían que sentir culpa o vergüenza; y en tercer lugar, de que con la acción colectiva se podía transformar la realidad y hacer posible lo que parecía imposible. Fue necesario un trabajo paciente antes de lograr un primer caso que encarnara esta lucha y demostrara que la acción colectiva y desobediente tenía sentido. Un caso ejemplar que demostrara que sí se podía. Y este llegó de la mano de Lluís, un hombre valiente y tierno de la Bisbal del Penedès, que cuando se enteró de que con la orden de desahucio no solo podía verse en la calle, sino que además corría el riesgo de perder la custodia de su hijo de 9 años por no disponer, precisamente, de un hogar que ofrecerle, estuvo dispuesto a plantar cara. Fue así como la PAH inauguró la campaña «Stop desahucios», impidiendo el primer desalojo el 3 de noviembre de 2010. Desde entonces ha ido aplicando el mismo protocolo de actuación que, de forma pacífica pero contundente, le ha permitido detener más de doscientos desahucios en un solo año. La mayoría en Murcia, Cataluña y Madrid.

**#stopdesahucios cumple un año superando la simbólica cifra de cien desahucios detenidos. ¡Felicidades!**

La mañana del día 3 de noviembre de 2010, cerca de treinta integrantes de la PAH nos desplazamos hasta la Bisbal del Penedès, a las afueras de Barcelona, donde residían Lluís y su hijo, con algunas pancartas, camisetas verdes, ropa de abrigo y muchos nervios. El 3 de noviembre era la fecha que el juzgado había fijado para que Lluís, un hombre que se había quedado sin trabajo y que solo recibía 426 euros de prestación, abandonara su casa después de que CatalunyaCaixa se adjudicara la vivienda en un proceso de ejecución hipotecaria. Además, le seguían reclamando una deuda de más de

100.000 euros. Pero Lluís nunca se dio por vencido. Con un hijo de 9 años a su cargo, no podía bajar los brazos, como se acostumbra a decir. Así que decidió dar el paso. Un paso que acabaría teniendo una enorme trascendencia. En aquel momento no era fácil. Resistirse al desahucio no pasaba por la mente de las familias. No existía en el imaginario de las personas. La mayoría abandonaban la vivienda por su propio pie una vez realizada la subasta, temiendo que de un día para otro se presentaran los cuerpos policiales a desalojarlos. Pero Lluís dijo basta. Hacía falta mucha valentía y una fe ciega en los compañeros de la Plataforma, a los que había ido conociendo poco a poco, semana a semana, en el fragor de las asambleas. Así arrancaba la campaña «Stop desahucios», que acaba de cumplir un año superando la simbólica cifra de los cien lanzamientos detenidos.

Un año más tarde, Lluís sigue viviendo en su casa después de haber evitado el desahucio hasta en cinco ocasiones. Y no solo eso. La denuncia y la presión constante ejercida sobre CatalunyaCaixa ha obligado a esta a rendirse. A día de hoy, Lluís duerme más tranquilo. El desahucio se ha suspendido de manera indefinida, y Lluís ya no está tan preocupado por su caso. Ahora le preocupan las personas que se encuentran en la misma situación en que se encontraba él hace solo unos meses. Por eso no se pierde nunca ningún desahucio. Por eso no se pierde ninguna asamblea. Por eso, junto a otras personas, ha impulsado una PAH cerca de la Bisbal.

Y es que la historia de Lluís es también la historia de muchos y muchas que hemos decidido perder el miedo. Que hemos comprendido que juntos podemos y nos hemos puesto a trabajar. Porque cada día somos más los que remamos en el mismo sentido. Porque cada día conseguimos pequeñas grandes victorias que nos señalan el camino. Y a pesar de que nos queda mucho recorrido por delante, de vez en cuando tenemos que mirar atrás para darnos cuenta del trozo que hemos avanzado juntos.

*Comunicado publicado en la web de la PAH, 27/11/2011*

**PROTOCOLO: LA PAH NO DETIENE DESAHUCIOS «POR ENCARGO»**

La PAH solo se moviliza en aquellos casos que impliquen la vivienda habitual y única, y en que la causa del impago sea sobrevenida e involuntaria. Es decir, no se activa para detener cualquier desahucio, sino solo aquellos que amenacen el derecho a la vivienda. El modus operandi es muy sencillo: con la presencia del mayor número de personas posible, se bloquea el acceso a la vivienda para impedir que el secretario judicial y el procurador del banco puedan hacer efectiva la orden de lanzamiento. Antes y después de este día, la PAH intenta negociar con la entidad financiera y agota las vías administrativas y judiciales para lograr una solución más estable que la suspensión temporal y el aplazamiento del desahucio.

Pero la PAH no es ni quiere ser una agencia antidesalojos por encargo, de manera que no se moviliza de manera precipitada, de un día para otro, sin tener ocasión de conocer bien el caso. La PAH no pretende ser un equipo de «profesionales antidesahucios», sino contribuir a generar procesos colectivos que nos permitan hacer frente entre todos a las injusticias cotidianas.

Finalmente, en las acciones para detener desahucios nunca puede olvidarse que la acción se lleva a cabo para evitar un desahucio de una persona o familia, de modo que la voluntad y el bienestar de esta siempre serán prioritarios.

Pero más allá de las leyes y los protocolos, quien haya participado en uno sabe que detener un desalojo se convierte en un momento mágico: los nervios a flor de piel, la incertidumbre por no saber hasta el último momento si lo lograremos, la angustia de la familia, los sentimientos de solidaridad y determinación entre las personas concentradas, los rumores de que la comisión judicial se acerca... Y en cuanto aparecen el procurador y el secretario judicial, la reacción instintiva de todo el grupo de juntarse, bien cogidos de las manos, de los brazos, ante la puerta que defenderemos como si fuera nuestra, hasta conseguir la confirmación de que hoy no habrá ningún desahucio, de que se van, de que una vez más lo hemos logrado. Es la magia de constatar que,



si nos unimos, cosas que parecían inevitables se pueden cambiar, y cosas que parecían imposibles se convierten en realidad.

#### TRANSFORMAR LAS CASAS HIPOTECADAS EN VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL, EL OTRO GRAN OBJETIVO DE LA PAH

En un país lleno a rebosar de casas vacías, sin un parque público de vivienda social, con miles de familias inmersas en procesos de ejecución hipotecaria, contemplar cómo las entidades financieras acumulan pisos vacíos a la espera de volver a especular con ellos resulta de una violencia intolerable. De ahí que paralizar desahucios, desobedeciendo la ley si es necesario, se haya convertido en una prioridad no solo para los afectados, sino para buena parte de la sociedad *indignada*.

Pero no es suficiente con detenerlos, ya que así solo se consigue posponer el desahucio y que el juez dé una nueva fecha para el lanzamiento. Ante este escenario, la PAH propone medidas estructurales, como la reconversión del parque hipotecario de personas insolventes en un parque público de alquiler social. Propuesta que, si hubiera voluntad política, se podría vehicular de distintas maneras:

1. Condicionar las ayudas públicas que perciben bancos y cajas al hecho de que alquilen las viviendas en proceso de ejecución hipotecaria a la familia expropiataria por una renta que en ningún caso supere el 30 % de los ingresos que percibe la unidad familiar.

2. Expropiar el usufructo de las viviendas procedentes de ejecuciones por un período mínimo de cinco años para alquilarlas a las familias desalojadas por una renta que no sobrepase el 30 % de sus ingresos.

3. Expropiar las viviendas ejecutadas en manos de entidades financieras por el mismo precio por el que se están adjudicando en subasta. Así, la PAH calcula que con el fondo del FROB podrían adjudicarse casi un millón de pisos, y por tanto se dispondría de un parque público inexistente a día de hoy, y que en cambio es tan necesario.

## LA PAH, EL 15-M Y LA CAMPAÑA CONTRA LOS DESAHUCIOS: UN ENCUENTRO PERFECTO

La campaña contra los desahucios vivió un salto cuantitativo y cualitativo con el estallido del movimiento del 15-M. Inspirados en la «primavera árabe», el 15 de mayo de 2011 miles de ciudadanos indignados se autoconvocaron por medio de las redes sociales para salir a la calle y exigir una democracia real. De alguna manera, podríamos decir que entre la PAH y el Movimiento 15-M se produjo un «encuentro perfecto». Por un lado, la PAH ha experimentado un fuerte crecimiento (se han creado nuevas PAH ligadas a las asambleas del 15-M) y ha visto reforzadas las concentraciones para detener desahucios (la difusión de las convocatorias mediante las redes sociales se ha multiplicado). Por otro lado, después de una primera fase efervescente, de expresión del malestar y de la indignación inicial, cuando el Movimiento 15-M quiso concretar sus objetivos, encontró en el trabajo previo desarrollado por la PAH una fuente útil para señalar responsables, objetivos y soluciones, al menos en el ámbito de la vivienda y en el financiero. De esta manera, el movimiento enseguida adoptó como propias la demanda de la dación en pago y la campaña contra los desahucios.

En muchas localidades donde todavía no se había constituido una PAH, el 15-M asumió enseguida las funciones y los ejes de trabajo que venía desarrollando la Plataforma. Así, muchas de las comisiones de vivienda que surgieron al calor de la asambleas del 15-M fueron, de hecho, el germen de futuras PAH locales. En el ámbito estatal, el primer desahucio de la PAH con participación activa del 15-M tuvo lugar en Badalona. Teresa, una mujer de 79 años, y su hijo David, amenazados por una orden de desahucio, convocaron desde el propio camión del 15-M una concentración para el 25 de mayo a las puertas de su casa para evitar que los echaran. Pero seguramente uno de los ejemplos más claros de imbricación del movimiento de los indignados y la Plataforma lo encontramos en Madrid. La eclosión del movimiento fue clave y



dio el impulso necesario para que la PAH de Madrid, constituida formalmente poco antes del 15-M, empezara a caminar. El primer desahucio que se detuvo en Madrid con la colaboración entre la PAH y el 15-M fue el de Tatiana y Anwar, el 15 de junio de 2011; se produjo ante una fuerte expectativa mediática e intervinieron más de doscientas personas bloqueando el paso a la comitiva judicial. Esta victoria marcó un punto de inflexión para la PAH Madrid, selló la alianza con el 15-M y catapultó la campaña «Stop desahucios» en la ciudad.

La amplia movilización que ha supuesto el 15-M, por supuesto, va más allá de la PAH, y enseguida se ha ampliado al campo de los desahucios en el ámbito del alquiler. A pesar de que este sea el régimen de tenencia minoritario en el conjunto del Estado, es la opción de centenares de miles de personas, y en las grandes ciudades el porcentaje supera al de las poblaciones más pequeñas. En estos casos habrá que distinguir si se trata de un pequeño propietario en dificultades o de un gran propietario que solo quiere liberar la vivienda para especular con ella: en el primer caso, seguramente lo más útil es llevar a cabo acciones de mediación en busca de la mejor salida para ambas partes; en cambio, en el segundo caso, podremos actuar con toda la contundencia, ya que ninguna especulación es tolerable cuando hay vidas en juego.

#### NUEVOS RETOS: DATOS ABIERTOS E INTENTOS DE CRIMINALIZACIÓN

Pero con el crecimiento surgen nuevos retos. La potencia de la lucha contra los desahucios, que demuestra la utilidad concreta de la acción colectiva y generaliza la práctica de la desobediencia civil, sin duda provoca que las élites y los poderes fácticos busquen la manera de desactivarla. Así, por ejemplo, algunos jueces están fijando fechas abiertas para los desahucios, impidiendo la posibilidad de convocar concentraciones para detenerlos en un día y una hora concretos. En una actuación que muchos consideran ilegal, dado que se niega a la persona el derecho a saber qué día será

desahuciada, se dificulta la solidaridad de los vecinos y obliga a los distintos colectivos a pensar en estrategias alternativas.

Y es que ante el miedo de que la resistencia y el amplio respaldo social contra los desahucios vaya cada vez a más, la Administración ha reaccionado y ha escogido el camino equivocado. Otro ejemplo lo encontramos en los casos en que se ha ordenado el uso desproporcionado de la fuerza policial para hacer efectivos los desalojos y en que se ha intentado desactivar el movimiento de solidaridad y desalentar a la población difundiendo imágenes criminalizadoras o multando a las personas concentradas. Uno de los primeros casos significativos en este sentido fue el desahucio de una familia víctima de acoso inmobiliario en el barrio del Clot de Barcelona, en junio de 2011. Para sacar de su casa a una pareja y a sus tres hijos intervinieron decenas de policías antidisturbios, sin que por parte de la familia ni de los vecinos concentrados se produjera el más mínimo acto de violencia. Las PAH de Vic, Murcia, Madrid y Sabadell, entre otras, también han sido objeto de actuaciones de este tipo.

Uno de los últimos episodios, y de los más graves, de violencia policial tuvo lugar en Salt, en la provincia de Girona, una población particularmente castigada por la crisis y con un número muy elevado de ejecuciones y desahucios. El 23 de abril de 2012, coincidiendo con la jornada de Sant Jordi (la festividad catalana del Día de San Jorge), se había fijado una orden de desahucio contra una familia de la localidad. Como en tantas otras ocasiones, la PAH de Girona y los vecinos de Salt se dieron cita ante las puertas del domicilio para impedir el paso a la comitiva judicial y evitar así el desalojo. La entidad bancaria había pedido refuerzos policiales. Esta vez la concentración ciudadana, que se encontraba sentada pacíficamente en el suelo, no pudo hacer nada para detenerlo. La policía cargó con porras contra los concentrados y un agente de los Mossos d'Esquadra sin identificar aplastó y rompió la tibia de Ramon, que tuvo que ser intervenido quirúrgicamente en el hospital. Durante tres meses, Ramon no

podrá apoyar el pie en el suelo. La PAH ha denunciado estos hechos en el juzgado y ha hecho llegar estas y otras agresiones policiales a Amnistía Internacional para que abra un expediente y lo investigue.

No está de más recordar que esta escalada de violencia policial tiene lugar en un contexto político marcado por el creciente malestar social, fruto de los recortes que los gobiernos autonómicos y estatales están aplicando en nombre de la austeridad. Algunos de los máximos responsables de la política de interior, como Felip Puig en Cataluña, están liderando una campaña represiva que busca criminalizar cualquier clase de protesta. Una deriva autoritaria y peligrosa más propia de otras épocas. Identificaciones arbitrarias, utilización de gases lacrimógenos en manifestaciones pacíficas, aplicación de la prisión preventiva, limitación de las libertades de movimiento y de reunión y un despliegue policial ridículo por lo desproporcionado, como el que tuvo lugar durante la cumbre del Banco Central Europeo (BCE) en Barcelona el 3 de mayo de 2012. Todos estos elementos persiguen insuflar miedo a la ciudadanía y diseñar un estado de excepción que disuada a la población de la contestación en la calle. En la misma línea se ha mostrado el ministro de Interior, Jorge Fernández Díaz, al hablar de reformar el Código Penal para que la desobediencia pacífica sea tipificada como delito de atentado contra la autoridad. Esta reforma pretende penar como delito la mera difusión de una convocatoria que hipotéticamente pueda terminar con altercados. Si se aprueba esta reforma, se podría, por ejemplo, censurar y cerrar la web de la PAH, donde mensualmente se publican las convocatorias de la campaña «Stop desahucios».

Aun así, la campaña contra los desahucios está más viva que nunca, y el apoyo social no ha hecho más que aumentar. La Administración olvida que quien lo ha perdido todo ya no tiene nada que perder, y que el movimiento es lo bastante maduro como para no caer en la trama de la provocación y de los intentos de criminalización.

## OBRA SOCIAL DE LA PAH: REAPROPIACIÓN CIUDADANA DE PISOS VACÍOS EJECUTADOS

Ante este nuevo escenario, el movimiento ciudadano ha empezado a reaccionar y a elaborar nuevas estrategias que permiten retomar la iniciativa en lugar de ir a remolque de las arbitrarias decisiones judiciales. Nuevas campañas que a la vez permiten esquivar la política represiva de las administraciones y cualquier tipo de enfrentamiento con los cuerpos de seguridad. Nuevas estrategias como las que se dan en otros países, como por ejemplo Estados Unidos, donde más que paralizar los desahucios se ayuda a las familias a reocupar sus viviendas o a reapropiarse de edificios enteros que están vacíos y en manos de entidades bancarias. Con esta intención nació la Obra Social de la PAH. Cuando las negociaciones que se producen a distintos niveles de la Administración no consiguen garantizar el realojamiento de la familia amenazada y las entidades bancarias se niegan en redondo a ofrecer la vivienda ejecutada en el régimen de alquiler social para la familia, si la concentración para evitar el desahucio fracasa, la PAH apoya la reocupación de las viviendas vacías en manos de entidades financieras.

### **16 familias de Terrassa consiguen alojamiento en el Bloque Unnim y en el Bloque CatalunyaCaixa gracias a la Obra Social de la PAH:**

En diciembre de 2011, la PAH Terrassa hacía público que en la ciudad había dos bloques enteros de pisos, propiedad de Unnim y CatalunyaCaixa respectivamente, que hasta entonces habían estado vacíos pero que, gracias a la acción colectiva de la PAH, habían sido recuperados para alojar en ellos a familias que estaban siendo víctimas de procedimientos hipotecarios o ya desahucidas.

En uno de ellos (#bloqueUNNIM), propiedad de Unnim y situado en el barrio de la Cogullada, viven cinco familias. En otro (#bloqueCX), propiedad de CatalunyaCaixa y situado en el

barrio de Sant Pere Nord, viven once unidades de convivencia. Ambos bloques lucen una gran pancarta en la fachada que reza: «Alquiler social ya, Obra Social la PAH».

Desde la PAH Terrassa se ha interpelado a las entidades financieras implicadas para que se avengan a negociar alquileres sociales en estas y otras viviendas. Para demostrar la seriedad de la propuesta, las familias abrieron una cuenta bancaria a nombre de una asociación creada especialmente para la ocasión en cada una de las entidades financieras, donde las familias depositan mensualmente una renta de alquiler conforme a sus posibilidades. Aunque hasta ahora las entidades han rechazado este dinero, al menos han iniciado las conversaciones. También se interpeló al Ayuntamiento para que ejerciera de mediador en esta negociación a favor de la reconversión de viviendas vacías en manos de bancos y cajas hacia el alquiler social. De momento, el Ayuntamiento ha respondido y se ha comprometido públicamente a interceder.

La lucha contra los desahucios ha alcanzado una doble victoria incontestable. Por un lado, en el plano simbólico, ha logrado transformar el imaginario colectivo, rompiendo el velo del miedo y la resignación que tenía atemorizada a buena parte de la población. Ha desactivado el estigma que suponía la amenaza del desalojo para miles de personas que lo vivían en la más absoluta soledad, y ha convertido lo que la sociedad de consumo consideraba un fracaso personal (algo de lo que avergonzarse) en dignidad y solidaridad. Por otro lado, en el plano más concreto de todos, el de las necesidades más básicas de la vida cotidiana, paralizar desalojos ha supuesto dar una respuesta concreta a un problema urgente: no quedarse en la calle. Los aplazamientos y realojos logrados en viviendas sociales no han resuelto el gran problema de los desahucios, pero sí han permitido mantener la vivienda a la mayor parte de las personas que han confiado en el apoyo mutuo. No es poco.

## Mociones en los ayuntamientos

### LAS CIUDADES Y LA «PELOTA COMPETENCIAL»

Un problema o desafío que ya se ha convertido en recurrente, y que no solo se circunscribe al ámbito de la vivienda, es la falta de herramientas y recursos disponibles de los municipios a la hora de afrontar un problema cuyo origen es global. Cada vez más, conflictos que se concretan en el territorio urbano vienen causados por fenómenos que exceden las competencias formales que detentan los gobiernos municipales. Es el caso de los flujos migratorios, las deslocalizaciones de empresas, en el terreno laboral, o las mafias que viven de la prostitución, entre muchos otros ejemplos.

La crisis hipotecaria y los desahucios masivos en España plantean este mismo reto: ¿qué pueden hacer las ciudades para resolver un problema que, en el mejor de los casos, depende de leyes estatales? La respuesta más habitual que suelen dar los entes locales es la rendición: los ayuntamientos no pueden intervenir ante las dinámicas de unas entidades financieras que operan en mercados transnacionales desregularizados o ante la injusta de una legislación hipotecaria estatal; como mucho, pueden incrementar las partidas destinadas a ayudas sociales, con el fin de paliar las consecuencias más dramáticas y urgentes, en lo que se conoce como una política de «final de cañería», en palabras del economista y politólogo Joan Subirats. No obstante, en el caso español esta opción implica casi el suicidio de la Administración local. Como se ha dicho, la financiación de los ayuntamientos españoles es una de las grandes asignaturas pendientes, un déficit que durante los años de la burbuja inmobiliaria se sorteó permitiendo que se financiaran a partir de la especulación del suelo y la recalificación urbanística. Una consecuencia directa ha sido la proliferación de casos de corrupción, pero otra nada menospreciable es que, al estallar la burbuja, la principal fuente de ingresos se cortó de manera abrupta. De pronto, muchas ciudades se encontraron en el umbral del colapso, sobreendeudadas, igual que



las familias, sin perspectivas de recuperación económica a corto plazo y con más petición de ayudas y servicios sociales que nunca. Fruto de la política mercantilizadora de la vivienda de los años precedentes, ahora tampoco disponen de un parque público en régimen de alquiler social donde alojar a las familias desahuciadas. Para colmo, la anomalía jurídica española expulsa del circuito a miles de familias, que se convertirán en usuarias perpetuas de servicios sociales.

Con una demanda de servicios sociales y ayudas en aumento, pero con menos ingresos que nunca, las ciudades también pagan la factura de una legislación medieval que consume los presupuestos públicos municipales.

Con este panorama, se impone una especie de rebelión en las ciudades que supere la estrechez de miras de la perspectiva competencial. Sobre todo teniendo en cuenta que si alguna cosa no falta en nuestras ciudades son miles de viviendas vacías.

Siguiendo este planteamiento, en diciembre de 2010, la Plataforma de Afectados por la Hipoteca inició una campaña específica dirigida a los ayuntamientos para que se posicionen públicamente instando al Gobierno central a modificar la normativa hipotecaria y a aprobar la dación en pago. Estas mociones también comprometen a los gobiernos municipales para que adopten medidas con el objetivo de prevenir los desahucios por razones económicas. Entre otros mecanismos, se prevé la creación de comisiones mixtas en las que estaría presente la Administración y en las que participaría la PAH, asociaciones vecinales y otras entidades sociales. El objetivo de estas comisiones sería estudiar y poner en marcha los instrumentos necesarios para evitar los desahucios, garantizar el realojamiento de las familias en aquellos casos en que no sea posible evitarlo, e impulsar medidas concretas que aligeren la situación de los afectados mientras no se cambia la ley. Entre las posibles medidas, la PAH ya ha sugerido algunas:

- Una revisión de los protocolos de actuación de los servicios sociales para que, entre otras cosas, no se amenace a ninguna fa-

milia con perder la custodia de sus hijos a causa de un desahucio. Se pide también que los servicios sociales colaboren mucho más para conseguir aplazamientos, por ejemplo solicitando al juzgado competente la suspensión del lanzamiento motivado por la búsqueda de un alojamiento alternativo.

- No poner ningún guardia urbano a disposición de una orden de desalojo.

- Elaborar un censo con carácter urgente de los pisos vacíos en manos de entidades bancarias y aplicar medidas que penalicen su uso antisocial, desde una recarga del IBI hasta la posible expropiación del usufructo.

- Interpelar a las entidades financieras que operan en las ciudades para exigir la paralización de los desalojos fruto del actual proceso de ejecución hipotecaria y la condonación de las deudas ilegítimas. En caso de no obtener respuesta, aplicar medidas sancionadoras.

De esta manera se está exigiendo a los ayuntamientos, como responsables públicos subsidiarios más inmediatos, una respuesta urgente a la crítica situación que padecen las personas que residen en sus ciudades y a los desalojos que ponen en peligro la convivencia y la paz social del territorio. Pero a la vez también se los interpela como víctimas de una ley hipotecaria que está sangrando las ya de por sí mermadas arcas municipales.

En un año, cerca de doscientas ciudades han aprobado la moción, en una campaña que desde Cataluña se ha ido extendiendo al resto de los municipios de todo el Estado. Aunque distintas fuerzas políticas le han dado apoyo, hay que destacar que la inmensa mayoría de las mociones han sido presentadas por ICV, EUA, las CUP, IU y ERC.

De hecho, con esta campaña también se pretende perforar las pétreas estructuras de los partidos políticos, sobre todo de aquellos que bloquean la modificación normativa en el Congreso de Diputados. En la medida en que estas mociones son mayoritariamente aprobadas por unanimidad en los plenos de los ayunta-



mientos con la aquiescencia de todas las fuerzas políticas representadas, incluidas PP y PSOE, estas mociones sacan a colación una contradicción en el seno de los partidos mayoritarios.

Obviamente, los contenidos concretos de las mociones, sobre todo en los puntos que comprometen directamente a los ayuntamientos, no son homogéneos, y los acuerdos que al final se aprueban en cada municipio dependen de la correlación de fuerzas existentes. Así, mientras la mayor parte de los ayuntamientos se ha limitado a aprobar una mera declaración de intenciones, otros han sido pioneros en la búsqueda de soluciones más allá de las competencias administrativas que formalmente les corresponden. Es el caso, por ejemplo, de Terrassa, una ciudad de la zona metropolitana que rodea Barcelona, donde una PAH muy activa ha espoleado a los responsables municipales y ha logrado que estos interpeleen públicamente a las entidades financieras para forzarlas a sentarse a una mesa y ofrecer alternativas reales a los afectados, como la reconversión de viviendas hipotecadas en viviendas de alquiler social. El Ayuntamiento de Terrassa ha denunciado que en su municipio las entidades financieras acumulan alrededor de 5.000 pisos vacíos, hecho que crea graves problemas no solo por la acumulación de pisos que el municipio necesita para familias sin hogar, sino también para las comunidades de vecinos, que sufren unos nuevos propietarios (bancos y cajas) que no ejercen como tales, y dejan de pagar servicios y gastos de comunidad y, por tanto, crean conflictos de convivencia que empeoran las condiciones de vida de las comunidades de propietarios y de los barrios en general.

Girona constituye otro ejemplo interesante. Aunque todavía es una experiencia incipiente, los primeros pasos dados se encaminan en la buena dirección. La conformación de la comisión mixta, bajo el título de Mesa para el Derecho a la Vivienda, ha sido formulada en buena parte por la PAH. El mandato de la Mesa es claro y unívoco: lograr daciones en pago y alquileres sociales, no refinanciaciones. Además, los técnicos municipales que participan

serán formados por integrantes de la Plataforma, que atesoran una dilatada experiencia y un amplio conocimiento en la materia.

Hasta ahora Barcelona ha sido la ciudad más importante en aprobar la moción. De momento, sin embargo, a pesar de las grandes expectativas, no se están produciendo los resultados esperados. El excesivo respeto que inspiran las entidades financieras al Gobierno municipal han impedido que se tomen medidas decididas. El Ayuntamiento de Barcelona se niega a publicar el número de pisos vacíos en manos de entidades financieras que existen en la ciudad, cosa que Terrassa sí ha hecho. Si existiera voluntad política, un ejercicio de transparencia de este tipo, que no costaría ni un céntimo, incentivaría a bancos y cajas a pensárselo dos veces a la hora de proceder a un desahucio. Una señal que por desgracia nos lleva a pensar que Barcelona no pasará de una mera declaración de intenciones, y que los pequeños gestos realizados hasta el momento responden más a una política de *marketing* y a buscar la foto de cara a la galería, que a una voluntad sincera y comprometida de aportar soluciones reales para las familias.

Vivimos tiempos difíciles, y lo que la sociedad exige son pasos valientes y ejemplares. Por tanto, no se trata de un problema de competencias, sino de voluntad política. En este sentido, no nos sobran ejemplos, pero tenemos algunos interesantes que permiten abrir el horizonte de posibilidades más allá de lo que el discurso hegemónico dice que es posible.

### **El ejemplo del distrito X de Roma, Italia**

Un ejemplo especialmente interesante lo encontramos en Roma, y más concretamente en el distrito X. En 2007, su presidente, Sandro Medici, llegó a la conclusión de que la situación de emergencia en materia de vivienda en su distrito requería medidas de urgencia. En efecto, ante centenares de familias desahu-

ciadas o amenazadas con un desalojo y centenares de pisos vacíos en manos de grandes propietarios e inmobiliarias, Medici aprobó una ordenanza mediante la cual el distrito expropiaba el uso de determinadas viviendas que hacía años que estaban vacías con la finalidad de alojar en ellas a familias sin hogar. La Administración local solo expropiaba el uso y cobraba un alquiler social que más tarde ofrecía al propietario. Aunque no existía una ley específica que incluyera esta actuación, la medida tampoco fue ilegal: Sandro Medici se limitó a relacionar la emergencia declarada públicamente por el Ayuntamiento romano con el estado de emergencia que se produce en situaciones de desastre natural. En estas ocasiones, las autoridades municipales pueden y deben actuar de forma ágil y eficaz para proteger a los ciudadanos. Y así lo hicieron en este caso. Más tarde, los presidentes de otros dos distritos romanos se sumaron a esta iniciativa, y en octubre de 2007 los tres distritos promulgaron a la vez sendas ordenanzas para expropiar unas 250 viviendas que pertenecían a grandes propietarios, que o bien las tenían abandonadas o bien amenazaban con desahuciar a sus arrendatarios para obtener mayores rentas.

En este contexto, Sandro Medici realizó un gesto valiente al no resignarse con una lectura rutinaria de la legalidad vigente. Por supuesto, fue denunciado de inmediato por los propietarios afectados, que lo acusaron de prevaricación y de usurpación de funciones. Después de distintos episodios judiciales, y para sorpresa de unos pocos, en julio de 2011 los tribunales romanos acabaron dándole la razón, y ha sido absuelto de las acusaciones y, sobre todo, ha establecido un interesante precedente. Tanto la fiscalía como el juez consideraron que los presidentes de los tres distritos, que con sus ordenanzas de octubre de 2007 tutelaron el derecho a la vivienda de 250 familias, eran competentes para intervenir ante la situación de emergencia declarada.

## «La ILP de la vergüenza»

Con el objetivo de superar el bloqueo de la dación en pago en el Congreso de los Diputados, así como para forzar al Parlamento español a adoptar medidas contra los desahucios, la PAH, junto con otras entidades sociales, organizaciones sindicales y el movimiento vecinal (Observatorio DESC, CONFAVC, UGT, CC. OO. y Mesa del Tercer Sector), presentó a lo largo de 2011 una Iniciativa Legislativa Popular (ILP) para regular la dación en pago retroactiva, aplicar una moratoria de los desahucios por razones económicas y reconvertir en alquiler social las viviendas vacías en manos de entidades financieras.

Una ILP es un mecanismo que permite a la ciudadanía llevar una propuesta legislativa al Congreso de los Diputados para que se discuta, y para que esto ocurra hay que recoger un mínimo de 500.000 firmas en un período máximo de nueve meses.

La idea de tirar adelante esta iniciativa surgió en noviembre de 2010 en Cataluña. Hay que remarcar que, cuando se empezó a plantear la propuesta, a pesar del contexto de crisis en que ya nos encontrábamos inmersos, todavía no había estallado el 15-M, el panorama social era desolador y la PAH solo había enraizado en Cataluña y Murcia. En estas circunstancias, una iniciativa que requería recoger 500.000 firmas solo era viable con la implicación activa de grandes agentes sociales con suficiente infraestructura, capacidad organizativa y recursos para llevarla a cabo. En este sentido, los sindicatos mayoritarios, que habían empezado a encajar las primeras derrotas en el terreno laboral, vieron la posibilidad de recuperar parte de la popularidad perdida. La dación en pago era una propuesta que la PAH había ido madurando desde hacía tiempo y contaba con un amplio consenso social. Si finalmente se conseguía el cambio normativo, los sindicatos también participarían de una victoria que necesitaban como el aire que respiran. Por otro lado, la PAH siempre ha tenido claro que la batalla de la dación solo se podría ganar si éramos capaces de

sumar e integrar en un mismo frente el mayor número de entidades sociales. Además, no debemos olvidar que los sindicatos son estructuras muy grandes con centenares de miles de afiliados y una militancia de base que también está sufriendo las consecuencias de la legislación hipotecaria actual.

En un primer momento, la ILP preveía solo una modificación normativa para introducir la dación en pago. La articulación de la propuesta se llevó a cabo sobre la base del trabajo jurídico desarrollado previamente por el Observatorio DESC, un observatorio de derechos sociales con una reconocida trayectoria en defensa del derecho a una vivienda y que siempre ha colaborado con los movimientos sociales en la elaboración de herramientas e instrumentos jurídicos que ayudan a dar forma a las demandas vinculadas a los derechos fundamentales. En esta ocasión, en la ILP, además del Observatorio, también colaboraron la Comisión de Defensa del Colegio de Abogados de Barcelona y la Comisión de Derechos Humanos del Colegio de Abogados de Girona. La iniciativa se centraba por primera vez en el registro de la Mesa del Congreso en marzo de 2011.

#### LA POLÉMICA ESTÁ SERVIDA

La tramitación de esta ILP ha sido, sin embargo, un proceso difícil, confuso y lleno de obstáculos que ha sido posible sortear gracias a la presión ciudadana. Una ILP bautizada popularmente con el nombre de «la ILP de la vergüenza» debido a las inexplicables trabas interpuestas por la Mesa del Congreso, conformada mayoritariamente por el PP y el PSOE, y que dilataron el proceso de recogida de firmas para que esta no pudiera ponerse en marcha ni antes ni durante las elecciones generales de noviembre de 2011.

Lo que en principio tenía que ser un mero trámite administrativo, la aceptación de esta ILP, se convirtió en una auténtica carrera de obstáculos. Al cabo de dos semanas de haberse presentado en el registro, el grupo promotor recibió una notificación de la Mesa denegando la tramitación de la ILP. ¿El motivo?

Ya existía una iniciativa parecida registrada solo unos días antes. La Mesa, copada por PP y PSOE, había encontrado una excusa perfecta para bloquear una iniciativa que no interesaba a ninguno de los dos partidos en vísperas de unas elecciones generales. Según la Mesa, la normativa que regula las ILP no permitía tramitar dos iniciativas que persiguieran el mismo objetivo a la vez, ni durante la misma legislatura. Este hecho nos cogió totalmente por sorpresa. En primer lugar, porque a pesar de que la ILP se registró el mes de marzo, desde noviembre de 2010 era público y notorio que estábamos trabajando en el tema, y los medios de comunicación lo habían cubierto ampliamente. Por tanto, resultaba extraño que alguien más estuviera trabajando en paralelo sin ponerse en contacto con ninguna de las organizaciones del grupo promotor. La confusión fue aumentando a medida que fuimos conociendo los detalles. Quien presentaba la iniciativa era un minúsculo partido político sin apenas militancia (hecho que imposibilitaba la recogida de 500.000 firmas en el plazo de nueve meses fijado por la ley) y sin ningún tipo de trabajo previo sobre el derecho a la vivienda o la problemática hipotecaria. De hecho, la propuesta que entró en el registro era un bodrio. Para acabar de enredarlo, *Público*, en un extenso reportaje, demostraba los vínculos que existían entre este grupúsculo y el sector inmobiliario de la Comunidad Valenciana.

Ante la negativa de la Mesa, decidimos transformar este contratiempo en una oportunidad para ampliar la propuesta inicial. Así, reformulamos la ILP para añadir una moratoria de los desahucios por razones económicas y reconvertir en alquiler social las viviendas vacías en manos de entidades financieras. Con esta ampliación, la ILP daba cobertura a las principales reivindicaciones que la PAH exigía desde su creación.

A pesar de esta reformulación, que desplazaba la dación en pago como objetivo principal de la reforma, la Mesa volvió a comunicar su negativa. Hay que destacar que los comunicados de la Mesa no suelen ser demasiado explícitos y que se limitan a auto-



rizar o a denegar la tramitación sin comunicar las causas que fundamentan la decisión. Con esta polémica decisión se hacía más que evidente que esta ILP incomodaba y no era bienvenida.

A la vez, la negativa causó gran indignación, y el revuelo mediático que se generó fue notable. Finalmente, la presión social obligó al grupo político a retirar su ILP para dar paso a la promovida por los distintos agentes sociales. El camino parecía abrirse. Pero cuando ya empezábamos a ver la luz al final del túnel, la Mesa adoptó de nuevo otra decisión controvertida. Según nos trasladaron, la situación que se había creado con la retirada no tenía precedentes, y la normativa no preveía esta posibilidad. Alegaron que los juristas necesitarían más tiempo para estudiar el tema antes de resolverlo definitivamente. Pero llegó el verano, y los diputados se fueron de vacaciones.

Finalmente, en septiembre de 2011, la Mesa se volvió a reunir y no tuvo más remedio que aceptar a trámite la ILP para la dación en pago retroactiva, la moratoria de desahucios y el alquiler social unos días antes de disolver el Parlamento con motivo de las elecciones generales que tuvieron lugar en noviembre de 2011. La ILP se había aceptado, pero ya no llegaríamos a tiempo a recoger las firmas durante la campaña electoral, que era uno de los objetivos que nos habíamos marcado.

#### LA ILP: UN MECANISMO DE PARTICIPACIÓN DEMOCRÁTICA LIMITADO

Entre los numerosos déficits democráticos del Estado español, sin duda se encuentran los escasos mecanismos de participación ciudadana. Más allá del voto electoral cada cuatro años, la ILP quizá es el único mecanismo de participación ciudadana directa, y a pesar de esto su utilización no es nada fácil. Su reglamento prevé que mediante la recogida de 500.000 firmas la ciudadanía pueda trasladar una propuesta de ley a consideración del Congreso, sin tener que pasar por ningún partido. Aunque teóricamente la puede impulsar cualquier ciudadano, los obstáculos y



los requisitos que se exigen hacen que en la práctica solo una fuerte organización social pueda desarrollarla.

Los pasos de una ILP son los siguientes: una vez se articula la propuesta, se registra en la Mesa del Congreso. El departamento jurídico de la Mesa analiza entonces que aquello que pretende regular la iniciativa sea sensible a ser regulado por medio de este mecanismo. Cuando le da el visto bueno, lo traslada al Senado, y de este viaja de nuevo al Congreso, que lo tramita a la Junta Electoral Central. Pero aquí no acaba el recorrido. Una vez aceptada y publicada en el BOE, la junta tendrá que supervisar y autorizar el diseño de los pliegos donde se recogerán las firmas, que tendrán que seguir unos criterios determinados. Tras aceptar el diseño de los pliegos, se tendrán que llevar a imprenta para hacer tantas copias como los promotores de la iniciativa crean oportuno y entregarlas otra vez a la junta para que esta selle las hojas una por una. En este sentido, hay que disponer de un fondo inicial de dinero para afrontar el gasto que supone la impresión de estos pliegos, así como el de su envío. Una cuantía que tampoco está al alcance de todo el mundo.

Superados estos obstáculos, se inicia la recogida de firmas. Los nueve meses empiezan a contar desde que la Junta Electoral Central aprueba los pliegos y lo comunica por escrito al grupo promotor, que todavía tendrá que llevar los pliegos a la imprenta para que se los sellen uno por uno. Un proceso que consumirá como mínimo uno de los nueve meses que la ley otorga para recoger las 500.000 firmas.

Finalmente, el resultado no es vinculante, de modo que, una vez recogidas las firmas, el Congreso solo está obligado a debatir la propuesta, pero la puede rechazar sin apenas tenerla en consideración. Y a esto lo llaman una democracia ejemplar.

**PERO SI LA INICIATIVA NO ES VINCULANTE, ¿PARA QUÉ TIRAR ADELANTE UNA ILP?**

Como ya se ha denunciado anteriormente, aunque se consiga re-

coger las firmas necesarias, lo único que forzaremos será un debate en el Congreso. Un debate que estará sujeto de nuevo a la correlación de fuerzas dentro del arco parlamentario. Un debate que de hecho ya se ha producido en cinco ocasiones y que siempre ha tenido el mismo resultado. La pregunta es: ¿por qué volver a intentarlo otra vez?

Pues porque no es lo mismo que la propuesta llegue al Congreso de la mano de grupos parlamentarios minoritarios que gracias a una iniciativa ciudadana avalada con más de medio millón de firmas. Porque no es tan relevante la finalidad última de la recogida como el proceso social y político que pueda desencadenar. Porque la batalla de la dación en pago no se da tanto dentro de la cámara legislativa como fuera de sus paredes. En la medida en que cada pueblo, cada municipio y cada barrio de nuestras ciudades se implique en el proceso, estaremos más cerca de ganar la partida. Si el amplio apoyo social que reciben estas propuestas queda confirmado por una campaña de recogida de firmas ejemplar que desborda las expectativas, los partidos políticos no tendrán más remedio que dar una respuesta y emprender las reformas necesarias para garantizar el derecho a una vivienda si quieren conservar un pequeño reducto de legitimidad. En caso contrario, si renuncian a escuchar la voz de una inmensa mayoría, se producirá un choque de trenes. Un choque entre dos legitimidades. La que confieren las urnas una vez cada cuatro años, una legitimidad que se va perdiendo a medida que se incumple el programa electoral, contra la legitimidad de un proceso participativo que se ha ido cocinando durante meses. Las consecuencias de este hipotético escenario son del todo imprevisibles.

Esta recogida, sin embargo, supone todo un desafío. Si, como ya se ha dejado caer, no solo se anhela el medio millón de firmas, sino que se pretende llenar de nuevo las calles y las plazas de las ciudades, el dispositivo de organización que se ha de desplegar es enorme. Sobre todo para la PAH, que se nutre de familias afectadas y personas solidarias que colaboran voluntariamente, sin

infraestructura ni recursos propios para financiar siquiera el envío de los pliegos de firmas. En este sentido la articulación con los vecinos, las entidades del barrio y el movimiento 15-M resultará fundamental. Será en las calles y en las plazas donde la PAH recoja las firmas. Será en las calles y en las plazas donde se pierda o se gane la ILP.

## La respuesta de la Administración

Desde el principio, una de las cosas que más sorprendieron a los impulsores de la PAH fue descubrir la profunda ignorancia que la Administración tenía de la problemática. No solo no había informado ni avisado a la población de los riesgos de sobreendeudarse, sino que ella misma desconocía la magnitud de la deuda familiar y no había previsto en absoluto el estallido de la burbuja ni los graves efectos que conllevaría en los hogares, y todavía menos la aplicación de una ley feudal que dejaría a miles de familias no solo sin casa, sino con una condena financiera de por vida. A partir de febrero de 2009, y en numerosas ocasiones, la PAH ilustró y formó a una Administración boquiabierta, primero incrédula y después asustada al descubrir el abismo que ella misma había propiciado.

Al principio de la crisis, cuando las personas afectadas empezaron a dirigirse a la Administración en busca de auxilio, se encontraron con escasas ayudas económicas que no servían ni para amortiguar el golpe. La principal demanda de los usuarios de servicios sociales se relaciona con la vivienda, pero la Administración no tiene, como ya hemos visto, un parque de alquiler suficiente donde realojar a todas las personas demandantes. El resultado es que durante los dos primeros años de crisis la Administración se limitó a: 1) Ofrecer ayudas que no resolvían el principal problema de las familias afectadas (ayudas para la comida, para la escuela de los niños, etcétera); 2) restringir los cri-

terios de adjudicación de los pisos de emergencia, dado que crecía la demanda sin que aumentara el parque público disponible; y 3) en la práctica, medicalizar una problemática estrictamente económica, derivando al CAP a miles de personas afectadas por el empobrecimiento súbito y el estrés generado por el procedimiento hipotecario, con síntomas de ansiedad, depresión y otros trastornos similares.

**En el ámbito estatal**, en marzo de 2009, finalmente se aprobó una medida que, al menos en los titulares, estaba pensada para dar respuesta a las personas en paro que no podían hacer frente al pago de las cuotas hipotecarias. Se trataba de la moratoria ICO, presentada por la entonces ministra de Vivienda, Beatriz Corredor, como la solución para las dificultades hipotecarias. Resumiendo, la moratoria se limitaba a incentivar un aplazamiento de parte de las cuotas solo en aquellas hipotecas que no superaran los 170.000 euros (dejando fuera a la mayor parte de hipotecas en las grandes ciudades) y para personas en paro pero que no hubieran dejado de pagar ni una sola cuota. En estos casos limitados, el ICO operaba como garantía para que en el plazo máximo de dos años se pudiera aplazar el pago del 50 % de las cuotas con un límite de 500 euros mensuales. Ahora bien, pasados los dos años la persona tenía que pagar el aplazamiento de manera prorrateada y con intereses, de manera que la cuota mensual aumentaba casi un 30 %. La intervención estatal se limitaba a avalar, ante la entidad financiera, el pago de este aplazamiento en caso de que la persona afectada no tuviera la capacidad de pago una vez transcurridos los dos años. Una medida pensada más para dar garantías a las entidades, que para ayudar a las personas en situación de mayor vulnerabilidad, para las cuales la carga financiera global aumentaba unos 3.500 euros tras la aplicación de la moratoria. La prueba es el fracaso total de la iniciativa: de los 6.000 millones reservados por el ICO para esta

partida no se movilizó ni el 1,2 %. Unas 15.000 operaciones, frente a las 200.000 ejecuciones hipotecarias iniciadas durante el mismo período.

En abril de 2009, la PAH aprovechó una visita de la ministra Corredor a la ciudad de Barcelona para forzar un encuentro y exponer la gravedad de la situación. La ministra se limitó a decir que no era para tanto y que la moratoria ICO, junto con los servicios sociales, suponían una buena solución. La ministra, de profesión registradora de la propiedad, demostraba así su escaso conocimiento de la realidad de centenares de miles de familias españolas.

Pero la acción constante de la PAH hizo que finalmente la propuesta de mínimos para regular la dación en pago, elaborada con la colaboración del Observatorio DESC, llegara finalmente al Congreso. El 16 de junio de 2010, el grupo mixto (ERC-ICV-IU) presentó a la Comisión de Vivienda del Congreso una proposición no de ley de modificación de la Ley del Enjuiciamiento Civil (LEC) con la finalidad de introducir la dación en pago como un derecho de las personas más vulnerables, aquellas que, contra su voluntad, no pueden hacer frente al pago de la hipoteca. A partir de aquí, en los meses sucesivos, la propuesta se volvió a presentar hasta cuatro veces en el Congreso, con un resultado parecido: ERC-ICV-IU le dieron apoyo, PP y PSOE se opusieron y CiU cambió de opinión según soplaba el viento.

En julio de 2011 la PAH compareció ante una comisión creada expresamente por el Congreso de los Diputados para estudiar posibles modificaciones de la normativa en materia hipotecaria, una comisión que se creó ante la necesidad de dar algún tipo de respuesta a la creciente presión social de la calle. Desde el principio, la PAH tuvo la sospecha de que esta comisión se había concebido como un dispositivo dilatorio. De hecho, sus tempos parecían calculados para no terminar el trabajo antes de las elecciones de noviembre de 2011. Por los pasillos de las Cortes circula un chiste que dice que la mejor manera de esquivar una reforma política que no interesa abordar es crear una comisión

de estudio parlamentaria. Efectivamente, las elecciones generales llegaron sin que la Comisión finalizara la ronda de comparencias y sin extraer ninguna conclusión. Aun así, la PAH había comparecido el 13 de julio para exponer las propuestas y los argumentos que se encuentran recogidos en este libro. También pudimos constatar el gran desconocimiento que reinaba en materia hipotecaria, cosa que nos sorprendió teniendo en cuenta que nos encontrábamos ante una comisión específica que trataba regularmente temas de vivienda. Entre los argumentos que se oponían a la dación en pago se encontraban, en el mejor de los casos, reproducciones simples de las tesis sostenidas por la patronal bancaria. En el peor de los casos, argumentos demagógicos sin el más mínimo rigor. Entre estos últimos, el diputado de CiU y presidente de la comisión mixta, Pere Macias, llegó a decir que en caso de aprobarse la medida se encarecerían las hipotecas de ciudadanos que, en ese momento, ya estaban haciendo un inmenso esfuerzo por pagar sus hipotecas. Una auténtica barbaridad, dado que las cuotas mensuales de aquellas hipotecas que ya están firmadas dependen del Euríbor y de un diferencial que ya está pactado y fijado en el contrato hipotecario. Aprobar la dación en pago nunca encarecerá las hipotecas ya suscritas. El PP y el PSOE aprovecharon para echar balones fuera. Cuando se les recordó que la dación en pago era una medida con un incuestionable apoyo social y aprobarla era poner en práctica la democracia, estos dos partidos hicieron constar que sobre sus espaldas también cargaban con millones de votos. Cuando la PAH les recordó que un país que se permite doscientos desahucios al día está más cerca de ser un Estado fallido que un Estado de Derecho, tuvieron la impertinencia de interrumpir la exposición.

Al finalizar la comparencia había una cosa que nos preocupaba más que la propia dación en pago: ¿en manos de quién hemos dejado la toma de decisiones políticas que afectan a todo un país?

El mismo julio de 2011, ante el aumento de críticas por la inacción del Gobierno central, este aumentó, mediante decreto y



solo para las deudas fruto de una ejecución hipotecaria, el sueldo inembargable de 700 a 962 euros, y también el mínimo por el cual una entidad financiera puede adjudicarse un inmueble en subasta desierta, pasando del 50 al 60 %. Unas medidas ridículas que no varían la situación de miles de personas afectadas, ya que seguirán embargadas de por vida, en la calle y sin ningún realojo garantizado. Será la gran aportación del Gobierno «socialista» antes de su apabullante derrota en las elecciones de finales de 2011.

En marzo de 2012, el Gobierno del Partido Popular aprobó un decreto ley que incluía un «código de buenas prácticas» para las entidades financieras con la finalidad de «minimizar» el impacto de las ejecuciones hipotecarias y los desahucios y que, para determinados casos, abriría una puerta a la dación en pago. Pero más allá de los titulares sensacionalistas, los detalles de la medida provocaron una gran decepción entre las personas afectadas. En primer lugar, porque el código de buenas prácticas será voluntario para las entidades y, por tanto, generará discriminación: familias iguales, en condiciones económicas idénticas, en función de si su entidad ha firmado, o no, el código, podrán acogerse, o no, a las medidas. En segundo lugar, porque los criterios son demasiado restrictivos (vivienda única y habitual, todos los miembros en paro, hipotecas de un máximo de 120.000 euros en pueblos y de 200.000 euros en grandes ciudades). Además, en el caso de aquellos contratos hipotecarios que cuenten con avales, las personas avaladoras no podrán tener ninguna propiedad a su nombre ni percibir ningún ingreso. De este modo, se excluye a más de un noventa por ciento de la gente afectada. Y en tercer lugar, porque no incorpora la retroactividad, y por tanto excluye a los centenares de miles de familias que ya han sufrido una ejecución y han quedado endeudadas de por vida. Es decir, la posición gubernamental se mantiene en el terreno de las recomendaciones y descarta la retroactividad, evitando cualquier conflicto con la banca, a la que incluso se le ofrecen nuevos incentivos fiscales por firmar el código. Parece que la propuesta va más encaminada a in-

tentar acallar las protestas sociales que a resolver el problema, justo en el momento en que estaba a punto de empezar la recogida de firmas de la Iniciativa Legislativa Popular. En realidad esta medida más que beneficiar, ha perjudicado a los afectados, ya que daciones que la PAH estaba negociando y tenía pendientes de resolución se han frustrado porque las familias no cumplen con los requisitos exigidos en el código. De alguna manera, las entidades bancarias han encontrado la coartada perfecta para negar daciones que, fruto de la presión de la PAH, se estaban consiguiendo.

**En el ámbito autonómico,** destaca el posicionamiento y la adopción de medidas en Cataluña. No por casualidad, ya que es una de las comunidades más afectadas y donde precisamente nació la PAH en febrero de 2009 y, por tanto, la comunidad autónoma donde de forma notable se produce más presión social. En junio de 2009, el Observatorio DESC organizó en Barcelona unas jornadas bajo el lema «Ejecuciones hipotecarias y derecho a la vivienda: estrategias jurídicas para hacer frente a la insolvencia familiar», que llenaron la sala de actos del Colegio de Abogados. También participó el Departamento de Vivienda de la Generalitat de Cataluña, que empezaba a darse cuenta de las dimensiones del problema.

Durante ese mismo año, la responsable técnica de Vivienda del Gobierno tripartito, Carme Trilla, comenzó un intento de negociación con la Federación Catalana de las Cajas de Ahorro para firmar un convenio en el que estas se comprometieran a llevar a cabo la dación en los casos de vivienda habitual y necesidad económica acreditada. Además, también les propuso que, aparte de la dación, permitieran que los antiguos propietarios se quedaran en las viviendas en régimen de alquiler asequible. A cambio, la Generalitat se comprometía a garantizar el pago de estos alquileres con avales y ayudas económicas y, para aquellas entida-

des que no pudieran asumir la gestión de los alquileres, se ofrecía a hacerlo ella misma. Después de un año de conversaciones, las cajas decidieron que no estaban interesadas y dieron por zanjadas las negociaciones. Ha pasado un año y la Generalitat no tiene ningún mecanismo para abordar las ejecuciones hipotecarias, cada vez más masivas, a excepción de unas ayudas económicas que se demuestran del todo inútiles.

En enero de 2010, a raíz del convenio fracasado, la Generalitat aprovechó la interlocución que había conseguido con las centrales de las cajas y algunos bancos para impulsar un servicio de mediación llamado Ofideute, con la intención de «interceder por la familia con dificultades de pago ante la entidad financiera acreedora con la finalidad de renegociar un nuevo acuerdo para el retorno del préstamo hipotecario que haga viable el pago y el mantenimiento del hogar en la vivienda, o la resolución no onerosa del contrato», y con el objetivo principal de «evitar los desahucios provocados por la falta de pago de los préstamos hipotecarios». Pero este servicio de mediación, una vez más, se basaba única y exclusivamente en la buena voluntad que tuvieran, o no, las entidades. La Generalitat, igual que el resto de administraciones, pretende intervenir con acciones que en ningún caso generen conflicto con las entidades financieras, y la cuadratura del círculo es imposible. El resultado de esta «mediación» es que solo se resuelven los casos que interesan a las entidades, sin que el criterio dependa de ningún dato objetivo en relación con las necesidades de las personas afectadas. Por ejemplo, la distinta política de morosidad de las diversas entidades hace que con Caixa Penèdès sea imposible obtener una dación en pago, mientras que con La Caixa haya más posibilidades; así, los clientes de la primera, aunque reúnan las mismas características que los clientes de la segunda, lo tendrán imposible para conseguir una dación por más que intervenga Ofideute. Por tanto, la intervención final de la Administración catalana tiene un efecto discriminatorio que, por más que sea involuntario, resulta inaceptable. Se acaba con-

solidando la injusticia que hace que sean única y exclusivamente las entidades las que decidan qué vidas se hundan en la miseria y cuáles no; y con su discurso de la mediación, la Generalitat acaba dando más aire a las entidades, desviando la atención mediática y social de las medidas estructurales necesarias para abordar la problemática. La PAH ha derivado más de cien casos al servicio de Ofideute y ha constatado que la mayoría ha quedado sin resolver. Aún más: a mayor dificultad del caso (y, por tanto, mayor necesidad de ayuda e intervención), menos éxito en la mediación.

Entre 2011 y principios de 2012, el modelo catalán de mediación se ha empezado a exportar a otras comunidades autónomas, como Andalucía, La Rioja y el País Vasco, entre otras. Aunque estas estructuras administrativas son fruto de la presión social, el movimiento tendrá que seguir atento y ejercer un estricto control sobre este tipo de dispositivos, para garantizar que actúen en defensa de los afectados. Como hemos señalado, existe el peligro de que en algunos casos estos servicios de mediación acaben sirviendo a los objetivos de bancos y cajas. El afán de la Administración por evitar el conflicto con el sector financiero la lleva a ofrecer falsas soluciones a las personas afectadas, como refinanciaciones del todo absurdas que aplazan la problemática pero sin resolverla. Además, las actuaciones de este tipo pueden acabar desactivando la movilización social, que es el auténtico motor del cambio, sin atacar la raíz del problema ni emprender las reformas estructurales necesarias para dar una respuesta adecuada a la situación.

En el ámbito parlamentario, ante la creciente sensibilización social, en junio de 2011, el Parlament de Catalunya convocó una comisión de trabajo, en el marco de la Comisión de Justicia, para intentar consensuar una propuesta conjunta sobre la reforma hipotecaria y trasladarla al Congreso de los Diputados. También en esta ocasión la PAH participó para reiterar lo mismo: menos comisiones y más democracia. Cuando la PAH ya se había extendido por todo el Estado, otros parlamentos autonómicos, así

como defensores del pueblo, mostraron su preocupación ante el alud de ejecuciones y apoyaron las demandas de los afectados.

Finalmente, a **nivel local**, con la campaña de mociones impulsada por la PAH a partir de diciembre de 2010 y ya explicada con anterioridad, los ayuntamientos empezaron a desarrollar un discurso propio y se posicionaron ante una problemática a la que no podían hacer frente con ninguna herramienta. Una vez más, el movimiento de las personas afectadas, sin recursos, subvenciones ni estructuras, es el que lidera no solo la visibilización y el diagnóstico de una problemática, sino también las propuestas y las formas de acción.



## Pequeñas grandes victorias

Desde sus inicios, la PAH tuvo muy claro que la batalla por el derecho a una vivienda sería una carrera de fondo, y que por tanto había que acotar los objetivos y marcarse metas a corto, medio y largo plazo.

Desde el principio también tuvo muy clara la importancia de ir acumulando pequeñas grandes victorias, tanto en el terreno simbólico como en el terreno más concreto. Victorias que han ido marcando el camino y que al mismo tiempo han alimentado el movimiento, haciéndolo cada vez más fuerte y mejor articulado. Celebrar estas victorias es un elemento fundamental, y probablemente una de las tareas más relevantes para cualquier intervención política que pretenda desafiar el capitalismo depredador imperante. Tenemos que demostrarnos a nosotros mismos que, contrariamente a lo que sentencian desde las tribunas políticas, judiciales, mediáticas y académicas, el mundo puede funcionar con criterios más justos e igualitarios, y que las dinámicas actuales son reversibles.

**Marisa salió adelante gracias a una gran fuerza interior y con el apoyo de la PAH**

Marisa, de Cerdanyola, trabajaba de enfermera y estaba casada. Se ganaba bien la vida y tenía una existencia «normal». Tuvo dos



hijos, con la mala suerte de que uno nació autista y el otro sufrió una parálisis cerebral. Cuando las cosas empezaron a empeorar económicamente, ella se puso enferma y dejó de poder hacer frente al pago de la hipoteca. El marido, acobardado ante las dificultades, la abandonó a ella y a los hijos. Pero ella no se rindió. A pesar de que el Banco Santander no le ofreció ninguna salida y escogió la vía judicial, Marisa nunca lanzó la toalla. Se realizó la subasta y el banco se adjudicó la vivienda por un 50 %; sumando intereses y costas, le quedó una deuda de 268.000 euros y el juzgado fijó la fecha del desahucio. Se solicitó la intervención de las administraciones local y autonómica, sin que sirviera para nada. Pero con el apoyo de la PAH y la denuncia pública se consiguió ejercer la presión suficiente como para hacer recular al Banco Santander pocos días antes del desahucio, previsto para mayo de 2011. Después de explicar el caso ante numerosos medios de comunicación, el banco accedió a dejar que continuara en su casa en régimen de alquiler asequible.

A día de hoy, el balance en este terreno es positivo y esperanzador:

- Se ha logrado denunciar una problemática que afecta a buena parte de la población pero que se mantenía incomprensiblemente silenciada. Una tarea de sensibilización y denuncia que no se circunscribe tan solo a las fronteras de nuestro estado. Medios internacionales, como *The New York Times*, *The Guardian*, la BBC y Al Jazeera, han podido conocer y denunciar, gracias al testimonio de la PAH, las dramáticas consecuencias de una legislación hipotecaria criminal.
- Más allá de descubrir una realidad social hasta hace poco invisible, se han señalado las causas estructurales que la han provocado y se han elaborado propuestas serias, viables, posibles y necesarias a todos los niveles (local, autonómico y estatal), que

cuentan con un respaldo social incuestionable. En este sentido, uno de los logros destacados ha sido que un término técnico totalmente desconocido como es «dación en pago» se haya popularizado. Incluso la propia Administración ha elaborado un discurso que se alimenta del trabajo y los documentos generados por la PAH.

- Se ha logrado que las entidades financieras estén más receptivas y dispuestas a negociar. La denuncia pública y las acciones de la PAH han dejado al descubierto el abuso, la irresponsabilidad y el modus operandi de bancos y cajas, lo cual a obligado a las entidades financieras a cuidar una imagen pública muy deteriorada y a ser más sensibles a las peticiones de las personas afectadas.

La presión social también ha impelido a las administraciones a actuar:

- Primero aumentaron el importe mínimo inembargable. Después introdujeron modificaciones en la LEC, y ahora los bancos se adjudican las viviendas en subasta por un 60 %, y no un 50 % del valor de tasación. Un cambio que, aunque ridículo y del todo insuficiente, tiene una gran carga simbólica. También se han creado servicios de mediación y comisiones de trabajo para analizar la situación y debatir propuestas, tanto en el ámbito estatal, como en el autonómico y el municipal.

- Se han logrado centenares de daciones en pago y algunas condonaciones de la deuda una vez realizada la subasta y se han podido paralizar cerca de doscientos cincuenta desahucios. Asimismo, se ha logrado que familias amenazadas con ser desahuciadas permanezcan en su hogar en régimen de alquiler, y en los casos en que no se ha podido evitar el lanzamiento se ha presionado a la Administración para realojar a las familias en viviendas públicas.

- Ante la sensibilidad social que despierta la problemática y las inhumanas consecuencias que el proceso de ejecución hipotecaria comporta para las familias, diversos juzgados y distintas audiencias provinciales han encontrado el resquicio jurídico para interpretar la ley de acuerdo con el contexto de crisis actual y

aprobar sentencias que aplican de facto la dación en pago y que acusan a las entidades bancarias de enriquecimiento injusto.

En un sentido más amplio, desde el ámbito judicial, cada vez más voces han respondido a la interpelación de la PAH. Así, por ejemplo, más allá de las sentencias, el Tribunal Superior de Justicia de la Rioja recalca la necesidad de modificar la legislación hipotecaria para introducir la dación en pago. En Valencia, a propuesta de la Intersindical Valenciana, la PAH consiguió el apoyo oficial de la Junta de Personal de la Administración de Justicia (que agrupa a los funcionarios de los juzgados de la provincia de Valencia), y su adhesión a las reivindicaciones de la PAH: moratoria de desahucios, dación en pago y alquiler social. La propuesta, aprobada por todos los sindicatos de justicia, mostraba la preocupación del funcionariado por el elevadísimo número de desahucios que se estaban produciendo en la Comunidad Valenciana. Además, reconocía entender la situación en que se encontraban las familias afectadas y manifestaba el deseo de evitar enfrentamientos con las familias desahuciadas y la ciudadanía que las apoya.

#### LAS CLAVES DEL MOVIMIENTO

En tanto que movimiento, uno de los elementos que explican el éxito de la PAH ha sido su capacidad de anticipar en todo momento el escenario más inmediato e ir siempre un paso por delante, hecho que le ha permitido en cierta medida condicionar las reglas de juego y los parámetros en que se mueve el debate. Albert Recio, profesor de Economía de la Universidad Autónoma de Barcelona y dirigente histórico del movimiento vecinal barcelonés, lo explica de la siguiente manera: «Quien define los temas de los debates condiciona los resultados. Eso es una cosa que los poderosos saben muy bien. Por eso, una tarea básica para todo movimiento contestatario competente consiste en escoger muy bien cuáles son los problemas que hay que tratar. Es lo que, por ejemplo, está llevando a cabo la Plataforma de Afectados por la Hipoteca al plantear la prioridad del derecho a la vivienda sobre el de los acreedores».

Por otro lado, algunas de las características que explican la capacidad de incidencia y la rápida expansión del movimiento son:

- Su independencia respecto a cualquier partido.
- La elaboración de propuestas serias, posibles y bien argumentadas.
  - El hecho de llevar a cabo campañas comunicativas claras, directas y visibles.
  - La elaboración de estrategias en distintos niveles que ha sabido combinar desde la interlocución con la Administración hasta la desobediencia civil pacífica, y que ha ido subiendo de tono de manera escalonada a medida que el movimiento se ha ido extendiendo y las demandas de mínimos seguían siendo ignoradas.
    - Perseverancia: un referente social estable.
    - Una composición heterogénea y transversal.
    - La apuesta por el asesoramiento colectivo como una herramienta que apodera a las personas y transforma la problemática individual en una lucha colectiva.
    - La descentralización, que amplifica las reivindicaciones y multiplica las acciones.
    - La PAH, un recurso útil: a pesar de ser conscientes de que la solución es política, la PAH da respuesta inmediata a los problemas cotidianos de las personas.
    - Alianzas estratégicas. Imbricación con la red vecinal y el Movimiento 15-M.
    - El trabajo con los medios ha sido una pieza clave a la hora de dar voz a la problemática y proyectar las demandas del movimiento. Pero la PAH condiciona la colaboración con los medios convencionales: no se permite un tratamiento meramente testimonial. Las personas que acuden a la PAH tienen un problema personal pero han decidido afrontarlo de manera colectiva. Y esto también es noticia.
    - Generación de empatía. En su camino, la PAH se ha ido encontrando con colaboraciones inesperadas: desde la procuradora de un banco que en teoría representaba a la entidad financiera

pero que ha terminado ayudando a aplazar un desahucio, hasta funcionarios de los juzgados que sacan comunicados solidarizándose con los afectados y en contra de la ley, pasando por publicistas que trabajan para bancos y cajas y nos escriben filtrando información sobre las estrategias comunicativas de las entidades.

## Hacia un cambio de modelo: de la burbuja inmobiliaria al derecho a una vivienda

Como ya hemos comentado al principio del libro, en 2006 el relator de las Naciones Unidas para una Vivienda Adecuada, Miloon Kothari, visitó España en misión oficial. A raíz de aquella misión presentó en la Asamblea General de la ONU un informe en el que denunciaba que las políticas implementadas durante los últimos años en el Estado español habían mercantilizado la vivienda, haciéndola inaccesible para buena parte de la población; también advertía de los riesgos de un modelo que trataba la vivienda como un producto de inversión. En marzo de 2012, su sucesora en el cargo, Raquel Rolnik, visitó Barcelona de la mano del Observatorio DESC. Durante su estancia tuvo la oportunidad de reunirse con un centenar de personas llegadas de todo el Estado y de escuchar de primera mano el relato de aquellos que no podían afrontar el pago de sus deudas hipotecarias. Lamentablemente, constató no solo que las advertencias que había efectuado su predecesor estaban justificadas, sino también que las autoridades competentes habían hecho caso omiso de las recomendaciones contempladas en el informe de 2006 y que los peores pronósticos se habían acabado cumpliendo. En una intervención final memorable ante los afectados, Rolnik sostuvo que la vivienda no solo había sido objeto de un proceso de mercantilización, sino que había sido sometida a un proceso de financiarización.

Según palabras textuales, «la primera pistola en la nuca fue obligar a la gente a meterse en operaciones de compra, empujándola a

entrar en un préstamo hipotecario, haciéndola creer que esto supondría acceder a una vivienda. Cuando en realidad todo esto se armó porque el capital global necesitaba la apertura de nuevos campos donde introducirse para extraer más intereses y más ganancias».

Con el fin de servir a un sistema basado en la expansión ilimitada de crédito y con una necesidad permanente de conquistar nuevos nichos de mercado, la vivienda había pasado de ser un objetivo de la política social a una mercancía, para acabar convirtiéndose en un activo financiero, en un medio para vehicular la expansión del crédito, y como tal sometido a la lógica financiera: «La burbuja inmobiliaria no fue una desviación en el camino, sino la necesidad misma de revalorización financiera de un producto financiero».

Para conseguir esta conversión fue necesario estrangular hasta prácticamente extinguir cualquier alternativa que no pasara por la propiedad privada, como las cooperativas de vivienda, la propiedad compartida, el alquiler o la vivienda pública, limitando así las opciones de la ciudadanía, que o bien accedía a un crédito hipotecario o bien se quedaba fuera.

La denuncia de la relatora, sin embargo, fue más allá, y culpó directamente a los poderes políticos de la situación por la que pasan actualmente centenares de miles de familias en todo el Estado, al considerar que «fue una opción política de los gobiernos abandonar la idea de la vivienda como política social, como un derecho humano»; asimismo, acabó enfatizando que «lo ilegal no era oponerse a una orden de desahucio de una familia, sino la postura de las autoridades españolas al dar cobertura a una legislación hipotecaria que pisoteaba los derechos fundamentales de las personas y ampara con su silencio los desahucios de miles de familias», hecho que vulnera distintos pactos internacionales suscritos por el Estado español.

#### UN MODELO DE NEGOCIO BASADO EN UNA ESTRUCTURA PIRAMIDAL

Recapitulando, la crisis en el Estado español ha sido consecuencia, por tanto, de un modelo económico basado principalmente



en la especulación inmobiliaria. Un modelo que se ha traducido en un fuerte endeudamiento de las empresas relacionadas con el sector de la construcción y que ha llevado a buena parte de la población a sobreendeudarse para acceder a una vivienda. Un modelo de negocio basado en un arquetípica estructura piramidal. Y como sucede en todos los negocios de este tipo, cuando la base de la pirámide ya no pudo pagar, la estructura se vino a bajo. Así, con el estallido de la burbuja, lo que muchos señalaban como el milagro español se desvaneció de la noche a la mañana.

En la primera parte del libro hemos analizado cómo ha sido este proceso y por qué hemos llegado hasta aquí. Un diagnóstico que resulta necesario si queremos evitar cometer los mismos errores en el futuro, y un análisis que nos lleva inevitablemente al terreno de la responsabilidad.

#### DE LA ESTAFA PIRAMIDAL A LA PIRÁMIDE DE RESPONSABILIDADES

Resulta evidente que como sociedad no hemos estado a la altura, que en alguna cosa hemos fallado y que tenemos que someternos a una reflexión colectiva. Nos ha faltado madurez, hemos pecado de ingenuos y no hemos sabido cuestionar decisiones y políticas que a la luz de los acontecimientos recientes se han constatado nefastas. Nos dejamos deslumbrar por el espejismo de un crecimiento que se sostenía a base de deuda, sin preocuparnos demasiado por los cimientos reales que sostenían nuestra economía y la creación de puestos de trabajo. Hicimos la vista gorda ante un modelo que tenía fecha de caducidad, que premiaba la cultura del pelotazo y que daba la espalda a las necesidades más básicas de la población. En este sentido, de una manera u otra, todos somos responsables. Una responsabilidad que no se puede rehuir, pero que tampoco se puede repartir a partes iguales ni en la misma medida. Hay quienes, ya sea por los cargos que ocupaban, por la posición de poder que ejercían o por la información privilegiada de que disponían, tienen más responsabilidad que otros.

Pero entonces, las personas que firmaron una hipoteca ¿son o no son responsables?

La respuesta es que sí, pero no más que los notarios que dieron fe de unos contratos abusivos que sabían que se firmaban con desconocimiento, o las tasadoras que hincharon los precios por encargo de bancos y cajas, o las entidades financieras que vendieron hipotecas con mentiras y condiciones abusivas, o las inmobiliarias que se coordinaron con directores de oficina para hacer avales cruzados y falsificar nóminas, o los responsables políticos que, en nombre del interés general, abonaron las condiciones para que este entramado fuera posible.

Por todo lo expuesto, en la parte más alta de la pirámide de responsabilidades se situaría, sin duda, la Administración. Los distintos gobiernos que se han ido sucediendo en el poder han sido los principales avaladores de este modelo; serían los arquitectos que han trazado las líneas maestras. A continuación encontraríamos a las entidades bancarias y a las grandes empresas de construcción. Multinacionales que han actuado con conocimiento de causa como *lobbies* de presión ejerciendo una influencia determinante en la toma de decisiones políticas. Entidades privadas que se han lucrado especulando con un bien de primera necesidad y que aún siguen presentando beneficios.

A día de hoy nadie pone en duda la connivencia con la cual han actuado estos dos niveles de la pirámide. Una connivencia que socava las reglas de juego democráticas y que nos permite afirmar que la sociedad española ha sido víctima de una estafa hipotecaria generalizada.

En la base de esta pirámide se situarían aquellos que, al quedarse en paro, no pueden asumir unas deudas que contrajeron para acceder a una necesidad de primer orden. Un colectivo que en ningún caso rehúye su parte de responsabilidad. Son responsables en la medida en que se dejaron engañar por unas administraciones que día sí, día también, los empujaban a comprar una vivienda, y por unas entidades financieras que astutamente los endeudaron.

Con frecuencia oímos decir que durante años estuvimos viviendo por encima de nuestras posibilidades. No es del todo exacto. Si vivimos de la manera en que lo hicimos fue sencillamente porque estaba dentro de las posibilidades que nos ofrecía el sistema, y es precisamente este sistema el que lo posibilitaba, lo permitía y lo estimulaba.

¿ESTÁ PAGANDO CADA CUÁL EN FUNCIÓN DE SUS RESPONSABILIDADES?

Lo que está poniendo en evidencia esta crisis es el doble rasero con el que se miden las distintas responsabilidades. La Administración sigue premiando a unas entidades financieras que han llevado al país a la bancarrota. Las inyecciones de capital público no han servido para recuperar el control ni la gestión del dinero. Excargos directivos que se sentaban en el consejo de administración de entidades rescatadas se han jubilado con indemnizaciones multimillonarias. Otros, como De Guindos, han dado el salto a la política y ahora presiden ministerios. Los actuales directivos de entidades intervenidas siguen cobrando sueldos obscenos mientras ejecutan hipotecas y se adjudican viviendas a precios de saldo. Así que no solo no han asumido ninguna responsabilidad, sino que todavía siguen recibiendo el trato de favor de unas administraciones que ya no se esconden a la hora de claudicar ante los intereses de los mercados financieros. Una deriva muy peligrosa. Nadie sabe adónde han ido a parar los millones de euros que ganaron las grandes promotoras e inmobiliarias durante los años de la burbuja. Empresas que con la crisis cierran, liquidan sus deudas pendientes con el patrimonio disponible y no tienen que justificarse ni ante la sociedad ni ante ningún tribunal. Nadie les exige que asuman responsabilidades.

Los únicos a los que se les está pasando cuentas son las familias que se han quedado sin trabajo y no pueden hacer frente a sus hipotecas. Familias que encima tienen que oír cómo la propia

Administración intenta culparlas como causantes de la crisis. Un chivo expiatorio perfecto que les ha permitido eludir su propia culpa. Personas, familias, vidas hipotecadas que no solo están asumiendo su cuota de responsabilidad, sino que también son condenadas a pagar la factura, la negligencia y los errores que han cometido otros. Personas desahuciadas de su casa, familias proscritas, expulsadas del sistema, a las que se les niega la oportunidad de rehacerse y llevar una vida digna. Una versión contemporánea de la esclavitud, como ya se ha comentado.

Pero los hombres y las mujeres no han nacido para ser esclavos, y tarde o temprano se acaban rebelando cuando ven amenazada su supervivencia y la de aquellos a quienes aman. En este sentido, la segunda parte del libro pretende reconstruir esta rebelión. La PAH es una respuesta constructiva para salir de la crisis, a la vez que una respuesta social y colectiva a la crisis. La PAH es un reducto de esperanza que llega allí donde las administraciones se ausentan, que lucha donde los partidos mayoritarios claudican. La PAH es justicia social. Para muchos, la última trinchera en el campo de batalla de la crisis.

#### GARANTIZAR EL DERECHO A LA VIVIENDA, UN PASO NECESARIO PARA SALIR DE LA CRISIS

Pero no podremos salir de la crisis sin acudir a la raíz del problema y deshacer el camino que nos ha guiado hasta aquí. Esto significa revertir el proceso de financiarización al que se ha sometido la vivienda durante las últimas décadas.

La conculcación sistemática del derecho a una vivienda provoca que las familias destinen más de un 50 % de sus ingresos a pagar la letra de la hipoteca o la renta de alquiler. Esto supone un trasvase de rentas desde las clases medias y populares hacia las élites propietarias, reproduciendo un modelo económico improductivo y rentista. Al mismo tiempo, secuestra unos recursos que a día de hoy son tan escasos como valiosos. En la medida en que la crisis actual es también una crisis de deuda privada y de consu-

mo, liberar estos recursos contribuiría de manera decisiva a reactivar la demanda interna y la economía.

Por otro lado, si el negocio inmobiliario deja de ser una bicoca rentable, las inversiones tendrán que canalizarse hacia otras actividades más productivas y sostenibles. No es una casualidad fortuita que aquellas economías que no han hecho de la vivienda un elemento de especulación hayan superado la crisis con mucha mayor facilidad.

Seguramente, uno de los grandes aciertos en el planteamiento de la PAH fue tener muy claro que el problema a combatir no se limitaba al mercado hipotecario. Como ya se ha mencionado, la crisis hipotecaria es la cara más actual de un problema de fondo: la mercantilización de la vivienda en el Estado español. Por eso, desde el principio la PAH eligió como lema «De la burbuja inmobiliaria hacia el derecho a la vivienda», y su manifiesto no se reduce a reivindicar la dación en pago y la moratoria de los desahucios, sino que exige la necesidad de una auditoría social que, siguiendo el ejemplo de Islandia, investigue las responsabilidades de la burbuja inmobiliaria y clarifique cuáles han sido los grandes beneficiarios y adónde ha ido a parar todo este dinero. Esta misma auditoría tendría que servir para acabar de perfilar las medidas destinadas a revertir la tendencia de los últimos años, con la finalidad de regular la vivienda como un bien de uso y no de inversión. Entre estas medidas, sin duda se tendrá que contemplar la creación de un parque público de alquiler social, el fomento de nuevos mecanismos para controlar el mercado hipotecario y la asignación de crédito, la limitación de la capacidad de endeudamiento de la población, la garantía de la función social de la propiedad como límite a un derecho del cual los grandes propietarios abusan, y la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos para hacer del alquiler una alternativa real, estable y asequible, entre otras.

Medidas que evitarán la formación de nuevas burbujas inmobiliarias, reduciendo el esfuerzo que han de realizar las familias para acceder a una vivienda.

## HACIA UN CAMBIO DE MODELO.

### LA LECCIÓN QUE NOS DEJA LA CRISIS

Pero todavía hay que ir más allá. Como se ha visto, no podemos hablar de hipotecas sin hablar de políticas de vivienda, ni de vivienda sin hablar de modelo económico, ni de todo lo anterior sin hablar del terreno donde se llevan a cabo estas decisiones. Esta crisis ha servido para constatar los graves déficits democráticos de nuestras sociedades y los riesgos de dejar la economía en manos de las entidades financieras y otras grandes corporaciones que buscan única y exclusivamente el máximo beneficio para repartir entre sus accionistas, desentendiéndose de si para conseguirlo hundan la economía real, que es la que genera los puestos de trabajo para la inmensa mayoría de la población. Por todo esto, además de legislar para garantizar el derecho a la vivienda, tendremos que hacer un replanteamiento más estructural todavía. Un replanteamiento que pasa por recuperar el timón de la política económica, ejercer sobre esta un control democrático y revisar que las inversiones y los mecanismos de asignación del crédito antepongan el interés colectivo a las ganancias a corto plazo. Las inyecciones de capital público a la banca abren una nueva oportunidad para recuperar una banca pública que gestione el dinero de los depositantes bajo unos criterios responsables, éticos y sostenibles.

### VAYAMOS DESPACIO, PORQUE VAMOS LEJOS

Pero tenemos que ir paso a paso. Con la cabeza fría y el corazón caliente. Sin perder de vista los grandes objetivos (derecho a la vivienda, más y mejor democracia y justicia social), el movimiento de las personas afectadas por la hipoteca ha sabido abrir un resquicio precisamente para distinguir objetivos a corto, medio y largo plazo. Esta visión ha permitido empezar a acumular pequeñas grandes victorias. Victorias que son necesarias para alimentar el movimiento. Victorias que son imprescindibles para levantar la moral de una población desgastada por los recortes sociales y por



el retroceso de derechos que hasta hace cuatro días creíamos consolidados. Una sociedad que ve, atónita, cómo se radicalizan las políticas de corte neoliberal que han provocado la crisis, en lo que Naomi Klein llama «doctrina de choque». Es decir, aprovechar el momento de desconcierto, miedo y cierta parálisis de la población en tiempos de crisis para implantar políticas que tienen como objetivo dismantelar el Estado de bienestar y arrancar los derechos conquistados para ponerlos en el mercado. Por todo esto, resulta imprescindible primero resistir a la embestida, y después ir ganando terreno.

En este sentido, y en el ámbito de la lucha por el derecho a la vivienda, la reacción de la Administración, que ha ido cediendo a medida que la presión popular ha ido en aumento, aunque tibia y del todo insuficiente, nos indica el camino. La dación en pago retroactiva ya no es tabú. Convertir en alquiler social los pisos en manos de las entidades bancarias, evitando así que miles de familias sean desahuciadas, ha logrado imponerse como una cuestión de sentido común, a pesar de la potencia de los altavoces neoliberales para reproducir su discurso y modelar el imaginario popular. La gente ha entendido que no nos encontramos ante un problema individual, sino ante un problema colectivo, social y político. Y es en estos términos en los que hay que seguir situando el debate y trabajando las redes de apoyo mutuo y la organización colectiva.

De la misma manera, y en otros frentes, los recortes en los ámbitos de la educación y la sanidad también han servido para articular una respuesta. El 15-M y las asambleas de barrio son un aliento de esperanza. Todos ellos, elementos suficientes para coger carrerilla, para no tirar la toalla y para seguir construyendo una alternativa.

#### HACIA DÓNDE NOS DIRIGIMOS

Durante los últimos tiempos, el individualismo, el egoísmo y el consumismo han sido los valores que nuestra sociedad ha pre-



miado. Los resultados saltan a la vista. El año 2012 será un año difícil, un año de recesión económica en el que, entre otras cosas, aumentarán las ejecuciones hipotecarias y los desahucios, al tiempo que se aplicarán nuevos recortes.

La salida sistémica de la crisis que nos brinda la receta neoliberal ya la conocemos. Más recortes, desmantelamiento del Estado de bienestar, mercantilización de derechos sociales que significan la apertura de nuevos mercados hasta ahora vetados a la iniciativa privada... El caso que mejor lo ejemplifica es lo que está sucediendo en Grecia. Se trata de viejas recetas que prescribe el capitalismo cuando una economía entra en recesión. Recetas que en la década de 1990 se impusieron en distintos países de América Latina y Asia con resultados de sobra conocidos. No es casualidad que países como Argentina hayan levantado cabeza en la medida en que se han alejado del guion, después de negarse a pagar parte de las deudas pendientes con los acreedores internacionales, unas deudas consideradas ilegítimas por la sociedad. Otro ejemplo más reciente de un país díscolo que se ha negado a someterse a los ajustes y dictámenes de la doctrina oficial es el que nos ofrece el pueblo islandés, con unos resultados ciertamente esperanzadores.

Por tanto, si el camino de la austeridad presupuestaria y los recortes ya sabemos hacia dónde nos lleva, quizá tendríamos que empezar a inspeccionar y experimentar otras opciones.

Por otro lado, esta crisis también está dejando en evidencia la obsolescencia de algunas organizaciones sociales que hasta ahora habían actuado como garantes de los derechos de la población. Entre otros, los sindicatos laborales se muestran incapaces de dar respuesta al chantaje de las deslocalizaciones y a los despidos. No es un problema exclusivamente suyo. Vivimos en un mundo con cada vez más y mejor tecnología, y por tanto más productivo, pero donde esta productividad no se traduce en una mejora de nuestras condiciones de vida, cada vez más precarias. En este mundo, el peso del trabajo como factor de producción cada vez

es más residual, hecho que comporta un progresivo declive del poder de negociación y de la capacidad de incidencia de los sindicatos, que se acaba plasmando en una pérdida de derechos, como queda patente en la reciente reforma laboral aprobada por el Partido Popular.

El resultado de esta ecuación es paradójico. Vivimos en un mundo cada vez más rico, pero donde se incrementan cada día las desigualdades.

Por tanto, tendremos que pensar nuevos dispositivos que superen o, al menos, complementen las clásicas estructuras sindicales con la creación de nuevas arquitecturas sociales que aseguren la provisión de bienes y servicios básicos para la población. Una nueva manera de organizarse que abra las puertas a un nuevo sindicalismo más aferrado a las condiciones de vida y al territorio, y no tanto a la esfera laboral. Nuevas fórmulas y agentes sociales que den respuesta a las necesidades actuales de la ciudadanía con capacidad para reeditar y sellar un nuevo pacto social.

En este sentido, las redes de apoyo mutuo basadas en la solidaridad, como la PAH o las asambleas de barrio que han proliferado al amparo del 15-M, constituyen un experimento prometedor, reconfiguran la relación de fuerzas existentes y suponen un desafío para el Estado, que tarde o temprano tendrá que reinventarse para atender las nuevas demandas sociales si no quiere perder legitimidad y, por tanto, poder. Y es que cuando los amortiguadores sociales de los que nos habíamos dotado como sociedad se hacen trizas, tarde o temprano acaban siendo reemplazados por otros. Si la Administración pública se desentiende, aparecerán nuevos sujetos políticos que la reemplacen.

Nos encontramos, pues, ante una encrucijada, y tenemos que elegir. Cada vez somos más los que hemos escogido caminar hacia otro paradigma, hacia una nueva manera de organizarnos y de relacionarnos. Sabemos que el camino no es fácil, que no estará exento de errores y que tendremos que lidiar con multitud de

contradicciones. Tal como reza uno de los adagios zapatistas que más fortuna han hecho, tendremos que caminar preguntando. No se trata de una utopía, sino de la única salida civilizada posible a la crisis.

3

Aspectos legales.  
Consejos y recursos



## La hipoteca y el procedimiento de ejecución en el Estado español: ¿anomalía o perversión?

Una cosa que muy poca gente sabía y que ahora, de forma traumática, se ha descubierto es que, en el Estado español, la deuda hipotecaria no se extingue con la entrega de la vivienda. Esto es así porque lo que contratan las personas son préstamos de los que responden personalmente, donde la vivienda es solo una garantía. De esta manera, en caso de incumplimiento a la hora de devolver el préstamo, el acreedor puede ejecutar la garantía (y subastar la vivienda hipotecada), pero esto no quiere decir que el resultado sea suficiente para liquidar la deuda. El préstamo es una obligación principal del propietario. La hipoteca es un derecho que tiene el acreedor sobre la vivienda del propietario endeudado.

Dejar de pagar una cuota es incumplir el contrato que tenemos con la entidad financiera, y esta puede proceder a reclamar-nos el pago. Como se verá más adelante, puede hacerlo por la vía judicial o por la vía extrajudicial, ante un notario. Pero en ambos casos el procedimiento es (en lenguaje jurídico) de «desequilibrio»: inicialmente el banco ya tiene razón, y la ley convierte al juez o notario nada más que en un ejecutor automático. Ambos, por ley, tienen que estar a favor del banco, ya que existe una hipoteca constituida como documento público ante notario y, por tanto, se presume que solo hay que ejecutar el acuerdo libremente pactado. Por ello, no se trata de un procedimiento «deliberativo», es decir, no se prevé que en ningún momento el juez pueda escuchar al deudor: aunque quiera o lo considere re-

levante, no puede saber si la persona está desempleada, o enferma, si hay menores a su cargo, si ha sido estafada... Nada que no sea el pago de la deuda se puede someter a su valoración. Aún más: en la práctica, la mayoría de los trámites relativos a la ejecución los despachan de manera rutinaria los secretarios judiciales y los programas informáticos, sin que el juez intervenga en absoluto.

Aunque esto ya ha sonado bastante duro, en realidad el procedimiento se va volviendo más despiadado a medida que añadimos el detalle de otros elementos, como, por ejemplo, el que se conoce como «vencimiento anticipado». A pesar de que estamos hablando de préstamos de larga duración (de hasta 30 y 40 años), la ley española no prevé diferenciar un impago sistemático de una dificultad puntual. Así, en cuanto se deja de pagar, no solo se acumulan las cuotas impagadas más los intereses de demora, sino que la entidad acreedora nos puede reclamar la totalidad de la deuda.

Llegados a la subasta, y como ya se ha explicado suficientemente, nos encontramos con uno de los elementos más polémicos: la posibilidad del banco de adjudicarse la vivienda por el 60 % del valor de tasación si la subasta queda desierta. Hay que remarcar que este porcentaje es arbitrario: la ley dice el 60 % igual que hace unos meses decía el 50 %, como podría decir el 10 % o el 80 %. No hay ninguna justificación objetiva, y depende únicamente y exclusivamente de la voluntad del Parlamento que aprueba las leyes y la reforma de estas. Por último, la deuda que no queda cubierta por el valor de adjudicación es una deuda viva de la que la persona tendrá que responder toda la vida. Como dice el artículo 1.911 del Código Civil: «Del cumplimiento de las obligaciones responde el deudor con todos sus bienes presentes y futuros». Y las obligaciones se extienden a los avaladores, que también pueden perderlo todo.

La ignorancia de la ley no exime de su cumplimiento, y todo lo que hemos descrito hasta aquí se hace cumplir con rigor incle-



mente, sin excepciones. Ahora bien, sorprende que leyes, reglamentos y mecanismos de control no sean igual de rigurosos ante otras prácticas y actores que intervienen en los mismos contratos y en los mismos procedimientos.

Buena parte de la inclemencia con la que ahora se trata a la gente empobrecida que, contra su voluntad, se ven imposibilitados a pagar la hipoteca se basa en el hecho de que libremente firmaron un contrato. Pero recordemos cómo se firmaron los contratos: con desinformación; a veces con engaño e incluso con falsedades documentales facilitadas por las propias entidades, con un incontestable desequilibrio entre las partes. Pensemos, por ejemplo, en el papel de las tasadoras, que hincharon los precios por encargo de las entidades pero nadie las investiga ni les pide responsabilidades. O en el de los notarios, obligados a reunirse con el deudor que firma la hipoteca, con carácter previo a la firma: incumplimiento sistemático. Si bien en teoría son los responsables de dar fe de que las partes han firmado siendo plenamente conocedoras de las implicaciones, en la realidad tasadoras y notarios han ganado enormes beneficios durante los años de la burbuja a costa de una mala práctica sistemática que ahora no tiene ningún castigo.

Resumiendo, podemos destacar los siguientes aspectos como los principales elementos que pondrían en duda la proporcionalidad y la adecuación que sería exigible al procedimiento hipotecario:

- Desinformación y engaño en la contratación de las hipotecas.
- Desproporción en el castigo a la persona deudora.
- Indefensión absoluta de la persona deudora, ya que no puede alegar nada.
- Arbitrariedad en el valor de la adjudicación tras subasta desierta.
- Discriminación en la aplicación de la ley.
- Resultados antisociales (se vulneran derechos humanos y se rompe la cohesión social) y antieconómicos (se promueve la economía sumergida y se constriñe el consumo).

## EL PROCEDIMIENTO CONCURSAL

El procedimiento concursal es lo que popularmente se conoce como «declararse en quiebra». Cuando un deudor ve que no podrá pagar a sus acreedores, pide declararse en concurso ante el juzgado mercantil. Este designa un administrador concursal que realiza un informe sobre las causas de la insolvencia y resume las deudas y los activos. A continuación, o bien se produce un acuerdo con los acreedores en la forma de pago de las deudas o bien se liquida el patrimonio: con lo que se obtiene, se paga a los acreedores y es posible una condonación parcial para aquellas deudas que no quedan cubiertas con la liquidación. Otra ventaja es que, mientras dura todo el concurso, se congelan los intereses y los procedimientos de ejecución de deudas.

Al principio de la crisis corrió el rumor de que, para evitar la deuda y el desahucio, las familias se podían declarar en quiebra, igual que las empresas. Y es cierto que, formalmente, la ley concursal está dirigida tanto a la persona jurídica (empresas) como a la persona física, pero en la práctica no es exactamente así. En la ley no hay ninguna referencia al consumidor, y el principal problema de las familias, la hipoteca, queda excluido del procedimiento, de manera que no sirve para salvar la vivienda. El concurso de particulares solo paraliza la ejecución hipotecaria si la vivienda está vinculada a la actividad profesional. Nos encontramos, pues, con la paradoja de que este procedimiento no sirve para el principal problema de los ciudadanos, pero en cambio sí permite paralizar las ejecuciones de las empresas inmobiliarias, que fueron mucho más irresponsables en sus operaciones que las familias y que además se hipotecaron no para acceder a una vivienda, sino para especular.

Así, el procedimiento concursal para personas físicas solo es recomendable cuando se produce una situación de sobreendeudamiento más allá de la hipoteca (préstamos personales, tarjetas de crédito, etcétera), y aun así no es fácil. De hecho, aunque en el concurso entrara la hipoteca de la vivienda habitual, el procedi-

miento tal como es en la actualidad seguiría siendo poco recomendable para particulares, en tanto que implica sumergirse en un procedimiento complejo que dura bastante tiempo, es muy costoso (tanto si lo paga el concursante como si lo hace el Estado) y significa una fiscalización del día a día de las familias en concurso (el administrador tiene que autorizar los gastos). Teniendo en cuenta el volumen de personas que actualmente se enfrentan a procedimientos de ejecución hipotecaria, si estas acudirían en masa al concurso colapsarían los juzgados durante años. Y lo más importante: no necesitamos judicializar todavía más un problema económico y social, sino resolverlo.

#### LA LEY SOLO SE REFORMA PARA ENDURECERLA

En 2009, cuando ya hacía dos años que había comenzado la crisis, los efectos devastadores del procedimiento hipotecario español empezaban a ser evidentes. No obstante, el Gobierno español no solo no aprobaba una reforma para proteger los derechos de los ciudadanos afectados, sino que reformaba la ley hipotecaria para endurecerla todavía más.

El Real Decreto 716/2009 de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero daba todavía mayor cobertura a los intereses de las entidades financieras. Entre otras, se contemplaba la posibilidad de que las entidades financieras, de forma unilateral, pudieran ampliar la hipoteca exigiendo nuevas garantías si la vivienda sufre una depreciación respecto al valor inicial de tasación. Así, para las personas físicas, si el valor de su vivienda es, durante un año, inferior en un 20 % al del crédito hipotecario, el banco puede exigir la ampliación de la hipoteca a otros bienes (salarios, nuevas propiedades, nuevos avaladores). En caso de que la persona se niegue o no tenga capacidad para aportar nuevas garantías, la reforma faculta a la entidad para resolver el contrato, es decir, para reclamar la totalidad de la deuda y proceder a la ejecución hipotecaria, a pesar de que la persona esté al día de pago.

Mientras esto pasaba, y hasta la fecha de cierre de este libro, a pesar de que numerosas voces pedían una reforma urgente para dar una salida a las víctimas más vulnerables de la crisis, el Gobierno (primero socialista, después popular) se ha negado en redondo a escuchar este clamor. Ni la dación reclamada por los afectados ni el mecanismo de segunda oportunidad que expertos juristas consultados por el propio Gobierno recomendaban han sido regulados, con la excusa de la complejidad que supondría modificar normas básicas del Estado de Derecho y que podrían afectar a la seguridad jurídica de los contratos. Pero la pregunta inevitable es: ¿dónde queda el Estado de Derecho y la seguridad jurídica para los centenares de miles de familias afectadas por una ejecución hipotecaria que los condena de por vida?

### **Y en Europa, ¿cómo lo hacen?**

En materia de vivienda, la anomalía española no se reduce al tema hipotecario. En el marco europeo somos líderes en vivienda vacía (alrededor de 6 millones, según una estimación del INE de 2012), en corrupción urbanística, en porcentaje de propietarios y sobreendeudamiento... Por el contrario, somos de los países europeos con menos alquiler (10 % del parque frente al 30 % de la media europea), y casi ni salimos en la estadística de alquiler social (por debajo del 1 %, solo por delante de Grecia, y a años luz del 35 % de los Países Bajos o el 20 % de Austria, Reino Unido, Francia y Finlandia). Evidentemente, tal como ya se ha explicado en la primera parte del libro, existe una relación directa entre la falta de políticas que incentivan el alquiler u otras formas de tenencia alternativas a la propiedad, la ausencia de un parque público de alquiler social y el sobreendeudamiento de la población.

En materia hipotecaria, la anomalía española sobresale una vez más. En países vecinos que nuestras administraciones tienen como referente y modelo en muchos temas, especialmente eco-

nómicos, la liquidación de deudas en determinadas circunstancias y el derecho a la segunda oportunidad es la regla, no la excepción. Si bien es cierto que la dación en pago como tal está implantada en Estados Unidos pero no en Europa, también es cierto que en casi todos los países europeos existe algún procedimiento para superar la insolvencia de la persona física.

Básicamente, hay dos modelos. Por un lado, el modelo anglosajón, que permite «volver a empezar» (*fresh start*) y que sería el más cercano a la dación en pago. Propone un procedimiento concursal en el que, en los casos de deudores de buena fe, se utiliza el patrimonio disponible para pagar las deudas, incluida la hipoteca de la vivienda habitual, y lo que no se puede cubrir queda condonado por el juez, aunque el acreedor no esté de acuerdo. Así, las personas pueden «volver a empezar» y generar de nuevo ingresos sin miedo a ser embargadas. La idea de fondo es que, por razones humanitarias, las personas han de tener derecho a una segunda oportunidad, pero también que hay una corresponsabilidad del acreedor que ha concedido el préstamo, y que es bueno para la sociedad en general que el deudor de buena fe pueda reincorporarse lo antes posible a la actividad económica y al consumo.

El otro modelo, más común en Europa, es el de la rehabilitación. Está más orientado a encontrar un plan viable de pago de las deudas mediante una renegociación, que se puede hacer tanto por vía judicial como fuera de los tribunales, y siempre a partir de una mediación obligatoria. Aquí no hay una condonación automática de las deudas, pero tampoco se permite una condena de por vida: después de un determinado tiempo, y si el deudor de buena fe ha hecho todo lo posible por saldar las deudas, podrá tener el beneficio de una condonación parcial.

Así, por ejemplo, en Alemania está prevista una fase de negociación previa a la vía judicial. Si no se produce un acuerdo se puede recurrir a la vía concursal, aportando un plan de pagos viable. El juez puede aprobar este plan aunque los acreedores no estén de acuerdo. Si no hay viabilidad posible, entonces sí se liqui-

da el patrimonio disponible y las deudas no cubiertas prescriben a los seis años. En Francia también existe una fase previa a la judicial, en este caso una vía administrativa de sobreendeudamiento en la que se paralizan las ejecuciones, incluida la hipoteca, y se estudia un plan de pagos. Si no hay acuerdo, desde 2003 existe una «ley de la segunda oportunidad» que, solo en los casos de deudores de buena fe e insolvencia grave, permite la extinción de las deudas. En el peor de los casos, está previsto que el plan de pagos se alargue como máximo diez años.

Resumiendo: el hecho de que existan vías como la mediación obligatoria para la entidad, los procedimientos concursales que permiten condonaciones sustanciales de la deuda y las prescripciones de las deudas que permiten que en un plazo razonable las personas puedan volver a empezar, hace que, en la práctica, muchas entidades apliquen de facto la dación en pago. Si los bancos saben que las personas pueden recurrir a mecanismos que al final los liberan de las deudas, prefieren ahorrarse el tiempo y el dinero del procedimiento y aceptar la dación. El resultado: en Europa se sigue concediendo crédito, pero de manera mucho más responsable y con tasaciones menos hinchadas que en España, desmintiendo las amenazas que profiere la banca española acerca de los riesgos de legislar la dación en pago o algún tipo de fórmula que permita la segunda oportunidad.

#### DIRECTIVA EUROPEA

En 2008, se publicaba el dictamen del Comité Económico y Social Europeo, *Crédito y exclusión social en la sociedad de la abundancia*, en el cual se alertaba de que las diferencias entre los sistemas de regulación hipotecaria de los distintos países europeos «favorece una situación de desigualdad de oportunidades que genera injusticia social, por un lado, y que distorsiona y obstruye la plena realización del mercado interior, por otra». La conclusión lógica era señalar la exigencia de una intervención proporcional de la Unión Europea para reequilibrar la situación.



A pesar de que hacía años que en Europa se hablaba de la necesidad de armonizar los aspectos relacionados con un mercado tan importante como el hipotecario, los intereses en juego han retardado cualquier intervención. Hasta que, con la crisis, el mal funcionamiento de las entidades financieras y en particular la crisis de las hipotecas *subprime* (hipotecas de alto riesgo o hipotecas basura) han puesto en cuestión el sistema y han provocado la desconfianza entre los consumidores. Esta falta de confianza es la que ha posibilitado que la idea de una normativa común se pudiera concretar. El Parlamento europeo se ha propuesto aprobar antes de que acabe 2012 una directiva sobre créditos hipotecarios para acceder al mercado residencial en régimen de propiedad.

Pero los propios eurodiputados de la comisión responsable de sacar adelante el texto de la directiva y las negociaciones para su aprobación reconocieron, a principios de 2012, que para garantizar el consenso, el texto no podría ser demasiado ambicioso. Y es que si el *lobby* financiero es poderoso en España, también lo es en Europa. Además, la directiva tiene que ser aprobada por el Parlamento, la Comisión y el Consejo, donde quienes acaban mandando son los gobiernos de los países que componen la Unión.

Los objetivos formales de la directiva son tres: mejorar la integración de los mercados europeos, favorecer la protección de los consumidores y optimizar la inclusión financiera. Pero, previsiblemente, el texto final no dirá nada sobre cuestiones que ahora angustian a la población, como la ejecución de la deuda en caso de impago. Se limitará a mejorar la información previa de los contratos, a promover la transparencia del sector, a mejorar las tasaciones y los estudios de solvencia previos a la contratación, etcétera. Cuestiones que sin duda será bueno regular, pero que no atacan las principales preocupaciones de la ciudadanía: la regulación de la segunda oportunidad o la regulación del mercado hipotecario para evitar el sobreendeudamiento. Cuando se lee el detalle del texto queda claro que se acaba imponiendo el objetivo de devolver la confianza al mercado financiero para seguir alimentando el



gran negocio de las hipotecas, por encima de la necesidad de garantizar los derechos fundamentales de las personas y de favorecer otras formas de acceso a la vivienda más sostenibles.

En un seminario público en Bruselas de presentación del proyecto de directiva ante la prensa, a finales de enero de 2012, numerosos medios del Estado español se interesaron por las propuestas de la nueva directiva en una situación crítica como la española. Los ponentes se limitaron a responder que el problema español era singular, especialmente grave, pero una anomalía dentro del contexto europeo, y que por tanto no se podía impulsar una regulación en toda Europa por un problema que solo era de uno de los países, ya que «el exceso de regulación sería negativo». ¿Negativo para quién? Para las entidades financieras, por supuesto. En cualquier caso, quedó claro que de Europa no llegaría la solución a la «anomalía» española.

## **Sentencias con sentido y sensibilidad**

En diciembre de 2010, la Sección 2.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Navarra dictaba una interlocutoria pionera en el Estado que ratificaba la sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Estella, según la cual la adjudicación de una vivienda por parte del BBVA era suficiente para saldar la deuda. La noticia tuvo eco rápidamente en todos los medios de comunicación, que anunciaron que una Audiencia aplicaba la dación en pago. En realidad no es exactamente así, ya que la dación solo se puede hacer cuando la persona afectada todavía es la propietaria. Por otro lado, ningún juez puede alterar el actual procedimiento de ejecución. Así que, en realidad, el procedimiento ejecutivo se había desarrollado según la ley vigente, y el BBVA se había adjudicado la vivienda en subasta desierta por el 50 % de su valor de tasación.

Ahora bien, cuando el BBVA pretendió utilizar el privilegio que le da la ley para seguir reclamando la deuda formalmente no

cubierta por el 50 % del valor de adjudicación, el juez rechazó esta pretensión. Para hacerlo, el tribunal recordó que, según el artículo 3 del Código Civil, «las normas deben ser interpretadas de acuerdo con la realidad del tiempo en que deben ser aplicadas», y la pretensión de la entidad de seguir persiguiendo la deuda en el actual contexto de crisis constituiría un «abuso de derecho». Especialmente, porque 1) la entidad había hecho la tasación de la vivienda por un valor muy superior a la deuda pendiente y ahora no podía desentenderse de esta tasación; 2) la entidad incorporaba la vivienda a su patrimonio no por el 50 %, sino por el valor de tasación; y 3) las entidades financieras en general tienen una responsabilidad directa en la actual crisis, y si la vivienda en ese momento tenía un valor de mercado inferior era directamente atribuible a la mala gestión de estas entidades.

Casi un año después de la interlocutoria de Navarra, en septiembre de 2011, la Sección 2.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Girona aceptó el recurso de apelación contra la decisión del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Girona de continuar con el procedimiento una vez ejecutada la vivienda. En este caso, pues, no ratificaba una decisión del juzgado, sino que aceptaba el recurso de la persona afectada contra la orden de ejecución de la deuda restante, abriendo la vía para que todos los abogados recurran contra las órdenes de embargo posteriores a las subastas.

También en este caso, la Audiencia consideró «abuso de derecho» la pretensión del Deutsche Bank de seguir reclamando la deuda cuando esta entidad había incorporado a su patrimonio la vivienda por un importe superior, hecho que provocaría un «enriquecimiento injusto». La resolución recordaba que los créditos hipotecarios son contratos de adhesión en que la parte fuerte, el banco, no puede cambiar los términos (la tasación, entre otros) que él mismo acordó en escritura pública. En segundo término, la interlocutoria establecía que continuar con la ejecución una vez ejecutada la vivienda podía considerarse una «cláusula abusi-

va», y por tanto nula de acuerdo con aquello que establece la Ley General por la Defensa de Consumidores y Usuarios 1/2007.

Aparte de estos dos autos, que han sido los más conocidos y en parte los más relevantes, dado que ha sido una Audiencia Provincial la que se ha pronunciado (y, por tanto, una instancia superior a los juzgados de instrucción), poco a poco se han ido conociendo un goteo de sentencias similares por toda la geografía española, entre las cuales destacan las siguientes: Sección 2.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Ciudad Real (enero de 2011); Juzgado de Primera Instancia n.º 44 de Barcelona (febrero de 2011); Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Vinaroz (marzo de 2011); Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Elche (julio de 2011); Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Lleida (diciembre de 2011); Juzgado de Instrucción n.º 3 de Torrejón de Ardoz (enero de 2012); Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Arenys de Mar (febrero de 2012); Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Mataró (febrero de 2012); Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Valladolid (marzo de 2012)... Y seguro que cuando este libro se publique ya podremos sumar más.

Lo que dicen estas sentencias no es que no se haya de responder de los préstamos contratados. Ciertamente, la propia idea de préstamo tendría poco sentido sin una responsabilidad obligada ante este. Ahora bien, lo que sí se tiene que poder plantear es que esta responsabilidad ha de poder ser limitada en algunos casos excepcionales, en los que se produce una causa sobrevenida e involuntaria que provoca la incapacidad de pago. Y, por otro lado, lo que resulta inaceptable es que haya un valor de adjudicación arbitrario que suponga la condena de la parte más débil, exonerando de su responsabilidad a la parte más fuerte.

#### EL MUNDO JUDICIAL SE MOVILIZA

Estas sentencias que, de alguna manera, aplican una versión indirecta y a posteriori de la dación en pago, sobre todo ponen de manifiesto el malestar o la incomodidad entre muchos jueces y

profesionales del mundo jurídico con un procedimiento que provoca graves injusticias. Pero aparte de estos autos ha habido otras acciones.

Quizá una de las más conocidas es la cuestión de inconstitucionalidad planteada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Sabadell. El pasado septiembre de 2010, el juez Guillem Soler le planteó al Tribunal Constitucional sus sospechas de que el procedimiento de ejecución podría ser inconstitucional, como mínimo por vulnerar el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, el derecho a la vivienda digna y adecuada, y el principio de interdicción de la arbitrariedad en la actuación de los poderes públicos. En julio de 2011, el Tribunal Constitucional respondió con el archivo de la queja, alegando que no era su competencia, sino del legislador.

Otra acción en curso es la cuestión prejudicial presentada por el magistrado J. M. Fernández Seijo ante el Tribunal de Justicia de Luxemburgo. A partir de la demanda de un afectado que, habiendo ya sufrido la ejecución hipotecaria y el desahucio, reclama por la nulidad de tres cláusulas potencialmente abusivas que habrían podido ser las desencadenantes de su insolvencia y posterior ejecución, el magistrado plantea al tribunal europeo si el procedimiento hipotecario español podría estar vulnerando los derechos de los consumidores recogidos en la Directiva Europea 93/13/CEE. La cuestión ha sido admitida a trámite y el tribunal escuchará al afectado, a la entidad, al Estado español y al resto de Estados antes de pronunciarse.

Fuera ya de los tribunales, importantes asociaciones profesionales, como Jueces para la Democracia, han emitido comunicados contundentes en los que se han posicionado de forma clara respecto a la necesidad de una reforma de la legislación hipotecaria que sea obligatoria, y no voluntaria, para las entidades. También Carlos Castresana, fiscal del Tribunal Supremo, realizó unas declaraciones muy duras el pasado marzo de 2012 denunciando la «desigualdad sangrante» que provocan las ejecuciones

hipotecarias. Castresana instó al Gobierno a regular la dación en pago, al tiempo que planteó la necesidad de establecer un fondo de rescate para las familias, de la misma manera que el Estado ha hecho con el sector bancario. Su intervención acababa recomendando a la ciudadanía que se movilizara por la defensa de sus derechos.

## Las fases del proceso

Fruto del trabajo colectivo y voluntario de mucha gente y de la ayuda puntual de diversos profesionales del mundo jurídico, y sumando la experiencia práctica de tres años, la PAH ha ido acumulando un conocimiento detallado del procedimiento que se inicia cuando se deja de pagar una hipoteca. Este conocimiento es el que se utiliza en el asesoramiento colectivo anteriormente descrito, y se complementa con consejos y recursos que se han ido elaborando y consolidando con la práctica cotidiana de las asambleas de las distintas PAH.

Compartimos aquí un resumen de las tres fases principales y algunos consejos. Pero queremos remarcar que solo son indicaciones útiles: en muchos casos, nos han permitido conseguir una dación o detener un desahucio, pero en otras ha sido imposible resolver positivamente el caso. Y es que, una vez más, recordamos que la clave de todo esto radica en organizarnos para cambiar una ley que, ahora mismo, deja en manos de las entidades financieras la decisión final que hará, o no, que un caso se resuelva.

En este sentido, os ofrecemos ya un consejo general, útil para cualquiera de las fases: ¡cuidado con los buitres! Cualquier persona o empresa que os diga que, por un cantidad de dinero, os pueden resolver el problema, sencillamente os está mintiendo. Ni el mejor de los abogados puede asegurar ninguna victoria con una ley injusta como la actual. Si una entidad financiera tiene claro que le interesa quedarse con vuestra casa por vía judicial, la ley se

lo permitirá sin que ningún abogado y ninguna empresa consigan impedirlo. Otra cosa es que, en efecto, un buen profesional os podrá ayudar a negociar mejor con la entidad. Pero esto también lo podéis hacer solos siguiendo algunos consejos o, mejor todavía, con el apoyo de la PAH más cercana; así no tendréis que gastar un dinero que no tenéis y, además, descubriréis que juntándoos con más gente os sentiréis menos solos, disfrutaréis de la solidaridad y aprenderéis a valeros por vosotros mismos. Y esto no tiene precio.

Entre la gente que intenta aprovecharse de la desgracia ajena hay que tener especial cuidado con los chiringuitos pseudomafiosos que se mueven por los alrededores de los juzgados. Estos personajes se dedican a pasar por los tableros de anuncios de cada juzgado, donde, por ley, se anuncian los procesos de ejecuciones hipotecarias con todos los datos personales (nombre, apellidos y dirección). Esto les permite enviar cartas o hacer llamadas presentándose como alguien que tiene toda la información sobre nuestro caso y, si le pagamos, nos puede «ayudar». A veces se hacen pasar por abogados que actúan en nombre de la entidad financiera, y otras utilizan nombre comerciales e imágenes que plagian iniciativas como las de la PAH para intentar captar clientes (es el caso de una «Plataforma antideshucios. Soluciones Jurídicas a Problemas Hipotecarios» y de la «Xarxa Catalana de Defensa Jurídica»). Si se ponen en contacto con vosotros, ni caso: solo os harán perder un dinero que necesitaréis para cosas más importantes.

Otro consejo general, válido para cualquiera de las fases y quizá el más importante de todos: calma, mucha calma. Nadie va a la cárcel por no pagar una hipoteca, y un procedimiento judicial de ejecución hipotecaria y desahucio tarda un tiempo, como mínimo unos meses (la media actual es de alrededor 18 meses): no se resuelve de un día para otro y, por tanto, tendremos tiempo de ir midiendo qué podemos hacer. Es habitual y normal que desde el primer momento en que tengamos dificultades de pago empecemos



a sentir una gran angustia; todavía se complica más si el director de oficina o la persona interlocutora de la entidad financiera se niega a ofrecer ninguna solución, o incluso te amenaza con echarte a la calle y dejarte sin nada. La ansiedad ante la posible pérdida de la vivienda es del todo comprensible, pero una vez hemos dejado de pagar porque sencillamente no podíamos hacer otra cosa, de nada nos servirá preocuparnos más. Priorizad vuestro bienestar y el de vuestra familia, no dejéis que las tensiones por motivos económicos os amarguen el día a día. Siempre se puede hacer alguna cosa, y aún más si contáis con el apoyo de la PAH más cercana u otro colectivo similar basado en el apoyo mutuo.

### **Fase 1: Dejar de pagar. Consejos**

Esta es la fase en la que todavía no hay ningún procedimiento judicial. Empieza en el momento en que todavía estás pagando pero ves que pronto no lo podrás hacer, y se alarga durante aquellos meses en que ya has dejado de pagar pero la entidad está más o menos abierta a una negociación antes de recurrir al procedimiento. El interlocutor principal es la entidad financiera y es con ella con la que tienes que negociar.

Tienes que saber que, mientras estés pagando, difícilmente la entidad te ofrecerá ninguna solución alternativa; de forma paradójica, cuanto más responsable quieres ser, menos caso suelen hacerte las entidades. Así, es probable que, en previsión de que llegue el momento en que no podrás pagar, te acerques a tu oficina para plantear la situación, pero como mucho obtengas por respuesta una frase genérica del tipo «trata de pagar» o «no podemos hacer nada». Y es que el sistema es tan perverso que, mientras tu pagas, el banco está contento y no quiere saber nada de ninguna hipotética dificultad: le da igual que para pagar la hipoteca tengas que prostituirte, dejar de comer o atracar una tienda. Lo que quiere es que pagues, y mientras lo hagas, eres un

buen cliente que no ensucia su cuenta de resultados. Por tanto, lo más habitual es que hasta que no dejes de pagar te resulte imposible empezar una negociación seria con la entidad.

Otra cosa que hay que tener en cuenta es que esta negociación será un poco más complicada en el caso de que haya avaladores. La figura de los avaladores (habitualmente, los padres u otras personas cercanas que nos han querido ayudar porque nos quieren) supone un aliciente añadido para la entidad: no solo podrán reclamar y embargar a los titulares de la hipoteca, sino también a los avaladores, cosa que hace más atractivo el procedimiento judicial. La regulación actual es igual de despiadada con los avaladores que con los titulares, y por tanto aquellos también podrán ver embargados sus bienes presentes y futuros. No hay ninguna manera de sacar a los avaladores de la hipoteca, a no ser que la entidad financiera esté de acuerdo en hacerlo. Como las entidades, por definición, buscan el mayor beneficio posible con el mínimo riesgo, nunca aceptan quitar la garantía añadida que les da tener un avalador excepto que les ofrezcáis otro avalador o una garantía para sustituirlo.

El tema de los avaladores dificulta lograr una dación en pago. Pero que sea más difícil no quiere decir que sea imposible: se han conseguido daciones por la totalidad de la deuda también en hipotecas con avaladores, así que depende de la voluntad de la entidad y de nuestra perseverancia a la hora de ayudar a decantar esta voluntad.

Finalmente, en esta fase, a partir del momento en que se deja de pagar, hay que prepararse para el acoso que podemos sufrir a causa de las técnicas prejudiciales de reclamación de la deuda: cartas de reclamación, llamadas a casa, al trabajo, a los avaladores... Dependiendo de cuál sea la entidad, estas técnicas son más o menos agresivas. Las peores son aquellas que subcontratan el servicio, porque en estos casos se trata de profesionales que solo se dedican a perseguir a la gente y que con frecuencia tienen incentivos y ganan comisiones cuando logran que alguien pague.

En casos extremos, llegan a ejercer un auténtico maltrato, haciendo sentir culpable a las personas, buscando los puntos débiles para hacer daño, hablando por teléfono con los hijos pequeños o con compañeros de trabajo... No hay que tener miedo: si te ven asustado, insistirán todavía más. En cambio, si intuyen que no les va a funcionar, poco a poco lo dejarán estar.

### CONSEJOS

Decide cuál es la solución que tú quieres... y hazte respetar. Al principio de la negociación, lo más probable es que la entidad diga que todo lo que propones es imposible. O si hablas con alguien de la Administración, es posible que te diga que no hay nada que hacer, que la ley es la ley y que aceptes lo que te proponga la entidad acreedora. No te desanimes y defiende lo que creas justo tantas veces como sea necesario.

En algunos casos (sobre todo si la dificultad económica es puntual y existe la expectativa de recuperar la capacidad de pago a corto plazo), con un período de carencia habría bastante. Durante un tiempo, que difícilmente superará el año, se pacta pagar solo los intereses, sin amortizar el capital, haciendo que se reduzca la cuota mensual. Pero con la crisis, en la mayor parte de los casos se trata de hipotecas firmadas en plena burbuja (que casi no han amortizado capital), las dificultades económicas son graves y de larga duración. Al mismo tiempo, el mercado inmobiliario está parado y resulta imposible vender los pisos por el precio equivalente a la deuda. Es en estos casos cuando la mayoría de las personas prefiere entregar la propiedad de la vivienda y saldar la deuda para volver a empezar con un alquiler asequible, ya sea en el mismo piso o en otro. Por ello, la mayor parte de las personas afectadas reclaman el derecho a la dación en pago.

La dación existe en la actual ley hipotecaria, pero no como derecho del acreedor. Es decir, está prevista como una posibilidad que tienen que acordar las partes a la hora de firmar el contrato. Como la gente no lo sabía, la mayoría de las hipotecas se han fir-

mado sin acordar la posibilidad de la dación. Aun así, sigue siendo posible siempre que lo permita la entidad acreedora. Ahora bien, cuando lleguemos a la oficina bancaria por primera vez y solicitemos la dación, en el 99 % de los casos nos dirán que es imposible, que no lo pueden hacer. No hay que preocuparse: es lo más habitual, y lo que tenemos que hacer es insistir. Es probable que os hagan una contrapropuesta, y por eso hay que tener muy claro qué se quiere y qué no.

La entidad suele proponer una refinanciación o una novación. Esto implica modificar las condiciones de la hipoteca con la finalidad de reducir la cuota mensual; por ejemplo, alargando el período de amortización, ampliando capital, modificando el tipo de interés aplicable... Hay que ir con mucho cuidado con estas propuestas, porque la inmensa mayoría de las veces son pan para hoy y hambre para mañana: alargar la agonía y aumentar la deuda para acabar dejando de pagar porque resulta que la reducción de la cuota finalmente no era tan significativa como nos pensábamos, o porque disminuye durante, por ejemplo, un año, pero después vuelve a subir, incluso más que al principio de la operación. Las novaciones, además, implican gastos que la oficina no te suele explicar (notario, gestoría, registro de la propiedad, nueva tasación, comisiones) pero que acabarás pagando. Todavía es peor cuando nos proponen un préstamo personal: dicen que podremos compensar el dinero que ahora no podemos pagar con el dinero que ellos nos prestan, pero tratándose de un préstamo personal los intereses son elevadísimos y acabaremos aumentando la deuda de forma irracional. Es como lanzar gasolina al fuego.

Sea como sea, si alguna cosa tendríamos que haber aprendido a estas alturas es a no firmar nunca más nada que no estemos seguros de haber entendido. Hay que exigir que nos den todas las propuestas por escrito y tomarse tiempo para leerlo con calma y consultarlo con alguien de confianza.

### ¿CUÁNDO DEJAR DE PAGAR?

Otra decisión que solo puede tomar la persona directamente afectada es el momento en que deja de pagar, si es que no se ha hecho ya por incapacidad total de pago. A excepción de estos casos, con frecuencia nos encontramos con personas que ante la angustia que supone un procedimiento de ejecución y desahucio piden dinero a familiares u otras personas cercanas para seguir pagando la hipoteca; o, peor aún, dejan de pagar necesidades básicas (comida, agua, luz, gas) para seguir pagando la cuota; finalmente, otra situación habitual es la de personas que siguen pagando, destinando casi la totalidad de la prestación de paro, sabiendo que, cuando dejen de recibir la prestación, ya no podrán pagar.

Solo tú puedes decidir cuándo dejas de pagar, pero a partir de nuestra experiencia, nos atrevemos a sugerir tres cosas: 1) Ninguna casa, ninguna hipoteca y ninguna entidad financiera se merece el sacrificio de la familia; la salud es lo primero, y nunca hay que dejar de atender las necesidades básicas para pagar la maldita hipoteca. 2) Si claramente se sabe que pronto llegará el momento en que no se va a poder seguir pagando (por ejemplo, de aquí a tres meses, cuando se acabe la prestación de desempleo), hay que pensar que todos esos meses, si se dejan de pagar significan dinero ahorrado que puede destinarse al cuidado de la familia. Si sabes seguro que dejarás de pagar, hazlo ya, puesto que pagar algunas mensualidades más no disminuirá la deuda final. 3) Una vez se haya decidido, debe encontrarse la parte positiva y no angustiarse más. Hemos hecho lo que hemos podido.

Y un último consejo: no hay que creerse a los directores de oficina que digan: «Id poniendo lo que podáis en la cuenta», porque «así la entidad verá que tenéis buena voluntad». En cuanto dejas de pagar la totalidad de una cuota estás incumpliendo el contrato, entras en mora y empiezan a correr los intereses (muy elevados). Por tanto, salvo que acordéis por escrito una carencia o reducción de cuota, «ir poniendo lo que se puede» significa perder

el dinero que se ingresa sin que esto detenga los intereses ni (si así lo decide la entidad) el principio del procedimiento judicial.

#### TÉCNICAS DE NEGOCIACIÓN CON LA ENTIDAD FINANCIERA

Cuando tengamos que empezar la negociación con la entidad, antes que nada debemos mentalizarnos de que: 1) nosotros no hemos hecho nada malo; 2) el miedo y la angustia van en nuestra contra. Excepto algunas honrosas excepciones, los directores de oficina (que reciben presiones de sus superiores para conseguir resultados) se han creado una coraza ante el sufrimiento de las personas y no solo ignoran voluntariamente las situaciones personales, sino que a veces incluso las aprovechan para ejercer mayor presión. No son pocos los casos que han llegado a la PAH después de recibir insultos y amenazas de la misma oficina que años atrás los trató con tanta amabilidad que parecían de la familia.

Tanto si en la oficina son amables como si se muestran indiferentes o agresivos, para empezar a negociar es necesario estar tan tranquilo como sea posible. En el momento que se considere oportuno (antes o después de dejar de pagar), hay que dirigirse al director de la oficina y comunicarle la situación y la propuesta de solución. Lo ideal es hacerlo presencialmente y llevándolo por escrito, con dos copias: una para la entidad y otra para que la sellen. Si se quiere solicitar la dación en pago, puede utilizarse el modelo de escrito que se encuentra en la web de la PAH. Si el director asegura que no está en sus manos, hay que pedirle que lo tramite a la central pero acompañándolo de una recomendación suya: esto seguro que lo puede hacer.

A partir de aquí, se trata de aplicar el sentido común y una técnica de escalada: de menos a más, iremos subiendo el tono de nuestra insistencia. Una vez presentada nuestra propuesta de, por ejemplo, dación más alquiler del piso, hay que esperar a que nos den una respuesta. No hay un tiempo predefinido para que nos contesten; a veces tardan poco, pero lo más habitual es que tarden semanas, e incluso meses. No tenemos prisa: mientras



estemos negociando, raramente la entidad empezará el procedimiento judicial, y por tanto es tiempo que estamos ganando en el piso sin tener que pagar.

Es posible que, antes de darnos una respuesta definitiva, nos pidan documentación complementaria (recibos para demostrar que estamos al día del pago del IBI y de los servicios o de la comunidad, o algún documento acreditativo de nuestros ingresos). Esto es una buena señal, y quiere decir que están estudiando seriamente nuestra propuesta. En los casos de las daciones, suele ser un requisito que todos los pagos relativos a la vivienda estén al día y que no haya ninguna otra carga sobre el piso (por ejemplo, un usufructo o embargos como consecuencia de otras deudas impagadas).

Pero lo más habitual es que no acepten nuestra propuesta de dación a la primera y en cambio nos presionen para que encontremos el dinero para pagar como sea, o bien que nos ofrezcan, tal y como ya se ha visto, una refinanciación o un préstamo personal que haría todavía más grande la pelota de la deuda, pero que a la entidad le permite disimular la morosidad en sus cuentas de resultados unos meses más. Hay que aguantar, mantenerse firme, insistir. Pero si por lo que fuera se acaba considerando la posibilidad de aceptar la propuesta, no debe caerse en la trampa de añadir avaladores: es posible que entre las propuestas que nos hagan se incluya una ligera mejora de las condiciones a cambio de aumentar las garantías y que nos digan: «Podríamos arreglar el descubierto actual y bajar la cuota un poco si añades a tu hijo como aval...». Ya hemos visto cómo un avalador queda atrapado en el préstamo de por vida, así que no lo vale: hipotecar a un ser querido puede quitarnos el sueño más que el hecho de quedar nosotros endeudados y sin casa.

Por tanto, con calma y firmeza, explicamos a nuestro interlocutor que quizá no nos han entendido. Nuestra situación requiere una dación en pago, así que será mejor que vuelvan a valorarlo. Si es necesario, les volvemos a presentar la petición por escrito. Y



si nos vienen diciendo que es «imposible» demostramos que estamos bien informados, explicamos que nos hemos asesorado y que sabemos que, en otros casos, esta misma entidad ha hecho daciones. ¿Por qué en mi caso no iba a ser posible? ¿Me están discriminando?

En este momento también podemos utilizar los recursos de la Administración para reforzar nuestra petición; por ejemplo, adjuntando a nuestra petición un informe de servicios sociales donde se acredite que no tenemos recursos. O, en aquellos municipios o comunidades autónomas que dispongan de servicios de mediación con entidades financieras, pidiendo que se pongan en contacto con la central de nuestra entidad para apoyar nuestra solicitud. (Ver los detalles de estos servicios en «Recursos útiles».)

En cualquier momento de la negociación es esencial que le demos la vuelta a la tortilla, que perdamos el miedo y que se lo hagamos notar a la entidad: hasta ahora los bancos se han hecho fuertes y han presionado para hacer firmar refinanciaciones, aprovechándose del estado de angustia y nerviosismo de las personas afectadas. Hay que hacerles entender que ya no tenemos miedo, que nos hemos dado cuenta de que con todo perdido (la casa, una deuda para toda la vida) ya no queda nada que perder. Que nos hemos informado y sabemos que, si ponemos todas nuestras cosas a nombre de otra persona y trabajamos en negro, no nos podrán embargar nada. Que nos quedaremos en la casa hasta el final y les costará mucho desahuciarnos. Que hasta ahora la hipoteca y el banco eran nuestra peor pesadilla, pero que quizá ahora seremos nosotros la peor pesadilla de la oficina y del banco.

Y así seguiremos insistiendo tantas veces como haga falta. Si no nos hacen caso, quizá conviene subir el nivel y pedir acciones de apoyo en nuestra PAH más cercana. Con la experiencia de estos últimos tres años hemos constatado que cuando tenemos más capacidad de presión es cuando tocamos la imagen pública de las entidades. Así, una posible acción es situarse de forma pa-

cífica pero constante a las puertas de la oficina y distribuir a los clientes que entran y salen de la entidad volantes donde explicamos lo que este banco está haciendo y cómo trata a sus clientes cuando estos tiene la mala suerte de pasar dificultades. Hay personas que incluso han hecho acampadas de varios días y así han conseguido que la central los convocara a una reunión para encontrar una solución.

Para los casos más extremos, en los que no nos quieren recibir o se nos trata mal, se puede recurrir a los medios de comunicación y denunciar el caso. También se pueden llevar a cabo acciones colectivas, juntándonos con otras personas afectadas por la misma entidad para forzar una negociación colectiva. No rendirse es la clave.

#### LA POSIBILIDAD DE ALQUILAR EL PISO

Si la dificultad económica que nos impide pagar la hipoteca es temporal y tenemos alguna alternativa de vivienda, por ejemplo familiar, a la que recurrir sin que sea un gran trastorno para nadie, alquilar el piso puede ser una opción que nos permita complementar la cuota que ya no podemos pagar. Ahora bien, si la insolvencia va para largo, o el alquiler que podríamos obtener no sería suficiente para llegar a la totalidad de la cuota hipotecaria, o si sencillamente carecemos de otro lugar al que ir, mejor no complicarnos más la vida.

Otra eventual utilidad de alquilar el piso sería mantener la posesión una vez se produzca la subasta y el banco se convierta en el nuevo propietario. A principios de 2012 corrió como la pólvora un mensaje por Internet en que se afirmaba haber encontrado la gran solución para evitar los desahucios: alquilar el piso a alguien de confianza por una cantidad simbólica y con una duración indefinida, de manera que, cuando se produjera el cambio de propiedad, el banco tendría que respetar este contrato de alquiler. Esto no es exactamente así, pero hay una parte de verdad que en algunos casos puede ser útil.

A pesar de que algunas hipotecas tienen una cláusula abusiva según la cual estaría prohibido alquilar la vivienda, lo cierto es que el propietario puede efectivamente alquilar su piso cuando quiera y a quien quiera. Ahora bien, si quiere que este contrato sea válido con un nuevo propietario tendrá que tener cuidado de que no haya indicios de fraude. Por ejemplo, poner el contrato a nombre de una persona muy cercana (como padres o hijos), hacerlo por una renta muy baja o por una duración indefinida, son señales de que aquel contrato se ha hecho para burlar la justicia, y en consecuencia el juez podría anularlo. Idealmente, para que el contrato sea respetado tendría que haber sido firmado antes de dejar de pagar la hipoteca; que el inquilino pase a empadronarse en el piso y ponga los servicios (agua, luz, gas) a su nombre; que la renta sea por un importe razonable, cercano al precio de mercado; que exista algún tipo de recibo o transferencias bancarias para acreditar el pago de la renta y, aunque no es imprescindible, es aconsejable que el contrato se registre en la Cámara de la Propiedad (da más fuerza y seriedad al contrato, aunque genera unos gastos de registro y notariales). En caso de que el juez anule el contrato se puede iniciar otro procedimiento para defenderlo, y el solo hecho de abrir este procedimiento nos servirá para retrasar el desahucio. Aunque es poco probable, en caso de que el juez tenga la certeza de que el contrato de alquiler es ficticio y se ha realizado para cometer fraude, podríamos ser denunciados por alzamiento de bienes (artículo 257 del Código Penal).

Sobre la duración de este contrato, la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) establece claramente que, en caso de ejecución hipotecaria, el nuevo propietario solo tendrá que respetar los primeros cinco años desde la firma del contrato. Transcurridos estos años, la persona arrendataria podría beneficiarse de una prórroga automática durante tres años más, pero únicamente en el caso de que el banco no notifique la finalización del contrato.

## CUIDADO CON EL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS APROBADO POR EL GOBIERNO

En marzo de 2012, presionado por la alarma social que despertaron las miles de ejecuciones hipotecarias, el Gobierno aprobó un Real Decreto de «medidas urgentes de protección de los deudores hipotecarios sin recursos». Estas medidas incluían un código de buenas prácticas para las entidades financieras que despertó una fuerte expectativa, en la medida en que, cuando fue anunciado por el Gobierno, fue presentado como la posibilidad de acogerse a la dación en pago.

Pero si leemos con detalle la versión final del decreto, resulta que muy poca gente se puede acoger a él, y la dación solo es la última de las posibilidades. Por ello, decimos: «¡Cuidado!». De entrada, el código es voluntario para las entidades, de manera que si nuestra entidad no lo ha firmado, ya quedamos excluidos. En el caso de que nuestra entidad lo haya firmado, solo nos podemos acoger a él si todos los miembros de nuestra unidad familiar están en paro; si la vivienda hipotecada es la única y la habitual; si no disponéis de ningún otro patrimonio y si la hipoteca se constituyó para acceder a esta vivienda (esto excluye a miles de autónomos que hipotecaron su vivienda para intentar salvar pequeñas empresas y puestos de trabajo); si la cuota hipotecaria resulta superior al 60 % de los ingresos de la unidad familiar; y, en caso de que haya avaladores, si estos carecen de bienes o patrimonio para hacer frente a la deuda (es decir, si tus avaladores tienen una vivienda en propiedad, ya no tienes derecho a acogerte al código).

Este conjunto de requisitos dejan a la mayor parte de la gente afectada excluida del código. Pero incluso quien se pueda acoger a este tiene que ir con mucho cuidado, porque la dación en pago no es la primera opción. El código establece que la entidad tendrá que hacer una oferta de refinanciación (con una serie de opciones, que incluyen la posibilidad de aumentar la hipoteca hasta cuarenta años), y solo en el caso de que la propuesta final supon-

ga una cuota mensual de más del 60 % de los ingresos familiares, tendréis opción a una rebaja de la deuda o a la dación en pago. En conclusión, más bien parece que el código ha sido aprobado para limitar y reducir las daciones en pago, al tiempo que para forzar refinanciaciones que la propia gente afectada no desea. De hecho, ha sido significativo que a partir de la aprobación del decreto en pocas semanas la mayoría de las entidades se hayan apresurado a firmar y adherirse a este código voluntario. A finales de marzo de 2012 la PAH denunciaba que las entidades estaban utilizando el Real Decreto como excusa para frenar negociaciones abiertas. Así, daciones en pago que hasta esa fecha eran posibles, quedaban congeladas con la excusa de no cumplir los restrictivos requisitos del código de buenas prácticas. Por tanto, recordemos el primero de los consejos: decidir qué solución queremos para nosotros y hacernos respetar.

#### RECURSOS ÚTILES

- **Documento de solicitud de la dación en pago y el alquiler del piso.** Es un modelo muy sencillo, que os podéis descargar de la web de la PAH ([www.afectadosporlahipoteca.com](http://www.afectadosporlahipoteca.com)). Solo tenéis que completar vuestros datos, personalizar las peticiones (dejad la solicitud de dación y alquiler, o en caso de que solo queráis dación, borrad la petición de alquiler asequible), hacer dos copias y llevarlas a vuestra oficina bancaria: una para que la tramiten a la central, la otra para que os la sellen. Aunque tener una copia sellada no sirve para nada ante un juez, como clientes tenéis todo el derecho a exigirla. También podéis hacer una tercera copia y, por correo certificado, hacerla llegar al servicio de gestión de la morosidad de la central de vuestra entidad.

- **Ayudas de la Administración.** En cuanto tengáis dificultades económicas severas que comprometan los mínimos vitales (vivienda, alimentación, servicios básicos, escuela de los niños), dirigió a los servicios sociales municipales y a las oficinas de vivienda de vuestra comunidad autónoma. Hay diversas ayudas que

seguramente no os resuelvan el problema, pero que os ayudarán de forma parcial. Por desgracia, con la gestión de la crisis que están llevando a cabo las actuales administraciones, estas ayudas, que ya eran insuficientes, están sufriendo recortes. Por eso tenéis que dirigiros directamente a los servicios sociales y averiguar cuáles son las ayudas vigentes.

- **Servicios institucionales de mediación.** Como ya se ha explicado, a partir de la primera experiencia de mediación impulsada por la Generalitat de Cataluña, conocida como Ofideute, distintas comunidades autónomas y ayuntamientos (Terrassa, Sabadell o Logroño, entre otros) han impulsado servicios de mediación entre las personas afectadas y las entidades financieras. Solo actúan en casos de vivienda habitual y recomiendan que las personas se pongan en contacto con ellos lo antes posible, tan pronto como empiezan las dificultades de pago. Estos servicios se limitan a interceder sobre la base de la «buena voluntad», y por tanto no pueden garantizar ningún resultado, sea cual sea la situación de la persona afectada. Recordad: cuando os dirijáis a ellos, expresad claramente cuál es vuestra demanda, para evitar que la mediación pueda convertirse en una estrategia que el banco utilice para convenceros de hacer una refinanciación que no deseáis. La experiencia de la PAH nos dice que aquellos casos que más ayuda necesitan (menos capacidad económica, procedimiento judicial más avanzado) son los que más difícilmente resolverá un servicio institucional de mediación. En cualquier caso, siempre es útil utilizarlo como un mecanismo más de presión en nuestra negociación. Para contactar con él, preguntad en vuestro Ayuntamiento y comunidad autónoma si disponen de algún servicio de mediación.

- **Reclamación ante la entidad y el Banco de España.** Todas las entidades disponen de la figura del defensor del cliente, y todo cliente que considere que ha recibido un trato injusto puede enviar una queja por escrito. Cuando esta queja se admite a trámite, el defensor ha de pedir a las dos partes tanta documentación



como sea necesaria para finalmente dictar una resolución en un plazo máximo de dos meses. Esta resolución tiene que ser notificada por escrito tanto al cliente como a la entidad. Igualmente, el Banco de España dispone de un servicio de reclamaciones donde se pueden denunciar malas prácticas bancarias. Un requisito para utilizarlo es haber utilizado antes la vía del defensor del cliente de la entidad. La reclamación se tiene que hacer por escrito mediante un formulario oficial que podéis encontrar en su web: [www.bde.es](http://www.bde.es). En ambos casos, difícilmente desembocará en la resolución de nuestro proceso, pero como mínimo servirá como una herramienta más de presión, y si lo hacen todas las personas afectadas, lograremos una acción colectiva que deje claro a las entidades y al Banco de España que la población considera que sus prácticas quizá sean legales, pero son injustas, inmorales e ilegítimas.

## **Fase 2: Inmersos en el proceso. Consejos**

Esta es la fase en la que la entidad inicia el procedimiento para reclamar la deuda impagada. Puede empezar desde el mismo momento en que se deja de pagar, ya que se produce un incumplimiento del contrato. Normalmente, las entidades esperan como mínimo tres meses antes de comenzar el procedimiento formal, pero hay que saber que con solo un impago ya se puede iniciar. Un problema añadido de la legislación española es lo que se conoce como «vencimiento anticipado»: a partir del momento en que se produce el impago, la entidad puede reclamarnos no solo las cuotas impagadas más los intereses de demora acumulados, sino todo el préstamo pendiente de pago.

Nuestro interlocutor durante esta fase seguirá siendo la entidad financiera, ya que, a pesar de que intervenga un juez o un notario, el procedimiento está pensado de manera que nosotros no podamos alegar nada. ¿Cuál es nuestro objetivo? Alargar tanto como sea posible el procedimiento, por un doble motivo: primero, porque,



vaya como vaya, será tiempo que ganamos estando en el piso; y segundo, porque cuanto más lo alarguemos, más tiempo tendremos para intentar forzar una negociación. Pensad que por más avanzado que esté el procedimiento, la entidad siempre puede detenerlo y llegar a un acuerdo con vosotros, así que no dejéis de negociar.

#### A. VÍA JUDICIAL

Esta vía se inicia cuando recibís un burofax en vuestra casa (la casa hipotecada) donde se os informa de la cantidad que debéis y se os reclama el pago. Como se trata de un burofax, funcionará como una carta certificada: la llevará el cartero a vuestra casa y os pedirá que firméis el recibo. Aunque no abráis la puerta al cartero o no firméis, el procedimiento seguirá adelante, así que es mejor recoger el burofax para estar informados y reaccionar cuanto antes. Si en este momento no pagáis las cuotas pendientes más los intereses generados, el banco presentará una demanda al juzgado y todas las personas que consten como titulares del préstamo recibirán la notificación de inicio del procedimiento de ejecución judicial. Es lo que popularmente se conoce como «el tocho», ya que se trata de una cantidad importante de papeles (la demanda, más la fotocopia del contrato de la hipoteca y el acta notarial donde se especifican las cuotas impagadas más los intereses de demora y las costas judiciales generados). De nuevo, hay que saber que aunque no recogiéramos esta demanda cuando nos llega por correo, el procedimiento sigue adelante.

Con esta notificación, el juzgado nos dará diez días para pagar. Si no podemos pagar, se fijará la fecha de subasta de la vivienda hipotecada. Esta fecha será notificada a todas las personas titulares del préstamo como mínimo con veinte días de antelación, y también se publicará en los tableros del juzgado para permitir que otras personas interesadas puedan participar en la subasta.

Durante todo el procedimiento, y hasta el día y la hora de la subasta, hay una única manera de detenerlo (válida solo para los casos de vivienda habitual): pagar la totalidad de lo que debía-

mos en el momento en que nos pusieron la demanda, más los intereses de demora y las costas judiciales, pero ahorrándonos por el momento la totalidad de la deuda hipotecaria. Claro que, en el actual contexto de crisis, quien deja de pagar es porque no puede, y si no podía al principio, difícilmente podrá más adelante, cuando a la deuda se le hayan sumado los intereses. La ley no prevé la posibilidad de presentar ningún recurso, solo lo que se llaman «causas de oposición», en el caso improbable que se hayan producido defectos formales en el procedimiento o errores en el cálculo de la cantidad reclamada.

El día fijado, la vivienda saldrá a subasta por el valor de tasación que consta en el contrato hipotecario (que habitualmente coincide con la tasación inicial, aunque podría ser diferente). En teoría, la ley permite que cualquier persona pueda participar, previa consignación de un depósito equivalente al 30 % del precio, y que el mejor postor pueda adjudicarse la vivienda siempre que supere el 70 % del valor de subasta. Pero en la práctica, con la crisis, casi todas las subastas quedan desiertas, y en este caso el banco tiene veinte días para comunicar al juzgado si se adjudica la vivienda por el 100 % de la deuda o por el 60 % del valor de tasación. Y por la experiencia que relata este libro, ya sabéis que el banco suele aprovechar esta oportunidad. En muy pocos casos, el 60 % del valor de tasación resulta ser igual o superior a la deuda, y por tanto la persona deudora queda liberada de la deuda, e incluso, si es superior, puede percibir la diferencia. Pero en la mayoría de las hipotecas, firmadas en plena burbuja y que no habían amortizado prácticamente capital, el 60 % supone dejar a la persona con una deuda considerable de por vida.

A pesar de la indefensión general que provoca este procedimiento, según el cual por ley se nos impide explicar nuestra situación personal, hay un pequeño consuelo para aquellas personas que estaban sufriendo el acoso de las empresas de cobro de morosos. Una vez se inicia el procedimiento judicial, al menos se dejan de sufrir las «técnicas» de reclamación de la deuda.

## CONSEJOS

### SOLICITAR JUSTICIA LEGAL GRATUITA

El artículo 119 de la Constitución española reconoce el derecho a acceder a la justicia gratuita. La ley de 1996 que regula el procedimiento para acceder a la justicia gratuita reconoce este derecho a todos los ciudadanos que no pueden pagarse la asistencia jurídica siempre que los ingresos por unidad familiar no superen el doble del IPREM vigente (en 2012, el IPREM es de 7.455,14 euros anuales). La justicia gratuita, es decir, abogado y procurador de oficio, se puede solicitar en cualquier momento del procedimiento, y nos sirve para distintas cosas. En primer lugar, para personarnos y por tanto asegurarnos de que recibimos toda la información y tenemos oportunidad de presentar escritos. En segundo lugar, para ganar tiempo, ya que en el momento de solicitarla se detienen las actuaciones hasta que tengamos respuesta y sepamos si nos la han concedido. En tercer lugar, para evitar que nos cobren las costas judiciales al menos durante el tiempo en que nuestras condiciones económicas no mejoren; se entiende que si se accede a la justicia gratuita por el procedimiento de ejecución también se carece de dinero para pagar las costas judiciales.

Una desventaja de los abogados de oficio respecto a los privados es que no podemos escoger quién nos representa. Y por tanto, como en cualquier otra profesión, nos puede tocar alguien que se lo tome muy seriamente, que nos preste atención y que esté dispuesto a escuchar nuestras propuestas, o podemos tener la mala suerte de que nos toque alguien poco competente o, peor todavía, poco motivado y resignado, convencido de que «no hay nada que hacer». Si el abogado ni siquiera os informa, o pensáis que actúa en contra de vuestros intereses, podéis intentar pedir un cambio en el colegio de abogados correspondiente.

### MANTENER LA NEGOCIACIÓN CON LA ENTIDAD FINANCIERA

Tal como ya se ha dicho, nuestra única oportunidad de detener el procedimiento es convencer a la entidad financiera para llegar a un acuerdo extrajudicial. Para hacerlo podemos seguir utilizando todos los consejos explicados en la fase anterior, tanto en lo que respecta a las técnicas de negociación como acudiendo a los servicios sociales, si no se había hecho ya, y a los otros servicios de la Administración, como los de mediación.

### DETENER O ASISTIR A LA PROPIA SUBASTA

Hay que saber que, al contrario de lo que mucha gente piensa, la subasta no es ningún momento solemne: se trata de un mero trámite en el que ni siquiera interviene el juez. El secretario judicial pregunta en el pasillo si hay algún postor; si no hay ninguno, hace un escrito que entrega al procurador del banco, y si está a la persona que sufre la ejecución. Tanto si tenéis abogado como si no, tenéis derecho a asistir a la subasta de vuestro piso. No podréis hacer nada, pero al menos conseguiréis que los funcionarios que ejecutan estas subastas cada día de forma rutinaria sean un poco más conscientes de que detrás de este «trámite» hay vidas que se hunden. Si lo consideráis oportuno, también podéis intentar detener la subasta por medio de una acción colectiva que inunde los juzgados e impida la actividad judicial, pero es difícil de realizar (los juzgados tienen presencia policial) y solo os servirá para ganar un poco de tiempo. En cualquier caso, si vais a vuestra propia subasta y, una vez realizada, el funcionario os pide que firméis el acta de la subasta en que dice que el banco se puede adjudicar la vivienda por el 60 %, negáos a hacerlo. No tenéis por qué validar una injusticia con vuestra firma, y el hecho de que firméis o no, no cambia nada.

### RECURSOS ÚTILES

- **Solicitud de justicia gratuita.** Podéis pedirla en los juzgados o en los Servicios de Orientación Jurídica (SOJ) del colegio de

abogados que os corresponda (podéis buscarlo en [www.justicia-gratuita.es/pjg/home.do](http://www.justicia-gratuita.es/pjg/home.do)). Os pedirán una cantidad considerable de documentación para acreditar vuestros ingresos.

- **Recurso en caso de denegación de la justicia gratuita.** Si os deniegan la justicia gratuita podéis presentar un recurso en el plazo de cinco días a partir del momento en que os han notificado la negativa. Es habitual que, por una interpretación demasiado restrictiva, que solo se fija en si vuestros ingresos superan el doble del IPREM, os la denieguen en un primer momento. Pero vale la pena presentar el recurso, ya que en este caso conseguiréis que estudien con más detenimiento vuestro caso y valoren todas las circunstancias (si tenéis personas a vuestro cargo, otros gastos, etcétera). Para hacerlo, podéis utilizar el modelo disponible en la web de la PAH: [www.afectadosporlahipoteca.com](http://www.afectadosporlahipoteca.com).

- **Defensores del Pueblo autonómico y estatal.** En caso de que recibáis un trato inadecuado por parte de alguna de las administraciones (servicios sociales, justicia gratuita o, por ejemplo, de los funcionarios de los juzgados, que no os den acceso a la información de vuestro expediente u os intenten convencer de que no pidáis la justicia gratuita), presentad una queja ante el Defensor del Pueblo, tanto el autonómico como el estatal. Para más información, podéis consultar la web del Defensor del Pueblo estatal: [www.defensordelpueblo.es](http://www.defensordelpueblo.es).

- **Todos los recursos de la fase anterior.** Precisamente porque el procedimiento judicial no nos deja ningún margen de actuación y nuestro objetivo es el de seguir negociando con la entidad bancaria, las técnicas de negociación y los recursos como el escrito de petición de dación en pago, las ayudas de la Administración, los servicios de mediación y las quejas ante el defensor del cliente o el Banco de España siguen siendo recursos útiles en esta fase.

## B. VÍA EXTRAJUDICIAL

Si bien la vía judicial es la más utilizada por las entidades a la hora de realizar una ejecución hipotecaria, a finales de 2011 la

Plataforma de Afectados por la Hipoteca denunciaba que había empezado a recibir casos de personas a las que las entidades reclamaban el impago de la hipoteca por medio de una vía hasta entonces desconocida: el procedimiento extrajudicial. En realidad, casi todos los contratos hipotecarios contienen esta posibilidad en la escritura pública, de manera que el banco puede decidir si ejecutar la hipoteca por vía judicial o extrajudicial.

Si bien la vía judicial ya ha sido ampliamente denunciada por injusta y expeditiva, la vía extrajudicial la supera. En primer lugar, porque es más rápida (se puede resolver en tres meses). En segundo lugar, porque se ejecuta ante notario y, por tanto, la persona afectada ni siquiera tiene derecho a la justicia gratuita, quedando en absoluta indefensión. En tercer lugar, porque hasta ahora se había desarrollado con un sistema de tres subastas que, si quedan desiertas, permite a la entidad adjudicarse la vivienda sin un tipo mínimo. Es decir, a partir de un euro. En la primera subasta, la vivienda sale por el 100 % del valor de tasación; en la segunda, por el 75 %, y en la tercera, sin mínimo fijado. Igual que en las subastas judiciales, con la crisis todas las subastas extrajudiciales quedan desiertas, así que permiten a las entidades adjudicarse el piso por el importe que les parezca oportuno, y la persona deudora debe cargar con la diferencia que no quede cubierta por este importe.

Afortunadamente, una vez más la movilización de las personas afectadas ha permitido no solo visibilizar este procedimiento ante el desconocimiento y la inacción de las administraciones públicas, sino también empezar a provocar reacciones. Primero se llevaron a cabo algunas concentraciones ciudadanas ante las notarías que hacían estas subastas; después, la PAH solicitó una reunión con el decano del Colegio de Notarios de Cataluña y consiguió que el propio Colegio recomendara a todos los notarios catalanes aplicar por analogía el tipo mínimo fijado en la vía judicial, es decir, en ese momento el 60 %. El presidente del Consejo, Manuel López Paradiñas, consideraba «imprescindible



que los notarios ofrecieran a los ciudadanos las mismas garantías que tendrían ante un juez». Además, en el mismo comunicado el máximo órgano de gobierno de los notarios solicitaba al ministro de Justicia, Alberto Ruiz Gallardón, un cambio urgente de la regulación hipotecaria extrajudicial para garantizar los derechos de los consumidores. Finalmente, el Real Decreto Ley del 9 de marzo de 2012 modifica el procedimiento extrajudicial y, en casos de vivienda habitual, lo equipara a la vía judicial, reduciendo la subasta a una y fijando el tipo mínimo al 60 %.

No obstante, persiste el problema de que se trata de un procedimiento más rápido y con menos garantías para el deudor, y se mantiene el problema sustancial: la adjudicación por el 60 %, igual que en la vía judicial, supone dejar a las personas endeudadas de por vida. Y, por tanto, se mantiene la necesidad de la presión social para conseguir un cambio de regulación que permita la segunda oportunidad. Pero en muy poco tiempo se ha conseguido que, de un 0 %, el tipo mínimo de la adjudicación extrajudicial haya pasado al 60 % del valor de tasación. La movilización funciona.

### **El caso de D. Lozano-Viladecans**

D. Lozano contactó con la PAH cuando faltaba poco para que se produjera la tercera subasta en el marco de un procedimiento de ejecución extrajudicial. La PAH se puso en contacto con Baneito para intentar negociar una salida justa, pero el representante de la entidad dejó claro que se aprovecharían del sistema actual y se adjudicarían la vivienda por un precio bajo. También se hizo un llamamiento al notario, que se desentendió de su responsabilidad y se limitó a repetir que aplicaría la ley tal como es, permitiendo la adjudicación sin ningún valor mínimo.

El día de la subasta, el 26 de enero de 2012, una veintena de personas, miembros de la PAH, acompañaron a la afectada a la



notaría. A pesar de las interpelaciones al notario, este permitió que Banesto se adjudicara la vivienda por el 35 % del valor de tasación. Pero ni la afectada ni la PAH se dieron por vencidas, y llevaron su denuncia a los medios de comunicación y al Colegio de Notarios de Cataluña. Finalmente, ante la alarma social que se estaba generando, Banesto se puso en contacto con la PAH y aceptó la condonación de la deuda como mínimo hasta llegar al 60 % del valor de tasación.

## CONSEJOS

Si habéis dejado de pagar la hipoteca y alguien que dice ser de una notaría os llama a la puerta de casa, no abráis ni recojáis ningún papel. La única manera de evitar la vía extrajudicial es no recogiendo la notificación notarial que os llevan a casa. En este caso, la ley dice que el banco tendrá que ir por la vía judicial ordinaria. En cambio, si la recogéis, ya no habrá manera de detener el procedimiento.

Recordad que, a pesar de que la adjudicación por vía notarial sea más rápida que la judicial, el notario no puede ejecutar la deuda ni desahuciaros. Para hacer esto, la entidad tendrá que recurrir igualmente a la vía judicial, y en este caso podéis seguir los consejos previstos para la tercera fase.

## Fase 3: Una vez subastado el piso. Consejos

Como ya hemos comentado, una vez se produce la subasta, en el actual contexto de crisis, en que las subastas quedan vacías, tenemos un doble problema: la deuda restante y la amenaza de desahucio.

Aunque es cierto que el piso ya no es nuestro y por tanto tenemos menos margen de maniobra, sigue siendo vigente uno de los principales consejos: calma, mucha calma, porque el mundo

no se termina aquí. De hecho, las diferentes PAH del Estado han logrado varias condonaciones de deuda posteriores a la subasta, y se han detenido decenas de desahucios. La clave es no rendirse.

Otra aclaración importante es que la realización de la subasta no implica el desalojo automático ni tampoco el embargo de la nómina y otros bienes. Para que estas dos cosas sucedan, el banco tendrá que pedir al juez que dé la orden, y vosotros tendréis que ser notificados con suficiente tiempo de antelación.

En lo que respecta a la deuda restante (la que no ha quedado cubierta por el precio de adjudicación en la subasta, más los intereses y las costas judiciales), hay entidades que no la ejecutan inmediatamente. Pero no os confiéis. Según la ley, las deudas hipotecarias prescriben a los veinte años, y las deudas personales a los quince. El problema es que cada vez que el acreedor realiza una acción para reclamar el pago de esta deuda, empieza de nuevo el plazo. Por eso, en la práctica, estamos hablando de deudas eternas. Además, en la medida en que también genera nuevos intereses, la deuda va creciendo. Ahora bien, no os lo pueden embargar todo: hay un mínimo inembargable fijado por ley. (Ver los consejos.)

Por desgracia, también hay que tener en cuenta que el embargo no es la única consecuencia negativa de la deuda: nuestro nombre saldrá en los registros de morosidad y esto nos puede impedir muchas actividades o alterar y dificultar el día a día: comprar una lavadora a plazos, contratar una línea telefónica, acceder a un piso de protección oficial, o incluso conseguir según qué trabajo.

En lo concerniente al desahucio, es muy importante saber, para nuestra tranquilidad, que no puede suceder de un día para otro. No pueden aparecer policías por sorpresa en nuestra casa. La ley protege la inviolabilidad del domicilio, y sacar a alguien de su domicilio solo se puede hacer respetando unas mínimas garantías. Entre estas, a la persona desahuciada se le tiene que notificar el día y la hora del desahucio con un mínimo de un mes de antelación. Pero, aunque no haya un plazo determinado, teniendo

en cuenta el colapso de los juzgados, entre la subasta y el desahucio, suelen pasar entre seis y doce meses, a veces incluso más. Una vez llega la fecha, hay distintos recursos que nos pueden ayudar a posponerlo todavía más tiempo. (Ver los consejos.)

Un problema añadido: los impuestos que reclaman después de una subasta o una dación.

Como si no fuera bastante duro sufrir una subasta o una dación, poco después descubrimos que todavía no ha terminado la pesadilla. El sistema es tan perverso que no distingue ninguna situación, y aunque hayamos perdido el piso por un estado de quiebra económica, os pueden reclamar como mínimo dos impuestos: la plusvalía municipal y el IRPF en la declaración anual.

La plusvalía es un impuesto sobre el incremento de valor en los terrenos de naturaleza urbana (IVTNU), y la cobra el Ayuntamiento. La plusvalía municipal la paga el vendedor de una compraventa normal. Y en el caso de la dación, el que da la vivienda en pago de la deuda o la pierde en subasta es quien tiene que pagar la plusvalía. El importe depende de los años desde la anterior venta y de unas tablas de la ley de bases de régimen local. Se tiene que pagar en treinta días hábiles, desde la escritura o la adjudicación después de la subasta. Fruto de la presión social que se está ejerciendo, algunos ayuntamientos (como los de Sant Feliu de Llobregat en Cataluña, Torrejón en Madrid o Logroño en La Rioja) e incluso en provincias enteras como Vizcaya están eximiendo a las personas afectadas por las ejecuciones, así como en los casos en que se consigue la dación en pago. Y es que el único responsable del cobro de la plusvalía es el Ayuntamiento; por tanto si vuestro Ayuntamiento todavía cobra este impuesto, hablad con los grupos municipales y presionad para que eliminen el cobro de la plusvalía en casos de dación o adjudicación por subasta.

Por otro lado, existen las plusvalías de la operación de venta, que son las ganancias patrimoniales que tiene un propietario

cuando vende un inmueble y tributan en el IRPF, en la renta anual. Hoy en día, Hacienda considera la dación como si se tratara de una venta. Y si añadimos que muchas hipotecas se concedieron al 100 % o al 120 % del valor de tasación, y que cuando llega el momento de concretar la dación la deuda se puede haber incrementado bastante por los intereses de demora, ante Hacienda podría parecer que hemos obtenido una ganancia, al dar la vivienda por un valor superior al que nos costó.

Por último, fiscalmente una dación es más cara que una ejecución. Las daciones tiene que pagar el impuesto de transmisiones patrimoniales dos veces: el deudor lo tiene que pagar cuando realiza la dación al acreedor, y el acreedor lo tiene que pagar cuando vende el inmueble. En cambio, las ejecuciones solo tributan una vez sobre la base del valor de adjudicación. Y se benefician de la posibilidad del «remate», es decir, la opción que tiene el banco de disponer de un tiempo para pasar la adjudicación a un tercero, de modo que paga el impuesto una sola vez. El impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados depende de las comunidades autónomas.

Eventualmente, también existe el riesgo de que te sigan cobrando el impuesto de bienes inmuebles (IBI) o los gastos de comunidad, o incluso puede suceder que se te impida acceder a según qué ayudas públicas por constar como propietario, ya que hay muchas entidades que tardan bastante tiempo en registrar el cambio de propiedad para evitar el pago de impuestos. En estos casos hay que conseguir una resolución del juzgado en la que conste que vuestra vivienda ha sido adjudicada a otro. Lo podéis hacer por medio de vuestro abogado o yendo directamente al juzgado con el DNI. Cuando tengáis el documento, haced llegar una copia al ente con quien tenéis el problema (el Ayuntamiento, en el caso del IBI; la comunidad de propietarios, si se trata de los gastos comunes). También podéis denunciar a la entidad ante Hacienda por posible evasión fiscal.

## CONSEJOS

### SOLICITAR JUSTICIA LEGAL GRATUITA

Si no la habíais pedido en la fase anterior, la podéis pedir ahora. Si algún trabajador del juzgado os quiere convencer de que no pidáis la justicia gratuita porque «a estas alturas ya no hay nada a hacer y sería inútil», ignoradlo. Se trata de un derecho constitucional y nadie os lo puede negar. Además, esta fase, igual que la anterior, sirve para pedir que se detenga el procedimiento hasta que se resuelva vuestra petición y, por tanto, os permite ganar tiempo, así como presentar recursos para pedir aplazamientos del desahucio.

### PRESENTAD RECURSOS

Entre los profesionales del mundo jurídico (abogados, jueces y secretarios judiciales) hay muchos que están bastante resignados y, ante la dureza del procedimiento hipotecario actual, creen que no merece la pena hacer nada. Por tanto, quizá os encontréis un abogado de oficio que os dice que no sirve de nada presentar ningún recurso, o un secretario judicial que os dice que no hay nada que hacer. Insistid: no solo porque tenéis todo el derecho del mundo, sino porque siempre puede hacerse alguna cosa. Como mínimo, ganar tiempo para seguir negociando con la entidad. Así, es habitual lograr suspender al menos una vez el desahucio gracias a un recurso (la ley prevé esta posibilidad), pero muchas veces, si el juez que nos ha tocado tiene un mínimo de sensibilidad, la suspensión puede repetirse una segunda e incluso una tercera vez.

También en el caso de la ejecución de la deuda y la petición de la entidad para que el juez dé orden de embargo, puede ponerse un recurso solicitando a este que impida esta ejecución porque el valor real de la vivienda subastada era muy superior al valor de la adjudicación. Como se ha explicado en el apartado anterior, cada vez más jueces son receptivos a estos argumentos.

### EXIGID LA CONDONACIÓN DE LA DEUDA

Una vez subastada la vivienda, ya no es posible la dación en pago, precisamente porque no tenéis una vivienda para dar (dación) a cambio de la deuda. Pero en la medida en que la deuda final solo depende del derecho y la voluntad de vuestro acreedor (la entidad financiera), este puede liberaros de este compromiso siempre que quiera a través de una condonación. Por tanto, no lancéis la toalla y seguid presionando a vuestra entidad. La PAH ha logrado diversas condonaciones, así que es perfectamente posible. Por otro lado, la PAH, conjuntamente con otras entidades, sigue trabajando para conseguir la regulación de la dación en pago con efectos retroactivos: sumaos a estas movilizaciones; cuantos más seamos, más posibilidades tendremos de lograrlo.

### HACER FRENTE AL EMBARGO

Mientras no se consigue la dación retroactiva o la condonación concreta de vuestra deuda, os pueden embargar, pero no del todo. Aseguraos de que os aplican la última reforma de julio de 2011 y que no os embargan más de la cuenta: no os pueden tocar los primeros 962 euros del sueldo, y si tenéis personas a vuestro cargo, el mínimo inembargable puede alcanzar los 1.347 euros. A partir de estas cantidades hay una tabla progresiva de embargo (ver los recursos). Si no os respetan este mínimo, id al juzgado a protestar y poned una queja en el Instituto Nacional de la Seguridad Social (INSS). Lo mismo se puede aplicar a los avaladores, que también responden de la deuda con sus bienes presentes y futuros, incluidos el patrimonio y los salarios.

Tanto a vosotros como a vuestros avaladores os pueden embargar no solo la nómina, sino cualquier propiedad a vuestro nombre y vuestras cuentas corrientes. Las propiedades no se pueden cambiar de nombre una vez iniciado el procedimiento, ya que se consideraría un alzamiento de bienes (un fraude). En cuanto a las cuentas corrientes, una vez que os ingresen la nómina con la retención proporcional del embargo ya hecho, retirad todo el di-



nero del banco. Si se queda allí unos días pueden considerar que deja de ser la nómina inembargable para convertirse en un bien embargable.

#### ACUDID A LOS SERVICIOS SOCIALES

Aunque en unos municipios funciona mucho mejor que en otros, en general acudir a los servicios sociales en esta fase os puede servir por dos razones. Por un lado, pueden ayudaros a pedir la suspensión temporal del desahucio al juez. No es lo mismo que lo pidáis solo vosotros a que lo soliciten desde el Ayuntamiento, alegando que todavía no han encontrado un alojamiento alternativo pero que lo están buscando. Si no os quisieran hacer esta carta, como mínimo el documento acreditativo de que estáis haciendo estos trámites con ellos ya puede servir para dar un motivo de aplazamiento al juez.

Por otro lado, el Ayuntamiento os puede ayudar a presionar a la entidad para que os deje permanecer en la que era vuestra vivienda en régimen de alquiler asequible. Y si no se consigue, el municipio está obligado a realojaros de algún modo en un lugar adecuado para vosotros y vuestra familia. Es posible que de entrada os digan que no tienen pisos públicos, pero insistid: si no tenéis recursos para acceder a otra vivienda, están obligados a evitar que os quedéis en la calle. En el peor de los casos, os ofrecerán una pensión temporal.

Una advertencia: aunque solo se haya producido en algunos casos puntuales, conviene saber que alguna vez los servicios sociales han amenazado con quitar la custodia de hijos menores en caso de que se produjera el desahucio y la familia no tuviera una alternativa de vivienda estable. Si os pasara, no os asustéis y acudid rápidamente a denunciarlo a los medios de comunicación y al Defensor del Pueblo, y proponed a la PAH más cercana o a otros grupos de apoyo que os ayuden a desarrollar acciones de denuncia y visibilización del caso. También podéis empadronaros en el domicilio de algún familiar o amigo para que conste un domicilio fijo.



## RESISTENCIA AL DESAHUCIO

Una vez agotados los intentos de negociación con la entidad y la vías administrativas y judiciales para retrasar el desahucio y/o conseguir una vivienda social asequible, si llega la fecha del desahucio y no hay indicios de que vaya a producirse una solución satisfactoria, podemos resistir al desahucio como una manera de posponerlo.

La PAH tiene un protocolo detallado que permite detener desahucios de manera pacífica. Como, por desgracia, se producen decenas de desahucios cada día, las comisiones judiciales encargadas de realizarlos los tienen por una práctica rutinaria. Esto hace que, por regla general, ante una primera orden de desahucio no prevean dispositivos especiales, y simplemente se desplace hasta la vivienda en cuestión un secretario judicial, un procurador del banco y, como mucho, también una patrulla policial. Ante este escenario, resulta relativamente sencillo detener un desahucio. Basta con un grupo de personas que, de manera pacífica pero contundente, nos situemos delante de la puerta e impidamos el acceso a la comisión judicial. No es función del secretario judicial utilizar la fuerza física, y además, para que esta se emplee, tiene que existir una orden expresa del juez, aparte de la de lanzamiento. En consecuencia, lo más habitual es que, frente la concentración, la comisión judicial decida suspender el desahucio; al regresar al juzgado, ha de comunicar al juez la imposibilidad de llevarlo a cabo, y este ha de fijar una nueva fecha que a su vez tiene que ser notificada a la persona o personas afectadas.

Una vez logrado el aplazamiento (que suele ser de entre uno y cuatro meses, aunque en ocasiones ha sido de solo dos semanas), no hemos terminado; al contrario: ahora es cuando más se tiene que presionar. El mismo día de la suspensión, desde la PAH habitualmente aprovechamos que hay decenas de personas concentradas para (una vez tenemos la certeza de que la acción se ha suspendido) salir en manifestación hacia el Ayuntamiento o el distrito: utilizamos la presión popular, la visibilidad que nos ha dado detener el desahucio y los medios de comunicación que nos

puedan acompañar, para exigir que algún responsable municipal nos reciba y asuma compromisos respecto a ese caso en concreto y, si puede ser, en general que abra un canal de comunicación/intervención para otros casos similares. Más allá de la Administración local, también se pueden plantear cuestiones a la autonómica, y por descontado se pueden llevar a cabo distintas acciones de presión a la entidad financiera.

Finalmente, si por lo que fuera no conseguimos detener el desahucio, o no nos vemos con ánimo para hacerle frente, pero no disponemos de ningún lugar al que ir, queda la posibilidad de reocupar la vivienda. Esta es una acción que cada día llevan a cabo más personas, no solo como una forma de tener vivienda, sino como una forma de denuncia pública del poco sentido que tiene dejar a familias sin recursos en la calle mientras los bancos acumulan pisos vacíos para especular con ellos en el futuro. Evidentemente, esta acción puede implicar riesgos legales, incluso de tipo penal. Pero lo que pasa en casi todos los casos es que se inicia un procedimiento nuevo que, meses más tarde (e incluso más de un año después), acaba con un nuevo desahucio. El tiempo que ganamos dentro de la vivienda nos da un hogar y nos permite tener una carta más de presión sobre la entidad: podemos irnos voluntariamente de la vivienda si nos condonan la deuda ilegítima. Por otro lado, en algunos casos los jueces están dando muestras de entender la realidad social que hay detrás de estas ocupaciones, como en el caso de la sentencia que archivó el procedimiento penal del que se conoce como «Edificio 150», de Barcelona, en el que el juez no solo archivó, sino que en el redactado de la sentencia también reprobó el mal comportamiento de la entidad financiera propietaria del edificio.

#### RECURSOS ÚTILES

- **Documento sobre la cantidad inembargable de la nómina.** Disponible en la web de la PAH. Este documento es útil para realizar el cálculo de qué parte de los ingresos familiares os podrían embargar a partir del mínimo inembargable.

- **Escrito de solicitud de condonación de la deuda dirigida a la entidad financiera.** También disponible en la web de la PAH.
- **Escrito para pedir que no se ejecute la deuda.** Hay un modelo disponible en la web de la PAH que recoge las sentencias favorables que se han producido hasta ahora, invitando al juez a interpretar la ley como lo están haciendo muchas de estas sentencias.
- **Recurso para pedir el aplazamiento del desahucio.** También hay un modelo disponible en la web de la PAH. Tanto este recurso como el anterior lo tiene que presentar vuestro abogado de oficio. Si no tenéis abogado de oficio o si, por lo que sea, este se niega a hacerlo, id al juzgado e insistid hasta que os acepten el escrito. Si quieren, lo pueden coger.
- **Obra social la PAH.** En el caso de que finalmente no podáis evitar el desahucio, la Administración no os ofrezca un realojamiento digno y os planteáis la posibilidad de reocupar la vivienda, poneos en contacto con la PAH más cercana.

Recapitulando: por muy complicada que sea vuestra situación, por muy avanzado que esté el proceso, recordad esta lección básica que nosotros hemos aprendido a partir de nuestra experiencia de más de tres años: cuando parece que todo está perdido, todo está por ganar. Decenas de casos que parecían imposibles de resolver se han ganado con la perseverancia y la solidaridad de centenares de personas que se están movilizándolo permanentemente por medio de las diferentes Plataformas de Afectados por la Hipoteca.

**Datos de contacto de la PAH:**

pah@afectadosporlahipoteka.com

www.afectadosporlahipoteka.com

Tel.: 667 662 756

En la sección «Contáctanos» de la web encontraréis vuestra PAH más cercana.



## Los datos sobre ejecuciones hipotecarias y desahucios

Los datos reales sobre desahucios de viviendas habituales siempre han sido una preocupación para movimientos y colectivos que trabajan en defensa del derecho a una vivienda digna. Ahora, con la crisis y el estallido de la problemática hipotecaria, los datos han pasado a interesar a otros actores sociales, empezando por los medios de comunicación. Pero a pesar de las reiteradas peticiones a distintas administraciones, todavía resulta difícil acceder a una información que, sin embargo, resulta de capital importancia para realizar un buen análisis de las políticas de vivienda y, en general, de las políticas sociales. En efecto, ¿cómo podemos valorar, por ejemplo, si las ayudas distintas al pago del alquiler o la creación de nuevas viviendas públicas son suficientes si no sabemos cuántos hogares se han perdido durante un cierto período?

### Los datos oficiales

Aunque insuficientes y demasiado genéricos, los únicos datos oficiales de los que disponemos actualmente son los del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ). Según estos, recogidos a partir de los procedimientos que se resuelven en los juzgados, hacemos aquí un resumen de los datos más relevantes y unas conclusiones interpretativas.

## EJECUCIONES HIPOTECARIAS

Los procedimientos de ejecución hipotecaria son aquellos que utilizan los acreedores (habitualmente, las entidades financieras) para reclamar el pago de un préstamo impagado con garantía hipotecaria. Lo que prevé este tipo de procedimiento es la subasta del bien inmueble que ha actuado como garantía del préstamo. Fruto de esta subasta, surgirá un nuevo propietario que podrá iniciar, si así lo desea, un procedimiento judicial para desalojar a los anteriores propietarios.

Según los datos del CGPJ, entre 2007 y 2011, se han producido 349.438 ejecuciones hipotecarias en todo el Estado, encabezadas por Andalucía (68.053), Cataluña (65.670) y Comunidad Valenciana (65.220).

## Evolución y totales de ejecuciones hipotecarias por provincia

	Total 2007	Total 2008	Total 2009	Total 2010	Total 2011	Total
Barcelona	2.804	6.759	10.738	10.445	7.925	38.671
Madrid	2.802	6.501	10.655	10.276	7.533	37.767
Alicante	2.636	5.422	7.617	8.292	6.271	30.238
Valencia	2.278	4.127	6.553	7.509	6.671	27.138
Murcia	1.013	2.715	4.575	4.957	4.154	17.414
Málaga	1.140	2.983	4.475	4.354	3.633	16.585
Tarragona	890	2.282	3.771	3.378	2.365	12.686
Sevilla	970	2.266	2.996	3.036	3.150	12.418
Almería	638	1.742	3.463	3.292	2.716	11.851
Las Palmas	730	1.653	3.108	2.554	2.316	10.361
Baleares	723	1.754	2.677	2.305	2.133	9.592
Girona	536	1.403	2.248	2.905	2.297	9.389
Santa Cruz de Tenerife	706	1.563	2.443	2.265	1.792	8.769
Cádiz	668	1.486	2.180	1.994	1.973	8.301
Toledo	481	1.307	2.345	2.215	1.778	8.126
Castellón	455	1.042	2.120	2.301	1.926	7.844

	Total 2007	Total 2008	Total 2009	Total 2010	Total 2011	Total
Granada	381	1.056	1.741	1.937	1.826	6.941
Zaragoza	444	981	1.953	1.625	1.515	6.518
Lleida	308	796	1.296	1.384	1.140	4.924
Córdoba	284	735	1.049	1.240	1.076	4.384
Huelva	283	672	950	1.089	1.061	4.055
Asturias	546	756	1.003	864	768	3.937
Ciudad Real	302	583	909	996	792	3.582
Jaén	231	518	920	971	878	3.518
Pontevedra	266	576	839	866	856	3.403
La Coruña	284	536	831	715	835	3.201
Badajoz	241	448	680	877	759	3.005
Cantabria	275	561	761	709	691	2.997
Valladolid	216	519	799	785	554	2.873
Vizcaya	363	557	663	594	586	2.763
Navarra	178	451	738	679	614	2.660
Guadalajara	185	418	688	634	505	2.430
La Rioja	154	391	687	615	488	2.335
Albacete	163	379	500	575	590	2.207
León	184	334	551	537	385	1.991
Burgos	164	327	498	447	369	1.805
Cáceres	120	275	350	486	306	1.537
Huesca	74	202	432	404	393	1.505
Guipúzcoa	125	236	300	360	350	1.371
Salamanca	100	196	350	359	339	1.344
Cuenca	104	158	278	261	259	1.060
Álava	96	192	292	221	238	1.039
Ávila	60	130	278	266	169	903
Lugo	68	126	212	202	176	784
Segovia	44	110	192	165	176	687
Orense	83	131	171	159	136	680
Palencia	65	136	138	167	102	608
Zamora	35	82	154	196	138	605
Teruel	27	71	93	97	90	378
Soria	20	42	59	76	61	258
<b>Total</b>	<b>25.943</b>	<b>58.686</b>	<b>93.319</b>	<b>93.636</b>	<b>77.854</b>	<b>349.438</b>



**LANZAMIENTOS O DESALOJOS POR ORDEN JUDICIAL**

Estos datos expresan las órdenes judiciales para sacar a los ocupantes de una vivienda, si es necesario utilizando la fuerza pública, para restituir la posesión a quien legalmente consta como propietario del inmueble. En su origen puede producirse tanto un procedimiento civil por impago del alquiler como una ejecución hipotecaria.

**Lanzamientos por provincia**

	<b>Total 2008</b>	<b>Total 2009</b>	<b>Total 2010</b>	<b>Total 2011</b>	<b>Total</b>
Madrid	3.878	5.222	8.919	9.460	27.479
Barcelona	3.581	4.866	5.869	5.801	20.117
Valencia	3.075	3.872	5.254	7.267	19.468
Baleares	2.893	4.180	2.941	3.656	13.670
Alicante	1.526	2.243	3.597	4.648	12.014
Málaga	1.010	1.508	2.419	3.280	8.217
Asturias	541	1.007	1.549	1.872	4.969
Zaragoza	877	873	1.456	1.639	4.845
Vizcaya	715	752	1.161	1.260	3.888
Granada	582	706	917	1.518	3.723
Cádiz	614	665	1.017	1.337	3.633
Castellón	329	336	1.068	1.796	3.529
Almería	319	408	840	1.189	2.756
Las Palmas	507	586	647	894	2.634
Lleida	345	455	776	988	2.564
La Coruña	474	483	795	783	2.535
León	335	500	713	680	2.228
Pontevedra	346	463	712	682	2.203
Valladolid	287	327	464	885	1.963
Santa Cruz de Tenerife	1.024	226	352	346	1.948
Sevilla	395	275	436	675	1.781
Huelva	194	274	504	672	1.644

	Total 2008	Total 2009	Total 2010	Total 2011	Total
Álava	272	252	421	580	1.525
Córdoba	226	263	433	599	1.521
Cantabria	250	335	423	453	1.461
Guipúzcoa	222	293	381	402	1.298
Murcia	93	108	260	833	1.294
Jaén	151	180	320	594	1.245
Navarra	232	300	344	336	1.212
Toledo	169	214	329	389	1.101
Badajoz	107	154	284	381	926
Salamanca	167	211	270	260	908
Ciudad Real	207	254	235	163	859
Zamora	68	196	238	346	848
Guadalajara	87	118	256	366	827
La Rioja	111	193	222	244	770
Orense	96	136	214	227	673
Burgos	131	130	192	146	599
Lugo	111	113	166	193	583
Albacete	88	120	140	156	504
Palencia	85	93	186	123	487
Cuenca	28	28	89	64	209
Cáceres				58	58
<b>Total</b>	<b>26.748</b>	<b>33.918</b>	<b>47.809</b>	<b>58.241</b>	<b>166.716</b>

## CONCLUSIONES PROVISIONALES A PARTIR DE LOS DATOS OFICIALES

### A. DE LOS DATOS DISPONIBLES, PODEMOS DESTACAR:

- El aumento desmesurado de las ejecuciones hipotecarias desde el estallido de la crisis, en 2007. Destacan especialmente las comunidades autónomas de Andalucía, Cataluña y Comunidad Valenciana, con un número de ejecuciones muy superior a la media. La disminución de ejecuciones iniciadas en 2011 respecto a 2010 no significa que el problema de las ejecuciones se esté resolviendo en España, como algunos medios parecen sugerir.

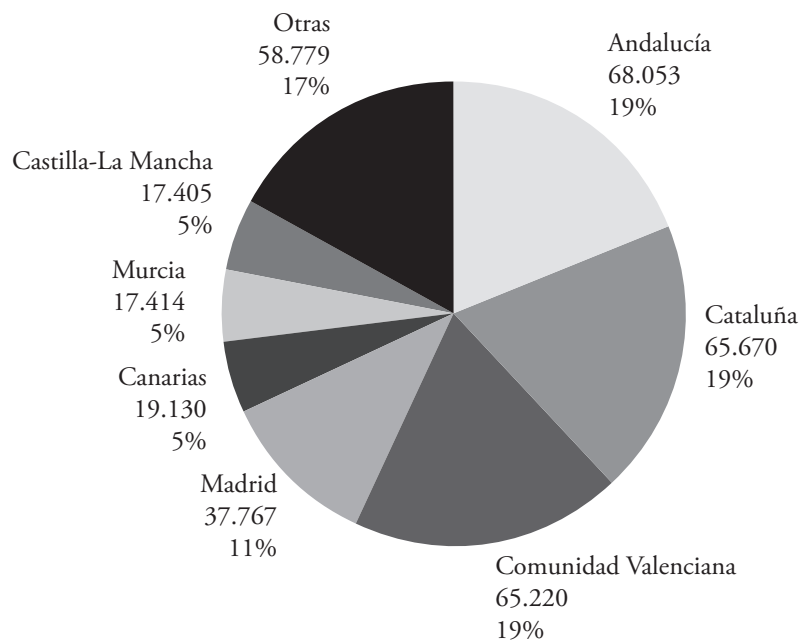
Un total de 77.864 ejecuciones en 2011 son una barbaridad y triplican las que se producían en 2007: 25.943. Estamos lejos de ver resuelto el problema de las ejecuciones, y desgraciadamente podemos afirmar que en 2012 mantendremos cifras escalofriantes.

- La media diaria de ejecuciones iniciadas, con los datos disponibles de 2011, es de 213 en el Estado.

- El aumento significativo de las órdenes judiciales de desalojo (lanzamientos) en los últimos años: 166.716 en todo el Estado desde 2008. Madrid es la provincia más afectada (27.479), seguida por Barcelona (20.117) y Valencia (19.468).

- La media diaria de desahucios con los datos disponibles de 2011 es de 159 en el Estado.

### Distribución ejecuciones hipotecarias 2007 - 2011 por CCAA



## B. PRINCIPALES PROBLEMAS O INSUFICIENCIAS QUE PLANTEAN

ESTOS DATOS:

- Solo se dan cifras por comunidades autónomas y provincias, nunca se especifican por municipios ni por barrios.

- Tratan por igual los desahucios y las ejecuciones de locales comerciales y las viviendas, a pesar de que sabemos que la gran mayoría responden a viviendas habituales. Tampoco distinguen viviendas habituales de segundas o terceras residencias.

- No nos dicen nada sobre el resultado final de estos desahucios y estas ejecuciones (si afecta a una familia o a una única persona, si hay menores o personas mayores por medio, si existe alguna propuesta de realojamiento por parte de los servicios sociales, etcétera). En el caso de las ejecuciones, tampoco reflejan si, además de la pérdida de la propiedad y la posesión, la subasta del inmueble ha quedado, o no, desierta y, en consecuencia, si al expropietario le queda una deuda; tampoco se especifica cuál es el importe medio de estas deudas resultantes tras las subastas.

- No resuelven la confusión que se da entre ejecuciones hipotecarias y desahucios. Una ejecución es un procedimiento que implica distintas consecuencias para las personas afectadas: la pérdida de la propiedad de la vivienda que servía de garantía del préstamo, el mantenimiento de buena parte de la deuda en caso de que la subasta del inmueble quede desierta, y la pérdida de la posesión del inmueble. Así, una ejecución no se reduce a un desahucio, pero acaba siempre (normalmente después de un procedimiento que puede durar uno o dos años) con un desahucio. Pero la mayoría de estos desahucios no quedan recogidos en las estadísticas de lanzamientos por orden judicial, ya que casi en todos los casos las personas afectadas, especialmente si tienen hijos menores de edad, prefieren «autodesalojarse» para no tener que sufrir la violencia que significa la intervención policial.

Resumiendo, podemos decir: 1) que toda ejecución termina en desahucio a pesar de que no quede reflejado en los datos de los lanzamientos por orden judicial; 2) que para lograr una cifra to-

tal de los desahucios de viviendas habría que sumar, a estos desahucios fruto de las ejecuciones, los desahucios fruto de impagos del alquiler. Para lograr esta cifra total habría que revisar la manera como se recogen los datos oficiales.

### C. A PARTIR DE LAS INSUFICIENCIAS DE LOS DATOS, PODEMOS APUNTAR:

- Saber dónde acaban las personas afectadas por desahucios y ejecuciones tendría que ser una prioridad de toda Administración (estatal, autonómica y local), con el fin de poder diseñar medidas y políticas adecuadas.

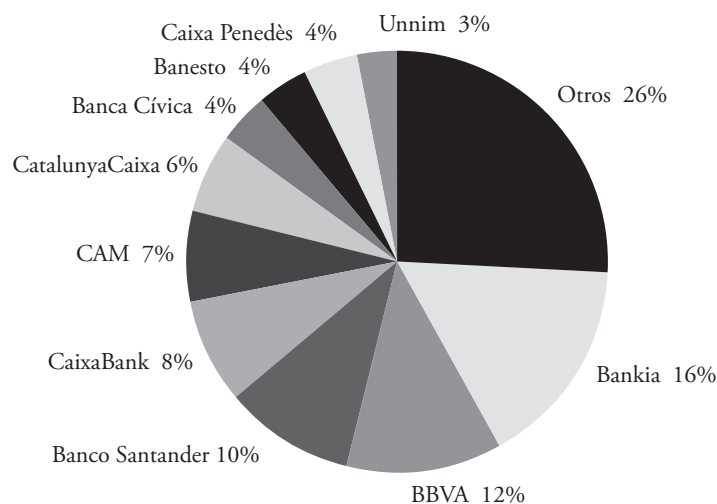
- A pesar de que las leyes que regulan los desahucios y las ejecuciones son de ámbito estatal, la magnitud de la problemática y sus efectos locales obligan a las administraciones autonómica y local a no abstenerse de intervenir. Esta implicación puede ir desde emprender acciones para mejorar los datos disponibles hasta el compromiso activo, impulsando medidas que detengan los desahucios antes de producirse o, en caso de no llegar a tiempo, garantizar un realojo digno a las personas afectadas.

## Otros datos de interés

Ante la insuficiencia de los datos oficiales, y con una gran necesidad de hacer visibles todos los aspectos relacionados con la problemática hipotecaria, a partir de 2008 la PAH empezó a recoger datos. En febrero de 2012, esta base de datos se alimentaba de más de 6.000 encuestas de personas afectadas de todo el Estado que, en algún momento, han estado en contacto con la PAH. Resumimos aquí algunos gráficos a partir de los datos de aquellos casos que han sufrido o están sufriendo una ejecución hipotecaria, ya que creemos que son ilustrativos de la importancia de disponer de información detallada. Así, por ejemplo, el gráfico sobre la nacionalidad de las personas afectadas rompe el tópico según

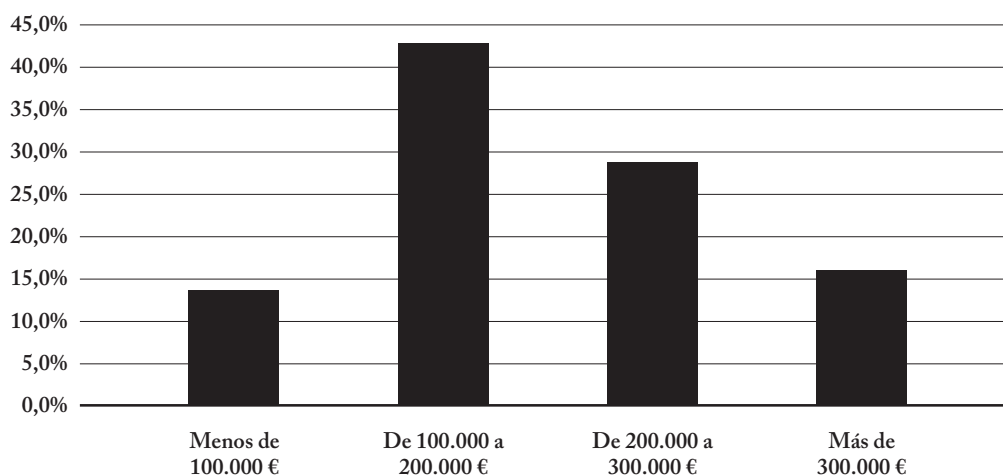
el cual las ejecuciones hipotecarias serían básicamente un problema de personas inmigrantes. Por otro lado, el gráfico sobre presencia de menores en familias afectadas hiela la sangre: el 82 % de las viviendas ejecutadas eran el hogar de al menos un menor.

### *Ranking de entidades ejecutantes*

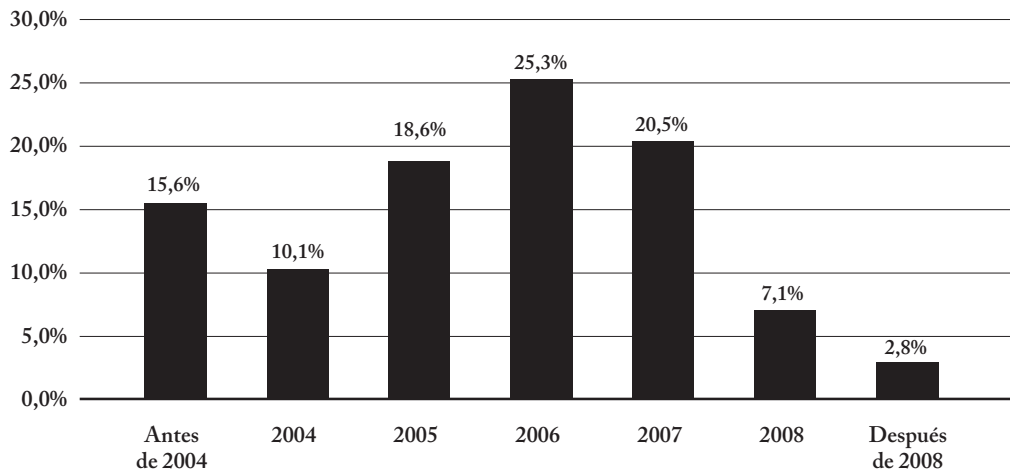


NOTA: En el apartado «Otros» se encuentran todas las entidades que, según los datos de la PAH, suman un porcentaje de ejecuciones inferior al 3 %. Hay que destacar que inferior al 3 % del total no significa que sean pocas ejecuciones, especialmente si se trata de entidades de ámbito regional. Por otro lado, hay que tener en cuenta que este mapa se va reconfigurando a medida que se producen fusiones entre entidades.

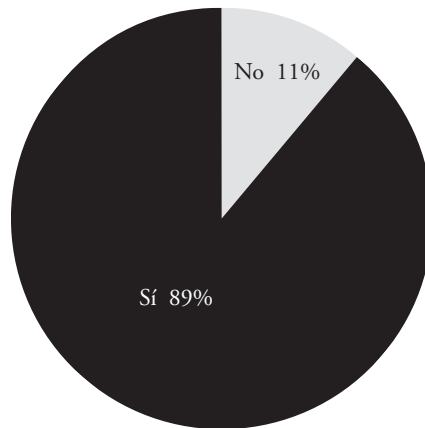
### *Importe medio de la hipoteca ejecutada*



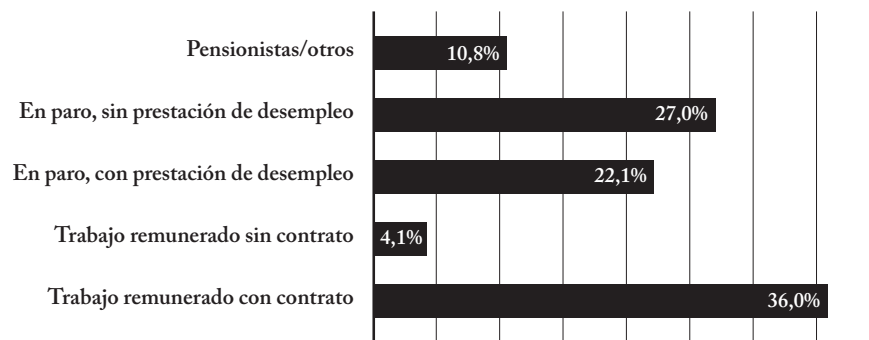
### ¿En qué año firmaste la hipoteca?



### ¿Intentaste renegociar con el banco?

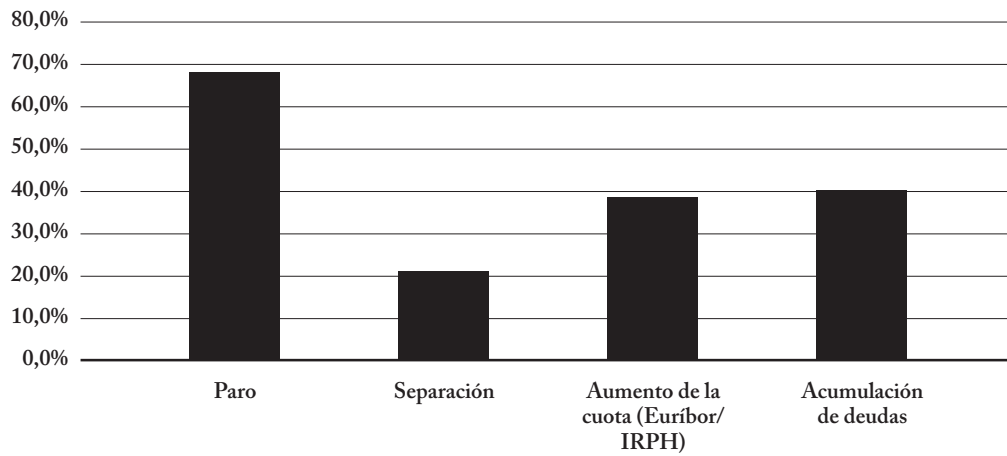


### ¿En qué situación laboral te encuentras?

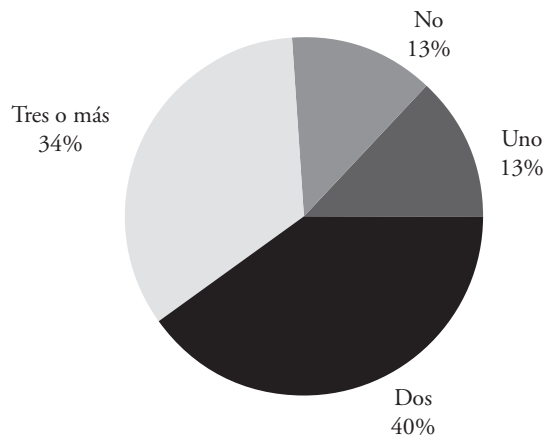




### ¿Cuáles consideras que son las principales razones por las que no has podido asumir el pago de la hipoteca?



### ¿Hay menores en la vivienda?



### Ejecuciones hipotecarias según la nacionalidad

