

, de dalt a baix

> Durant els anys del boom immobiliari, les entitats bancàries van oferir tot un ventall de facilitats per contractar hipotèques. Amb la pujada de l'euríbor i l'augment de l'atur, moltes famílies s'han vist ofegades per les quotes i han perdut casa seva i, en la majoria dels casos, s'han endeutat amb el banc. Clàusules abusives, avales creuats i ofertes trampa són algunes de les irregularitats que estan detectant les diverses plataformes d'afectats per les hipotèques, organitzades per buscar solucions reals. Per l'associació Sostre Cívica, la solució passa per un habitatge no especulatiu, basat en Models de Cooperatives d'Us.

HABITATGE · PREVISIONS DEL CONSELL GENERAL DEL PODER JUDICIAL A L'ESTAT ESPANYOL

Més de 80.000 famílies hipotecades perdran casa seva durant el 2009

Gemma Garcia Fàbrega
redaccio@setmanaridirecta.info

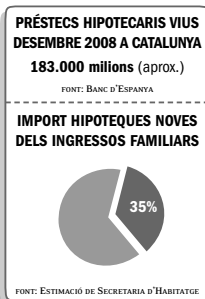
El cap de setmana del 13 i 14 de juny es va celebrar el primer saló Low Cost immobiliari a Barcelona. Entre els expositors, no només s'hi trobaven immobiliàries, sinó també entitats bancàries com Caixa Catalunya, Caixa Sabadell i Caixa Tarragona, disposades a vendre els pisos de molta gent que no ha pogut continuar pagant les quotes de la hipoteca. Durant el 2008, 590.000 famílies es van hipotecar a Catalunya. De totes elles, segons el Consell General del Poder Judicial, 11.240 van perdre casa seva. Les previsions pel 2009 apunten 86.681 execucions hipotecàries a l'Estat espanyol, un 194% més respecte el 2007.

"La hipoteca es converteix en un mecanisme d'expulsió d'immigrants"

Són diversos els factors que han conduït al sobreendeutament de tantes famílies que van aconseguir crèdits sense traves. L'augment dels interessos hipotecaris -amb la pujada de l'euríbor- i el creixement de l'atur han estat claus. La relatora de l'ONU, Raquel Rolnik, a l'informe anual sobre el dret a l'habitatge, denunciava que "davant la manca de polítiques públiques, la gent es va veure obligada a acceptar el sobreendeutament com a única manera d'accedir a un habitatge". El sector més afectat és aquell que va contractar hipotèques a partir de 2006, moment àlgid del boom hipotecari, segons Ada



Les hipotèques i el dret a l'habitatge en xifres



"Tots els espanyols tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat. Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per fer efectiu aquest dret, regulant la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per impedir l'especulació [...]"

CONSTITUCIÓ ESPANYOLA, ART. 47

Colau, membre de l'Observatori DESC i de l'Assemblea d'Afectats per les Hipotèques, i "especialment, els milers de persones que s'han quedat a l'atur". Des de l'Assemblea també han constatat que la hipoteca s'està convertint en un mecanisme indirecte d'expulsió d'immigrants. Ada Colau denuncia que els bancs "estan organitzant el reclament de deute als països d'origen -especialment a l'Amèrica Llatina-, ja sigui a través de les mateixes filials d'entitats

com Santander i BBVA, o a través de la venda del deute a empreses nacionals que s'ocupen de perseguir als deutors".

En tota aquesta trama, hi han intervingut immobiliàries, entitats bancàries i els anomenats *xiringuitos financers*, intermediaris per la recerca de crèdits. Rafa Mayoral, advocat de la cooperativa Kinema -que assessora els afectats de la Conadee, Coordinadora Nacional d'Equatorians-, assegura que les administracions públiques, que

haurien d'haver vetllat pels interessos dels hipotecats i per l'interès general, es troben a la darrera baula. Durant els anys del boom immobiliari s'han pogut dur a terme sobretaxacions de pisos, és a dir, fixar una valoració i una garantia hipotecària per sobre del preu de com-

pra venuda i, d'aquesta manera, augmentar el deute contractat. També abunden els casos d'avales creuats entre familiars, cogneguts o desconeguts. En aquesta operació, la mateixa immobiliària, *xiringuito* o entitat bancària s'encarregava de posar en contacte els clients i de fer les transaccions simultàniament abans que conessin al Cribre, base de dades on figuren els historials d'endeutament. Mayoral explica que el requeriment de pagament als avaladors no s'està fent efectiu perquè ambdues parts es troben en una situació d'endeutament. Kinema considera que existeixen molts indicis d'estafa i ha posat aquesta situació en coneixement del Banc d'Espanya.

El Govern espanyol ha respost amb la posada en marxa de la coneguda com a moratòria ICO, molt criticada per les diverses plataformes d'afectats. Aquesta mesura permet l'ajornament temporal del 50% de l'import de la quota hipotecària durant dos anys, però només a les persones titulars d'una hipoteca de fins a 170.000 euros formalitzada abans de l'1 de setembre de 2008, gent aturada i persones que no es trobin en situació morosa. Les persones que s'han pogut acollir al pla no arriben al centenar, ja que la majoria de contractes d'hipoteca superen els 170.000 euros. Segons l'Organització de Consumidors i Usuaris, el sector xifra el cost mitjà d'un pis a l'Estat espanyol en uns 260.000 euros.

ENTREVISTA · AMAYA OLIVAS, JUTGESSA, COL-LABORADORA DE L'OBSERVATORI DESC

"Que la legislació no permeti conèixer les raons d'impagament pot vulnerar preceptes constitucionals"

Hi ha elements d'inconstitucionalitat en l'execució hipotecària?

El problema que resideix en la regulació actual de la LEC (llei d'enjudiciament civil) és que no permet que el deutor al·legui els motius que l'han portat a incomplir el pagament de les quotes (o fins i tot només alguna d'elles, ja que els bancs solen pactar la possibilitat al seu favor del venciment anticipat enfront l'incompliment parcial). Només es permeten dos motius d'oposició: l'extinció de la garantia o obligació garantida i l'error en la determinació de la quantitat exigible. Que la legislació no permeti entrar a conèixer les raons de l'impagament

per determinar si hi ha hagut o no un vertader incompliment -quan, a més, en molts casos, el contracte de préstec pot haver estat pactat amb condicions abusives- pot vulnerar preceptes constitucionals tan importants com els que garanteixen el dret a la tutela judicial efectiva, el dret a la igualtat processal, el dret a l'habitatge digne i la prohibició d'arbitrarietat en l'actuació dels poders públics.

Molts desnonats arrossegueu el deute. Què és necessari per evitar-ho?

És una qüestió complexa, ja que farien falta múltiples reformes, però es podria apuntar, per una banda, la necessària corresponsabilitat legal que resi-

deix en les entitats financeres, que sobrevaloren l'habitatge a la seva conveniència per pactar un préstec, de manera que el desajust entre aquell moment i el tipus pel qual ara surt a subhasta el pis no pot recaure unilateralment sobre el deutor per perjudicar encara més la seva situació. Per altra banda, la proposició de llei sobre el dret a l'habitatge presentada per Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya Verds conté una alternativa molt més raonable que l'actual legislació, ja que possibilita la dació en pagament de i establir que el tipus de l'adjudicació en el cas de l'habitatge de protecció oficial mai podrà superar el valor del

protegit, que haurà de destinar-se a la necessitat d'habitatge d'una persona. **A Europa hi ha legislacions més protectores amb l'hipotecat?** Diversos països contemporen les situacions de sobreendeutament dels particulars, a diferència de l'Estat espanyol, on la llei concursal regula la insolvència de forma de persones jurídiques i físiques atorgant avantatges a les primeres. A Alemanya existeix un procediment que es caracteritza per la seva agilitat i que permet l'alliberament dels deutes en cas de crisi aguda i bona fe del deutor, com a França, on tens la possibilitat de renegociar i, en el seu cas, extingir els deutes.

ENTREVISTA · RAUL ROBERT, MEMBRE DE L'ASSOCIACIÓ SOSTRE CÍVIC

“El sòl a mans privades i una casa de propietat és el caldo de cultiu per l'especulació”

L'accés a l'habitatge és un dret recollit a la Constitució espanyola. Tot i així, la impossibilitat o dificultat per accedir-hi i els efectes que té en les economies domèstiques s'han evidenciat en els darrers anys. Més enllà de la dicotomia lloguer o compra-venda, existeixen altres camins d'accés a l'habitatge. Els models de cooperatives d'ús pretenen convertir-lo en un dret assequible, no especulatiu i de propietat col·lectiva a través d'un lloguer tou. Mentre als països escandinaus aquest model té una llarga trajectòria, a Catalunya fa pocs anys que es va donar a conèixer a través de l'Associació Sostre Cívic. Raül Robert, membre de l'entitat, coneix de primera mà el seu funcionament i assegura que, a Dinamarca, “ja existeixen 500 sostres cívics”.

Gemma Garcia
redaccio@setmanaridirecta.info

Sostre Cívic confirma un model que ja existeix a Europa?

Sí. Les maneres d'accedir a l'habitatge a Europa i arreu del món són bastant diverses. Aquí coneixem el lloguer i la compra-venda, però n'hi ha d'altres que han existit en altres èpoques de manera més usual, com la masoveria urbana -basada en l'intercanvi- i moltes altres que existeixen de manera massiva a d'altres països. Els habitatges amb dret d'ús en què es basa Sostre Cívic en són un exemple.

Garanteix l'accés a l'habitatge?

Per començar, planteja l'habitatge com un bé d'ús no especulatiu. *Bé d'ús* perquè és teu mentre l'uses i, com a cooperativista, tens un dret que és indefinit en el temps i està tipificat pel Codi Civil. *No especulatiu* perquè ni es compra ni es ven individualment, és la cooperativa la que decideix on va i en quines condicions. Entenem que un habitatge ha de ser assequible i no pot succeir com amb els pisos de protecció oficial, habitatges construïts amb diner públic que, tan bon punt s'assignen a determinades persones, es poden vendre a qualsevol preu.

Per què s'ha tendit a la compra-venda?

Tant l'administració com els actors que fan habitatge -sector immobiliari privat, sindicats o fundacions- no han estat interessats a diversificar l'accés a l'habitatge. Altres països europeus, també capitalistes, tenen unes polítiques flexibles que s'adapten a la realitat i no se centren a produir plusvàlues. L'accés a l'habitatge s'ha de diversificar, s'ha de ser flexible i pragmàtic en relació a les tipologies d'accés, la construcció d'habitatges i les formes de viure. A Copenhaguen, els habitatges de dret



ELOI DE MATEO

d'ús -coneguts com a Andel- són més d'un 25% del parc d'habitatges.

Precisament, el danès és el vostre model de referència...

Vam estudiar diferents models i els que s'assemblen més al que nosaltres proposem és el danès i l'alemany. Porten més de noranta anys funcionant.

Quina és la història de l'accés a l'habitatge a l'Estat espanyol?

Abans de la República, el lloguer era la forma d'accés a l'habitatge. Durant la

“Bé d'ús” vol dir que és teu mentre l'uses, però és la cooperativa qui decideix on va i en quines condicions”

República, el sòl era públic i no tenia un cost econòmic molt elevat. Amb el Franquisme, el sòl va passar a mans privades. Un dels problemes que té Catalunya i l'Estat espanyol és que tot el sòl està privatitzat i generar sòl públic és costós. A més, durant la dictadura, un dels lemes de Franco era: cadascú amb un sis-cents i una casa. El sòl a mans privades i una casa de propietat

a través d'una hipoteca és el caldo de cultiu perfecte per donar pas a l'especulació i a grans acumulacions de capital. La gent està disposada a pagar dues o tres vegades el que val l'habitatge a través d'una hipoteca perquè l'alternativa és un lloguer regit per la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU), que estableix cinc anys després dels quals el lloguer pot pujar el que sigui. Ara tot just comença desgravar fiscalment igual el lloguer que la propietat. Als països europeus fa la tira d'anys que es desgrava el lloguer i es penalitza la propietat. Aquí, tot el caminet ha estat fet perquè vagis a parar a un habitatge de propietat a través d'una hipoteca individual.

Els models de cooperatives d'ús també tenen en compte el medi ambient?

Sí. Alguns havíem treballat en projectes europeus d'habitatge i sabíem que la màxima innovació mediambiental i tecnològica en construcció es feia des d'aquestes cooperatives. A partir del moment que disposes de l'habitatge indefinidament, els costos es poden prorratejar. És un factor rellevant perquè, un cop s'ha construït, hi ha coses que no es poden canviar. La gestió del consum energètic també és molt important i pot ser eficient i sostenible quan les instal·lacions són centralitzades i es compten els cabals. Tot això és més fàcil si hi ha una propietat col·lectiva.

La propietat col·lectiva també fomenta altres tipus de relació...

El model que promovem té potencials ecològics, econòmics i socials en funció de la voluntat i l'elecció del grup. El model hi dona peua, ja que ofereix la possibilitat de compartir espais, però després hi ha diversos resultats. A Alemanya, per exemple, hi ha cooperatives d'habitatge de vegetarians i hi ha cooperatives sense dinàmiques específicament comunitàries. Això sí,

“Amb la propietat col·lectiva, la societat s'organitza per si mateixa, té una força emancipadora”

amb aquest model, la societat s'organitza per si mateixa, té una força emancipadora.

Vosaltres, sobretot, heu elaborat projectes de construcció nova, els pisos i cases buides són objectius per Sostre Cívic?

El de Sostre Cívic no és un projecte de construcció, és un model més social o pedagògic. Com l'Andel a Dinamarca,

parlem d'habitatge nou, rehabilitació o conversió. Ara estem fent converses amb l'Ajuntament de Mataró per transformar habitatges destinats a la compra-venda -que s'han quedat en estoc o en construcció-, en cooperatives de cessió d'ús. Rehabilitar és el més interessant, però majoritàriament són habitatges que es troben en centres de ciutat, punts calents d'especulació.

A efectes pràctics, sempre treballem amb sòl públic?

No. L'assessorament al projecte Masia Cal Cases i a una altra és sòl privat. Però, en general, tenim uns *handicaps*, una realitat legislativa i econòmica diferent d'Alemanya o Dinamarca, que ens dificulta treballar amb sòl públic. A Dinamarca no s'especula amb el sòl, en canvi, aquí, com que l'habitatge és un bé econòmic 100%, el que val un sòl és l'expectativa de guany que tens.

Creus que la crisi pot generar la necessitat de canviar la manera de gestionar l'habitatge?

És el moment idoni per fer aquests canvis, però la timidesa i la capacitat estan subjectes al que hi havia abans. Hi ha d'haver una voluntat dels partits polítics per fer uns regles de joc mínimament diferents. No pot ser que, en l'habitatge, hi hagi uns marges de benefici del 30, el 40 o el 50%.

, de dalt a baix

HABITATGE · DES DE L'1 DE JUNY, PROP DE 70 FAMÍLIES FAN VAGA D'USUÀRIES DE BANCOS I CAIXES

Hipotecades reclamen aturar els desnonaments i un canvi de normativa

Gemma Garcia
redaccio@setmanaridirecta.info

Es reuneixen cada quinze dies al Centre Social Magdalenes de Barcelona, són de diverses edats i han nascut a diversos indrets, però totes tenen en comú haver demanat una hipoteca que ara no poden pagar. De les més de 200 persones que s'han apropiat a l'Assemblea d'Afectats per les Hipoteques, algunes ja han estat desnonades i lluiten per

aconseguir la dació en pagament, d'altres tenen notificació d'execució hipotecària i intenten evitar que se'ls subhasti l'habitatge i moltes estan detectant clàusules abusives en els seus contractes hipotecaris. Molts casos es repeteixen i l'experiència d'una persona ajuda l'altra. A més, actualment, l'Assemblea ja disposa d'assessoria legal i, d'aquí poc, es volen constituir com a associació jurídica per tenir més força. Davant les lleis vigents i les mesures que ofereixen les

institucions -que no consideren solucions reals-, exigeixen que s'aturin els desnonaments fins que es trobi una solució, l'accés a justícia gratuïta, regular la dació en pagament perquè el deute quedi liquidat amb la subhasta de l'habitatge i la conversió del parc d'habitatges hipotecats de primera residència en parc públic de lloguer social.

Ahorcados por las Hipotecas a Madrid, la Asociación en Defensa de los Hipotecados de Riesgo a Málaga, o

l'Assemblea d'Afectats a Badia del Vallès són altres organitzacions sorgides arreu de l'Estat espanyol arran de l'augment de persones ofegades per la hipoteca, que ofereixen un punt de trobada per dignificar la lluita i exigir solucions. A Badia, hi ha 70 famílies que, l'1 de juny, van iniciar una vaga d'usuàries de bancs i caixes per reclamar diàleg i aconseguir, entre d'altres mesures, una revisió immediata dels contractes hipotecaris que permeti l'establiment de quotes mensuals as-

sumibles. De moment, l'únic que ofereixen les entitats a aquestes famílies és allargar la hipoteca amb sobreendeutament, una mesura que segons el David, tan sols comporta "pa per avui i fam per demà". "Hi ha famílies a l'atur que reben 400 euros d'ajuda i han de pagar-ne 1.000 d'hipoteca", assegura.

A continuació quatre persones de l'Assemblea d'Afectats per les Hipoteques de Barcelona denuncien el seu cas.

"Certs bancs han fet hipoteques fraudulentas"

SEGUNDO ZAPATA Préstec: 263.000 euros a 40 anys (2007)
Entitat: Caja Mediterráneo (CAM) Quota de 1.100 euros/mes

El cas de Segundo podria obrir una escletxa judicial d'esperança per totes aquelles persones ofegades per la hipoteca. El seu pis es va posar a subhasta pública el dia 14 de gener, però no va sortir cap comprador pel 100% del valor de taxació i el banc va sol·licitar l'adjudicació del 50% del bé, fet que el deixava amb un deute de 148.000 euros. El 17 d'abril, el jutge va sol·licitar al banc que es pronunciés en un termini de cinc dies sobre si la diferència quedava a càrrec del deutor i especificava que, en cas de no ser així, entendria que el pis s'havia adjudicat pel 100% de la taxació. "Com que el banc ha esgotat el termini, entenc que no tinc deute", explica amb prudència en Se-



ADRIA

gundo. En el moment de signar la hipoteca, el 2007, el seu fill tan sols disposava del resguard de renovació de permís de treball, que finalment no van concedir-li. Al mateix temps, Segundo es va quedar a

l'atur. Malgrat tot, creu que si l'Assemblea es manté organitzada i busca estratègies, com "arribar a comprovar que certs bancs han fet hipoteques fraudulentas", tindran una gran capacitat de denúncia.

"He après molt sobre els meus drets"

GRACIELA MÉNDEZ Préstec: 266.000 euros a 30 anys (2006)
Entitat: BBVA Quota inicial: 651 euros/mensual. Actualment: 1.445 euros.

La Graciela està preparada per abandonar casa seva. Ha trobat un pis de lloguer per viure amb el seu marit i els seus tres fills. Des del dia que va rebre la notificació d'execució hipotecària ha passat poc més d'un mes i mig i, durant aquest període, ha sol·licitat al banc que accepti una dació en pagament, és a dir, saldar el deute amb la subhasta del pis (sigui quin sigui el preu de venda). Fa un parell de setmanes, el banc va contactar amb ella per dir-li que s'estaven mirant el cas i que hi havia possibilitats que l'acceptessin. Amb un préstec personal, la Graciela assegura que podria pagar els mesos endarrerits, que van començar amb la pujada de l'euro i el tancament a l'empresa on tre-



DAVID DATZIRA

ballava, que va deixar de pagar els treballadors sense acomiadar-los.

Tot i que -segons la Graciela- l'Assemblea d'Afectats no ens aporta solucions màgiques, podem compartir amb

gent que entén el que t'està passant, és un alleugeriment molt gran. I afegeix: Jo he après moltes coses sobre els meus drets i per on puc pressionar i ara tenc assessorament legal. És una via per trobar recursos.

"Ara entenc que les entitats ens han manipulat"

LUISA ANDRANGO Préstec: 260.000 euros a 40 anys (2007)
Entitat: Caixa Tarragona Quota inicial: 1.100 euros/mes. Actualment: 1.800 euros.

Quan la Luisa i el seu marit van anar a demanar una hipoteca a Caixa de Tarragona, l'entitat va comentar-los que necessitaven un avalador, però que ells mateixos l'aconseguïen. Alhora, el marit de la Luisa es va convertir en avalador del seu avalador, que ha perdut casa seva i s'ha quedat amb un deute de 100.000 euros. Quan se'ls va disparar la quota de la hipoteca, la Luisa i la seva família van anar a negociar amb l'entitat i aquesta els "va proposar un préstec nou de 60.000 euros per cobrir els endarreriments", assegura. Durant un any, la quota mensual seria de 850 euros, però després, el nou deute se sumava a tot el que quedava de la hipote-



CRISTINA GONZÁLEZ

ca i subjecte a l'euro. En el seu moment, "també ens ho van posar molt fàcil per signar la hipoteca; el meu marit no tenia ni contracte fix. Si haguéssim sabut que ens esperava, no hauríem comprat el pis", la-

menta la Luisa. "Quan vaig anar a firmar no en tenia ni idea" però, des que participa a l'Assemblea, "entenc que els bancs ens han manipulat. Com diu el nostre advocat, ens han robat a plena llum".

"Em vaig endarrerir en un pagament i em van enjudiciar"

LOURDES RAMÍREZ Préstec: 185.000 euros a (2005)
Entitat: Caixa de Pensions Quota inicial: 600 euros/mes. Actualment: 1.200 euros.

"Fa un any i mig, em vaig endarrerir en un pagament de la hipoteca i em van enjudiciar". La Lourdes va trigar uns dies més del compte a fer l'ingrés i assegura que, aleshores, li van congelar la quota ingressada i van enviar-li un burofax on li exigien que pagués la totalitat del pis o li subhastarien. Malgrat els intents reiterats de parlar amb el director de l'oficina, no van permetre-li fer cap ingrés, situació que la va empènyer a interposar denúncia al jutjat. "M'han tractat molt malament", assegura. El director del banc "va arribar a dir-me que com m'havia atrevit a denunciar-ho i que això ho pagaria". Quan va signar la seva hipoteca, la Lourdes recorda



DAVID DATZIRA

que "els bancs et deien que arreglarien la taxació, l'inflaven, t'oferien demanar més diners per moblar (...) Ara penses, tant debò no ho hagués fet". Els bancs "et fan sentir que estàs sola", però entrar a formar part de l'Assemblea "et genera ga-

nes de lluitar". La Lourdes ha sol·licitat al banc la dació en pagament i li han comunicat que la proposta està aprovada. Fa tres mesos que espera i no es confia: "Conec gent que ha estat cinc mesos esperant i, després, li han dit que no".