

Menos comisión y más democracia real

El pinchazo de la burbuja inmobiliaria y el estallido de la crisis provoca que centenares de miles de familias pierdan el empleo y con ello la capacidad para hacer frente al pago de sus hipotecas. **El proceso de ejecución hipotecaria se descubre entonces como una apionadora, un agujero negro por el que se van precipitando miles de familias que se vieron obligadas a sobreendeudarse para acceder a un bien de primera necesidad y que no sólo corren el riesgo de perder su vivienda, sino que además quedarán condenadas a la exclusión social y a una deuda creciente y de por vida.**

Según datos del CGPJ, **desde el 2007 al 1er Trimestre 2011 se han iniciado unas 300.000 ejecuciones hipotecarias.** Teniendo en cuenta que cada proceso de ejecución no afecta sólo a una persona sino que afecta al núcleo familiar y se extiende hacia los avalistas solidarios, familiares y allegados cercanos, quiere decir que millones de ciudadanos y ciudadanas están viviendo actualmente una situación límite. Es por eso que, en primer lugar, queríamos remarcar que detrás de las cifras de ejecuciones y desahucios, hay personas, trayectorias vitales y proyectos de vida truncados. No debemos olvidar lo que significa para una familia pasar por una experiencia de este tipo: desestructuración, inseguridad, miedo, aislamiento, depresión, humillación, impotencia, angustia, intentos de suicidio, separaciones traumáticas, aumento de la violencia doméstica, desatención hacia los hijos, etc. **No perder de vista la dimensión humana de esta tragedia** y entender la situación extrema en la que se encuentran centenares de miles de familias de este país **es fundamental a la hora de plantear propuestas. Propuestas y soluciones que deben ser proporcionales a la magnitud de la problemática, porque una hemorragia como la hipotecaria no se detiene con una tirita.**

Ante esta problemática y ante la constatación de que el marco legal existente está diseñado para sobreproteger los intereses de las mismas entidades financieras que causaron la crisis, nace, en febrero de 2009, la Plataforma de Afectados por la Hipoteca. Entre sus objetivos, introducir la **dación en pago, para que en caso de residencia habitual y deudores de buena fe, con la entrega de la vivienda se salde la deuda hipotecaria.** Una propuesta de mínimos: **Que los bancos acepten la vivienda por el precio que ellos mismos tasaron a la hora de conceder astutamente el préstamo hipotecario, a sabiendas de que muchos ciudadanos no lo podrían afrontar.** Lo que en un principio sonaba como un grito en el desierto, la voz organizada de los afectados, consiguió elevarlo a clamor popular. Según distintas encuestas, **la propuesta está respaldada por más del 80% de la población y ha sido asumida por infinidad de entidades sociales, organizaciones sindicales, el movimiento 15 M, más de 100 ayuntamientos que han aprobado en sus plenos la moción impulsada por la PAH instando al gobierno a aprobar de manera inmediata y con efectos retroactivos la medida, la Federación Española de Municipios y Provincias, Parlamentos autonómicos, colectivos de jueces, colegios de abogados, etc. Respaldo que sin embargo no se refleja en el congreso de los diputados, donde PSOE, PP y recientemente CIU, se han mostrado de manera reiterada contrarios a su aplicación,** bloqueando en distintas ocasiones la aprobación de la medida y negando la voluntad incontestable de una inmensa mayoría, **ahondando así en la crisis de representatividad de que adolece nuestra democracia** y ensanchando la distancia que separa a los representantes de los representados.

Se trata, así, de **una propuesta de mínimos que permitiría a las familias empezar de cero, una propuesta que, formulada de una u otra manera, se aplica en todos los países de nuestro entorno.** Una figura parecida a la que se acogen las empresas que se declaran en quiebra para liquidar sus deudas con los acreedores. Una propuesta que, impulsada por la

Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) y formulada por el Observatori DESC, se debatió en la comisión de vivienda del Congreso de los Diputados el pasado 16 de Junio de 2010, a través del grupo mixto ICV-IU-ERC, y que desde entonces se encuentra bloqueada.

Hoy se vuelve a abordar el tema. Vaya por delante nuestra desconfianza hacia las posibles resoluciones que se puedan adoptar desde el seno de esta comisión, que entendemos como un dispositivo dilatorio. **Conocerán el chiste que dice que la mejor manera de desactivar una reforma política es creando una comisión de estudio parlamentaria.** A nadie se le escapa que los tempos de esta comisión se han calculado para que no termine su trabajo antes de las elecciones. Y ello a pesar de que a las personas afectadas no les queda tiempo, víctimas de un ordenamiento jurídico que sobreprotege los intereses de las entidades financieras y que hace recaer todo el peso de la responsabilidad sobre la parte más débil e indefensa del contrato hipotecario. No obstante, aquí estamos, cargados de razones y argumentos. Dispuestos y dispuestas a agotar todas las vías posibles con tal de que se haga justicia.

En marzo de 2011 la Asociación Española de Banca (AEB) filtró públicamente una carta enviada a la Ministra Salgado en la que advertía, a modo de chantaje, de las consecuencias que conllevaría regular la dación en pago. Sin lugar a dudas esta misiva surge ante el temor del sector financiero de que la propuesta prospere. Desde entonces **las tesis esgrimidas por la patronal bancaria se han reproducido a través de múltiples canales. El objetivo? generar un clima de miedo y recelo para revertir el estado de opinión instaurado socialmente favorable a la modificación normativa.**

El poder financiero argumenta que modificar la actual ley, que permite a los bancos adjudicarse las viviendas por el 60% del valor de tasación, encarecería las hipotecas y restringiría el crédito, dificultando el acceso de las y los ciudadanos a una vivienda. Además hundiría el sistema financiero perjudicando al conjunto de la ciudadanía. Un quiebro de cintura tan hábil y populista como profundamente perverso y demagógico. **Al respecto 6 anotaciones:**

La primera; Han sido las reglas de juego actuales, la política irresponsable y expansiva de bancos y cajas en la concesión indiscriminada de crédito lo que explica con mayor claridad la burbuja inmobiliaria. El volumen de crédito hipotecario que se pone en circulación tiene un impacto directo sobre el precio de la vivienda. Es cierto que **aprobar la dación en pago comportará más riesgo para las entidades financieras** que lo acabarán trasladando al consumidor final incrementando el tipo de interés y restringiendo el grifo. Éste encarecimiento reducirá a su vez la demanda de crédito de los ciudadanos, que preferirán ahorrar más y endeudarse menos. Pero es precisamente la contención del crédito hipotecario, tanto por el lado de la oferta como por el lado de la demanda, lo que acabará arrastrando a la baja los precios de la vivienda contrarrestando con creces el encarecimiento del préstamo. Así que **tendremos hipotecas más caras, pero viviendas más baratas.** Paralelamente, si disminuye el importe medio de las hipotecas concedidas, el cómputo global de los intereses que deberán abonarse también se reducirá.

En segundo lugar, La contracción del crédito hipotecario no constituye una mala noticia per se. En unas recientes declaraciones, la secretaria de vivienda Beatriz Corredor decía que “aprobar la dación en pago perjudicaría a las familias, ya que solo podrían acceder aquellos que tuvieran capacidad de pago”. Lo que para la gente con sentido común no es más que una trivialidad, éstas declaraciones son un fiel retrato del vector que ha guiado la política de vivienda durante los últimos años: promover el régimen de propiedad a través del sobreendeudamiento como la única manera de acceder a una necesidad básica, **confundiendo el derecho a una vivienda recogido en la constitución con garantizar el**

acceso al crédito. Políticas cuyos efectos están pagando centenares de miles de familias desahuciadas de sus casas que continuarán endeudadas con el banco.

Ante una situación de falta de liquidez como la actual, que el escaso crédito disponible se canalice de nuevo hacia el sector inmobiliario reproduciendo los mismos vicios que han provocado esta crisis en vez de que fluya hacia actividades económicas regeneradoras del tejido productivo, representa una absoluta temeridad.

Tercero: Habida cuenta de que los préstamos hipotecarios se conceden a 40 o 50 años y **la probabilidad de que las familias se encuentren sin ingresos durante alguna etapa de la vida útil del préstamo es elevada** ¿qué familia se arriesgará a suscribir una hipoteca sabiendo que en caso de una sola cuota de impago quedará condenada a la pobreza y a la exclusión social arrastrando una deuda de por vida? ¿No es esta ley sin parangón en los países de nuestro entorno lo que realmente perjudica a los ciudadanos?.

Cuarto: A diferencia de lo que algunos pretenden hacernos creer, lo que mantiene en jaque a bancos y cajas españoles no es tanto la deuda hipotecaria de las familias como los activos que se acumulan en sus balances procedentes de **la quiebra de centenares de empresas del sector inmobiliario que estaban fuertemente apalancadas. La morosidad de estas empresas es 4 veces superior a la morosidad de las familias.** Y los activos que actuaban como garantía de los préstamos (Urbanizaciones fantasma, promociones sin acabar, miles de metros cuadrados por construir e imposibles de colocar en el mercado) han sufrido una depreciación mucho más pronunciada.

Nuestros estudios indican que las pérdidas que tendría que asumir el sistema financiero en caso de aprobarse la dación en pago oscilarían entre 12.000 y 15.000 millones de euros. Una cantidad que es un 25% inferior a los beneficios que obtuvieron bancos y cajas durante el 2009 y ligeramente por debajo de los resultados obtenidos en el 2010. ***El problema, por lo tanto, no es lo que pierden, sino lo que dejan de ganar adjudicándose unas viviendas a precios de saldo, en lo que constituye un claro ejemplo de acumulación por desposesión.***

Quinto: La normativa actual convierte las ejecuciones hipotecarias en un lucrativo negocio para los bancos. Aprobar la dación en pago reconfiguraría el perverso sistema de incentivos que actualmente 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. Queremos recordarles que los afectados no quieren dejar de pagar. Que sólo lo hacen en la medida que tienen que elegir entre abonar la cuota hipotecaria o dar de comer a sus hijos. Por lo tanto **aquellos que argumentan que de aprobarse la dación se producirá una avalancha de familias que irán al banco a devolver las llaves, muestran un gran desconocimiento sobre la realidad social.** Primero porque las personas que tienen trabajo no están dispuestas a perderlo; más en un contexto como el actual. Y segundo porque lo que quiere la gente es permanecer en las viviendas y en los barrios donde han desarrollado su proyecto vital.

Sexto: Algunas voces contrarias a la medida alegan que aplicar la medida con efectos retroactivos para aquellos contratos hipotecarios ya firmados es inaceptable en un Estado de derecho y propio de una "República Bananera", ya que implica cambiar las reglas del juego en mitad de la partida. Pero la reforma laboral se ha encargado de echar por tierra esta excusa, rebajando a 20 días la indemnización por despido, con independencia de si los contratos laborales se han firmado antes, durante o después de la reforma; cambiando las reglas de juego en mitad de una partida. Muchas leyes y reformas legislativas se han aprobado con efecto retroactivo. Depende sencillamente de la voluntad política.

En este caso, la retroactividad no sólo es posible, sino imprescindible: si hoy estamos aquí hablando es porque hay cientos de miles de personas afectadas que ya han sufrido una ejecución y cuya vida está en juego.

Por todo lo expuesto La PAH, no solo sostiene que la dación en pago es posible, sino que es necesaria desde un punto de vista social, económico y político. El coste de oportunidad 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 de una generación entera y las políticas sociales presentes y futuras. Una sangría para las finanzas públicas locales, autonómicas y estatales obligadas a subsidiar el comedor de los niños, los libros de la escuela, las ayudas al alquiler etc. Implica excluir del circuito a millones de personas que acudirán a la economía sumergida ante la amenaza de que les embarguen el sueldo. Ello conllevará un incremento de la evasión de impuestos y una consecuente reducción de los ingresos públicos, en un contexto donde son más necesarios que nunca. Condenadas a una deuda de por vida, liberar a las familias supondría liberar unos recursos que contribuirían de manera decisiva a reactivar la demanda interna y por lo tanto la economía.

En un sistema donde el principal motor de la economía es la confianza, ¿cual es el coste de dejar en la cuneta a centenares de miles de familias sin un horizonte de expectativas?

Ganar la batalla de la dación, no solo supondría una victoria para las familias afectadas y una cuestión de justicia social. A nuestro entender es una condición necesaria aunque no suficiente para salir de la crisis. Significa romper la lógica perversa que imprimen los mercados y simboliza un primer paso para que la sociedad civil recupere el control democrático de la economía y el timón de la política, en estos momentos secuestrada.

Pero al hablar de la problemática hipotecaria, también hablamos de una **situación de emergencia habitacional** que está poniendo a prueba la capacidad de respuesta de las administraciones. De momento se están mostrando autistas e incapaces de reaccionar, anteponiendo los beneficios de la banca al interés general y actuando con el comportamiento propio de un **Estado fallido**. Es decir, incapaz de atajar la sangría de desalojos ni dar soluciones ante la vulneración de los derechos más fundamentales de las personas.

En este sentido **la PAH promueve y exige la moratoria inmediata de los desahucios por motivos económicos**, puesto que es intolerable que centenares de miles de familias sean desahuciadas de las viviendas por las mismas entidades financieras que han provocado la crisis, a la vez que existen miles de pisos vacíos almacenados en los balances bancarios sin cumplir su función social. Así, se podrían **condicionar las ayudas a la banca** a que alquilaran las viviendas embargadas a las familias expropietarias por una renta que en ningún caso sobrepasara el 30% de los ingresos de la unidad familiar. Otra opción pasaría por la **expropiación del uso** por parte de los poderes públicos de las viviendas ejecutadas para realojar a las familias desahuciadas. La PAH plantea asimismo la posible reconversión del parque hipotecario en un **parque público de viviendas de alquiler social** por el mismo precio al que bancos y cajas se adjudican las viviendas en el proceso de ejecución hipotecaria. Como ejemplo, con los 100.000 millones de euros del FROB se podrían recuperar un millón de pisos. De este modo, y ya que parece que estamos obligados a sufragar la negligencia e irresponsabilidad de la banca, obtendríamos una contraprestación a cambio y garantizaríamos un parque público que a día de hoy no tenemos.

También quisiéramos aprovechar nuestra comparecencia en el Congreso para recordarles el papel que ha jugado esta institución en la crisis actual. Es esta cámara legislativa la que aprobó la desregulación del mercado financiero permitiendo hipotecas a 50 años, la que

impulsó el sobreendeudamiento a través de políticas fiscales que desgravaban la compra, la que hizo del alquiler una opción cara e inestable con la reforma de Ley de Arrendamientos Urbanos de los 90, la responsable de que a día de hoy tengamos el parque público de alquiler social más pírrico de toda la UE, la que durante años estuvo negando la burbuja inmobiliaria y alimentando mitos y leyendas como aquellas que decían que alquilar era tirar el dinero, que los precios de los pisos nunca bajan, y que la compra de una casa era la mejor inversión de cara a la jubilación. Esta cámara es culpable de haber eludido su responsabilidad a la hora de establecer los mecanismos de supervisión necesarios en la asignación del crédito así como de haber entregado sus competencias en materia de política económica a manos de los mercados y de entidades financieras.

Tampoco quisiéramos finalizar nuestra intervención sin lamentar profundamente el intento por parte de la mesa del congreso de secuestrar uno de los pocos mecanismos de participación democrática que tiene la sociedad civil. Nos referimos al **bloqueo político de la ILP sobre dación en pago, moratoria de desahucios y alquiler social**. Un proceso en el que viaja el sueño y la ilusión de millones de personas. Una ILP impulsada por amplias organizaciones sociales como son la PAH, Observatori DESC, UGT, CCOO, CONFAVC, UCC y la Taula del Tercer Sector, además de apoyada por movimientos como el 15M. Quisiéramos advertirles que si el sistema pretende bloquearnos, no tendremos más salida que bloquear al sistema, ya que **frente a aquellos que desprecian, censuran y trapichean con la voluntad de un pueblo, es obligación de la sociedad civil organizada defender los derechos más elementales**. Y si para ello tenemos que apelar a la desobediencia civil no violenta, lo haremos.

Y lo haremos amparándonos en el **artículo 25 de la declaración universal de los derechos humanos, en el artículo 11 del Pacto internacional de derechos económicos, sociales y culturales y en el artículo 47 de la constitución española** que reza literalmente: *“Todos los españoles tienen derecho a una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo al interés general para impedir la especulación...”*

Sólo exigimos que cumplan con su mandato, ni más, ni menos. Tienen delante un reto y una oportunidad de enmendar los errores. **El tiempo se acaba y la paz social toca a su fin**. Esperemos que tengan la suficiente madurez democrática, el sentido común y la valentía necesaria para situarse en el bando correcto. Hasta ahora ustedes han priorizado la solvencia y los beneficios de bancos y cajas, sacrificando la solvencia y supervivencia de cientos de miles de familias. Ahora que faltan pocos meses para las elecciones generales, tendrán que decidir ante quien responden.

El presente es para los indignados; El futuro, para los valientes.

Adrià Alemany y Ada Colau en nombre de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca – PAH - .

gráfico 1 : morosidad hipotecaria

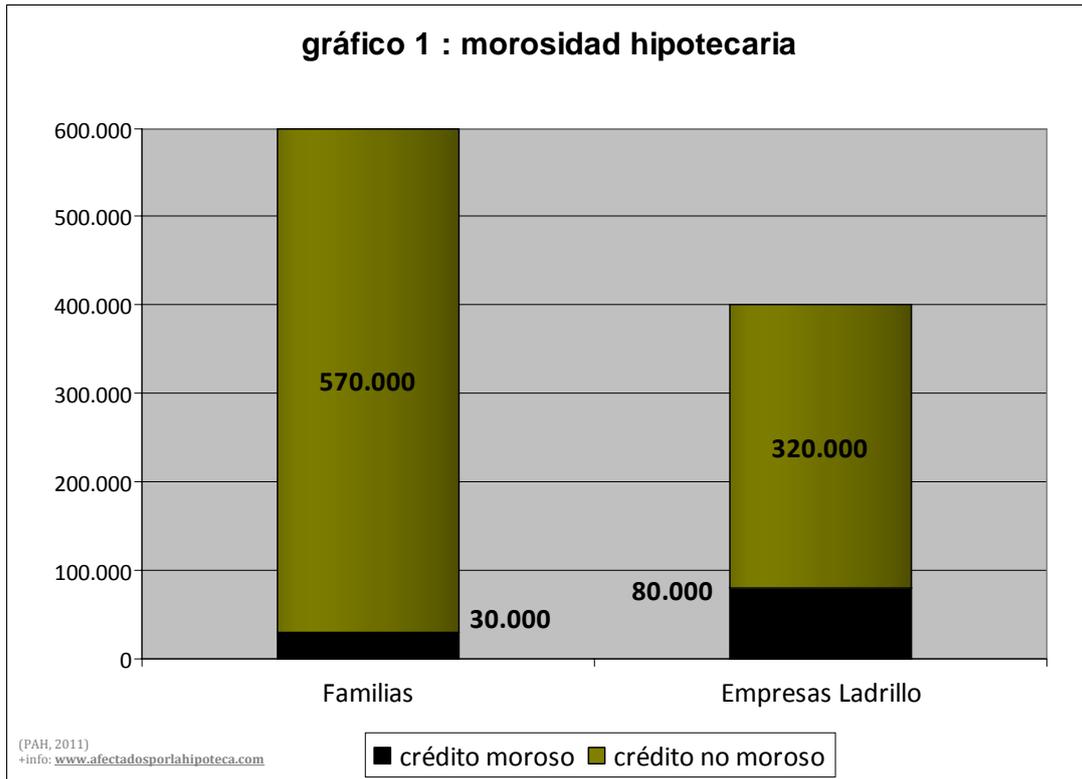
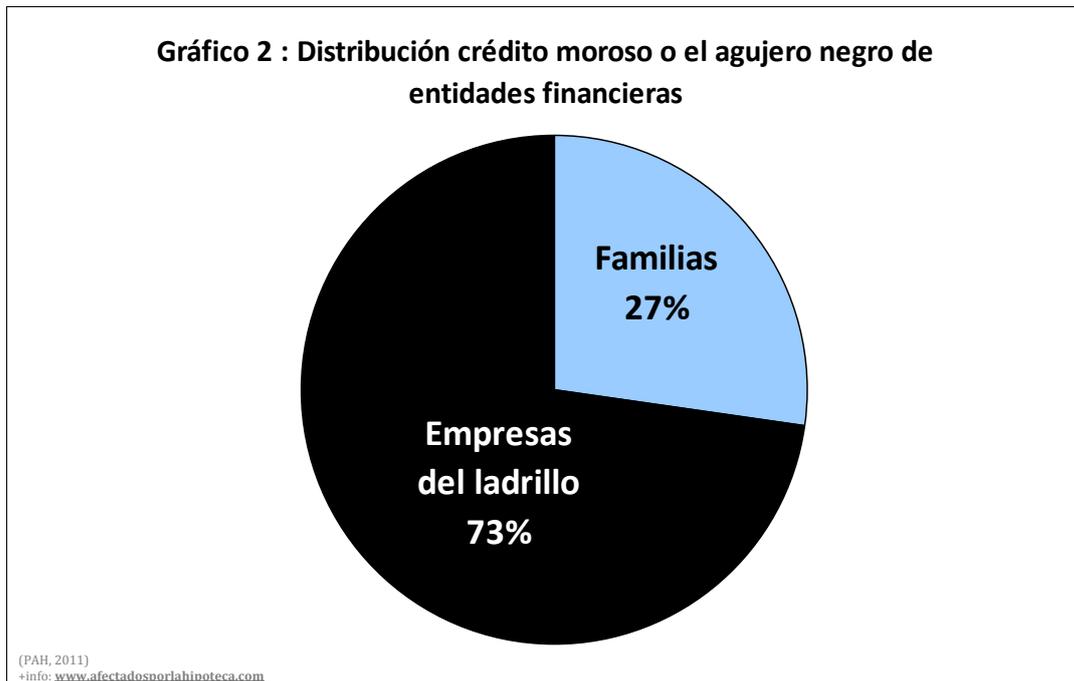


Gráfico 2 : Distribución crédito moroso o el agujero negro de entidades financieras



**Gráfico 3 : Estimación Pérdidas por depreciación Activos
en el Balance de las Entidadess Financieras**

