



Taula d'entitats  
del Tercer Sector Social  
de Catalunya



**Dossiers  
del Tercer  
Sector**

núm. 9  
abril 2011

# El primer dret social: l'habitatge.

En conveni amb:



# 1. L'habitatge com a dret social bàsic

"Tots els espanyols tenen dret a un habitatge digne i adequat. Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per tal de fer efectiu aquest dret." Aquesta frase forma part de l'article 47 de la Constitució Espanyola i reconeix el dret a l'habitatge com un dels drets socials que l'Estat ha de garantir als ciutadans espanyols. Tal i com ho fan amb la sanitat o l'educació, les administracions tenen el deure de garantir a tothom l'accés a un habitatge digne. La realitat, però, no és aquesta ja que cada vegada hi ha més persones que no poden gaudir d'aquest dret essencial.

Un habitatge digne és un element indispensable per garantir el lliure i correcte desenvolupament de qualsevol persona en la nostra societat. Es tracta d'un dret necessari per tal de poder exercir-ne d'altres, com ara el dret al treball. No poder gaudir d'un habitatge digne i adequat a les necessitats de cada persona o família és un factor de risc de cara a l'exclusió social. Tot i això, l'habitatge sovint no es considera un dret i sí com un negoci més per a la lliure especulació.

De fet, no només la Constitució empara aquest dret. També l'Estatut és molt clar respecte aquest tema. L'article 26, situat en el capítol de drets i deures de l'àmbit civil i social, diu: "Les persones que no disposen dels recursos suficients tenen dret a accedir a un habitatge digne, per a la qual cosa els poders públics han d'establir per llei un sistema de mesures que garanteixi aquest dret, amb les condicions que determinen les lleis." D'altra banda, en el capítol de principis rectors, l'article 47 reconeix: "Els poders públics han de facilitar l'accés a l'habitatge mitjançant la generació de sòl i la promoció d'habitatge públic i d'habitatge protegit, amb una atenció especial pels joves i els col·lectius més necessitats."

Finalment, des de desembre del 2007, Catalunya compta amb una llei literalment destinada "a fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat, establert per la Constitució i l'Estatut". Es tracta de la Llei del dret a l'habitatge, que amb aquest nom inequívoc reflecteix de manera clara les seves intencions. L'objectiu de la llei és el de transformar el mercat per tal de crear un ampli parc específic d'habitatges per a les rendes baixes i mitjanes.

I malgrat tot aquest marc legal, tant a Espanya com a Catalunya, el problema de l'accés a l'habitatge s'arrossega des de fa anys, degut, principalment, als alts preus del mercat i a unes polítiques poc valentes per abordar aquesta qüestió, cosa que dificulta i molt l'accés a un habitatge. Amb la crisi, però, les oportunitats i facilitats per accedir a un habitatge s'han agreujat i ja no només afecta a aquells col·lectius que tradicionalment més patien aquestes dificultats. De fet, a part dels impediments per accedir-hi, actualment hi ha un creixent nombre de persones que s'enfronten a un fenomen cada cop més emergent, el sobreendeutament. Moltes famílies estan vivint una situació d'indefensió absoluta davant d'unes lleis i un poder econòmic devastador, en definitiva, poc sensibles a copsar i entendre les circumstàncies que han dut a moltes d'aquestes persones a no poder fer front als deutes que en el seu dia van assumir amb les seves hipoteques.

Aquest dossier pretén reunir les claus que defineixen la realitat del problema de l'habitatge sense oblidar que estem davant d'un dret social bàsic que no sempre es garanteix. A banda d'analitzar els col·lectius amb més dificultats per accedir a aquest dret i d'observar quines mesures promou l'administració per garantir-lo, el dossier se centra especialment en la qüestió de les execucions hipotecàries i el polèmic i desigual mètode pel qual es duen a terme. Una qüestió d'especial actualitat que ha generat fins i tot una Iniciativa Legislativa Popular, impulsada, entre d'altres organitzacions, per la Taula d'entitats del Tercer Sector Social de Catalunya.

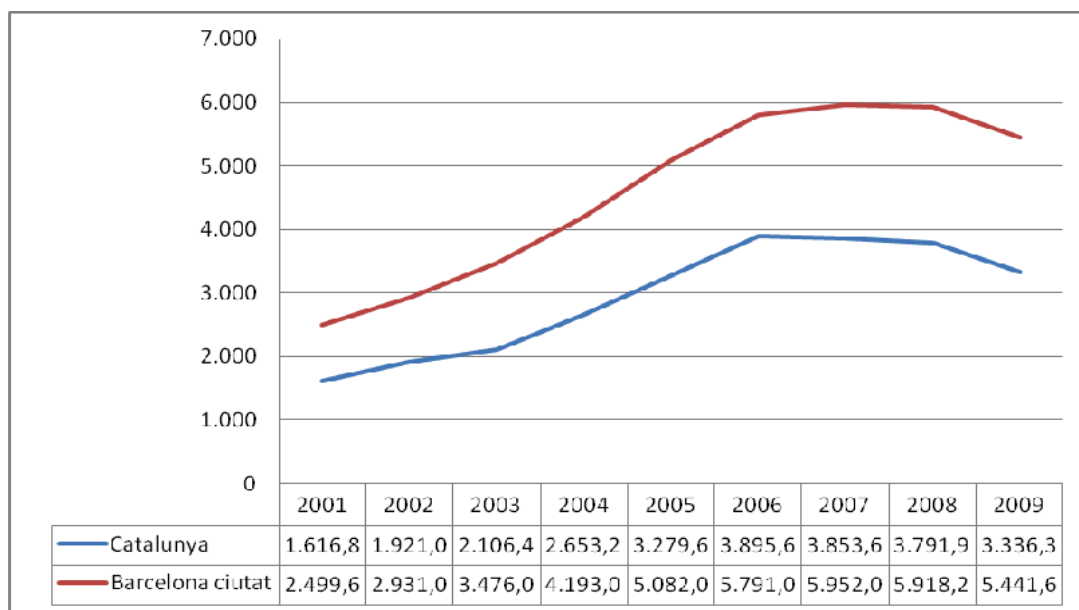
## 2. Dificultats per accedir al dret

Hi ha una sèrie de col·lectius que, des de fa anys, pateixen en primera persona les dificultats per accedir a una llar pròpia. Gent que té autèntics maldecaps per poder pagar un habitatge, ja sigui de propietat o de lloguer, havent-hi de destinar una gran quantitat dels seus ingressos. En dades del 2009, i prenent com a referència una llar amb uns ingressos de 3,5 vegades el salari mínim interprofessional, l'esforç econòmic per accedir a un habitatge de nova construcció suposava a la ciutat de Barcelona el 89% del total d'ingressos familiars. En l'àmbit metropolità, aquesta xifra baixava fins al 50%, i en el conjunt de Catalunya fins el 38%, la qual cosa remarca les diferències pel que fa a l'accessibilitat a l'habitatge en el territori català.

En primer lloc, entre els col·lectius amb més dificultats per fer efectiu el dret a l'habitatge hi ha el dels joves, que a l'hora d'emancipar-se es topen amb els preus d'un mercat immobiliari que no va gens d'acord a les feines sovint precàries i inestables que sol desenvolupar aquest col·lectiu. Els preus de l'habitatge, ja sigui de compra o de lloguer, van incrementar de manera espectacular durant la recent etapa de bonança econòmica. Tot i que amb la crisi han decaïgut una mica, segueixen estant a nivells molt sovint inaccessibles pels joves catalans, que es veuen obligats a recórrer a fórmules com compartir pis per tal de poder-se emancipar.

En els següents gràfics es pot observar de quina manera van créixer els preus dels pisos (tant de nova construcció com de segona mà) a Catalunya i, especialment, a la ciutat de Barcelona en ben pocs anys:

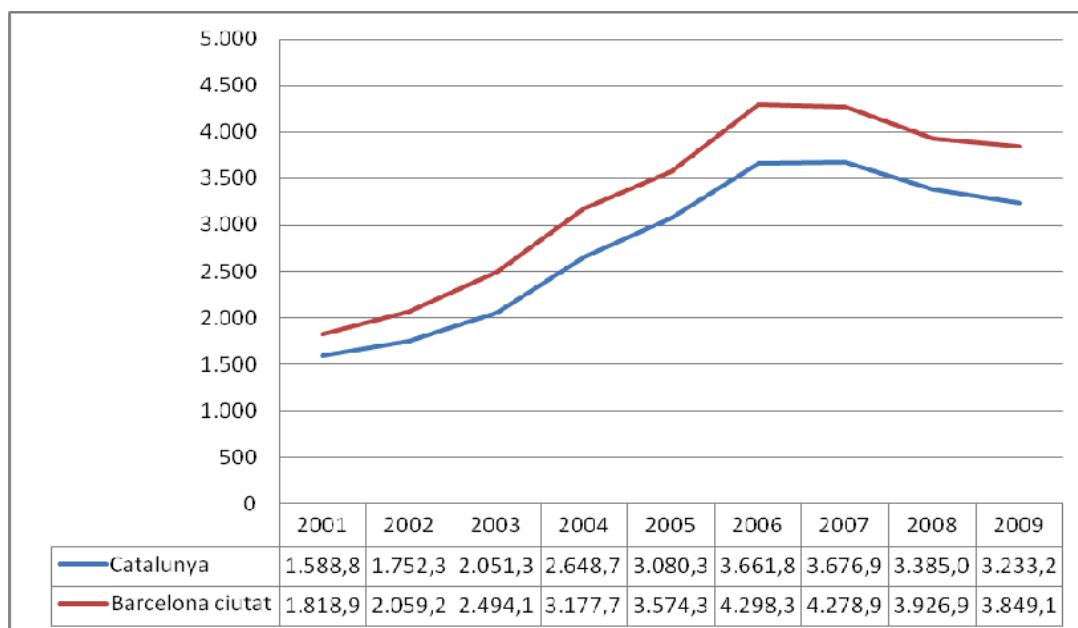
### Evolució dels preus mitjans d'oferta dels habitatges de nova construcció (euros/m<sup>2</sup>)\*



(\*)Detall dels 44 municipis dels quals es disposa d'una sèrie històrica de preus i superfícies.

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

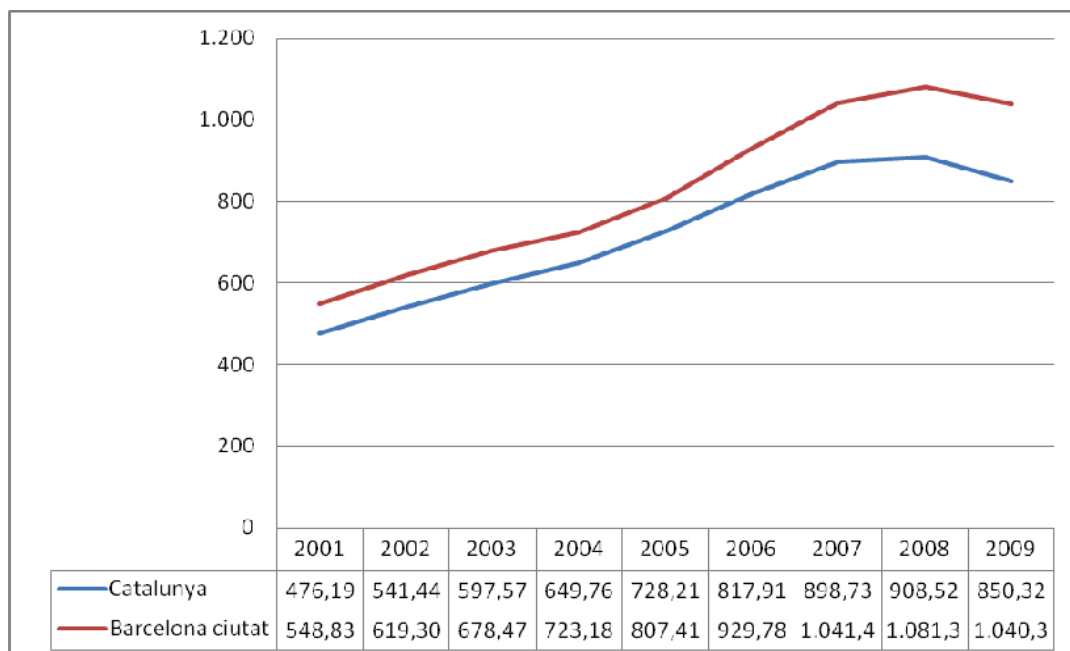
### Evolució dels preus mitjans de venda dels habitatges de segona mà (euros/m<sup>2</sup>)



Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

En aquest gràfic s'aprecia com també els preus mercat d'habitatge de lloguer es van duplicar en un brevíssim període de temps:

### Evolució del preu mitjà d'habitatge de lloguer (euros/mes)



Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

Un altre dels col·lectius tradicionalment vulnerables en el compliment del dret a l'habitatge és la gent gran. De fet, tant la Constitució com l'Estatut reconeixen el deure de les administracions d'actuar perquè les persones grans disposin d'un habitatge digne. En el cas de la gent gran, les dificultats en l'habitatge no són tant d'accés sinó per altres qüestions com ara la mala conservació dels immobles o la no adaptació d'aquests a les necessitats d'una persona d'edat avançada.

Són freqüents els casos de persones grans que viuen en habitatges antics que necessiten rehabilitació. En algunes ocasions, aquestes persones fins i tot pateixen assetjament immobiliari per part dels propietaris de les finques, que tot i que tenen el deure legal de mantenir l'edifici en bon estat, opten per deixar-lo malmetre i poder-ne declarar així la ruïna, ja que els inquilins sovint paguen baixes rendes de lloguer, subjectes encara a contractes d'arrendaments sotmesos al règim de pròrroga forçosa de la Llei d'arrendaments urbans de 1964.

D'altra banda, la gent gran també pateix en matèria d'habitatge un problema de manca d'adaptabilitat dels immobles. Per exemple, en aquells casos d'edificis antics que no tenen ascensors, una eina indispensable per a les persones amb mobilitat reduïda. Aquest mateix problema succeeix per a persones amb discapacitats, que també necessiten habitatges adaptats per tal de poder accedir al dret amb igualtat d'oportunitats. Cal dir que les persones amb discapacitat també tenen reconegut en la Constitució el deure de les administracions per fer possible aquesta situació d'igualtat.

Les persones immigrades són també un dels col·lectius amb més dificultats per accedir a un habitatge digne. En aquest cas, hi ha situacions de persones que habiten en pisos que no compleixen els requisits mínims i que no compten amb la cèdula d'habitabilitat. També hi ha el cas de la sobreocupació dels habitatges, quan un gran nombre de persones conviu en el mateix immoble, amb fenòmens com els "llits calents", habitacions llogades tan sols unes hores cada dia i en les que els inquilins es van alternant.

També cal parlar de les persones sense sostre, que es calcula que són més de 10.000 a tot Catalunya. En aquest sentit, és xocant parlar d'aquestes xifres si es té en compte que prop del 15% dels habitatges de Catalunya estan buits. Malgrat que no es tracta d'un fet nou, sí que és veritat que la crisi ha fet augmentar el nombre de persones que no disposen d'una llar pròpia. El trencament de les relacions familiars o la pèrdua de la feina són els motius que solen provocar aquesta situació.

A banda dels col·lectius mencionats fins al moment, hi ha un emergent volum de persones que també veuen perillar el dret a l'habitatge. No és un col·lectiu definit ni homogeni com ara els esmentats anteriorment. Es tracta de gent que representa els nous perfils de pobresa i d'exclusió social sorgits amb la crisi econòmica. Són les persones que no poden pagar les seves quotes d'hipoteca. Un col·lectiu que ha crescut molt en els últims anys i que procedeix de la concessió indiscriminada d'hipoteques que les entitats financeres van fer durant l'època de la bombolla immobiliària. El canvi de context econòmic ha significat per a moltes persones no poder pagar les quotes hipotecàries. Un conjunt de persones que al no poder afrontar el seu deute, acaben vivint un procés d'execució hipotecària del pis. Una situació que provoca que es quedin sense habitatge però que mantinguin el deute, tal com s'explicarà amb més detall en el quart apartat d'aquest dossier.

### 3. Polítiques de promoció del dret a l'habitatge

De cara a millorar les possibilitats d'accés a un habitatge digne, les diverses administracions competents duen a terme diferents tipus d'accions amb aquest objectiu. A nivell català, es desenvolupa el Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016, que consta de cinc eixos principals:

1. Millorar l'accés a l'habitatge, especialment als joves
2. Millorar la qualitat del parc d'habitatges
3. Millorar l'allotjament de la gent gran i de les persones amb diversitat funcional
4. Prevenir l'exclusió social residencial
5. Garantir un allotjament digne i adequat a les llars mal allotjades

En aquest sentit, la política de promoció d'accés a l'habitatge a Catalunya té diverses vies. En primer lloc, una de les més clàssiques, la de construcció d'habitatges de protecció oficial. En els darrers anys aquesta opció ha pres especial rellevància no tant per l'augment de pisos construïts sinó pel percentatge que aquests signifiquen en el total d'habitatges de nova construcció. Com que les promocions privades d'habitatges han caigut en picat, la construcció d'habitatge protegit ha arribat a representar quasi el 75% de la construcció d'habitatges a Catalunya, en dades del 2009. Els habitatges de protecció oficial van destinats a permetre l'accés a l'habitatge a les rendes mitjanes i baixes, amb plans específics per a col·lectius vulnerables com la gent jove, la gent gran, etc. El 2009 es va iniciar la construcció de 9.027 habitatges protegits a Catalunya, una xifra que, malgrat tot, no indica un creixement ja que és un 14,4% inferior a la del 2008. Entre aquests 9.027 habitatges, un 46,5% seran en règim de lloguer i el 53,5% restant de compra. Durant el 2009, els promotors d'habitatge de protecció oficial van ser, majoritàriament, el sector privat així com els ajuntaments i les empreses municipals d'habitatge.

A part de l'habitatge de protecció oficial hi ha altres mesures per facilitar l'accés directe a l'habitatge, per bé que són minoritàries i de poca incidència. És el cas de les borses de mediació, mitjançant les quals l'Administració lloga habitatges desocupats als seus propietaris per després destinar-los a un preu inferior de lloguer a persones i col·lectius amb risc d'exclusió residencial.

Un altre àmbit d'actuació de la política d'habitatge a Catalunya és el de la rehabilitació. El 2009 es van destinar subvencions a la rehabilitació de 43.422 habitatges del parc privat català, un 10,7% més que el 2008, entre ajuts autonòmics i estatals. Es tracta de diferents tipus d'obres que tenen l'objectiu de conservar el parc residencial existent i fer front a les necessitats de les persones que hi viuen. Entre les mesures de rehabilitació en destaquen la instal·lació d'ascensors, la supressió de barreres arquitectòniques, la reparació d'edificis afectats per deficiències constructives o patologies estructurals o bé la millora d'instal·lacions d'aigua, electricitat i gas.

Finalment, les polítiques de promoció de l'habitatge també consten de diverses modalitats d'ajuts per al pagament de l'habitatge. Per exemple, a través del sistema anomenat "Lloguer Just", que el 2009 va ajudar a 24.808 famílies catalanes a pagar les seves quotes de lloguer, amb una subvenció mitjana de 205 euros al mes. D'altra banda, també té un pes específic la Renda Bàsica d'Emancipació, un sistema d'ajuts al pagament del lloguer als joves que marxen de casa. Durant el 2009 es van aprovar 36.675 d'aquests ajuts, que consisteixen en 210 euros mensuals.

Si bé és cert que les polítiques a favor de l'accés a l'habitatge han anat creixent en els últims anys, la dimensió del problema no permet que aquestes accions arribin al gran volum de gent que pateix dificultats per accedir al dret. En el cas de les persones que no poden pagar les seves quotes hipotecàries fan falta altres tipus de mesures per afrontar el fenomen.

## 4. Sobreendeutament i execucions hipotecàries

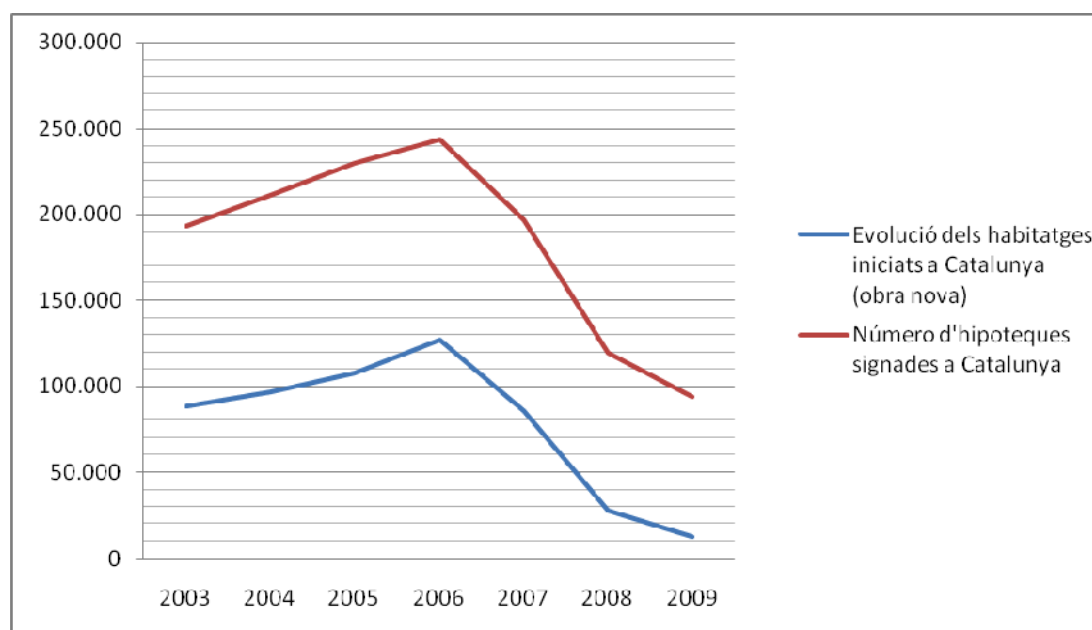
L'actual context, en el que milers de persones es troben en greus dificultats o bé davant la impossibilitat de pagar la seva hipoteca, parteix d'un escenari concret, que és el que va caracteritzar l'escenari econòmic espanyol durant els anys anteriors a la crisi econòmica.

### 4.1 Antecedents

Abans de l'esclat de la crisi, Espanya i Catalunya van viure uns anys de creixement econòmic que va anar estretament lligat al 'boom' immobiliari: a la creixent construcció d'habitatges i a l'impuls de la propietat privada com a principal règim de tinença. Durant aquests anys les entitats bancàries van propiciar l'adquisició d'habitatges a través de la concessió massiva de crèdits hipotecaris. La manca d'un parc d'habitatges de lloguer accessible i estable i el propi impuls de les administracions al règim de propietat privada van afavorir aquest escenari, que va obrir la porta al sobreendeutament familiar com a única manera d'accedir a un habitatge digne per a una part important de la població.

El sistema afavoria d'una banda al sector de la construcció i al sector immobiliari, que podia donar sortida a l'ingent nombre d'habitatges construïts durant aquesta època, i de l'altra a les entitats financeres, que multiplicaven els seus clients mitjançant la signatura d'hipoteques cada vegada més arriscades. Tan sols cal observar l'estreta correlació que mostra el següent gràfic, en el que es pot apreciar com van anar lligats l'augment de la construcció i la concessió d'hipoteques així com també la seva davallada quan va començar a aparèixer la crisi econòmica.

#### Evolució dels habitatges iniciats (obra nova) i del número d'hipoteques signades a Catalunya (període 2003-2009)



Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana (habitatges iniciats) i Document Marc del 3r Fòrum Hipotecari

de Catalunya.

Aquest sistema podia semblar també un benefici pels signants de les hipoteques, que podien accedir així a un habitatge de propietat privada. S'ha vist, però, que al cap dels anys ha suposat més aviat un maldecap, perquè amb el canvi de context econòmic moltes d'aquestes persones han començat a patir els efectes del risc que veritablement significaven aquests crèdits hipotecaris.

I és que, durant aquest període, les facilitats del sector financer per concedir crèdit van donar lloc a pràctiques abusives que, com s'ha observat al cap dels anys, s'han girat en contra dels clients que els van signar. La situació actual d'impagament dels deutes té el seu origen en diverses d'aquestes arriscades fórmules:

-Concessió d'importos que finançaven més del 100% del valor de taxació (arribant al 120% del valor dels nous habitatges en alguns casos).

-Estirament dels terminis d'amortització, amb préstecs que podien pagar-se en 40 o fins i tot 50 anys.

-Hipoteques amb quotes mensuals que arribaven al 50% dels ingressos familiars en un moment en el que els tipus d'interès eren baixos. Així, el risc era encara major quan els tipus d'interès augmentessin.

-Concessió d'hipoteques creixents, que començaven amb quotes accessibles per als ingressos familiars però que amb poc temps podien arribar a triplicar-se.

-Inclusió forçosa en les hipoteques de productes addicionals de dubtosa utilitat, com ara assegurances de desocupació amb una lletra petita que concretava que només serien efectives en cas de que la persona desocupada tingués anteriorment un contracte indefinit.

-Establiment d'avalos creuats entre persones desconegudes entre si.

En definitiva, milers d'hipoteques firmades mitjançant mètodes que aprofitaven el desconeixement i la ingenuïtat de moltes de les persones que les van signar. L'arribada de la crisi econòmica va canviar de cop aquest panorama i va modificar totalment la política de les entitats financeres alhora de concedir préstecs, actualment més rígida que mai.

## 4.2 El procés d'execució hipotecària

El procediment d'execució hipotecària és aquell que té lloc quan el creditor (normalment una entitat financera) reclama el pagament d'un préstec amb garantia hipotecària impagat. A partir d'aquí, el procediment preveu arribar a una subhasta del bé immoble amb unes condicions que solen ser molt desavantajoses pel deutor, tal com s'explicarà amb més detall més endavant. L'execució hipotecària sol acabar doncs amb el deutor o deutors abandonant l'immoble. Si per abandonar-lo fa falta una intervenció judicial i l'actuació de la policia, es tracta d'un desnonament.

En aquests darrers anys, el nombre d'execucions hipotecàries s'ha multiplicat de manera espectacular a Catalunya, passant de les poc més de 4.500 de l'any 2007 a les més de 14.000 només en els tres primers trimestres del 2010. Això suma un total de 47.838 execucions hipotecàries des del 2007 fins el tercer trimestre del 2010. Entre aquestes, destaquen les 28.419 execucions iniciades a la província de Barcelona.



**Nombre d'execucions hipotecàries (2007-3r trimestre 2010)**

	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>Fins 3t 2010</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Barcelona</b>	2.804	6.759	10.738	8.118	<b>28.419</b>
<b>Girona</b>	536	1.403	2.248	2.151	<b>6.338</b>
<b>Lleida</b>	308	796	1.296	1.046	<b>3.446</b>
<b>Tarragona</b>	890	2.282	3.771	2.692	<b>9.635</b>
<b>CATALUNYA</b>	<b>4.538</b>	<b>11.240</b>	<b>18.053</b>	<b>14.007</b>	<b>47.838</b>

Font: Observatori DESC

Les claus del drama que suposa una execució hipotecària cal trobar-les en les lleis que regulen aquesta mena de situacions. A diferència de les legislacions dels països del seu entorn, la legislació espanyola és molt dura amb les persones que es troben en una situació d'insolvència a l'hora de pagar la seva hipoteca.

D'una banda, la Llei Concursal 22/2003, que permet que les empreses puguin liquidar els seus deutes i començar de zero, no preveu la mateixa possibilitat en casos de famílies insolvents. El seu article 56 detalla que tan sols es paraitzarà l'execució d'aquells béns vinculats a l'activitat professional, cosa que exclou l'habitatge habitual, segons la interpretació jurídica que se'n fa. A més, el procediment és molt car, amb un cost mig d'uns 12.000 euros entre despeses de procurador, advocat i administració concursal. No resulta, doncs, una via fàcil ni ràpida.

D'altra banda, la Llei d'Enjudiciament Civil (LEC) 1/2000, és la que conté el marc legal que aboca a les famílies afectades a ser deutores de manera indefinida. En primer lloc, el seu article 695 limita la possibilitat de que es tinguin en compte les al·legacions de la persona afectada quan té lloc un procés d'execució hipotecària. Tan sols es poden presentar al·legacions si ja s'ha liquidat el deute o bé si el banc ha incorregut en un error de càlcul, però exclou la possibilitat que el jutge avaluï les circumstàncies que han portat a la insolvència familiar o el grau d'informació efectiva que tenien els afectats en el moment de signar la hipoteca.

La mateixa LEC conté en el seu article 671 el motiu principal que acaba suposant una llosa per a les famílies deutores. És l'article que fa referència a la subhasta de l'immoble, l'actuació prevista en cas d'impagament. Aquest article estableix que en cas que la subhasta quedi deserta, el creditor es podrà adjudicar l'immoble per només el 50% del valor de taxació. En l'actual context econòmic, aquest article fa que, en la gran majoria dels casos (més del 90%), les entitats financeres es quedin amb l'habitatge per la meitat del seu valor, ja que no hi ha postors que vulguin pagar una taxació feta en un moment que el preu de l'habitatge era major que l'actual. A part d'això, la persona insolvent haurà de continuar pagant la resta de deute pendent al banc, a més dels interessos i els costos judicials. Això suposa, en molts casos, una nova 'hipoteca' per aquesta persona, que haurà de pagar amb els seus béns " presents i futurs " el deute pendent, amb un embargament de les nòmines i qualsevol altra cosa al seu nom. Aquest sistema condemna a les persones i famílies insolvents a una situació d'exclusió social de per vida que empeny a la subsistència per mitjà de l'economia submergida.

Tot aquest marc legal té també el desavantatge de que les persones i famílies insolvents no puguin accedir a la justícia gratuïta, ja que malgrat que es troben en situació d'insolvència se'ls considera persones ' propietàries ', pel fet de tenir la hipoteca.

Tal com s'ha comentat anteriorment, resulta sorprenent veure com la legislació espanyola en matèria d'insolvència familiar és un cas únic entre els països del seu entorn. Les legislacions d'altres països permeten trobar una millor sortida als casos de sobreendeutament familiar sempre que el deutor sigui de bona fe, és a dir, per causes sobrevingudes, i es tracti de l'habitatge habitual.

Així doncs, a França, per exemple, l'anomenada Llei Neiertz, faculta les administracions a imposar condicions de negociació entre les entitats bancàries i els particulars. Un sistema de mediació a través del qual creditors i deutors són cridats a arribar a un acord sobre les condicions de pagament del deute. A l'Estat francès també hi figura la Llei per a la ciutat i la renovació urbana, més coneguda com 'Llei de la segona oportunitat', que preveu la condonació judicial dels deutes de les persones físiques mitjançant la liquidació del patrimoni.

D'altra banda, a Anglaterra està regulada la opció de dació en pagament, que possibilita que el deutor alliberi el deute entregant l'immoble hipotecat. En els casos d'Alemanya i Portugal, la legislació preveu obrir processos de negociació que poden conduir a la condonació parcial del deute.

A l'altra banda de l'oceà Atlàntic, als EUA, també hi ha una sèrie d'estats que reconeixen la fórmula de dació en pagament com a mitjà per liquidar el deute amb el banc.

## 4.2 Propostes per modificar la legislació hipotecària

Davant el panorama de creixement del sobreendeutament familiar, l'actual legislació hipotecària espanyola ha agafat molta embranzida com a tema de debat polític i social. Durant aquest temps, però, no hi ha hagut una resposta contundent ni eficaç per part de les administracions al problema que suposen les execucions hipotecàries. Per això, la societat civil s'ha organitzat i està duent a terme iniciatives que defensin el dret d'aquestes persones a través d'un conjunt de propostes per tal de modificar l'actual legislació hipotecària.

La principal d'aquestes propostes és la presentació d'una Iniciativa Legislativa Popular (ILP) davant el Congrés de Diputats. La Taula d'entitats del Tercer Sector Social de Catalunya és una de les promotores de la ILP conjuntament amb l'Associació d'Usuaris de Bancs, Caixes, Assegurances de Catalunya (AICEC-ADICAE), Comissions Obreres de Catalunya (CCOO), Confederació d'Associacions Veïnals de Catalunya (CONFAVC), Observatori de Drets Econòmics, Socials i Culturals (Observatori DESC), Plataforma d'Afectats per les Hipoteques (PAH), Unió de Consumidors de Catalunya (UCC) i Unió General de Treballadors de Catalunya (UGT de Catalunya).

Aquesta ILP parteix de la idea del 'càstig' desmesurat que suposa per a tantes persones el fet de perdre l'habitatge i haver de seguir pagant el deute al banc. La ILP, doncs, té l'objectiu de modificar la legislació per tal de fer possible la fórmula de la dació en pagament en els casos d'execucions hipotecàries. Aquest sistema preveu que quan es tracti d'un habitatge habitual, amb el retorn d'aquest n'hi hauria prou per saldar el deute amb el banc, evitant així perpetuar el deute de per vida i permetent a la família començar de zero una altra vegada.

La ILP per modificar la legislació hipotecària pretén crear una gran mobilització social per forçar un pla de rescat per a totes aquelles persones que es van sobreendeutar, i no per especular, sinó per poder accedir a un dret tan elemental com és un habitatge digne. En aquest sentit, el procés de recollida de signatures i la posterior presentació de la ILP ha de servir per parar els peus als abusos de les entitats financeres i acabar amb la complicitat del Govern espanyol, que, de moment, no ha reaccionat a aquesta problemàtica mentre que, d'altra banda, ha destinat milions d'euros en ajudes públiques a les entitats financeres sense cap contraprestació.

La presentació d'aquesta ILP compta amb l'oposició de les entitats bancàries, que sempre han al·legat i 'amenajat' que la fórmula de dació en pagament provocaria la fallida del sistema financer. El cert és que, canviant la legislació, sí que es podrien obtenir algunes modificacions en el mercat immobiliari i hipotecari, com ara una contenció dels preus de l'habitatge que aniria lligada a una actitud més prudent i conservadora dels bancs a l'hora de concedir crèdits. És a dir, que l'efecte que possiblement provocaria un canvi de legislació seria el de pisos més barats i hipoteques més cares.

A banda de la ILP, també hi ha sobre la taula algunes altres propostes més a llarg termini per tal de prevenir el sobreendeutament. En aquest sentit, la situació actual ha servit per mostrar com moltes persones no tenen suficient informació en matèria financera quan es comprometen amb una hipoteca. En aquest sentit, seria positiu promoure l'educació financera ja des de l'edat escolar. També cal fomentar serveis d'assessorament pressupostari per tal d'oferir mecanismes per evitar que les persones entrin en una situació d'endeutament excessiu.

De cara a trobar solucions al problema de l'habitatge, més enllà del tema del sobreendeutament, una vella reivindicació de les organitzacions del tercer sector és la demanda d'un parc públic d'habitatges de lloguer. S'entén que s'ha d'aprofitar el moment actual per actuar en aquest sentit nodrint aquest parc públic del gran estoc de nous habitatges sense comprador, de la tradicional bossa d'habitatges buits i del gran nombre d'habitatges executats a preu de saldo i que han quedat sota control de les entitats financeres.

A nivell polític, hi ha hagut també recentment algunes iniciatives per tal de donar llum verda al mètode de la dació en pagament per saldar el deute hipotecari. Al Parlament de Catalunya, s'han presentat tres proposicions de llei, per part d'ICV-EUiA, ERC i Ciutadans, respectivament, que tenen com a objectiu proposar canvis legislatius al Congrés de Diputats en matèria hipotecària. La proposició d'ICV-EUiA pretén que les entitats bancàries només puguin autoritzar hipoteques quan el termini d'amortització del crèdit no superi els trenta anys, el valor de la hipoteca no sigui superior al del 80 per cent de l'habitatge i el pagament mensual total no superi el 30 per cent dels ingressos. Per la seva banda, la proposició d'ERC reclama la dació en pagament i que es declari abusives les clàusules del contracte hipotecari que fixen un topall a la baixada del tipus d'interès variable contractat. Finalment, la proposició de Ciutadans reclama també legislar en favor de la dació en pagament.

D'altra banda, la Generalitat ha manifestat recentment la seva voluntat de fer obligatori un sistema en el qual hi ha una mediació de l'administració entre les entitats financeres i les persones hipotecades que no poden fer front al deute. A través d'aquest sistema, una oficina de mediació de l'administració intentaria promoure acords entre les dues parts que serien vinculants i que haurien de permetre trobar noves formes de pagament evitant alhora el procés d'embargament de l'habitatge.

Finalment, una última via de cara la problemàtica de les execucions hipotecàries són les sentències judicials favorables a tenir en compte les al·legacions dels afectats en aquesta mena de casos. Per exemple, recentment un magistrat de Sabadell ha suspès una execució hipotecària i ha portat l'actual legislació al Tribunal Constitucional denunciant que la llei ha de permetre, com a mínim, presentar al·legacions. D'altra banda, una sentència de l'Audiència Provincial de Navarra, ha avalat en una sentència la dació en pagament.

Ja sigui a través de la via judicial, de la via política o de la pressió de les organitzacions socials, és important afrontar aquesta problemàtica. Ja no només des del vessant del debat hipotecari sinó des d'una perspectiva social i d'exercici de drets, per tal de poder garantir en els propers anys un dret bàsic com és gaudir d'un habitatge digne.



## Dossiers del Tercer Sector

Podeu trobar més dossiers a:

[www.tercersector.cat](http://www.tercersector.cat)

Autor: Jordi Feu

Fonts:

-Article *Ejecuciones hipotecarias y derecho a la vivienda: estrategias jurídicas frente a la insolvencia familiar*

(Vanesa Valiño, Observatori DESC)

-Article *Les dades sobre desnonaments a Catalunya i Barcelona* (Ada Colau, Observatori DESC)

-Document marc del 3r Fòrum Hipotecari de Catalunya

-Informe *El dret a l'habitatge: obstacles i límits* (editat pel Síndic de Greuges)

-Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya. Any 2009 (editat per la Secretaria d'Habitatge)

