



Contra els desnonaments per raons econòmiques **i per un “mai més” a la cultura especulativa**

Darrerament, els grups parlamentaris de SI, ERC i d'ICV-EUiA han presentat diverses **proposicions de llei al Parlament de Catalunya** per tal de protegir a les persones i famílies subjectes a execucions de deutes dineraris que afectin el seu habitatge habitual. Aquestes propostes inclouen mesures como **la dació en pagament**, és a dir, la possibilitat de que els deutors hipotecaris s'alliberin del deute lliurant l'habitatge a l'entitat financera. Tot i que aquesta alternativa, plantejada ja fa més d'un any per la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca i l'Observatori Desc, a dia d'avui compta amb el suport de nombroses organitzacions de la societat civil i diversos partits, **el govern central ha tornat a criticar-la durament**.

El principal argument que fa servir la Ministra d'Economia i Hisenda, Elena Salgado, per rebutjar-la, és que podria **posar en risc el sistema financer** de l'estat espanyol “base del nostre creixement econòmic”. Alhora, la Ministra puntualitza que en molts casos el préstec supera el valor actual de l'habitatge, i hi afegeix que les famílies haurien d'haver estat més prudents a l'hora de demanar crèdits.

Davant d'aquestes afirmacions, el primer que crida l'atenció és la **invocació acrítica d'un model financer i de creixement** que constitueixen una de les causes de l'actual situació de crisi. Aquest model, basat en el sobreendeutament de les famílies amb finalitats especulatives i en la construcció indiscriminada d'habitatges, ha demostrat ser un fracàs, tant en termes socials com ambientals. Pretendre, doncs, preservar-lo no és només una actitud irresponsable, sinó també un exercici de manca de realisme.

No pot haver-hi un bon desenvolupament econòmic, ni un sistema financer estable, amb un nombre creixent de famílies empobrides que tot i haver lliurat el seu únic habitatge a l'entitat financera restin obligades a fer front a deutes astronòmics. No es casual que a l'estat espanyol la recuperació econòmica estigui resultant més feixuga que a d'altres països de la Unió Europea. De fet, **el model legal espanyol és una anomalia en relació al d'altres països** de l'entorn, com ara França, Alemanya o fins i tot els Estats Units. En aquests altres països, o bé s'accepta la dació de l'habitatge per a la liquidació del deute hipotecari, o bé es contempen d'altres mecanismes que possibiliten la condonació parcial del deute als deutors de bona fe.

En el cas de l'Estat espanyol, en canvi, la legislació hipotecària no preveu cap d'aquestes alternatives. Això fa que en un context de creixement de l'atur i de retallades en prestacions socials bàsiques **al voltant de 300.000 famílies** s'hagin vist obligades a deixar de pagar l'hipoteca i hagin quedat exposades al desnonament. La Ministra Salgado sosté que haurien d'haver estat més prudents alhora de demanar

crèdits. Aquesta lectura dels fets, tanmateix, **carrega tota la culpa sobre les víctimes i amaga la responsabilitat de les entitats financeres** i del propi Banc d'Espanya.

En un Estat on la **manca d'habitatge públic o de lloguer assequible** és notòria, l'endeutament va ser, per a moltes famílies, l'única via realista per accedir a un habitatge. Aprofitant la **manca de controls** i la feble capacitat d'estalvi dels sectors més vulnerables, les entitats financeres van facilitar crèdits que en molts casos superaven el valor del pis. En el mercat de lloguer, en canvi, s'exigien fiances que podien arribar a la consignació en metàl·lic de dotze mensualitats. Igualment, per tal d'agilitzar la concessió de crèdits les entitats van falsejar la figura dels avals. Es van arribar a promoure avals entre persones desconegudes entre sí, alhora que s'ocultava informació respecte la possible depreciació dels habitatges.

Igualment, responsabilitzar les persones hipotecades per la depreciació dels habitatges suposa diluir el paper d'altres agents, com ara **les agències de taxació**. Aquestes empreses, en la majoria de casos proposades i fins i tot vinculades a les mateixes caixes i bancs, es van convertir en les úniques veus autoritzades per calcular el preu dels habitatges respecte del qual s'havia de conformar l'import de les hipoteques. La seva participació en tant que “expertes” era imprescindible en qualsevol transacció i tanmateix, no van preveure una davallada en els preus dels habitatges que venia sent anunciada per entitats i col·lectius socials i pel mateix Fons Monetari Internacional.

En veritat, la **generalització de pràctiques abusives per part de les entitats financeres** per tal d'adjudicar crèdits està prou documentada com per intentar culpabilitzar les persones. Sobretot, quan les propostes de regulació de la dació en pagament només s'adrecen als deutors de bona fe que demostrin la impossibilitat de fer front als deutes i en el supòsit que es tracti de l'habitatge habitual.

En un context així, **la principal preocupació del govern, en lloc d'assegurar els beneficis dels bancs, hauria de ser aturar el patiment de les famílies i impedir que aquests fenomen es repeteixi en el futur**. Actualment, les persones que pateixen una execució hipotecària estan obligades a satisfer la totalitat del deute, més el cost de les despeses judicials, i els interessos que el deute hagi pogut generar. Per tal de satisfer aquest deute la legislació contempla l'embargament dels bens presents i futurs, inclosos els salaris.

Les dificultats de les famílies embargades per poder fer front a les despeses del nou habitatge i a d'altres necessitats bàsiques té **efectes econòmics, socials i personals devastadors**. Milers de persones afectades, sense feina i sense llar, s'estan convertint en usuàries permanents dels serveis socials, començant pels d'atenció per danys psicològics. No aturar l'empobriment d'aquestes famílies constitueix un fre per a la reactivació del consum, a part d'una garantia de l'augment exponencial de l'economia submergida i la consegüent pèrdua de recaptació via impostos. A tot això cal sumar-hi la despesa pública que suposen els serveis socials necessaris per atendre les famílies

socialment excloses a causa d'un deute que no prescriu. Així mateix, s'assisteix a l'aparició de màfies/negocis dedicades a la compra venda de deute les quals es dediquen a la persecució sense escrúpols dels afectats dintre i fora de l'estat espanyol.

Mentre aquesta realitat social i econòmica s'agreuja dia rere dia, las entitats financeres –tot i llur responsabilitat en l'actual crisi - continuen gaudint de **privilegis inacceptables**. Així, quan la subhasta de l'habitatge queda deserta –que és el que succeeix en aquests darrers anys - l'entitat bancària pot adjudicar-se'l pel 50% del valor de taxació. No obstant això, les entitats reclamen a les persones desnonades la totalitat del deute i alhora el posen de nou en venda a preus de mercat.

Les mesures impulsades des de l'Estat per fer front a aquesta realitat no resulten en cap cas adients. En primer lloc, perquè no responen a les necessitats de les persones amb hipoteques impagables. La moratòria impulsada des del govern central continua sense funcionar, amb un efecte gairebé nul des que es va posar en marxa. En més d'un any i mig tot just 13.664 persones s'hi han afegit i amb prou feines s'ha fet servir l'1,2% dels diners que el govern tenia previstos. En segon lloc, perquè ni la moratòria ICO ni la resta d'ajuts existents constitueixen un remei efectiu contra l'actual sobreendeutament de les famílies, ni un impediment a que en un futur pròxim tornin a repetir-se situacions semblants.

Davant d'aquest panorama, no és casual que les mateixes entitats financeres estiguin acceptant la dació en pagament, total o parcial, quan ho consideren rentable. Regular-la de manera generalitzada hauria de ser el mínim exigible a un govern que es declara preocupat pel benestar dels ciutadans i pel bon funcionament de l'economia.

En realitat, des d'una perspectiva garantista, **la dació en pagament és només una peça d'un programa més ampli adreçat a protegir les famílies de desnonaments per raons econòmiques, a revertir l'actual cultura especulativa i a garantir a tothom el dret a un habitatge digne.**

Per tal d'assolir aquests objectius, el més urgent és contemplar **alternatives efectives que permetin a les persones continuar en l'ús dels habitatges** habituals objecte d'execució hipotecària. Juntament amb la dació en pagament, aquestes alternatives haurien d'incloure la previsió de moratòries eficaces, de mecanismes per a la liquidació ajornada i progressiva dels deutes, i fins i tot de mesures de condonació per aquelles persones ja executades que no podrien acollir-se a la dació en pagament, sempre i quan s'acrediti l'origen hipotecari del deute i la residència habitual. També s'hauria de preveure la possible constitució d'un règim contractual d'arrendament o d'un usdefruit vitalici a favor del deutor amb preus similars als establerts per a habitatges de similars característiques.

De cara al futur, naturalment, del que es tractaria és d'establir **mesures que expressin un “mai més” a las pràctiques promogudes des de les entitats bancàries i des dels**

supervisors públics en aquests darrers anys. Des dels avals creuats, fins a les clàusules que impedeixen que baixin els interessos de les hipoteques, passant per l’atorgament de crèdits superiors al valor real dels habitatges. Per tal de resultar sostenible i realista, l’atorgament de préstecs per a l’adquisició d’habitatges només hauria de produir-se sota certes condicions: que el pagament mensual d’interessos i amortització del capital no superi el 25 o el 30% dels ingressos personals o familiars; que el termini d’amortització del crèdit hipotecari no sigui superior als 20 anys; o que l’import del crèdit hipotecari no superi mai el 60% del valor de l’habitatge, com de fet ja succeeix en alguns països europeus.

Naturalment, cap d’aquestes mesures permetrà revertir la insuficiència històrica d’habitatge públic assequible a l’estat espanyol. Un objectiu d’aquesta mena requeriria, d’entrada, una decidida **intervenció pública en el mercat privat**, sobretot allí on es produeixen usos clarament antisocials del dret de propietat privada i on existeixi una forta demanda residencial. Les possibilitats són moltes. Des d’una intervenció decidida sobre l’estoc d’habitatge construït i no venut, forçant la seva mobilització cap al lloguer social, fins a la utilització del dret de tanteig i retracte per adquirir a preus assequibles habitatges en processos d’execució, passant per la fixació de preus màxims de lloguer per zones, com ja succeeix a països com Àustria o Alemanya, i penalitzant severament el manteniment injustificat d’habitatges buits.

Segurament, un programa d’aquest tipus serà poc realista mentre no hi hagi una veritable **depuració i democratització del sistema creditici i financer**. Es per això que, malgrat les receptes privatitzadores aplicades pel govern, **el control públic de la banca continua sent el moll de l’os d’un nou model de desenvolupament i d’una cultura anti-especulativa capaces de garantir de manera sostenible un habitatge i una qualitat de vida dignes per a tothom.**