56

Famílies hipotecades i desnonades: qui paga la festa?

Dolors Clavell

RESISTÈNCIES

UPEC Universitat Progressista d'Estiu de Catalunya

Universitat Progressista d'Estiu de Catalunya (UPEC) és filla d'un llinatge que no vol que resti desconegut. Fills i néts de les aspiracions de les classes populars catalanes del segle XIX, plasmades en el seu vell lema "Instruïu-vos i sereu lliures, associeu-vos i sereu forts, estimeu-vos i sereu feliços", fills i néts de l'esforç de la primavera republicana dels anys trenta on s'anunciava que "Per damunt de tot, cultura. Res no quedarà de l'esforç cívic dels nostres dies sense la pressió d'un ambient que ens porti a tots pels camins més càlids de la intel·ligència" i fills i néts de l'antifranquisme social i polític que aconseguí reconstruir la raó democràtica al nostre país, volem que el llegat del passat també teixeixi el nostre present cap al futur.

UPEC Universitat Progressista d'Estiu de Catalunya

“Famílies hipotecades i desnonades: qui paga la festa?

Dolors Clavell
Advocada. Especialista en dret administratiu, immobiliari, urbanisme, habitatge i medi ambient

Qui és objectivament responsable del sobreendeutament hipotecari?

L'enfocament de la present ponència sorgeix de la preocupació per aquelles persones que, vivint un procés d'execució hipotecària per no poder pagar, es troben jutjades com a irresponsables i causants del seu propi perjudici, en haver-se endeutat per sobre de les seves possibilitats. Segur que hi ha casos en què es pot justificar aquest judici de severitat vers la pròpia persona hipotecada, però és també segur que, quan algú pateix angoixa per greus dificultats econòmiques sobrevingudes i imprevistes, no hi ha res pitjor que afegir a aquesta angoixa el sentiment de culpabilitat per haver estat únic/a responsable de la situació. La baixa autoestima que pot generar aquesta atribució de responsabilitat és prou significativa, i justifica que ens parem a pensar si és o no raonable l'opció que els perjudicis actuals estiguin essent soferts gairebé en exclusiva per les famílies afectades.
Per fer-ho, pot ser oportú realitzar un breu repàs de quina era la realitat dels anys de bombolla immobiliària, quins missatges arribaven a la gent, i quines alternatives tenien les persones que realment necessitaven un habitatge com a sostre, no com a mera inversió.

1) Què succeïa al mercat immobiliari els anys de la bombolla?

Entre 1997 i 2006 els salaris de la població van augmentar a Catalunya un 30%, mentre els preus de l'habitatge ho feien un 245%[1]. Aquest elevadíssim diferencial entre la capacitat de compra de les famílies i els preus dels pisos va poder produir-se per diverses causes: reducció sobtada del tipus d'interès del crèdit hipotecari, que provocà que els preus absorbissin el diferencial[i]; arribada de l'euro i aflorament de diner opac que s'invertia en immobles; crisi borsària que va estimular la inversió en l'alternativa del mercat immobiliari; estímul polític explícit des de 1996, amb l'emissió del missatge que a Espanya "tot es podia urbanitzar si no es demostrava el contrari" (aposta Ley suelo 6/1998) i

---

1 En el mercat lliure, l'adquirent paga SEMPRE el màxim preu que es calcula que pot pagar. Els preus absorbeixen les reduccions derivades d'altres conceptes, com interessos del crèdit, impostos, etc. I, quan la demanda es troba conformada per múltiples inversors de diverses característiques, la ciutadania que necessita un sostre no pot competir amb els preus fixats en el mercat lliure per referència a la demanda inversora.

protecció dels interessos derivats de l'especulació immobiliària; aposta del sistema financer pel mercat immobiliari, enfront altres possibles inversions en l'economia productiva.

Les causes breument assenyalades no eren de coneixement fàcil per a la ciutadania, i l'escalfament de la demanda que suposaven tampoc era una qüestió que la ciutadania pogués interpretar. Cal reconèixer que només alguns especialistes i coneixedors del mercat immobiliari i de l'economia tenien les claus per preveure l'esclat de la bombolla, i alhora cal dir que les persones que van atrevir-se a denunciar aquest perill van ser sistemàticament excloses del debat públic. Ningú no volia sentir que l'alegria dels anys de la bombolla podia tenir un final dramàtic.

En aquest context, podem esmentar amb especial interès quin va ser el paper que va jugar el Banc d'Espanya. Aquest, lluny de posar límits a la capacitat d'endeutament, va restar passiu davant l'allargament del termini de les hipoteques o l'increment dels imports atorgats, ambdós mecanismes que van permetre seguir alimentant la bombolla quan els preus estaven ja al límit. Tampoc es van plantejar solucions a la injusta

situació que provoca el conflicte d'interessos entre les societats de taxació que determinen els preus de referència i les entitats financeres, les primeres totalment en mans de les segones[2].

2) Quins missatges rebien les persones necessitades d'habitatge?

Quan algú decidia comprar un habitatge en els anys de la bombolla, entre les diferents alternatives de futur que se li plantejaven no hi havia en cap cas una baixada de preus. En el nostre imaginari col·lectiu els preus de l'habitatge no havien baixat mai de forma significativa, de manera que es feia molt difícil advertir que l'esclat podia succeir, i quan alguns ho fèiem ens sentíem titllats de catastrofistes o com a mínim pessimistes i endevins de mala astrugància.

Per tant, les eventuals dificultats futures en el pagament de la hipoteca mai no es van observar com un obstacle, en la mesura que es veia la possibilitat d'acabar venent-se el pis, si calia. És a dir, si finalment no s'arribaven a tenir diners per

2 Les entitats financeres participen o controlen 13 taxadores que, en l'any 2007, concentraren el 47% de les taxacions immobiliàries realitzades i el 52% de l'import de les operacions.

pagar la hipoteca, sempre es podria vendre el pis i tornar a casa els pares, o anar de lloguer, o buscar altres sortides. De cap de les maneres es plantejava que aquesta venda futura no seria possible, perquè podia deixar d'haver-hi mercat (¡).

El risc de bombolla existia, com hem dit. Però a la ciutadania no li arribava aquesta percepció, perquè hi va haver un interès explícit en obviar les opinions diferents del "pensament únic" estimulat i afavorit per totes les instàncies oficials, i també els mitjans de comunicació. Només alguns especialistes coneixíem i intentàvem alertar sobre les anàlisis preocupades d'institucions tan poc sospitoses de ser radicals antisistema com el Fons Monetari Internacional, l'OCDE, The Economist, l'Agència Moody's i tants altres, que reiteradament advertiren de la possibilitat de fre sobtat al mercat immobiliari espanyol. I això es produïa quan encara no hi havia cap notícia de la crisi financera que després va agreujar molt més la situació. Tot i així, cal dir que encara que no hi hagués hagut crisi financera afegida, el mercat espanyol estava ja al límit i la bombolla hagués esclatat igualment; aquesta és una altra de les realitats que sovint s'amaga interessadament.

I el que em sembla més significatiu, quan s'analitza en perspectiva, és l'estímul conscient dels missatges *pro-bombolla* per part de les elits del país, no qüestionat pel poder polític. Si repassem les declaracions públiques de les persones que creaven opinió en aquells anys, comprovem amb gairebé estupor que la ficció es va mantenir gràcies a afirmacions de personatges com Jaime Caruana (governador Banc d'Espanya en etapa PP), Ricard Fornesa (president La Caixa), Álvarez-Cascos (ministre PP), Juan José Bruguera (Immobiliària Colonial), Rodrigo Rato (vicepresident govern PP), Emilio Botín (president Banc Santander), John Carrafiell (responsable Morgan Stanley a Europa), Enric Reyna (president APCE), Fernando Martín (president de Martinsa), Enric Lacalle, Carme Chacón, Enrique Bañuelos (president d'Astroc), Angelo Ciacci (president Tecnocasa), Pedro Pérez (G14). Per triar algun exemple, tenim:

MARÍA ANTONIA TRUJILLO, ministra de Vivienda, el 23 de juny de 2004: *"Los que hablan de burbuja pecan de irresponsabilidad. Habrá un aterrizaje suave que no mermará el patrimonio de las familias españolas que tienen una vivienda en propiedad".*

ENRIQUE LACALLE, president del saló immobiliari de Barcelona, el 21 d'octubre de 2005: *"No hay*

burbuja. Llevo años diciéndolo. Hay confianza y satisfacción generalizadas. No conozco a nadie que no esté satisfecho de haber invertido en inmobiliario, y en cambio sé de muchos que se arrepienten de no haber adquirido un producto que ahora está mucho más caro".

CARME CHACÓN, ministra de Vivienda, el 24 d'octubre de 2007: *"Nuestro sector inmobiliario es de los mejores del mundo. Vivimos un aterrizaje o ajuste suave".*

PEDRO PÉREZ, secretari general de l'anomenat G-14 (!), principal 'lobby' de les immobilàries espanyoles, el 30 de desembre de 2007: *"Uno de los aspectos llamativos es que no hay crisis de demanda. Las ventas han caído, pero no por los factores clásicos. En la crisis de los ochenta o de principios de los noventa se dio una combinación típica: caída del PIB, del nivel de renta, del empleo, subida importante de los tipos de interés, endurecimiento de las condiciones de financiación... La demanda entonces bajó drásticamente. Pero ahora está ahí, sólo hay algunos factores que la están remansando".*

També les editorials dels mitjans de comunicació van contribuir a confondre la ciutadania, doncs no exposaven explícitament els perills d'esclat de la bombolla i contribuïen a percebre que la situació no era tan greu.
Si aquestes eren les posicions dels sectors que creen opinió en un país, no sembla massa sensat que puguem exigir que la ciutadania "normal" tingués elements de judici suficient per entendre que s'estava sobreendeutant perillosament.

3) Quines alternatives tenien les persones de bona fe que necessitaven un habitatge?

Espanya és un país on les polítiques d'habitatge no han arribat a ser interioritzades en l'agenda política. A Catalunya es va fer un esforç de canvi estructural entre 2004 i 2010, però vencent moltíssimes resistències i amb enormes dificultats per consolidar-se[3]. Això ha provocat, entre altres coses, que el parc d'habitatge en lloguer sigui ínfim en comparació amb altres països del nostre entorn europeu:

---

3 La Llei del dret a l'habitatge és l'exemple més paradigmàtic d'aquest esforç, i quan fem la present ponència es troba pendent de modificació amb la idea de derogar-ne els aspectes més novedosos.

Distribució percentual del règim de tinença de l'habitatge als països europeus

	Propietat	Lloguer	Altres situacions	Total
Alemanya	43	**57**	0	100
Àustria	**58**	40	2	100
Bèlgica	**68**	30	2	100
Bulgària	**95**	5	0	100
Xipre	**79**	21	0	100
Dinamarca	**53**	46	1	100
Eslovàquia	**95**	5	0	100
Eslovènia	**93**	7	0	100
Espanya	**82**	11	7	100
Estònia	**84**	16	0	100
Finlàndia	**63**	34	3	100
França	**56**	44	0	100
Grècia	**74**	20	6	100
Hongria	**94**	6	0	100
Irlanda	**79**	21	0	100
Itàlia	**73**	19	8	100
Letònia	**79**	21	0	100
Lituània	**97**	3	0	100
Luxemburg	**70**	27	3	100
Malta	**74**	26	0	100
Països Baixos	**54**	46	0	100
Polònia	**75**	25	0	100
Portugal	**75**	21	4	100
Regne Unit	**69**	31	0	100
RepúblicaTxeca	**66**	33	1	100
Romania	**95**	4	1	100
Suècia	**55**	45	0	100
PROMIG UE-27	**74**	**25**	**1**	**100**

Font: “The development of Social Housing”, CECODHAS-USH-Dexia, 2008.

Sovint s’acudeix a l’argument de la cultura de propietat de la ciutadania espanyola, però davant d’això cal recordar que la generació dels nostres pares vivia de lloguer, doncs la Llei d’Arrendaments Urbans del franquisme va establir la pròrroga forçosa i les rendes congelades com a mecanisme per donar sostre a les famílies evitant el compromís dels poders públics. Quan el 1985 va desaparèixer aquesta legislació proteccionista dels llogaters –no qüestionem la desaparició- és imperdonable que no fos substituïda precisament per les polítiques d’habitatge que podien evitar que arribéssim a la situació que tenim avui. Des d’aquesta perspectiva, l’error de la política governamental dels anys 80, no corregit posteriorment, constitueix un llast que ens segueix col·locant a la cua d’Europa en matèria d’accés a l’habitatge.

Per altra banda, en els anys de bombolla el mercat de lloguer en quedava afectat, i els preus es trobaven desbordats i, el que és més greu, els necessitats d’habitatge no tenien cap mecanisme per evitar que s’abusés de la seva posició per part d’alguns agents que els exigien garanties

desproporcionades, o s'aprofitaven de la seva situació de dificultat venent-los llistes d'habitatges pretesament en oferta però en realitat inexistents. Si a això hi afegim les situacions d'assetjament immobiliari que patien moltes persones llogateres, fruit de l'avarícia d'alguns inversors, podem concloure que l'alternativa del lloguer no era la més fàcil per a una persona o família realment necessitada d'habitatge.

En el context breument descrit, és raonable plantejar que les persones necessitades d'habitatge que van creure en el sistema, i van endeutar-se al preu que els van dir les societats de taxació controlades per les entitats financeres, són les responsables del seu sobreendeutament? És raonable que, quan tot ha esclatat, siguin només elles les que hagin de pagar els perjudicis derivats d'aquest sistema? Que cadascú es contesti.

Però, finalment, hi ha una última circumstància que hem de tenir en ment quan analitzem la problemàtica de les famílies hipotecades, i és el tracte diferent que reben en comparació amb les empreses que tenen dificultats. En efecte, a data juliol-2011 a Espanya les empreses immobiliàries tenen un deute amb les entitats financeres

d'uns 450.000 euros, i les entitats s'han quedat una part d'aquest deute en immobles, que en molts casos estan en emplaçaments fora de mercat (sòls no edificats i *urbanitzacions fantasma*). Si és així, és raonable que les persones que tenen un habitatge com a residencial habitual no tinguin l'oportunitat de renegociar el seu crèdit i tornar també l'immoble? Podem justificar que perdin el que han pagat, es quedin sense habitatge, i encara quedin endeutades de per vida? Insisteixo: que cadascú es contesti.

Les solucions que podem apuntar, cara al futur, haurien de passar al meu entendre per: fixació de límits legals al sobreendeutament, per evitar que el que va passar –i el Banc d'Espanya no va aturar- torni a succeir; i creació d'un procediment específic de liquidació quan entre els deutes d'una persona amb dificultats hi hagi la hipoteca del seu habitatge habitual, amb possibilitat de cancel·lació del deute i establint sempre que succeeix amb aquest habitatge. Posem tots els límits que vulguem, matisem tant com siguem capaços, però no abandonem als marges de la societat les persones que van creure el que la pròpia societat els transmetia.

Consell Social

• Comissions Obreres - CCOO
• Unió General de Treballadors - UGT

• Fundació Josep Irla
• Fundació l'Alternativa
• Fundació Nous Horitzons
• Fundació Rafael Campalans
• Fundació Cipriano García
• Fundació Josep Comaposada
• Fundació Catalunya Segle XXI
• Fundació Pere Ardiaca
• Fundació Ferrer i Guàrdia
• Fundació La Fàbrica
• Fundació Terra
• Ateneus Laics
• Cooperacció
• Entorn SCCL
• Escola Lliure El Sol
• Món-3
• SOS Racisme

• Acció Escolta de Catalunya
• Acció Jove - Joves de CCOO
• Associació Catalana per la Pau
• Associació de Joves Estudiants de Catalunya - AJEC
• Associació d'Estudiants Progressistes - AEP
• Avalot
• Casals de Joves de Catalunya
• Col·lectius de Joves Comunistes - CJC-Joventut Comunista
• ESPLAC - Esplais Catalans
• Joventut Socialista de Catalunya
• Joves d'Esquerra Verda - JEV

• Associació Catalana d'Investigacions Marxistes
• Càtedra UNESCO de Sostenibilitat de la UPC
• Coordinadora per a la Memòria Històrica i Democràtica de Catalunya
• Sin Permiso
• Suburbe-Associació Cultural Estenent el Desastre
• DeBarris sccl

Ponències 2011

Resistències

UPEC

Universitat
Progressista
d'Estiu de Catalunya

Amb la col·laboració de

Diputació
Barcelona

Ajuntament de Barcelona