

 **SOSTENIBLE?**



Los desahucios en la ciudad de Terrassa

Els desnonaments a la ciutat de Terrassa

Evictions in the city of Terrassa

Guillem Domingo Utset

La crisi econòmica ha comportat dramàtiques conseqüències d'impacte social, una de les més rellevants és la pèrdua de l'habitatge de centenars de milers de persones a l'Estat Espanyol. Moltes famílies no poden fer front a les quotes hipotecàries del seu habitatge habitual i a partir de dos impagaments, l'entitat financera pot interposar una demanda judicial i s'inicia el procés d'execució hipotecària. Aleshores es subhasta l'immoble i si no es ven, la llei preveu que l'entitat s'adjudiqui l'habitatge pel 60% del seu valor mentre que la família es queda amb el deute restant i és desnonada. A Espanya s'han donat unes 400 mil execucions hipotecàries entre 2007 y 2012 i uns 200 mil desnonaments desde 2008. Catalunya és la segona Comunitat Autònoma de la llista (després d'Andalusia i València). En el cas de la ciutat de Terrassa les xifres serien de l'ordre de tres desnonaments diaris durant el període del 2009 al 2012.

La crisis económica ha generado consecuencias sociales dramáticas, una de las más relevantes es la pérdida de la vivienda de centenares de miles de personas en el Estado Español. Muchas familias no pueden sufragar las cuotas hipotecarias de su vivienda habitual y con solo dos impagos, la entidad financiera puede interponer una demanda judicial, con la que se inicia el proceso de ejecución hipotecaria. Entonces se subasta el inmueble y si nadie puja, la ley prevé que dicha entidad se adjudique la vivienda por el 60% de su valor mientras que la familia es desahuciada y la deuda restante permanece. En España ha habido más de 400 mil ejecuciones hipotecarias desde 2007 y unos 200 mil desahucios desde 2008. Catalunya es la segunda Comunidad Autónoma del ranking (después de Andalucía y Valencia). En el caso de la ciudad de Terrassa las cifras son del orden de tres desahucios al día desde 2009 hasta 2012.

The economic crisis has led to dramatic social consequences; among the most important ones the loss of housing for hundreds of thousands of people within the Spanish State. Many families cannot afford their residence mortgage payments and with only two missed payments the lender entity can file a lawsuit and this gets the foreclosure process started. Then the process continues with an auction for the property and if nobody bids, the law provides that such entity awards the housing for only 60% of its value while the family is evicted still carrying the remaining debt. In Spain more than 400,000 foreclosures have taken place since 2007 and about 200,000 evictions since 2008. Catalonia is the second region of the ranking (after Andalusia and Valencia). In the case of Terrassa the city's figures show that there are about three evictions per day in the period from 2009 to 2012.

Descriptors / Descriptores / Key Words

Desnonament, mobilització, Terrassa, endeutament familiar, Plataforma d'Afectats per la Hipoteca, exclusió social i financera, habitatge buit, bancs / Desahucio, movilización, Terrassa, endeudamiento familiar, Plataforma de Afectados por la Hipoteca, exclusión social y financiera, vivienda vacía, bancos / Evictions, demonstrations, Terrassa, family indebtedness, People Affected by Mortgage Platform, social and financial exclusion, empty housing, banks.



Los desahucios en la ciudad de Terrassa

Guillem Domingo Utset

*Participant de la PAH-Terrassa, Master en Gestió de la Ciutat (UOC)
guillem.domingo@gmail.com*

Una de las consecuencias más dramáticas del estallido de la crisis económica y el pinchazo de la burbuja inmobiliaria en el Estado Español ha sido la pérdida de la vivienda de centenares de miles familias en nuestro país que no han podido hacer frente a la cuota hipotecaria por las dificultades económicas sobrevenidas de la pérdida del trabajo u otras causas.

Según cifras del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ), desde 2007 hasta el último trimestre de 2012 ha habido más de 400.000 ejecuciones hipotecarias, y los desahucios se cuentan por más de 200 diarios en todo el país (500 en el segundo trimestre de 2012). Las cifras se mantienen (caso de las ejecuciones hipotecarias) o aumentan (caso de los desahucios).

La Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), fundada en 2009 en Barcelona y hoy día presente en todo el Estado Español, ha conseguido con su trabajo de organización y denuncia poner en la agenda pública este problema de gran calado social y económico.

El proceso de desahucio

El proceso de pérdida de la vivienda funciona más o menos de la siguiente forma: a partir de dos impagos, la entidad financiera interpone una demanda judicial y se inicia el proceso de ejecución hipotecaria que finaliza con la subasta del inmueble. Si la subasta queda desierta (cosa que en el actual contexto de crisis sucede en más del 90% de los casos), con la ley hipotecaria vigente la entidad bancaria se adjudica la vivienda por el 60% del valor de tasación y sigue reclamando el pago de la deuda restante, más los intereses y costas judiciales, a las personas en situación de insolvencia, mediante el embargo de nóminas, cuentas, etc. así como embargos a los avalistas. Posteriormente, al ser la vivienda propiedad de la entidad financiera se inicia el proceso judicial de desahucio, que termina con el lanzamiento, ejecución de la sentencia de desahucio. El resultado: la familia en la calle y enfrentándose a una condena financiera de por vida (la deuda) que se traduce en una condena a la exclusión social y la economía sumergida.

La respuesta jurídica e institucional ante esta situación de emergencia habitacional ha sido la aplicación de una ley hipotecaria injusta que sobreprotege a las entidades bancarias y que está dejando a las familias en la calle con una deuda de por vida y sin ninguna alternativa habitacional.

El panorama legislativo que lo regula es una anomalía jurídica “made in spain”,

pues en Europa, de una manera u otra, procesos de este tipo se resuelven por vía judicial condonando parte de la deuda (las llamadas “leyes de segunda oportunidad”). O en los EEUU o en el Reino Unido directamente a través de la dación en pago (la entrega vivienda cancela la deuda hipotecaria). Otro aspecto grave del proceso en España es la inexistencia de un proceso judicial mediado por el derecho de tutela efectiva (esto es, con audiencia del juez/a al demandado para atender las razones objetivas de sus impagos).

Por no hablar de las políticas públicas de vivienda que, aparte de tratar de asegurar el acceso a la vivienda de las clases populares o de la población en general, debería de poder amortiguar situaciones de emergencia cómo la actual. Nada más lejos de la realidad: años y años de canalización de la provisión de un bien básico cómo la vivienda principalmente a través del mercado, desgravaciones fiscales a la compra, fomento de el sobreendeudamiento de las familias (el razonamiento era: acceso a crédito equivale a acceso al derecho a la vivienda), y una política de vivienda pública errática y totalmente residual. La situación actual se corresponde con los resultados de éstas políticas.

La sangría de ejecuciones hipotecarias y desahucios que sufren actualmente las familias, contrasta con la inyección de dinero público que han recibido estas mismas entidades bancarias (sin ninguna contrapartida social), que no han asumido su parte de responsabilidad en la crisis actual y que se están lucrando con la ejecución de estas viviendas (o algo equivalente: trasladan, con la ley en la mano, las posibles pérdidas por depreciación de las viviendas a la parte más débil del contrato, las familias, quedándose en las subastas la vivienda casi a la mitad de precio y siguiendo con la reclamación de la deuda restante).

El panorama es una emergencia habitacional gravísima, que genera procesos de exclusión social y económico-financiera severos, en un país con un desproporcionado stock de viviendas vacías en manos principalmente de las entidades financieras. O lo que es lo mismo, una -casi macabra- paradoja: 200 mil desahucios en 4 años y unos 6 millones de viviendas vacías, un 20 % de nuestro parque (según los datos del nuevo censo del INE, aún por confirmarse).

La movilización

En los últimos meses, después de un trabajo de tres años y gracias a la movilización de las personas afectadas y solidarias, esta situación ha dejado de ser invisibilizada y ha ocupado el foco de atención de los principales medios de comunicación. En los dos últimos meses (octubre y noviembre de 2012), ha sido un tema de primer orden en la agenda social y pública del país. Hasta el punto que, la mayoría de los agentes sociales (sociedad civil, mundo judicial, Gobierno e instituciones nacionales y europeas etc.) se han posicionado al respecto.

Queda lejos ya, el origen de la primera PAH (Plataforma de Afectad@s por las Hipotecas), la de Barcelona, que nació hace -tan sólo- tres años (febrero de 2009). Mirando hacia atrás, algunas de las victorias conseguidas son:

1. La constitución de PAHs en todo el país (hoy día más de medio centenar), formadas por personas afectadas y solidarias que se han autoorganizado para enfrentarse a esta situación, tejiendo redes de solidaridad para negociar con el banco, resistir a los desahucios, dar asesoramiento colectivo y movilizarse para dar visibilidad a este problema y exigir soluciones. Este movimiento no solo se reduce a las PAH si no que también se ha extendido a grupos que participan en el 15M, tal vez por representar la problemática hipotecaria y de los desahucios, la viva imagen de la vulneración de los derechos sociales por medio de la simbiosis poder económico-poder político.

Tal vez la primera gran batalla ganada del proceso haya sido conseguir entidad política para los centenares de miles de afectados (de problema individual que se vive de forma solitaria y que pasa desapercibido socialmente; a problema colectivo, que se conoce públicamente, que se comparte con otros, que se lucha de forma conjunta y para el cuál se piden soluciones de gran abasto). Activar la solidaridad fue la clave: la persona llega por un problema propio y es aupada por el colectivo, finalmente termina buscando soluciones para ella pero a la vez para todas, y acompañando a nuevas personas que llegan de nuevo con su problema personal. Sin querer ser engreídas, estamos seguras que en el futuro este proceso de movilización será investigado y señalado por las Ciencias Sociales, como uno de las primerizas y destacadas reacciones sociales a la crisis en España.

2. La paralización de desahucios en todo el país y el impacto mediático que ha tenido. Uno de los puntos fuertes de este movimiento es que consigue victorias a corto plazo (como paralizar los desahucios o conseguir la dación a partir de la presión social sobre la entidad) que empoderan y dan aliento para conseguir los objetivos-soluciones a medio-largo plazo (como regular la dación en pago, parar los desahucios de forma generalizada, o conseguir un parque social de alquiler con las viviendas embargadas). Además, las pequeñas victorias se deben habitualmente a la acción ciudadana, pues no las consiguen las instituciones (por desgracia y por el momento, los desahucios no los para el Ayuntamiento, o la presión pública a las entidades para conseguir resultados de negociación no la hacen las instituciones).

3. Situar el problema en la agenda pública y sensibilizar-posicionar al grueso de la sociedad a favor de soluciones. Un ejemplo: el debate sobre la dación en pago (demanda principal de la PAH: la vivienda cancela deuda) es hoy un clamor popular, algo impensable hace tres años cuando se lanzó esta propuesta. Esta medida ha contado con un amplio respaldo ciudadano y ha sido asumido por una multitud de agentes institucionales y sociales de todo tipo, desde los más de 100 ayuntamientos que han aprobado en sus plenos la moción presentada por la PAH (contradiciendo en muchos casos la postura oficial del partido a nivel nacional), pasando por el 15M, o por asociaciones de jueces (Jueces por la Democracia), partidos políticos etc. Además se ha discutido repetidas veces en el Congreso de los Diputados, una vez en el Parlament de Catalunya; y próximamente llegará de nuevo al Congreso de la mano de una Iniciativa Legislativa Popular (ILP) que promueven las PAH's junto a sindicatos y otras organizaciones sociales, que ya dispone de 600 mil firmas validadas por la Oficina del Censo Electoral.

Por otro lado, aunque nos parezcan insuficientes, se acumulan ya en el camino, múltiples indicadores de que las reivindicaciones de los afectados no cayeron en saco roto. Por parte de las instituciones y sin nombrar las múltiples iniciativas de ámbito menor al Estado, tendríamos: las tímidas reformas aprobadas por el presidente Zapatero en 2011 (subir del 50 al 60 % el valor de adjudicación de la vivienda en las subastas, elevar la inembargabilidad del sueldo etc.), las propuestas de los bancos y del actual Gobierno del PP a flexibilizar su actitud hacia los hipotecados con problemas económicos (Decreto de Guindos, febrero de 2012), o el reciente Real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.

Todo lo anterior en el plano gubernamental estatal. Resulta difícil a día de hoy, pues cada día aparecen nuevos inputs, nombrar todas las piezas que se movieron y posicionaron para con el problema que nos ocupa: la Relatora de la ONU para el derecho a la Vivienda, la abogada general del Tribunal de Justicia europeo, el CGPJ, la misma patronal de los bancos (AEB), asociaciones de Jueces y Letrados o Magistrados y funcionarios judiciales con (sensibles) nuevas interpretaciones de la ley; y un larguísimo etcétera.

Evidentemente, todo el mérito no es de las PAH: desgraciadamente, es la magnitud misma del problema, la que encendió las alarmas de la sociedad en pleno. No obstante, hay que considerar todo lo anterior como pequeñas-grandes victorias impulsadas por reacción de la sociedad civil frente al problema (movilización, sensibilización, denuncia, interpelación etc.).



El caso de la ciudad de Terrassa

Hay que tener en cuenta que esta problemática tiene una especial incidencia urbana: es decir, se concentra sobre todo en ciudades medias y grandes; espacios donde se acumuló mayoritariamente la construcción de viviendas y donde residen principalmente las clases populares o trabajadoras (aunque los afectados potenciales, incluso reales, abarcan un corte social amplio).

Las cifras lo ejemplifican, según los informes trimestrales del CGPJ (“Efectos de la crisis en los órganos judiciales”) y con algunos cálculos rápidos tenemos que:

- De las 397.651 ejecuciones hipotecarias en todo el estado (de 2007 a 2012) 75.164 se concentran en Catalunya segunda comunidad autónoma del ranking (primero está Andalucía, luego Valencia y Madrid). Y un 60 % de las de Cataluña corresponden a la provincia de Barcelona (unas 45.000).

- En toda España se han dado (al menos: hasta 2011 no hay datos completos) 200.000 desahucios (2008-2012), que corresponde a unos 200 al día de media (datos del 1er trimestre de 2011, los datos del primer trimestre de 2012 son de 500 al día). Cataluña es la cuarta CCAA de la lista (Valencia, Madrid y Andalucía), con 26.358 desahucios en ese mismo período; que se traduce en unos 40 desahucios al día (20 en la provincia de Barcelona, datos del 1er trimestre 2011).

Y para ver cómo afecta a la población local de **Terrassa**, veamos más cifras:

- En Terrassa de 2007 a 2010 tenemos unas **2507 ejecuciones hipotecarias**. El aumento es alarmante, pasando de unas 100 anuales de 2001 a 2006 hasta una media de 800 en 2009 y 2010. Y la afectación en la ciudad está por encima de la media en la provincia y en Cataluña: en 2001 tuvimos 0,4 ejecuciones hipotecaria/ 1.000 hab. contra 0,3 en el ámbito provincial; y en 2010 3,6/ 1.000 hab. frente a las 1,9 de la provincia o las 2,4 catalanas. Las cifras del 1er trimestre de 2011 apuntan un mantenimiento de las tendencias de 2010.

- Sobre **desahucios** no existe información oficial. Pero se pueden aproximar, teniendo en cuenta que cada ejecución hipotecaria termina en un desahucio con efecto diferido (el proceso judicial de la ejecución al desahucio suele de un año a un año y medio). Las cifras para la ciudad serían unos 3200 desahucios de 2009 hasta 2012, lo que corresponde a unos 3 al día. Y las cifras del 1er trimestre de 2011 indican tendencia al aumento (ahora se acumulan los desahucios de las numerosas ejecuciones hipotecarias de los dos años precedentes).

Más allá de las cifras, o detrás, están familias enteras, pues al tratarse de la vivienda la afectación se multiplica (además muchas veces las deudas vienen avaladas por familiares próximos, que se ven amenazados de rebote por embargos de su vivienda o sueldo). Estamos hablando de que un 4 % de la población de Terrassa (unas 10.000 personas) se enfrenta a problemas de emergencia habitacional y de exclusión social. Además hay que tener en cuenta que la problemática hipotecaria es una

triple afectación de la crisis sobre las personas: pérdida de ingresos, más pérdida de la vivienda, más condena financiera.

Para completar el escenario local y sus contradicciones, es importante retener que en Terrassa hay unos 5.000 pisos vacíos en manos de entidades financieras (según cifras que maneja el Ayuntamiento de Terrassa), a los que cabría sumar las 13.760 viviendas vacías del último censo de 2001.

Las propuestas de la plataforma

Más allá de su trabajo a escala micro (asesoramiento, acompañamiento de casos individuales en todas las ciudades donde actúan), las Plataformas de Afectados por la Hipoteca (PAH's) defiende públicamente una serie de medidas de mínimos, las cuáles nos parecen acertadas por urgentes y necesarias:

1. Regulación de la dación en pago de forma retroactiva (también para los ya "ejecutados"), para que en caso de residencia habitual y deudores de buena fe, se salde la deuda hipotecaria con la entrega del piso. De esta manera, si el banco ejecuta la hipoteca y se queda con la vivienda, la deuda queda liquidada. Para ello se ha impulsado una iniciativa legislativa popular (ILP), llegará al Congreso en enero de 2013 con fuerza, y que, tal vez sea el último paso para conseguir ésta demanda.

2. Detener los desahucios como medida de urgencia coyuntural tanto de las familias hipotecadas como de los avalistas, hasta que se haya encontrado una solución a su situación, sobretudo en este contexto de crisis económica y de desempleo. Y en cualquier caso garantizar que ninguna persona se quede en situación de desamparo habitacional.

3. Conversión del parque de viviendas hipotecadas de primera residencia en parque público de alquiler social. Que la administración fuerce a las entidades financieras a asumir los precios reales de las viviendas haciendo que los bancos renuncien a un porcentaje significativo de la deuda hipotecaria para que, a continuación, la administración compre la vivienda a precio de vivienda protegida de régimen general y el antiguo propietario pueda permanecer en ella como inquilino de vivienda protegida, siempre y cuando cumpla los requisitos establecidos para ser beneficiario de la misma. Así no sólo se ayudaría a las familias hipotecadas, sino que ganaría toda la sociedad al aumentar el parque de vivienda pública en alquiler.

4. Establecer los mecanismos, las reformas y las políticas necesarias para que el acceso a una vivienda adecuada no vuelva a ser jamás un negocio para unos pocos y una quimera para la mayoría. En el caso del mercado hipotecario, establecer por ley que el pago de la cuota mensual hipotecaria en ningún caso sea superior al 30% de los ingresos de la persona o unidad familiar, a un plazo máximo de 20 años.

Éstas son las medidas que se proponen a nivel general. De las tres, merece la pena comentar especialmente la segunda, pues el Gobierno del PP ha planteado recientemente una medida urgente que colinda con ella. El Real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios; plantea una suerte de moratoria de desahucios para dos años. El problema es que, de nuevo, se trata de una medida que excluye a la gran mayoría de los afectados: se fijan unas condiciones económicas y de vulnerabilidad muy reducidas. Por ejemplo: una unidad familiar con un hijo menor de cuatro años con un subsidio por desempleo de 420 euros que tuviera fecha de desahucio fijada para mañana quedaría excluida. O el decreto salvaría del desahucio a una familia con un niño de tres años pero no a una familia con dos niños de cuatro (tener hijos menores de tres años ó no percibir un subsidio etc. son condiciones de vulnerabilidad que hay que cumplir para que se aplique la moratoria). Resulta al menos sorprendente que una semana antes la patronal de la Banca (AEB) se mostrara dispuesta a asumir esta misma medida para la población más vulnerable. La PAH pide una moratoria de desahucios de vivienda habitual.

A nivel local se exige algo simple pero que parece demasiado para los que gobiernan: reconocimiento del problema, atención a la ciudadanía afectada, trabajo y posicionamientos contundentes para plantear alternativas y soluciones al problema. Esto es, que se defienda el derecho a la vivienda con todos los recursos y vías posibles, trabajando con las organizaciones que, como la PAH, llevan tratando el problema hace tiempo en la ciudad. Es comprensible por ejemplo, que después de cinco años de desahucios no se disponga de un parque de viviendas de emergencia social de más de 20 viviendas en una ciudad de 200.000 habitantes y con 3000 desahuciados?

Conclusiones

La vivienda es una necesidad básica humana, además de un derecho fundamental de la ciudadanía, tal y cómo reconoce la normativa básica (Constitución Española) o los tratados internacionales ratificados por España (Declaración Universal de los Derechos Humanos y Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales).

A la vez, y como consecuencia, la atención a este derecho es uno de los indicadores más importantes de desigualdad social. La disponibilidad de vivienda es indispensable e implica muchos más valores que una simple transacción inmobiliaria, especialmente sociales (integración social, cohesión urbana, proyecto de vida etc.).

Conozco de primera mano lo que está significando este problema para muchas familias en Terrassa; y considero que es necesario enfrentar esta injusta situación, pues significa la vulneración sistemática de un derecho esencial. Me considero inclinado a hacerlo, por convicción, por solidaridad y por sentirme parte de esta ciudad y de lo que en ella pasa.

A nivel personal me imagino respuestas que signifiquen enfrentar el alarmante escenario actual de forma contundente y eficaz. Más allá de que propuestas concretas puedan tender a resolverla, lo que se puede exigir es que se den respuestas a la altura de la gravedad del problema y a tiempo.

A nivel de afectados y ciudadanía, la propuesta es clara: solidaridad, movilización y denuncia. Más allá de soluciones de emergencia o a corto plazo, para el futuro será indispensable caminar por una senda que garantice el derecho a la vivienda de la ciudadanía en Terrassa (y donde sea).

Tenemos los recursos de sobra (vivienda), pero hasta el momento no ha habido voluntad suficiente para resolver el problema. No dudamos que en el futuro se conseguirá.

Referencias bibliográficas

Colau, A.; Alemany, A. (2011). Vides Hipotecades. Angle Editorial.

Webs consultadas:

Web de la PAH: <http://afectadosporlahipoteca.wordpress.com/>

Blog de la PAH-Terrassa: <http://hipotecadosterrassa.blogspot.com/>

Informes del CGPJ:

http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica_Judicial/Informes_estadisticos/ch.Informes_periodicos.defalult