

Pròleg

Bertolt Brecht va deixar escrit que qui pretengués combatre la mentida i la ignorància hauria de superar, almenys, cinc dificultats. Hauria de tenir, primer, el *valor* d'escriure la veritat, tot i que pertot arreu intentin sufocar-la. Hauria de posseir, a més, la *intel·ligència* per descobrir-la en mig del soroll i la manipulació. Hauria de dominar, així mateix, l'*art* de fer-la manejable com a arma. Hauria de tenir, en quart lloc, la *capacitat* de dirigir-se a aquells que la utilitzaran de forma més eficaç. I hauria, per finalitzar, de desplegar l'*astúcia* necessària per difondre-la entre ells. A jutjar per aquestes paraules, és molt probable que si Brecht hagués tingut a les seves mans aquest llibre, hauria somrigut, complagut.

I és que *Vides hipotecades* és, sobretot, un llibre valent. Un d'aquells llibres que irrompen sense demanar permís, en el moment just en què els mateixos poders que han generat la crisi es disposen a pactar la seva impunitat i a culpabilitzar els més vulnerables. Denunciar el poder, descobrir-lo in fraganti esborrant les seves empremtes i intentant diluir la seva responsabilitat, no és una tasca fàcil. Encara menys quan es fa amb noms i cognoms, com passa en aquestes planes. De totes les explicacions de la crisi que circulen als mitjans, n'hi ha una de recurrent: la que tot ho atribueix als dissenys dels «mercats», concebuts com una mena d'entitat misteriosa capaç d'operar al marge de la voluntat de les persones de carn i ossos. Per fer front a aquesta mena de pensament màgic es revoltent aquestes línies. Quan els autors parlen de

poder, del concentrat bloc de poder financer, immobiliari i constructor que és darrere la crisi espanyola, no ho fan amb l'ànim de qui tracta un fenomen inescrutable, que ocorre perquè sí, perquè les coses no poden ser d'una altra manera. Al contrari, ho fan assenyalant una trama mafiosa que s'ha construït a cop de decisions i d'actuacions normatives molt concretes. I que ha comptat amb el suport explícit d'administracions de diferent color polític, de tribunals i dels mateixos partits polítics.

L'existència d'aquesta trama no és un fenomen recent. Tal com demostra el llibre, les seves arrels s'enfonsen en el franquisme, però ha operat amb comoditat després de la instauració de la monarquia parlamentària. Si els autors se n'ocupen no és per simple vocació inquisitiva. És, sobretot, per la violència que la seva voracitat especulativa ha infligit a milers de famílies. Aquesta identificació amb les víctimes, amb totes aquelles persones que a més de perdre les seves cases i les seves feines han vist hipotecades les seves vides per la cobdícia d'uns pocs, és un altre dels signes de valentia d'aquestes planes. Perquè s'ha de ser valent, en els temps que corren, per posar-se al costat dels més vulnerables. Per defensar els seus interessos sense enganyar-los ni eximir-los de responsabilitat. Però distingint sempre la seva situació de la d'aquells que des del privilegi i l'abús trafiquen amb les necessitats alienes.

És clar que, com el mateix Brecht recorda, la predisposició per dir la veritat pot resultar estèril si li manca la intel·ligència per descobrir-la. I aquest és un llibre intel·ligent. Molt més, per descomptat, que els interminables documents oficials i els informes acadèmics que ni varen preveure el desastre actual ni són capaços d'oferir sortides justes i sostenibles. Al llarg d'aquestes planes, els lectors trobaran indignació. Però una indignació raonada, recolzada en dades empíriques sòlides i en una comprensió profunda de l'economia política i de les vies jurídiques que han propiciat la crisi. En la defensa d'aquest punt de vista, els autors no estan sols. I per provar-ho, convoquen per recolzar-s'hi algunes de les veus que millor han interpretat el que està passant: persones com el geògraf David Harvey, com la periodista Naomi Klein o, entre

nosaltres, com els economistes José Manuel Naredo o Albert Reicio. Aquestes afinitats converteixen *Vides hipotecades* en un gènere singular. El de l'assaig reivindicatiu, dirigit a inflamar, que no obstant això no renuncia a la complexitat de les coses ni a la necessitat d'explicar amb rigor per què la realitat és com és.

Que això sigui així no ens hauria de sorprendre. Al cap i a la fi, Ada Colau i Adrià Alemany són dos dels activistes més lúcids que el moviment pel dret a un habitatge digne ha donat a Barcelona en els últims anys. I ho són, entre altres raons, perquè des de la seva implicació en VdeVivienda, primer, i com cares visibles de la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH), més tard, han exhibit un gran talent per comunicar la veritat en diferents registres i per fer-la manejable com a arma, tal com demanava Brecht. Aquest llibre no és una excepció. És un treball d'activistes, però no de l'activista que prefereix anteposar la seva vanitat o el seu argot a la comunicació dels arguments que utilitza. El que aquí es diu, es diu de forma directa i comprensible, amb una pretensió deliberada: desbordar el cercle dels ja convençuts i incidir en el sentit comú habitual que sol regir en aquests temes.

Segurament, aquest afany pedagògic també obeeix a una altra de les exigències brechtianes: saber avaluar en quines mans resultarà més eficaç la veritat que es procura comunicar. També, en aquest punt, el treball es revela com una aposta ambiciosa. Per una banda, és una radiografia incisiva de la bombolla urbanística i immobiliària que sintonitza, tant en el diagnòstic com en la teràpia, amb les propostes de grups com ara ¡Democracia Real YA!, Juventud sin Futuro o el mateix 15M. Per una altra, aspira a ser, de forma més específica, una eina operativa al servei dels afectats per la crisi hipotecària. Els capítols amb consells i recursos per a les persones i les famílies amenaçades per desallotjaments han de llegir-se en aquest sentit: com a recurs pràctic, d'assessoria sindical, orientada a impulsar la solidaritat entre els afectats, a alliberar-los de la por i la paràlisi, i a reforçar la seva capacitat d'autoorganització.

Aquesta combinació entre denúncia i profunditat analítica, en-

tre crida a la mobilització i preocupació pels problemes immediats, és una de les majors virtuts del llibre. Seria equivocat, no obstant això, atribuir-la a una simple intuïció teòrica. Si aquest llibre és possible, ho és perquè els que l'escriuen no són simples observadors externs d'un fenomen social estès. Ben al contrari, el que els autors expliquen aquí reflecteix el que ells, i moltes altres persones com ells, porten a terme des de fa anys en centres socials, en col·lectius de defensa dels immigrants, en associacions de veïns, als carrers i als barris. Aquesta experiència personal no els eximeix d'equivocar-se ni els torna infal·libles. Però ajuda a explicar perquè el seu missatge ha aconseguit trencar el cercle que el poder mediàtic acostuma a imposar a les idees crítiques, arribant a milers de persones i guanyant-se el respecte i la confiança dels mateixos afectats.

Ja en l'antiguitat clàssica, l'abolició de l'esclavitud per deutes fou una de les banderes irrenunciabls del moviment democràtic que va desvelar l'oligarquia i els grans creditors. Segles més tard, aquest assaig actualitza el vell i noble reclam, vinculant-lo a l'eradicació dels grans privilegis financers, urbanístics i immobiliaris, i a la garantia del dret a habitatge digne per a tots i totes. Perquè amb vides hipotecades no hi ha llibertat ni democràcia mereixedores d'aquest nom. I perquè, com recorden dia a dia les dones i els homes de la PAH, «¡sí es pot!».

GERARD PISARELLO
Professor de Dret Constitucional de la UB

Introducció

Tot i que la immensa majoria de les persones que van signar una hipoteca durant la bombolla immobiliària no ho saben, a l'Estat espanyol no n'hi ha prou d'entregar la propietat de l'habitatge per saldar el deute hipotecari. Des que va començar la crisi, el 2007, més de 330.000 execucions hipotecàries a tot l'Estat han deixat centenars de milers de famílies al carrer i amb un deute de per vida.

Però darrere de les xifres hi ha persones, vivències, projectes que s'esquerden, somnis que es converteixen en el pitjor dels malsons. Vides hipotecades, veus i testimonis que posen rostre als números i a les fredes estadístiques. Estadístiques que ens parlen d'execucions hipotecàries i desnonaments, però que no ens diuen res sobre la por de perdre-ho tot i de quedar-se sense res que sent cadascuna de les famílies que passen per aquesta amarga experiència. No ens diuen res de l'angoixa, com la del Jaime, separat, amb quatre fills i un nét al seu càrrec, sobre el qual pesa una ordre de desnonament imminent de Catalunya Caixa. No ens diuen res de la incertesa que sent el Matías, que va haver d'hipotecar-se per tirar endavant un petit negoci que amb la crisi va fer fallida. Ara perdrà el pis on havia viscut tota la vida i Caja Madrid li continuarà reclamant 200.000 euros. Tampoc ens diuen res del sentiment de ràbia i d'impotència que va sentir el Lluís quan es va adreçar als serveis socials per demanar ajuda i el van amenaçar de treure-li la custòdia del seu fill si l'acabaven desnonant i no podia oferir-li una llar. Les estadístiques tampoc ens parlen de l'ansietat que sofria la Blanca

cada vegada que el director de la sucursal de Caixa Penedès l'ameaçava i li deia que li ho prendria tot, que la deixaria sense res, que mai podria tornar a treballar, ni a tenir nòmina, ni tan sols jubilar-se. La seva veu encara es trenca en recordar-ho: «Al principi jo no parlava, no podia, només plorava. Havia arribat a anar al banc a treure la nòmina a les 12 i cinc de la nit. Pensava que d'un dia a l'altre m'ho traurien tot! No podia dormir pensant que em farien fora de casa de cop, sense avisar». Dades que tampoc ens parlen de l'assetjament de què era objecte el Josep quan el banc intentava localitzar-lo i li trucava a totes hores, a casa seva, a la feina, fins i tot als familiars per pressionar-lo i exigir que pagués. Tampoc ens parlen de la Isabel, amb la casa subhastada, pendent que li notifiquin la data de desnonament i preocupada per la seva mare, que figurava com a avaladora en el contracte hipotecari de la seva filla i que a l'edat de 75 anys també pot perdre la casa en el mateix procediment judicial. Les dades tampoc ens parlen del sentiment de culpa que arrossega el Santiago, que va caure en l'alcoholisme quan una execució hipotecària es va endur per endavant casa seva, ni del neguit de la seva germana avaladora, pendent que en qualsevol moment li embarguin la nòmina per cobrar-se el deute que encara arrossega el Santiago.

El Jaime, el Matías, el Lluís, la Blanca, el Josep, la Isabel i el Santiago son només alguns dels rostres que s'amaguen rere les 212 execucions hipotecàries i els 159 desnonaments que es produeixen cada dia a tot l'Estat.

Com hem arribat fins aquí? Quina és la dimensió de la problemàtica? Es podria haver evitat? Fins a quin punt són responsables les persones afectades de la situació que travessen? Quines són les conseqüències que comporta el procés d'execució hipotecària? Hi ha responsables polítics? Quin és el paper que han tingut les entitats financeres? Aquestes són algunes de les preguntes que ens formularem i que intentarem respondre a la primera part d'aquest llibre, amb una tesi de rerefons que ja us podem avançar: la població d'aquest país hem estat víctimes d'una gran estafa.

Però totes aquestes històries, a més de tenir en comú el fet d'ha-

ver patit un procés judicial que nega a les persones una segona oportunitat, comparteixen un altre punt en comú. Lluny de resignar-se i acatar les conseqüències d'una legislació hipotecària que els condemna de per vida, totes elles van decidir lluitar per la supervivència, però també per recuperar la dignitat. Així, la transformació d'una problemàtica individual en una lluita col·lectiva i el procés d'organització de les persones afectades i solidàries per la conquesta del dret a un habitatge seran l'eix vertebrador de la segona part d'aquest llibre, basant-nos en l'experiència de la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca.

Finalment, a la tercera part farem un repàs dels principals aspectes legals i recollirem alguns consells i pautes per actuar davant un procés d'execució hipotecària en les seves diferents fases, esperant que sigui útil no tan sols per a persones directament afectades, sinó per a plataformes locals i altres col·lectius que vulguin donar suport a les víctimes de l'estafa immobiliària.

Els casos concrets de persones afectades als quals trobareu referències en diferents moments del llibre són tots reals, però, més enllà del nom, hem evitat posar més dades personals, perquè considerem que no són necessàries. D'altra banda, un cop explicada la importància de les vides que hi ha en joc quan parlem de la crisi hipotecària, tampoc hem volgut abusar de les històries personals. Això és el que habitualment busquen els mitjans de comunicació, la «història humana», i gairebé mai donen espai a la investigació de les causes estructurals, ni a la lluita col·lectiva que al llarg dels darrers tres anys ha fet possible que es comencin a escoltar moltes de les denúncies individuals. Amb aquest llibre volem fer la nostra humil contribució a reequilibrar aquest tractament parcial i sovint sensacionalista de la realitat.

Hi ha una llarga llista de persones que amb el seu esforç i la seva entrega han fet possible la història que en part intenta recollir aquest llibre. No direm noms, perquè segur que ens deixaríem més d'una persona imprescindible. Però no podríem donar per finalitzada aquesta introducció sense mostrar un immens agraïment a totes les persones afectades i solidàries que en lloc de rendir-se

han fet el pas d'organitzar-se col·lectivament per fer front a Goliat. A totes elles; a les que assessoren i acompanyen les persones afectades a reclamar els seus drets davant entitats financeres i administracions; a les que es lleven a les sis del matí per anar a aturar un desnonament; a les que abracen un company o una companya que ha tingut un mal dia; a les que treuen temps de sota les pedres per ajudar els altres... a totes vosaltres, volem aprofitar aquesta ocasió per dir-vos que és un honor i un plaer compartir somnis, accions i desitjos. Malgrat el que ens volen fer creure, estem demostrant que, si ens unim, les coses poden ser diferents.

1 Com hem arribat fins aquí: l'ADN de la bombolla immobiliària

El dret a l'habitatge. Un dret vulnerat sistemàticament

L'article 47 de la Constitució espanyola estableix que tots els ciutadans de l'Estat espanyol tenim dret a un habitatge digne i adequat. I encara més: que els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per fer efectiu aquest dret, regulant la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per impedir l'especulació, i que la comunitat participarà en les plusvàlues que generi l'acció urbanística dels ens públics.

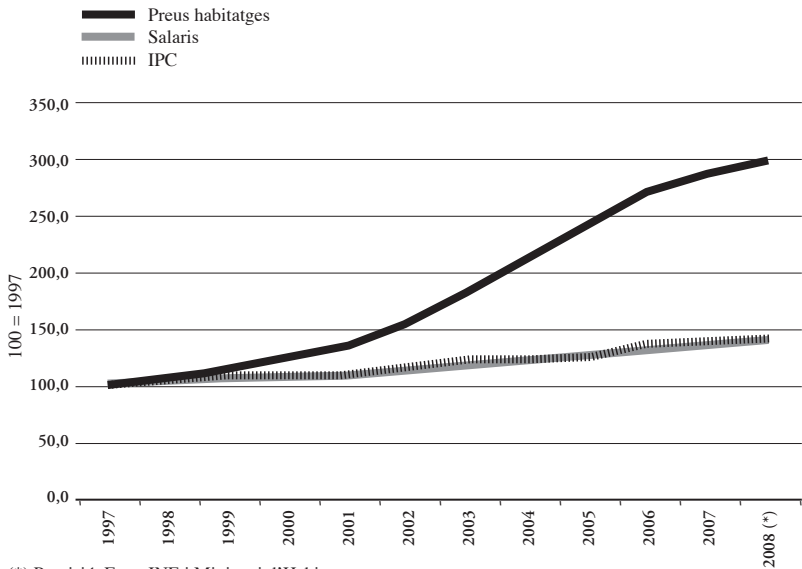
L'any 2006, el relator especial de l'ONU sobre el Dret a un Habitatge Adequat, Miloon Kotari, va venir en missió oficial a Espanya per tal d'avaluar la situació de l'habitatge al nostre país. De la mà de l'Observatori de Drets Humans DESC, va tenir l'oportunitat de reunir-se amb integrants de col·lectius i moviments socials a Barcelona, Madrid i Sevilla; així mateix, es va entrevistar amb institucions públiques i diversos càrrecs polítics, entre els quals hi havia el Ministeri d'Habitatge. Un Ministeri nascut dos anys abans amb el mandat de vetllar pel dret a l'habitatge de la població. Mesos després de la visita, la Relatoria va emetre un informe devastador que conclouïa que el dret a l'habitatge a l'Estat espanyol havia estat vulnerat sistemàticament, i que les administracions públiques havien estat còmplices d'aquesta conculcació. L'informe, que va tenir un gran ressò als mitjans, denunciava el procés de mercantilització al qual s'havia sotmès l'habitatge i, per extensió, les ciutats. Al mateix temps, instava l'Administració a implementar una sèrie de mesures per tal de redreçar la situació abans que fos massa tard.

La festa immobiliària

En una aposta per un creixement fàcil, ràpid i a curt termini, Espanya es va entregar durant anys a la festa immobiliària. Es van construir més habitatges que a Alemanya, Itàlia i França juntes. Però aquesta sobreproducció no es va traduir mai en una major ac-

cessibilitat; al contrari, i desmentint el dogma neoliberal, els preus no van parar d'augmentar, fent que Espanya fos un dels països de la Unió Europea on accedir a un habitatge resultava més car.

Preu dels habitatges, salaris i preus de consum, mitjanes anuals. 100=1997. Sèrie 1997-2007.



Entre altres, dos elements clau expliquen aquesta paradoxa: per un costat, els baixos tipus d'interès i la liberalització del crèdit van permetre a bancs i caixes prestar tot els diners que volien i a qui volien, a terminis cada cop més llargs; per un altre, la possibilitat de mantenir milions d'habitatges buits esperant a especular-hi sense cap mena de penalització. Fruit d'aquest model, l'Estat va propiciar la confusió del dret a un habitatge amb el fet de garantir l'accés al crèdit, impulsant la propietat privada més enllà dels límits raonables a través del sobreendeutament d'una bona part de la població.

Durant anys, la població va escoltar un únic missatge repetit per immobiliàries, promotores, constructores, entitats financeres i mit-

jans de comunicació: l'habitatge mai baixa de preu, l'habitatge és una inversió segura. Missatges que es van anar institucionalitzant en boca de les administracions públiques. Les ministres d'Habitatge repetien any rere any que havia arribat el millor moment per comprar, mentre el Ministeri d'Economia s'encarregava de cultivar les condicions materials i acompanyar aquests missatges amb polítiques que incentivaven la població a endeutar-se: una política fiscal que desgravava únicament la compra, una política de sòl que incentivava l'especulació, una liberalització del lloguer que el desautoritzava com a alternativa real, i un parc d'habitatges socials insignificant. A pesar del mandat constitucional, Espanya mai va fer una política encaminada a garantir el dret a l'habitatge; més aviat, es va limitar a posar en marxa una economia política que va convertir la mercantilització de l'habitatge en una suculent font d'ingressos per a determinats sectors privats i per a la mateixa Administració.

El drama en xifres

Però les coses sempre poden anar a pitjor. Si durant la bombolla immobiliària Espanya era un dels països europeus amb més dificultats d'accés a l'habitatge a causa dels preus elevats, amb l'esclat de la bombolla i l'arribada de la crisi, al problema de l'accés s'hi sumà la pèrdua d'habitatge per part de milers de persones que fins aquell moment, i segons les estadístiques, tenien resolta aquesta qüestió. En un país on la principal despesa de les llars és l'habitatge, i en el qual durant anys s'ha impulsat la propietat privada com a forma de tinença quasi exclusiva, quan disminueixen els ingressos, la primera despesa que no es pot afrontar és la hipoteca. Amb una taxa d'atur superior al 22%, amb més de 5 milions de persones sense feina remunerada i amb 1,4 milions de llars amb tots els seus membres aturats, resulta fàcil intuir la magnitud de la tragèdia hipotecària.

Segons dades del poder judicial, entre el 2007 i el tercer trimestre del 2011 s'hauran iniciat 328.720 execucions hipotecàries a Espanya. Segons dades de l'any 2011, cada dia s'inicien 212 processos; és a dir, 6.348 al mes.

Tot i que no tots els processos afecten l'habitatge habitual, sí que són la majoria. Cal tenir en compte que cada procés d'execució hipotecària no afecta un sol individu, sinó que afecta tota la unitat familiar. A més, en un sol procés d'execució hipotecària solen estar implicats més d'un habitatge, atès que les entitats financeres –conscients dels riscos que assumien en la concessió d'hipoteques d'alt risc– van exigir avals, i molt sovint aquest aval va ser l'habitatge de familiars propers, especialment els pares. Tot i que la majoria de signants no n'eren conscients, els avaladors responen de forma solidària amb tots els seus béns presents i futurs, igual que els titulars de la hipoteca. Així, un sol procés d'execució hipotecària pot suposar que dos o fins i tot tres llars perdin l'habitatge. Així les coses, estem parlant d'un problema que entre afectats directes i indirectes supera els dos milions de persones; una xifra que es podria duplicar en els propers anys, ja que cap pronòstic augura el final de la recessió.

Amb aquest volum d'afectació no és d'estranyar que al febrer del 2009 sorgís la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH), la primera aportació valuosa de la qual va ser, a més de visibilitzar la quantitat d'execucions que s'estaven produint, posar sobre la taula una anomalia jurídica en el procediment espanyol de conseqüències devastadores: a Espanya, l'entrega de l'habitatge no és suficient per saldar el deute, ja que el préstec recau sobre la persona i no sobre el bé hipotecat, que només és una garantia i, en cas d'impagament, pot no ser suficient per extingir el préstec. Quan es produeix una situació d'impagament, l'habitatge va a subhasta; si la subhasta queda deserta, que és el que succeeix en més del 90% dels casos, atès l'actual context de crisi, les entitats financeres poden adjudicar-se l'habitatge pel 60% del valor de taxació (fins fa poc, un 50%). La diferència del deute que no quedi cobert per aquest 60%, més els interessos de demora i les costes judicials del procés (ambdues, molt elevades), quedaran com un deute viu per a la persona expropiatària. Un deute que a més genera nous interessos, cosa que, a la pràctica, fa que sigui impossible arribar a saldar-lo algun dia.

El resultat d'aquesta legislació anacrònica és pràcticament una versió contemporània de l'esclavitud: els qui en una ocasió van cometre l'error de signar una hipoteca quedaran condemnats financerament de per vida. El banc no tan sols podrà exercir sempre que vulgui el seu dret i continuar executant el deute restant embargant part dels ingressos o adjudicant-se els béns de la persona afectada; a més, aquesta constarà com a morosa en fitxers d'accés públic, com ara els fitxers d'incompliment d'obligacions dineràries (Asnef o Badexcug) i el Registre d'Acceptacions Impagades (RAI). Així, al desnonament se li suma una condemna financera que es transforma en una condemna a l'exclusió social: la persona podrà ser embargada de per vida (nòmines, comptes bancaris, herències, etc.) i tindrà serioses dificultats per portar una vida digna, atès que aparèixer en el llistat de morosos pot convertir-se en un impediment a l'hora de trobar feina, llogar un habitatge, contractar una línia telefònica o fins i tot percebre ajudes públiques. Per haver volgut accedir a un habitatge, a un bé de primera necessitat reconegut com a dret fonamental, es passa a ser un proscrit sense possibilitats de recuperar-te. Per suposat, aquesta greu vulneració del dret a l'habitatge implica la vulneració d'altres drets fonamentals interdependents, com és el dret a la salut. L'ansietat davant el desnonament imminent i la mort financera de les famílies causa trastorns psicològics greus, que en ocasions es tradueixen, entre d'altres, en episodis de violència, alcoholisme, desatenció envers els fills, tensions familiars, un increment de la violència de gènere i intents de suïcidi cada cop més freqüents.