

aula de
pensamiento
crítico

DOSSIER

**DESAHUCIOS Y
DERECHO A LA
VIVIENDA**

Selección de artículos

2013

e nrd
acción en red

colabora



ÍNDICE

- 1. Los desahucios: emergencia nacional.**
Manuela Carmena.
- 2. El CGPJ se desmarca del informe de un grupo de jueces que critica los desahucios.**
Andrés Muñoz.
- 3. Los desahucios invisibles.**
Ignacio Escolar.
- 4. El derecho a la vivienda. Un derecho vulnerado sistemáticamente.**
Ada Calau y Adrià Alemany.
- 5. Enlaces para ampliar información.**

Manuela Carmena/ Eduardo Leira.

(El País.es 16 Noviembre 2012)

Los desahucios: emergencia nacional

El decreto debe taponar la hemorragia, evitando que se queden aún más familias en la calle. Pero lo más importante es tomarse el tiempo necesario para hacer una reforma legislativa que impida los actuales abusos

Los desahucios se han convertido en una emergencia nacional. Habrá que felicitarse, ya que constituye un logro de la sociedad civil, que ha conseguido movilizar a los medios y partidos, aunque para ello haya habido que llegar a la pérdida literal de vidas humanas. Parece que, *in extremis*, ante el dilema de si es más importante el pago de las deudas o las vidas humanas, la sociedad —que no seguramente el Bundesbank— duda. Sea bienvenida la duda. El problema planteaba la necesidad de un real decreto inmediato, mientras se revisaba la legislación. El decreto está ya decidido y ahora hay que discutir su alcance y su contenido. Pero también hay que hacer hincapié en otros mensajes:

1. Hay acuerdo en revisar la ley... pero es del 2000.

Se dice que es de 1909. De hecho resulta así, pero lo es por cuanto en el reciente 2000, cuando se aprobó la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, hoy vigente, no se modificó el vetusto enfoque, contenido y procedimientos de la legislación de 1946 y de 1909. En el año 2000 se estaban creando las bases de la burbuja inmobiliaria.

2. Ha cambiado todo y en 1978 se aprobó la Constitución.

Las razones que reclaman el cambio legislativo son tan llamativas como hasta ahora desatendidas. En 1946, y no digamos en 1909, a la inmensa mayoría de los solicitantes de hipotecas de hoy no solo no se las concederían, sino que seguramente no se les dejaría siquiera entrar en el banco. La legislación hipotecaria fue concebida para regular una relación *inter pares*, terratenientes/propietarios y banqueros, en que la solvencia previa se daba por supuesto. Era requisito. Si se solicitaba un crédito y se afectaba como garantía alguna propiedad, el valor de esta era usualmente superior al de aquel. La reconocida solvencia (y/o la amistad con el banquero) era lo que permitía la solicitud y concesión. En ese contexto, pudiera resultar coherente la ejecutividad de la regulación y tasar las razones de oposición, para evitar las dilaciones de los supuestos, que de entrada tendían a suponerse, de impago doloso.

¡Qué lejos queda ese escenario, entre iguales, del actual, con millones de casos! Con la “democratización” de hipoteca, es mediante esta que, quien la obtiene, alcanza precisamente su solvencia, al adquirir la condición de propietario.

El Derecho Civil, a diferencia de lo que ha ocurrido con el Penal, no ha hecho su necesaria adecuación constitucional. Las posibilidades que se abrieron con el reconocimiento de los derechos de los consumidores no se han abordado en modo alguno. Resulta evidente la actual indefensión legal de los prestatarios ante las entidades financieras. Estas no han tenido empacho en aprovechar las condiciones y ventajas que les proporciona un vetusto sistema concebido para

otros actores y otras condiciones, pero que se viene aplicando, con síntomas claramente de abuso, en un escenario tan radicalmente distinto.

3. La Constitución va más allá: la vivienda es un bien protegible.

Tiende a olvidarse. Además de esa profunda transformación social, también con la Constitución irrumpe otro componente que tampoco se tuvo cuenta en la Ley del 2000. La Constitución incorporó la vivienda (digna) en tanto bien protegible, al menos de igual rango (algunos dirían que superior) al del pago de las deudas.

Esa novedad constitucional afecta pues, en principio, a la vivienda habitual, no a todos los bienes inmuebles que puedan ponerse como garantía hipotecaria. Estos, aportados por familias o empresas, cuando no son la vivienda habitual, se parecen algo más a lo previsto en su momento en la legislación hipotecaria. La distinción entre ambos tipos de hipotecas, que no se hace, se muestra entonces como crucial.

La pérdida de patrimonio es siempre un trauma, pero lo es aún en mucha mayor medida perder la vivienda habitual. Esa pérdida, además, es reconocida causa de exclusión social.

4. No hay datos para distinguir vivienda habitual y otras garantías.

Cuando se habla de los cientos de miles de desahucios, se refieren al conjunto de estos, sin distinguir los que son de vivienda habitual de los que responden a otros inmuebles, aportados como garantía hipotecaria. En las estadísticas oficiales, de los juzgados, ambos se mezclan, dando lugar, precisamente tras la burbuja, a un número ciertamente elevado.

El único caso que conocemos en que esa diferenciación se haya hecho es en un estudio realizado en el País Vasco, tomando una muestra de cuatro juzgados de Primera Instancia de Bilbao. El porcentaje de desahucios de vivienda habitual respecto al total era del 22%. Aunque no se conoce ese porcentaje en el global de desahucios en España, el estudio apunta a que los desahucios de vivienda habitual serán, se podría decir felizmente, muchos menos que las cifras totales que se manejan. Estos, se insiste, no se conocen.

5. Hace falta información urgente. Ante ese desconocimiento, el decreto de emergencia tiene que abordar, junto a la suspensión de los lanzamientos, un proceso urgente de información, que permita elaborar un texto legislativo anclado en cifras ciertas.

La requerida suspensión debería afectar de entrada a todos los procedimientos de desahucio, mientras no se desglose el tipo de garantías que se ejecuta: vivienda habitual y otras. En el decreto se debería exigir a todas las entidades financieras con créditos hipotecarios, listados en los que se recojan, uno a uno, todos ellos. Los listados, exhaustivos, serían lógicamente despersonalizados. No haría falta que figurase la entidad financiera. La primera distinción sería entre hipotecas de vivienda habitual y el resto, diferenciando en este entre aquellas que son viviendas, otros inmuebles o locales y suelo. Las entidades financieras habrían de aportar esos listados con la máxima urgencia, en el plazo que fije el decreto. En tanto no lo hagan no podrá haber ningún lanzamiento, aunque se sigan tramitando expedientes de desahucios y, obviamente, pagando las cuotas de las hipotecas. Una vez distinguidos los dos tipos de créditos, vivienda habitual y

resto, quizás se podrían volver a poner en marcha los lanzamientos en este segundo tipo.

Las entidades tienen que saber qué créditos corresponden a vivienda habitual.

6. Se requieren listados pormenorizados. En ese primer listado de vivienda habitual se habría de exigir a las entidades financieras que incluyeran, para cada crédito: el municipio, el año de concesión, si se trató de la primera compra de vivienda o de mejora, mediante la venta a su vez de la anterior vivienda habitual, el valor de tasación de la vivienda, la cuantía del crédito, los años de amortización, la cuota mensual aproximada y, además, la estimación de ingresos anuales del prestatario sobre la base con la que la entidad concedió el crédito y si hubo o no avalistas.

Los listados de los créditos con garantía hipotecaria que no sean sobre la vivienda habitual podrían ser menos exhaustivos, pero convendría que fueran también pormenorizados y, en todo caso, con datos individualizados para cada crédito.

Esa información no se conoce. Las entidades financieras se han cuidado celosamente de guardarla. Sería fundamental para entender el fenómeno que ahora estalla como emergencia. Ayudaría a entender la “burbuja” misma y habría de ser la base, sobre todo, para la elaboración de la nueva legislación.

7. Un decreto de emergencia con una doble tarea. El decreto habrá de taponar la hemorragia, impidiendo que se queden aún más familias en la calle, mientras que la elaboración de la nueva ley se toma ese tiempo imprescindible que se precisa para hacer una buena norma, respondiendo a razonamientos diversos y apoyada en datos ciertos, evitando volver a repetir lo ocurrido en el 2000 y lo que ha acontecido con los fallidos decretos del 2011 o del de hace escasos meses. Solo tras la aprobación de la nueva legislación se habría de levantar la suspensión de lanzamientos en vivienda habitual.

El decreto de emergencia debe permitir, aunque por ahora solo de forma provisional, que se haga aquí como parece que se hace en Francia, donde los lanzamientos se interrumpen en invierno. Fuera hace mucho frío; también en España.

Andrés Muñiz

El CGPJ se desmarca del informe de un grupo de jueces que critica los desahucios

(publico.es, 24 de octubre de 2012).

Un grupo de magistrados propone 18 medidas para frenar los desahucios y critican el "extremadamente agresivo" procedimiento español de ejecución hipotecaria, creado en 1909 para dar gusto a los bancos.

Un grupo de seis jueces, coordinados por el vocal del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) Manuel Almenar ha elaborado un informe en el que propone 18 medidas para cambiar el sistema español de desahucios y paliar el "auténtico drama" en el que están envueltas numerosas familias que no pueden hacer frente a las cuotas de sus préstamos hipotecarios, "que concertaron en época de bonanza económica simplemente para adquirir una vivienda digna, y que tras el estallido de la crisis no pueden pagar".

El documento era un anexo a un informe más amplio encargado por el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) para conocer propuestas para la agilización y reforma de los procesos civiles. Sin embargo, el Pleno del órgano del gobierno de los jueces acordó este miércoles desmarcarse de este trabajo, que ellos mismos encargaron, y no asumir ni debatir su contenido, sin dar mayores explicaciones oficiales.

Otras fuentes del Consejo destacaron a Público que la función del CGPJ ante este tipo de informes no es asumir o no su contenido, sino disponer de trabajos que, como es el caso, abordan los problemas judiciales y apuntan posibles soluciones.

Las mismas fuentes destacaron que el informe, que tiene la relevancia de haber sido realizado por jueces "de a pie de calle", será remitido desde el Consejo a los grupos parlamentarios, asociaciones de consumidores, o de usuarios de banca, que lo soliciten.

En el documento, los seis expertos critican a los bancos por su "mala praxis" y "ligereza" al extender los créditos hipotecarios antes de la crisis sin valorar las posibilidades reales del deudor, además de "la comercialización irresponsable, cuando no torticera, de productos financieros complejos" que llevaron a cabo, en alusión a las participaciones preferentes.

El informe destaca que en el año 2012 se ha constatado un aumento del 20,6% de ejecuciones hipotecarias respecto al mismo periodo de 2011, y el número total de las mismas desde que empezó la crisis ronda las 350.000.

Procedimiento extremadamente agresivo

Los expertos critican el "procedimiento privilegiado" para el cobro de créditos hipotecarios vigente en España, que se creó en 1909 "debido a la presión de los bancos" para que se les satisficieran las deudas de forma rápida. Según estos expertos, es un "proceso judicial extremadamente agresivo frente al deudor", que dota a la escritura de un préstamo hipotecario de mayor eficacia incluso que una sentencia, y deja al deudor muy pocas posibilidades de oponerse.

Los seis expertos critican a los bancos por su "mala praxis" y "ligereza" al extender los créditos hipotecarios antes de la crisis. El grupo propone extender al ciudadano que está sobre-endeudado una parte de los beneficios y ayudas que la banca recibe del Estado, para evitar la ruina de esa persona y su exclusión social, y distribuir "equitativamente las consecuencias de la crisis económica".

Entre las 18 medidas que proponen, destaca la regulación "imperativa" en determinadas circunstancias de la llamada dación en pago, es decir, de la entrega de la vivienda como modo de extinción del crédito. En ese sentido, recuerda que el Decreto-Ley del Gobierno, de 9 de marzo de 2012, que establece un Código de Buenas Prácticas para las entidades bancarias en relación a las ejecuciones hipotecarias, no ha dado resultados "por las estrictas condiciones para fijar las personas que pueden acogerse a las medidas, lo que supone que sólo un porcentaje muy reducido, en la pobreza más absoluta, puede acogerse a dichos beneficios".

Dicho decreto establece la dación en pago sólo si lo acepta el banco. La propuesta de los expertos es que no sea voluntaria sino obligada en casos excepcionales. Y también piden, en segundo lugar, que se eleve el denominado umbral de exclusión que fija el decreto, que requiere, entre otros detalles, que todos los miembros de la unidad familiar carezcan de rentas, y que la cuota hipotecaria sea superior al 60% de los ingresos netos de la familia.

Asimismo, proponen determinar el concepto de "deudor hipotecario de buena fe", a quienes se aplicarían las medidas excepcionales, y que serían en cualquier caso afectados por ejecuciones hipotecarias en vivienda habitual o en locales de negocio, donde se establecería un régimen especial de ejecución hipotecaria más garantista. Los expertos admiten que algunas de sus propuestas puedan considerarse "improcedentes, inviables o descabelladas", pero cree necesario iniciar este debate jurídico y realizar las reformas legales y procesales pertinentes para paliar este drama social.

Los jueces que han participado en el trabajo son Ángel Galgo, Pilar López Asensio, Enrique García García, María del Mar Hernández Rodríguez, Pablo Quevedo y Pedro Luis Viquer. El Pleno del Consejo analiza en su reunión de este miércoles el informe.

18 medidas contra el drama de los desahucios

1. Determinar el concepto de deudor hipotecario de buena fe, como sujeto de aplicación de medidas excepcionales en la materia. Serían sólo afectados por ejecuciones hipotecarias en vivienda habitual o locales de negocio.

2. Elevación del denominado umbral de exclusión para flexibilizar los requisitos estrictos que establece el Código de Buenas Prácticas aprobado por el Gobierno.

3. Regulación imperativa en determinadas circunstancias de la dación en pago.

4. Establecimiento de un régimen especial en el caso de ejecuciones hipotecarias de viviendas habituales o locales de negocio, en el sentido postulado por el Defensor del Pueblo.

5. Limitar los intereses moratorios, prohibiendo que sean superiores en 2,5 veces al interés legal del dinero en caso de descubierto.

6. Modificación del procedimiento de ejecución hipotecaria para que deje de ser un privilegio procesal de los bancos, reconduciéndolo a las normas generales de la ejecución ordinaria, aumentando así los motivos de oposición a la ejecución (pago, nulidad o prescripción).

7. Atribución de facultades al juez para acordar moratorias que dejen en suspenso el pago de las cuotas hipotecarias, si concurren circunstancias excepcionales

8. Revisión legal del concepto de fuerza mayor y redefinición de la cláusula que permita suspender el cumplimiento de obligaciones por el deudor cuando las circunstancias se lo impidan por motivos ajenos a su voluntad.

9. Modificar el régimen de tasación de viviendas, a realizar por expertos independientes.

10. Elevar el porcentaje de adjudicación al acreedor (actualmente es del 60 por ciento del valor de tasación), ya que la Ley hoy permite al banco adjudicarse bienes por valor notoriamente inferior al real.

11. Establecimiento de periodos de carencia en la amortización del capital de forma obligada y no voluntaria de los bancos como dice el Código de Buenas Prácticas.

12. Potenciación de subastas por Internet para mejorar las adjudicaciones y el número de interesados en pujar.

13. Regular un procedimiento concursal específico para personas físicas que puedan paralizar ciertas ejecuciones.

14. Ampliar los supuestos en que el deudor puede continuar usando la vivienda habitual o local de negocio satisfaciendo un canon mediante arrendamiento, leasing u otras fórmula jurídicas.

15. Limitar gastos en caso de mora.

16. Ampliar la posibilidad de que el deudor pueda poner fin a la ejecución pagando las deudas y rehabilitando el préstamo, ya que actualmente sólo se puede usar esa posibilidad una vez cada cinco años.

17. Mediación previa o simultánea obligatoria en las ejecuciones hipotecarias.

18. Crear Comisiones Mixtas de Administración, banca y consumidores para favorecer soluciones negociadas.

Ignacio Escolar

Los desahucios invisibles

(elperiodico.com, 4 de noviembre del 2012)

La mayoría de las familias que son **desahuciadas en España** por no poder pagar su hipoteca no lo cuentan. No se atrincheran para aguantar ante la policía que llega con la cruel orden de desalojo. No llaman al **15-M** ni tampoco a las cámaras de televisión. No se resisten ni luchan. "Les mienten a sus vecinos, les dicen que se mudan a otro barrio o a otra ciudad, que les ha salido un trabajo fuera, que ya escribirán", me cuenta un abogado que conoce de cerca esta tragedia. "Piden al banco entregar las llaves en el juzgado o en la sucursal para evitar que nadie más se entere. No quieren pasar por el oprobio de que la gente les vea como fracasados. No quieren afrontar su derrota".

Su reacción es humana y explica unas cuantas cosas. La principal: cómo es posible que una sociedad con 350.000 desahucios en cuatro años haya tardado tanto tiempo en darse cuenta de **la magnitud de esta catástrofe**. En los últimos meses, siempre según los datos del CGPJ, el número creció todavía más: **ya son 517 desahucios de media al día**, algo más de 21 cada hora. Cada 167 segundos hay una familia en España que tiene que abandonar su vivienda, envolver su vida en papel de periódico, guardar sus ilusiones en cajas de cartón, meter su orgullo entre plástico con burbujas y cerrar la puerta por última vez, sabiendo que dejan atrás sus ahorros y su casa, pero que sus deudas se quedan.

Paréntesis asimétrico

Hace unos años, cuando empezó esta pesadilla, el entonces presidente de la patronal, **Gerardo Díaz Ferrán**, pidió «un paréntesis en el libre mercado» para afrontar la crisis. Sus declaraciones provocaron la hilaridad general, pero con el tiempo su deseo se ha cumplido. Las santas leyes del libre mercado se han detenido, aunque de forma un tanto asimétrica: tras años de privatizar los beneficios hemos socializado las pérdidas, pero no las de todos. Hemos rescatado a la banca, a las autopistas e incluso a los fabricantes de armas: **Mariano Rajoy** aprobó para el sector militar un crédito extraordinario de 1.782 millones de euros hace unas semanas, dentro de "los presupuestos más sociales de la historia". Solo en el 2010, el sector financiero se llevó 87.497 millones de euros del dinero público: el 99,59% de todas las ayudas contra la crisis de ese año. Y eso que el verdadero rescate llega ahora.

Hay argumentos poderosos para justificar el rescate a la banca: el mejor de ellos, que la alternativa es aún peor. Sin embargo, no hay cínico capaz de argumentar que un Estado que se dice democrático tenga océanos de dinero para salvar al sector financiero pero no encuentre un par de cubos para rescatar a los desahuciados. Si la banca es "sistémica", también tienen que serlo las familias.

Ada Colau y Adrià Alemany.

CAPITULO DEL LIBRO VIDAS HIPOTECADAS (Para descarga ver enlaces adjuntos)

El derecho a la vivienda.

Un derecho vulnerado sistemáticamente

El artículo 47 de la Constitución española establece que todos los ciudadanos del Estado español tenemos derecho a una vivienda digna y adecuada. Y todavía más: que los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación, y que la comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

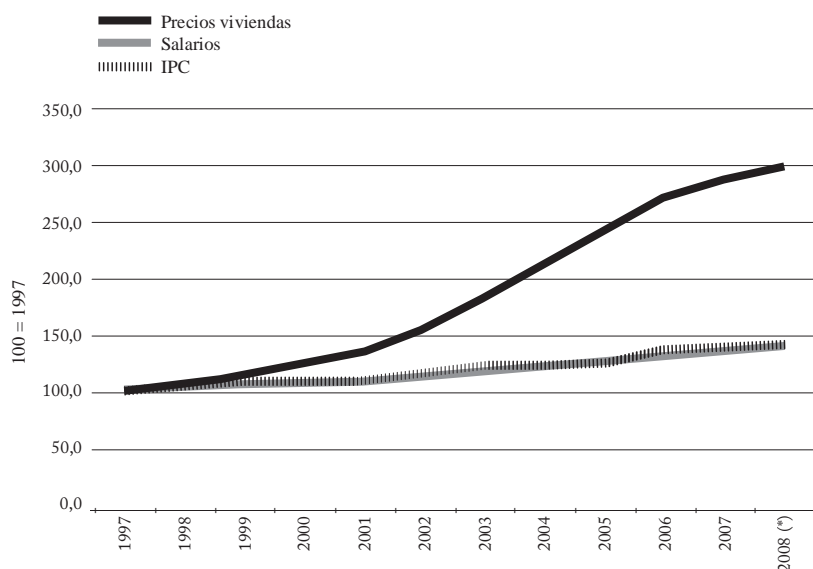
En 2006, el relator especial de la Organización de Naciones Unidas (ONU) sobre el Derecho a una Vivienda Adecuada, Miloon Kothari, vino en misión oficial a España para evaluar la situación de la vivienda en nuestro país. De la mano del Observatorio de Derechos Humanos DESC, tuvo la oportunidad de reunirse con integrantes de colectivos y movimientos sociales en Barcelona, Madrid y Sevilla; asimismo, se entrevistó con instituciones públicas y distintos cargos públicos, entre los cuales se hallaba el Ministerio de Vivienda. Este Ministerio había nacido dos años atrás con el mandato de velar por el derecho a la vivienda de la población. Meses después de la visita, la Relatoría emitió un informe devastador que llegaba a la conclusión de que el derecho a la vivienda en el Estado español había sido vulnerado sistemáticamente, y que las administraciones públicas habían sido cómplices de esta conculcación. El informe, que tuvo gran repercusión en los medios, denunciaba el proceso de mercantilización al que se había sometido la vivienda (y, por extensión, las ciudades). Al mismo tiempo, instaba a la Administración a implementar una serie de medidas para enderezar la situación antes de que fuera demasiado tarde.

LA FIESTA INMOBILIARIA

En una apuesta por un crecimiento fácil, rápido y a corto plazo, España se entregó durante años a la fiesta inmobiliaria. Se construyeron más viviendas que en Alemania, Italia y Francia juntas.

Pero esta sobreproducción no se tradujo nunca en una mayor accesibilidad. Al contrario. Desmintiendo el dogma neoliberal, los precios no dejaron de aumentar, lo que convirtió a España en uno de los países de la Unión Europea donde el acceso a la vivienda resultaba más caro.

Precio de las viviendas, salarios y precios de consumo. Medias anuales.
100 = 1997. Serie 1997-2007.



(*) Previsión. Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE) y Ministerio de Vivienda.

Entre otros, existen dos elementos clave que explican esta paradoja: por un lado, los bajos tipos de interés y la liberalización del crédito permitieron que bancos y cajas prestaran todo el dinero que quisieron y a quienes quisieron, y lo hicieron a plazos cada vez más largos; por otro, la posibilidad de mantener millones de viviendas vacías esperando a que se especulara con ellas sin ninguna clase de penalización. Fruto de este modelo, el Estado propició la confusión entre el derecho a una vivienda y el hecho de garantizar el acceso al crédito; esto impulsó la propiedad privada más allá de los límites razonables y a costa del sobreendeudamiento de una buena parte de la población.

Durante años, la población escuchó un único mensaje repetido por inmobiliarias, promotores, constructores, entidades financieras y medios de comunicación: la vivienda nunca baja de precio, la vivienda es una inversión segura. Mensajes que se fueron institucionalizando en boca de las administraciones públicas. Las ministras de Vivienda repetían año tras año que había llegado el momento de comprar, mientras el Ministerio de Economía se encargaba de cultivar las condiciones materiales y acompañar estos mensajes con políticas que animaban a la población a endeudarse: una política fiscal que desgravaba únicamente la compra, una política de suelo que incentivaba la especulación, una liberalización del alquiler que lo desautorizaba como alternativa real y un parque de viviendas sociales insignificante. A pesar del mandato constitucional, España nunca hizo una política encaminada a garantizar el derecho a la vivienda; más bien, se limitó a poner en marcha una economía política que convirtió la mercantilización de la vivienda en una suculenta fuente de ingresos para determinados sectores privados y para la propia Administración.

EL DRAMA EN CIFRAS

Pero las cosas siempre pueden ir a peor. Si durante la burbuja inmobiliaria España era uno de los países europeos con mayores dificultades para acceder a la vivienda a causa de sus elevados precios, con el estallido de la burbuja y la irrupción de la crisis, al problema del acceso hay que sumarle la pérdida de la vivienda por parte de miles de personas que hasta aquel momento, y según las estadísticas, tenían resuelta esta cuestión. En un país donde el principal gasto de los hogares es la vivienda, y en el cual se ha impulsado durante años la propiedad privada como forma casi exclusiva de tenencia, cuando disminuyen los ingresos, el primer gasto que no se puede afrontar es la hipoteca. Con una tasa de paro superior al 22 %, con más de 5 millones de personas en edad de trabajar sin trabajo remunerado y con 1,4 millones de hogares con todos sus miembros en paro, resulta fácil intuir la magnitud de la tragedia hipotecaria.

Según datos del poder judicial, entre 2007 y el tercer trimestre de 2011 se iniciaron 349.438 ejecuciones hipotecarias en España. Según datos de 2011, cada día se inician 212 procesos; es decir, 6.360 al mes.

Aunque no todos los procesos afectan a la vivienda habitual, así sucede en la mayoría de los casos. Y hay que tener en cuenta que cada proceso de ejecución hipotecaria no afecta a un solo individuo, sino a toda la unidad familiar. Además, en un solo proceso de ejecución hipotecaria suele estar implicada más de una vivienda, ya que las entidades financieras (conscientes de los riesgos que asumían en la concesión de hipotecas de alto riesgo) exigieron avales, y con frecuencia estos avales no fueron otros que la vivienda de algún familiar cercano, en especial los padres.

A pesar de que la mayor parte de las personas que firmaban estas hipotecas no eran conscientes de ello, los avaladores deben responder de manera solidaria con todos sus bienes presentes y futuros, exactamente igual que lo hacen los titulares de la hipoteca. Por ello, un solo proceso de ejecución hipotecaria puede suponer que dos o incluso tres unidades familiares pierdan la vivienda. Así las cosas, estamos hablando de un problema que, entre afectados directos e indirectos, concierne a dos millones de personas; una cifra que se podría duplicar en los próximos años, ya que ningún pronóstico augura el final de la actual recesión.

Con este volumen de afectación no es de extrañar que en febrero de 2009 surgiera la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH). La primera aportación valiosa de esta Plataforma fue, además de visibilizar la cantidad de ejecuciones que se estaban produciendo, poner sobre la mesa una anomalía jurídica en el procedimiento español que tiene consecuencias devastadoras. En España la entrega de la vivienda no es suficiente para saldar la deuda, ya que el préstamo recae sobre la persona y no sobre el bien hipotecado, que solo es una garantía y, en caso de impago, no se considera suficiente para extinguir el préstamo. Cuando se produce una situación de impago, la vivienda va a subasta; si la subasta queda desierta, que es lo que ocurre el 90 % de los casos en el contexto actual de crisis, las entidades financieras pueden adjudicarse la vivienda por el 60 % del valor de tasación (hasta hace poco, era el 50 %). La diferencia de la deuda que no quede cubierta por este 60 %, más los intereses de demora y las costas judiciales del proceso (ambos muy elevados), quedarán como una deuda viva para la persona expropiataria. Una deuda

que además genera nuevos intereses, y esto, en la práctica, imposibilita llegar a saldarla.

El resultado de esta legislación anacrónica es prácticamente una versión contemporánea de la esclavitud: los que en una ocasión cometieron el error de firmar una hipoteca quedarán condenados financieramente de por vida. No solo se trata de que el banco podrá ejercer siempre que quiera su derecho y seguir ejecutando la deuda restante adjudicándose los bienes de la persona afectada o embargando una parte de sus ingresos; además, la persona embargada constará como morosa en ficheros de acceso público, como los ficheros de incumplimiento de obligaciones dinerarias (Asnef o Badexcug) y el Registro de Aceptaciones Impagadas (RAI). Así, al desahucio se le suma una condena financiera que se transforma en una condena a la exclusión social: la persona podrá ser embargada de por vida (nóminas, cuentas bancarias, herencias, etcétera) y tendrá serias dificultades para llevar una vida digna, ya que aparecer en el listado de morosos puede convertirse en un impedimento a la hora de encontrar trabajo, alquilar una vivienda, contratar una línea telefónica o, incluso, percibir ayudas públicas. Por haber querido acceder a una vivienda, a un bien de primera necesidad reconocido como derecho fundamental, puede convertirse uno en un proscrito sin posibilidad de recuperarse. Por supuesto, esta grave vulneración del derecho a la vivienda implica la vulneración de otros derechos fundamentales interdependientes, como es el derecho a la salud. La ansiedad ante el inminente desahucio y la muerte financiera de las familias causa trastornos psicológicos graves, que en ocasiones se traducen, entre otros, en episodios de violencia, alcoholismo, desatención de los hijos, tensiones familiares, incremento de la violencia de género e intentos de suicidio cada vez más frecuentes.

ENLACES DE INTERES PARA AMPLIAR INFORMACIÓN

PAH (Plataforma de Afectados por la hipoteca)

<http://afectadosporlahipoteca.com/>

<http://afectadosporlahipoteca.com/vidas-hipotecadas-descarga-libro-plataforma-afectados-hipoteca/>

STOP DESAHUCIOS

<http://www.stopdesahucios.es/>

STOP DESAHUCIOS GRANADA

<http://granadastopdesahucios.wordpress.com/>

OBSERVATORIO DE LOS DERECHOS SOCIALES

<http://www.observatoridesc.org/es/bloc/habitatge-i-ciutat>