

Tendències

Les conseqüències de la crisi

Fre bancari i polític al desnonament

La banca paralitza els desallotjaments en casos d'“extrema necessitat” mentre Govern i PSOE ultimen un pla per dijous

CARMEN DEL RIEGO /
LUIS IZQUIERDO / CELESTE LÓPEZ
Madrid

Caldrà esperar al dia d'avui per saber quines persones i famílies en situació d'“extrema necessitat” podran acollir-se a la moratòria de dos anys en el procediment d'execució del desnonament del seu habitatge habitual, tal com va anunciar ahir mateix la patronal dels bancs i de les caixes d'estalvis. La reunió dels tècnics del Ministeri d'Economia amb el PSOE per adoptar mesures sobre els desnonaments no ha acabat els treballs per establir el nou llistat de risc d'exclusió per evitar ser desallotjat de l'habitatge, encara que s'espera que s'acabi de perfilar abans de dimecres. La idea és que aquestes mesures siguin aprovades amb caràcter d'urgència el pròxim Consell de Ministres, segons fonts de l'Executiu de Rajoy.

Pressionats per l'opinió pública sobre la necessitat d'assolir un acord que freni la pèrdua de casa seva de milers de persones i, en alguns casos, de la mateixa vida dels desnonats, els tècnics van demanar “calma” davant un tema “molt complicat”, van indicar a aquest periòdic fonts pròximes al grup tècnic. Els va permetre afrontar la reunió amb més tranquil·litat el comunicat que ahir al migdia va emetre l'Associació Espanyola de Banca (AEB), seguit pel de les entitats financeres associades a la Confederació Espanyola de Caixes d'Estalvis (CECA), segons el qual, “per raons humanitàries”, la banca anunciava la paralització de l'execució hipotecària durant dos anys per als casos de “persones de bona voluntat” en cas d'“extrema necessitat”. La idea és, segons fonts de l'Executiu, portar el gruix de mesures adoptades al Consell de Ministres de dijous o divendres (depèn de la Címera Iberoamericana que se celebrarà a Cadis), mesures concretes que pal·liïn la situació dramàtica de milers de famílies, mentre es prepara una reforma general de la llei Hipotecària, de l'any 1909.

El comunicat de la banca, ja anunciat pel president del Govern central divendres, i que el va proposar la mateixa patronal

La frase del ministre

“Que cap família de bona fe no es quedi sense sostre”

Luis de Guindos, ministre d'Economia



El pacte dels bancs

Després de diversos contactes amb representants del Govern central, dijous passat, dia 8, el president de l'Associació Espanyola de Banca va expressar al secretari d'Estat d'Economia i Competitivitat, en nom dels bancs de l'associació, el compromís següent:

“(...) el compromís de les entitats membres de l'AEB, per raons humanitàries i en el marc de la seva política de responsabilitat social, de paralitzar els desnonaments durant els dos propers anys, en aquells casos en què concorrin circumstàncies d'extrema necessitat”

dijous passat, segons informa en l'esmentat comunicat, no aclareix, però, els dubtes sobre el veritable abast de la moratòria. Perquè, què és “extrema necessitat” per la banca? El codi de bones pràctiques que va elaborar el Govern central el mes de març passat ja establí una moratòria de

dos anys als deutors en “risc d'exclusió”. Sota aquest epígraf incloïa aquelles famílies, sobretot amb fills menors o més dependents, amb tots els seus membres a l'atur o amb ingressos insuficients per atendre la hipoteca de l'habitatge, és a dir, que haguessin de destinar-hi més del 60%

dels seus ingressos. Aquest perfil, però, ha quedat curt i moltes famílies estan perdent casa seva, per la qual cosa es debat el percentatge d'ingressos a disposar. El PSOE ha proposat que s'hi puguin acollir famílies amb ingressos de fins a 18.600 euros (2,5 vegades l'Ipem).

El problema, segons les fonts esmentades, se centra a més en la figura de l'avalador, perquè el codi de bones pràctiques del mes de març passat indicava que, si hi havia avaladors, el desnonament es produiria al marge del perfil de la família que va firmar la hipoteca. Molts avaladors s'han tro-

Els experts perfilen quines persones “de bona voluntat” entren a la moratòria

bat amb el desnonament dels seus habitatges sempre que no demostrassin també ells que estaven tots a l'atur o els seus ingressos eren insuficients. Els jutges ja van advertir que aquestes condicions eren “extremadament dures” i, en conseqüència, en van demanar una revisió.



Desnonaments i banc dolent

Àngels Guiteras

Les entitats socials volem recordar el nostre suport absolut a la dació en pagament i la moratòria dels desnonaments. Una legislació hipotecària injusta està deixant milers de famílies sense llar i endeutades per a tota la vida. La Taula del Tercer Sector és una de les organitzacions impulsores de la Iniciativa Legislativa Popular per modificar aquesta legislació obsoleta i injusta, que ja ha recollit fins avui més de mig milió de firmes.

Una moratòria immediata en els desnonaments hauria de prioritzar quatre col·lectius: les fa-

À. GUITERAS, presidenta de la Taula del Tercer Sector Social

mílies sense cap tipus d'ingressos; les famílies que tenen a càrrec persones dependents (discapacitades, amb trastorns mentals o gent gran); les famílies amb infants a càrrec seu, especialment les monoparentals; i les persones grans, sobretot les que viuen soles.

Més enllà, però, de la urgència d'aquestes mesures reiterem la necessitat d'una reforma integral de les polítiques d'habitatge. La regulació del banc dolent és una oportunitat única. La Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb) disposarà de 89.000 habitatges acabats i acumularà 13.000 km quadrats de sòl.

Tanmateix, tot i la consignació de diner públic, la regulació del

Sareb no preveu cap mesura per apaivagar la situació d'emergència en l'habitatge. Amb 400.000 procediments d'execució hipotecària des que va començar la crisi, la gestió d'aquesta societat

Les entitats socials exigim que els recursos públics garanteixin que el banc “dolent” sigui el banc “social”

hauria d'estar subordinada a criteris de justícia social. A hores d'ara, en canvi, només promou la venda o el lloguer d'aquest patrimoni a través de grans fons d'in-

versió caracteritzats per una gestió especulativa. De fet, no és casual que la seva creació coincideixi amb una reforma del mercat de lloguer dirigida a facilitar la participació de grans societats immobiliàries.

Les entitats socials exigim que els recursos públics serveixin per garantir que el banc “dolent” sigui un banc “social”. Aquest banc haurà de vetllar per tal que el seu patrimoni immobiliari serveixi per fer efectiu el dret a un habitatge de les persones més vulnerables, i incrementar el nombre d'habitatges de lloguer social. La regulació del Sareb és una oportunitat per aconseguir incrementar l'exigiu nombre d'habitatges de lloguer social fins a xifres que ens apropin als països europeus.

LA COMPRA D'HABITATGES A ESPANYA**Hipoteques**

El nombre d'hipoteques constituïdes sobre habitatges va ascendir a 409.337 el 2011

Gairebé 112.000 euros

L'import mitjà de les hipoteques va assolir el 2011 els 111.950 euros (4,3% menys)

Menys capital

El capital prestat per a l'adquisició d'habitatges es va reduir un 35,5% en el conjunt del 2011, fins als 45.825 milions d'euros

**Caixes d'estalvis**

Van ser les entitats que van concedir un nombre més gran de crèdits: 44%



Engracia i Juan, aclamats ahir per la PAH, a València, després de veure frenat el seu desnonament

REUTERS

LA DADA

El perfil de la persona en risc d'exclusió

■ El març passat, el ministre d'Economia, Luis de Guindos, presentava el codi de bones pràctiques contra els desnonaments al qual la majoria de la banca es va adherir i que establia la protecció de les persones en "risc d'exclusió". Com a tals comprenia les famílies amb tots els membres a l'atur o amb nivells insuficients per atendre els pagaments de la hipoteca. Si la hipoteca es va concedir amb l'aval d'algun familiar, aquesta protecció -moratòria de dos anys- no seria aplicable. Per evitar desequilibris, el Govern central establia que el deutor no hauria de tenir patrimoni, i que el valor hauria de ser, com a màxim, de 200.000 euros. A més s'establia la condició que el pis hagués estat adquirit en ple boom immobiliari, de manera que amb el seu valor no n'hi hagués prou per saldar el deute.

La reunió entre membres del Govern central i responsables socialistes va despertar ahir uns recels enormes i malestar entre els grups minoritaris de l'oposició. Tots ells van acusar populars i socialistes de provar de resoldre, ara molt de pressa, un problema que no han volgut aturar des que va començar la crisi, deixant a més de banda la resta de partits.

Tots ells van coincidir que si el problema no s'ha parat abans no és perquè no hi hagi hagut propostes des de diferents sectors de l'hemicicle. El portaveu adjunt de CiU, Pere Macias, va parlar ahir de "la fe del convers" per referir-se a les negociacions entre els dos grups majoritaris que fa només dos anys van votar contra una proposta del grup català per pal·liar el drama dels desnonaments. També a l'Esquerra Plural es va buscar ahir als arxius de la cambra i es va trobar una proposta de llei d'IU-ICV sobre la dació en pagament que es va debatre el febrer del 2011 i va ser rebutjada per PSOE, PP, CiU i PNB. El grup va registrar ahir dues noves iniciatives per parilitzar els desnonaments.

El diputat d'UPyD Toni Cantó es va mostrar ahir pessimista sobre la idea que els dos grans partits estatals, el PP i el PSOE, puguin resoldre ara en uns dies un problema que ells mateixos han ajudat a crear sense trobar-hi una sortida. ●

Sense perdre més temps: usdefruit

Guillem López i Casasnovas

No té tractament fàcil però s'ha de trobar, atès que és tan greu el problema. Aquest problema no ve de la llei Hipotecària sinó més aviat de la d'enjudiciament civil que ha permès determinats comportaments financers entre subhastadors i entitats, en perjudici dels damnificats, que van contra el sentit comú, causant danys irreparables.

Dic que la solució és difícil perquè, segons com es faci, encara pot dificultar més la concessió del crèdit o incrementar els impagaments. Sembla correcte men-

trestant parilitzar-ne els processos: ja s'hauria d'haver fet. Abans d'entrar en els tractaments pertinents potser convé separar casos: no és el mateix la hipoteca de l'habitatge que d'altres propietats que hom pugui tenir. No és igual el tractament que requereix qui no pot pagar res i qui pot pagar quelcom però no la quantia amb la qual es va embolicar en accedir a la propietat.

Per a qui no pot pagar res la via de solució és la dels serveis socials, la intervenció pública, amb manteniment temporal de l'habitatge però pèrdua de drets en el temps, convalidats amb un lloguer social tot i que momentàniament no es pagui. I la retroactivitat ha de ser possible. Per a qui pot pagar quelcom però no la to-

talitat, ha de ser factible mantenir els drets d'ús com a propis, tot i que possiblement convertits formalment i legalment en usdefruit, a semblança de les *cartes de gràcia* del dret català. Separar-lo

La solució és difícil perquè, segons com es faci, encara pot dificultar més la concessió del crèdit

de la nua propietat per un període de temps determinat pot abaratir a la meitat el cost del que cal pagar. La propietat completa s'ha de poder recuperar a futur si

el cicle econòmic millora, i per descomptat l'usdefruit ha de mantenir tots els drets de cessió, lloguer o transmissió.

La recuperació de la nua propietat per part dels balanços de les entitats podria tenir, a efectes d'aprovisionaments financers, un tracte més amable, ja que comporta ingressos en concepte de la part redimida. El maig del 2008 ja vaig fer aquesta proposta als mitjans, amb una versió més completa, amb la intenció d'estalviar el trèngol que avui ens ocupa. Ben segur que la proposta té a hores d'ara alguns *contres*, però la necessitat de trobar sortida als desnonaments en un moment de rescat bancari ha de valer el més gran dels esforços, sobretot en absència d'alternatives millors.

Les conseqüències de la crisi

“Onada de desnonaments”

■ El diari *The New York Times* (*International Herald Tribune*), va publicar diumenge un ampli reportatge de la seva corresponent a Europa, Suzanne Daley, amb fotografies de Samuel Aranda, que descriu l’“onada de desnonaments” que està afectant milers de famílies a Espanya. El reportatge comença a Sevilla, on una parella de jubilats de 71 i 67 anys es veuen obligats a dormir al portal de l’edifici en el qual residien arran de ser desnonats per no haver pogut fer front a la hipoteca de l’habitatge. El reportatge descriu diverses situacions personals de desnonats i aprofita per explicar la singularitat del procés judicial per a aquests casos a Espanya. Als Estats Units, qui no pot pagar l’habitatge hipotecat perd la propietat, però “a Espanya, els hipotecats estan personalment lligats per l’import complet de les seves hipoteques i penalitzats pels interessos de demora i desenes de milers de dòlars en taxes judicials”.

■ El diari *Le Monde* (França) es referia la setmana passada al “nou rècord històric de desnonaments en el segon trimestre a Espanya”. Les expulsions en aquell període van superar les 30.000. “Símbol de la crisi a Espanya des de la crisi amb l’escat de la bombolla immobiliària, el 2008, i l’explosió de l’atur, les expulsions de propietaris hipotecats són cada vegada més contestades”, assenyaala el diari francès.

‘THE NEW YORK TIMES’



Portada del *Herald Tribune*

“Rècord històric de desnonats”

■ Després del suïcidi d’una dona la setmana passada a Barakaldo quan era a punt de ser desnonada, el londinenc *The Guardian* recorda que és la segona mort lligada a les expulsions de casa i assenyaala que “il·lustra les condicions horribles en què es troben molts espanyols mentre l’economia del país s’enfonsa”. L’article del rotatiu anglès recorda que el Govern espanyol estudia com canviar la legislació sobre l’execució hipotecària.

‘LE MONDE’

“Condicions horribles”

■ Després del suïcidi d’una dona la setmana passada a Barakaldo quan era a punt de ser desnonada, el londinenc *The Guardian* recorda que és la segona mort lligada a les expulsions de casa i assenyaala que “il·lustra les condicions horribles en què es troben molts espanyols mentre l’economia del país s’enfonsa”. L’article del rotatiu anglès recorda que el Govern espanyol estudia com canviar la legislació sobre l’execució hipotecària.

‘THE GUARDIAN’

El Suprem avala la rebel·lió judicial contra els desnonaments

El president del CGPJ demana que els jutges decideixin segons les circumstàncies

JOSÉ MARÍA BRUNET
Madrid

Ja no és només un moviment de base. Des d’ahir, el mateix Tribunal Suprem (TS) dona suport a la rebel·lió judicial contra els desnonaments. La cúpula de la justícia no demana als jutges que incompleixin la llei, però sí que deixin d’aplicar-la amb automatismes. El president del Suprem i del Consell General del Poder

a dir, que no han d’acordar els desnonaments perquè hi hagi una reclamació objectiva per impagament, sinó que “cal establir un criteri per tal que el jutge pugui discernir situacions”, en paraules del president del Tribunal Suprem.

“Si jo no pago la meua hipoteca podent-ho fer –va dir Gonzalo Moliner a títol d’exemple–, sóc un consumidor que no tinc dret a no pagar”, però no és el mateix aquest cas que el d’una senyora en situació d’exclusió social, sense família i que es trobi amb unes condicions lleonines”. Aquestes distincions ja intenten fer-les els jutges, però el fet és que la legislació vigent no els dona marge per oposar-se a les reclamacions de les entitats financeres en casos d’impagament de préstecs hipotecaris, sigui quina sigui la situació personal dels deutors. La llei, en suma, no atén els motius dels particulars, i encara menys coneix la misericòrdia.

Els jutges ho constaten diàriament, i per això les associacions judicials i els degans de les principals ciutats espanyoles han demanat a plena veu reformes legals

El Consell General de l’Advocacia demana que s’aturin les execucions hipotecàries

Judicial (CGPJ), Gonzalo Moliner, i el president de la Sala Civil, la màxima instància en aquesta branca del dret, Juan Antonio Xiol, van manifestar ahir que els jutges han d’incorporar un criteri ètic a les resolucions i actuar d’acord amb “les circumstàncies del cas” concret que resolguin. És



Protesta de la Plataforma d’Afectats per la Hipoteca, ahir, davant la seu del PP a Barcelona

“La Policia complirà la llei”

■ Sobre l’anunci del SUP d’emparar els policies que no vulguin participar en desnonaments, el ministre de l’Interior, Jorge Fernández Díaz, va assegurar ahir que no té “cap dubte” que la Policia “complirà i farà complir la llei”. “Aquest és un mandat legal i constitucional”, va afegir.

Sobre la negociació per frenar els desnonaments, el ministre Fernández Díaz va aclarir a més que “una altra cosa” són les accions iniciades entre el Govern central i el PSOE per intentar “canviar les circumstàncies que actualment, a causa de la crisi, estan portant a situacions dramàtiques”.

urgents. La cúpula judicial, no obstant això, ha trigat molt de temps a atrevir-se a reaccionar. Ha calgut que el Govern i l’oposició s’asseguin a negociar perquè els màxims òrgans de la justícia se sumin al cor de veus que ara considera inajornables les reformes.

Encara ara, la cúpula judicial té dubtes seriosos sobre l’abast que podran tenir els canvis. Moliner va dir que és “molt complicat” que la nova legislació, quan s’acordi, pugui tenir caràcter retroactiu. El desnonat, en suma, es

La demanda supera les existències de pisos socials a Catalunya

SILVIA ANGULO Barcelona

La demanda de pisos de lloguer social –habitatges amb un preu que se situa molt per sota del protegit– creix sense que la Generalitat o els ajuntaments puguin resoldre tots els casos, que en aquests últims anys s’han incre-

mentat molt per sobre de la disponibilitat d’aquest tipus d’habitatges. A Barcelona, per exemple, les peticions han augmentat entre un 20% i un 30% i ni la Generalitat, que cedeix aquests pisos a entitats socials, ni el Patronat Municipal de l’Habitatge, no disposen de prou residències per cobrir to-

tes les sol·licituds que arriben. L’Agència de l’Habitatge de Catalunya ha cedit mil habitatges a les entitats socials que els lliuren de forma temporal a famílies que s’han quedat al carrer després d’un desnonament. Una xifra que sens dubte resulta insuficient. Per això, ha decidit augmentar-

ne el nombre d’unitats i posa a disposició d’aquestes associacions tots els habitatges de protecció pública que després del pla de xoc –un projecte per posar al mercat 3.264 que estaven buits– no han estat adjudicats.

Es tracta de blocs de quatre o cinc unitats residencials o habitatges pròxims que permeten a les entitats fer el seguiment dels seus ocupants. La majoria d’aquests pisos estan situats en municipis petits, però, segons explica el secretari d’Habitatge de la Generalitat, Carles Sala, s’ha de-

tectat que està creixent la mobilitat de les persones que tenen dificultats. “Són famílies sense feina i que els és igual viure a Barcelona o a les Terres de l’Ebre. El que és important és tenir una llar”, explica Sala. En aquesta línia i a fi d’augmentar el parc social, el passat 13 de setembre es va sol·licitar al Govern que traspassés pisos del denominat banc dolent a comunitats autònomes i ajuntaments per destinar-los a lloguer social.

El gerent d’Habitatge de l’Ajuntament de Barcelona, Antoni