

# LA VIVIENDA COMO UN DERECHO SOCIAL. EL FENÓMENO DE LOS DESAHUCIOS: CONSECUENCIA DE LA CRISIS ECONÓMICA



Helena Escudero Béjar y Carolina García Ibáñez.

UNIVERSIDAD DE ZARAGOZA  
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y DEL TRABAJO  
GRADO EN TRABAJO SOCIAL

Trabajo Fin de Grado

# La vivienda como derecho social

## El fenómeno de los desahucios: consecuencia de la crisis económica

**Helena Escudero Béjar y Carolina García Ibáñez**

**Directora: María Luisa Lourés Seoane**

**Zaragoza, Septiembre de 2012**

### RESUMEN

Partiendo del reconocimiento que hace la Constitución Española sobre la vivienda, considerándola un derecho, y teniendo en cuenta el actual fenómeno de los desahucios, que afecta a miles de familias, en el siguiente trabajo se va a analizar esta situación vulneración y desigualdad social.

Palabras clave: vivienda, derecho, vulneración, especulación inmobiliaria, crisis económica, desahucio.

### ABSTRACT

Departing from the recognition that does the Spanish Constitution on the housing, considering it to be a right, and bearing in mind the current phenomenon of the evictions, which concerns thousands of families. In the following work there is going to be analyzed this situation of violation and inequality social.

Key words: housing, rigth, violation, state land speculation, financial crisis, eviction





ÍNDICE	Página
1. INTRODUCCIÓN	5
2. OBJETIVOS E HIPÓTESIS	9
2.1 OBJETIVOS	9
2.2 HIPÓTESIS	9
3. METODOLOGÍA	11
3.1 TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN UTILIZADAS	12
3.2 CRITERIOS DE SELECCIÓN DE LOS ENTREVISTADOS	15
4. MARCO TEÓRICO	19
4.1 LA VIVIENDA: CONCEPTO, NECESIDAD Y DERECHO	19
4.2 POLÍTICA DE VIVIENDA EN ESPAÑA: ASPECTOS GENERALES DE LAS ÚLTIMAS DÉCADAS.	32
4.2.1 De 1939 a 1970	34
4.2.2 De 1980 a la crisis de 1992	39
4.2.3 De 1992 a 2008: Formación de la burbuja inmobiliaria.	42
4.3 MOVILIZACIONES SOCIALES EN TORNO A LA VIVIENDA.	60
5. LOS EFECTOS SOCIALES DE LA BURBUJA INMOBILIARIA.	69
5.1 GASTO Y ENDEUDAMIENTO FAMILIAR.	69
5.2 EJECUCIONES HIPOTECARIAS Y DESAHUCIOS.	77
6. ZARAGOZA: UN FÉNOMENO INCIPIENTE EN MATERIA DE DESAHUCIOS	87
6.1 LA PLATAFORMA STOP DESAHUCIOS EN ZARAGOZA.	87
6.2 RESULTADO DEL ESTUDIO DE LOS DATOS RECOGIDOS EN LA PLATAFORMA STOP DESAHUCIOS ZARAGOZA.	90
6.3 RESPUESTA DE LA ADMINISTRACIÓN AL FÉNOMENO DE LOS DESAHUCIOS EN LA CIUDAD DE ZARAGOZA.	96



<b>7. ANÁLISIS DE DATOS DE LA INVESTIGACIÓN.</b>	<b>99</b>
<b>8. CONCLUSIONES</b>	<b>117</b>
<b>9. BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>121</b>
<b>10. ÍNDICE DE GRÁFICOS Y TABLAS</b>	<b>129</b>
<b>ANEXOS</b>	
<b>ANEXO I: ENTREVISTAS</b>	<b>I=</b>
<b>ANEXO II: OTROS DOCUMENTOS</b>	<b>CX</b>
<b>ANEXO III: GLOSARIO</b>	<b>CXXJ ===</b>



## 1. INTRODUCCIÓN

La dificultad de acceso a una vivienda ha sido una constante en la historia reciente en España, sin embargo, en la situación actual de crisis económica en la que se encuentra sumida el país, esta dificultad se ha visto fuertemente acentuada.

El artículo 47 de la Constitución Española expresa el derecho de todo ciudadano a una vivienda digna, sin embargo, este derecho está siendo vulnerado.

Para entender esta cuestión debemos remontarnos a diversos factores históricos y socioeconómicos concretos del país, para hallar una explicación a la compleja situación en la que se encuentra España. La especulación inmobiliaria, las grandes hipotecas y préstamos concedidos por entidades bancarias, la falta de adecuadas políticas públicas de acceso a una vivienda, son algunos de los aspectos en los que se va a profundizar a lo largo de este trabajo.

El crecimiento económico de España se sustentó durante décadas en el negocio inmobiliario, provocando que el país tuviera la tasa más alta de construcción de toda Europa. La promoción de la vivienda en propiedad como una inversión segura y rentable, acompañada de las ayudas fiscales y facilidades para contratar un crédito hipotecario llevaron a la compra masiva de vivienda a unos precios desorbitados.

La formación de la burbuja inmobiliaria era un hecho, sin embargo, los sucesivos gobiernos permitieron e incluso facilitaron la práctica especulativa con la vivienda, no velaron ni protegieron el derecho constitucional de los ciudadanos.

En la investigación se profundiza en el fenómeno emergente de las ejecuciones hipotecarias y desahucios, ya que las cifras registradas

en España desde 2008 son alarmantes. Según cifras oficiales que proporciona el Consejo General del Poder Judicial en los últimos cuatro años se han producido más de 300.000 ejecuciones hipotecarias y 166.000 desahucios y se prevé que la cifra en 2015 podría alcanzar los 700.000 desahucios. En Aragón en 2011 se produjeron 16.439 desahucios y en el primer trimestre de 2012 han tenido lugar 1.265.

No estamos únicamente ante una dificultad de acceso a la vivienda, si no ante la pérdida de ésta, pérdida que conlleva graves consecuencias económicas, sociales y psicológicas en las personas que se encuentran ante un proceso de ejecución hipotecaria o desahucio.

En el presente trabajo se ha realizado un acercamiento a este fenómeno, indagando en las causas y consecuencias, así como en las respuestas que desde las instituciones sociales y desde la sociedad civil se están llevando a cabo.

Estamos ante un problema grave de desprotección, ante una situación de vulneración de derechos y de desigualdad social. En la investigación se parte del punto de vista de la persona inmersa en un proceso de ejecución hipotecaria o desahucio.

El aumento de población afectada ha llevado al fortalecimiento de movimientos sociales que tradicionalmente reivindicaban el cumplimiento del derecho a una vivienda digna. Se han creado nuevas organizaciones que luchan por el cambio, reforma o mejora de las condiciones de acceso a vivienda, que apuestan por nuevas medidas legislativas que favorezcan el cumplimiento de dicho derecho y que ofrecen respuestas de diferente índole para personas que están sufriendo las consecuencias de esta crisis inmobiliaria.

Este trabajo se presenta como un primer análisis del fenómeno de las ejecuciones hipotecarias y desahucios, que se pretende retomar posteriormente. Se trata de un fenómeno reciente y que ha adquirido

una relevancia importante en el contexto actual, por lo que se considera conveniente profundizar y reflexionar en mayor medida en él. La investigación se ha llevado a cabo en la provincia de Zaragoza, de febrero a julio de 2012.

En la primera parte del trabajo se exponen los objetivos generales y las hipótesis, que sirven como base para orientar y guiar la investigación.

Tras los objetivos e hipótesis se describe la metodología de este trabajo, explicando cada una de las técnicas de investigación que se han empleado, tanto para la recogida de información como para el análisis de los datos.

Seguidamente, se presenta el marco teórico, donde se recogen las ideas más relevantes de los autores que se han seleccionado, y está dividido en tres subapartados principales. En el primero, "La Vivienda: concepto, necesidad y derecho" se realiza una aproximación al concepto de vivienda, como necesidad y como derecho social. En el segundo subapartado "Política de vivienda en España: aspectos generales de las últimas décadas", se hace un recorrido histórico de los aspectos políticos, sociales y económicos en materia de vivienda en España, haciendo especial hincapié en las causas de la formación de la burbuja inmobiliaria, determinante en la actual crisis económica. Por último, en el subapartado de "Movilizaciones sociales en torno a la vivienda" se realiza la descripción de las principales movilizaciones sociales que históricamente han realizado reivindicaciones en torno a la cuestión de la vivienda, destacando los movimientos que han aparecido recientemente como respuesta a las ejecuciones hipotecarias y desahucios.

Tras el marco teórico se encuentra "El boom inmobiliario: efectos sociales inminentes", apartado en el que se recogen las consecuencias de las crisis económica directamente relacionadas con la vivienda.

Se añade seguidamente, el apartado “Zaragoza: un fenómeno incipiente en materia de desahucios”, donde se exponen los resultados obtenidos a través de las fichas de afectados por la hipoteca de la plataforma Stop Desahucios Zaragoza, y a través de la observación participante que se ha realizado.

A continuación se realiza el análisis de datos de la investigación, partiendo de las hipótesis elaboradas en un inicio. Por último, se exponen las conclusiones de la investigación.

Se adjuntan además tres anexos, el primero “Entrevistas” incluye la ficha, el diseño y la transcripción de cada entrevista realizada; en el segundo anexo se han añadido otros documentos de interés, y en el anexo tercero un glosario con los términos más importantes con los que se ha trabajado.

## 2. OBJETIVOS E HIPÓTESIS

En el siguiente apartado se exponen los objetivos e hipótesis los cuales enmarcan el objeto de la investigación.

### 2.1 OBJETIVOS

Los objetivos de la investigación social sirven para clarificar el fenómeno a estudiar, a partir de éstos se determinan las estrategias y procedimientos metodológicos utilizados. Teniendo en cuenta la amplitud en el tema de vivienda, se ha considerado preciso definir unos objetivos generales para estudiar la vivienda como un derecho social y comprender el fenómeno actual de los desahucios.

- Analizar la vivienda como un derecho social básico, atendiendo a los factores que inciden en su vulneración y que provocan un aumento de la desigualdad social.
- Estudiar la realidad de la vivienda en España tras la explosión de la burbuja inmobiliaria teniendo en cuenta el papel de las instituciones públicas y entidades financieras.
- Analizar los instrumentos o mecanismos de reivindicación y defensa del derecho a la vivienda que han aparecido recientemente.

### 2.2 HIPÓTESIS

Según la definición que realiza Sierra Bravo (1994) sobre las hipótesis, se entiende a éstas como las suposiciones principales que se efectúan al comienzo de la investigación social y sobre las que se conduce dicha investigación para la comprobación de su validez. Las hipótesis planteadas a continuación se pueden verificar mediante las

diferentes técnicas de investigación social utilizadas a lo largo del trabajo.

- El estado ha facilitado la especulación inmobiliaria, que ha provocado el agravamiento de la vulneración del derecho a la vivienda, favoreciendo a las entidades financieras e inmobiliarias así como al sector de la construcción.
- La crisis económica actual ha agravado la vulneración del derecho a la vivienda ya que la alta tasa de desempleo y el subempleo está directamente relacionada con el aumento de las personas desahuciadas.
- El número de desahucios está aumentando por la falta de políticas en defensa de los derechos de la población más vulnerable.

### 3. METODOLOGÍA

La necesidad de buscar respuestas a las dificultades a las que tiene que hacer frente la sociedad, llevan a las personas a buscar soluciones para ello. Para comprender la realidad a la que la sociedad se enfrenta es necesario aplicar un método, para ello, la investigación científico-social se hace efectiva como un proceso de aplicación del método y técnicas científicas a situaciones y problemas inmersos en la realidad social, con el propósito de buscar respuesta a ellos y obtener nuevos conocimientos.

Es preciso tener en cuenta la importancia que posee la investigación social en el ámbito de las ciencias sociales, ya que ésta facilita el conocimiento y comprensión de los problemas para intentar buscar la solución o soluciones adecuadas. Kisnerman (1987) define la investigación social como “(...) el proceso metodológico de descubrir, describir, interpretar, explicar y valorar una realidad prediciendo su desarrollo futuro”, a lo que añade “(...) la investigación enriquece el conocimiento como contribuye a dar efectividad de respuestas a la problemática social” (Kisnerman, 1987:49).

Las realidades y problemas sociales evolucionan de manera muy rápida, por lo que los trabajadores sociales deben estar al día en los nuevos fenómenos que afectan negativamente al bienestar social, ya que constituye parte de su trabajo y les ayuda a realizar una praxis de acuerdo a sus objetivos. Además de esta renovación constante, los trabajadores sociales tienen que pararse en un momento dado para observar con otra mirada los problemas sociales e incidir en sus causas para actuar desde la raíz de éstos.

En relación con lo señalado anteriormente, Rodríguez Berrio (2000) explica que la investigación en trabajo social es “(...) un procedimiento reflexivo, sistemático, controlado y crítico que tiene por

objetivo analizar aspectos de la realidad social (...) la intencionalidad de la investigación en Trabajo Social no es el conocimiento para entender solamente, sino que esa intencionalidad está en la de ser utilizada para la intervención" (Rodríguez Berrio, 2000:140). Dentro de esta línea de reflexión y crítica, se dirige esta investigación social sobre la vivienda como derecho social y el fenómeno actual de los desahucios.

Dentro de los tipos de investigación sociológica más usuales, teniendo en cuenta la clasificación que propone Sierra Bravo (1994), esta investigación social respondería a un tipo de investigación básica, ya que el objetivo de la investigación es conocer la realidad de un fenómeno concreto. Si se atiende en vez de a la finalidad, a la profundidad de la investigación, ésta se enmarcaría dentro de la investigación explicativa, ya que se buscan las causas del fenómeno de los desahucios, y se atiende al mismo tiempo, a los factores que influyen en éste.

### 3.1 TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN UTILIZADAS

Las técnicas de investigación llevadas a cabo tienen como objetivo adquirir un mayor conocimiento de la realidad; así como elaborar y ratificar una teoría evaluando esa realidad analizada.

Una de las técnicas empleadas para afrontar esta investigación es la **recopilación documental**. A través de la documentación recogida se conceptualiza el objeto de investigación. La recopilación documental se realiza en una fase inicial, aunque tiene lugar durante toda la realización de la investigación. Con esta técnica se conocen los documentos existentes en materia de vivienda y se ajusta la información a nuestro objetivo de trabajo. Esta revisión de diferentes publicaciones permite extraer y recopilar aquella información

considerada más relevante y necesaria. Para ello seleccionamos los documentos más completos y recientes, los autores más citados en esta materia, publicaciones de las organizaciones que trabajan en relación con la vivienda como derecho social, datos publicados en diferentes organismos, documentales, estadísticas...

Sobre los datos estadísticos utilizados, las fuentes de estos han sido principalmente el Instituto Nacional de Estadística, el Banco de España, el Consejo General del Poder Judicial, el informe sobre el Plan Nacional de Vivienda y los datos de las fichas facilitadas por la Plataforma de Stop Desahucios Zaragoza. Es importante señalar la ambigüedad que esconden los datos de viviendas construidas y vendidas, así como el precio de éstas, y la falta de precisión en los datos sobre ejecuciones hipotecarias y desahucios.

Otra de las técnicas usadas, a parte de la recopilación documental, ha sido la **observación** de tipo participante o directa, una de las técnicas más aplicadas en la ciencia del trabajo social. Su práctica se vincula a la participación en las actividades de la plataforma "Stop Desahucios de Zaragoza". Se ha acudido a todas las asambleas semanales de la plataforma desde el mes de febrero hasta agosto, además se ha participado en reuniones con Zaragoza Vivienda, Cáritas y otras plataformas de Stop Desahucios.

En dicha observación se han usado técnicas de registro para analizar la información y elaborar ideas sobre la situación de acceso a la vivienda y el fenómeno de los desahucios. Esta observación participante y activa ha proporcionado un acercamiento mayor a la realidad, adquiriendo nuevos conocimientos sobre el tema y realizando un impulso a la reflexión.

La participación en la plataforma ha facilitado también el acceso a algunas de las personas entrevistadas y a los datos recogidos en las fichas de los afectados. Con éstos últimos, habiendo un universo de

56, se han realizado algunos gráficos y tablas que aparecen en el trabajo. Estos datos son los que se han recogido a partir de unas fichas diseñadas (*ver Anexo II*) desde la Plataforma para recoger la información más relevante permitiendo así el seguimiento de los casos. Por tanto el análisis de dichos datos se ha tenido que acotar a la información recogida en las fichas, que en algunas ocasiones era insuficiente.

Otra técnica que se usa en esta investigación es la **entrevista**. Se ha empleado la entrevista de tipo individual semi-estructurada (*ver anexo I*). Con ésta técnica se ha querido conocer la realidad de una manera más amplia, haciendo un acercamiento al fenómeno desde los diferentes puntos de vista de los actores sociales implicados en la materia.

En el siguiente apartado aparecen explicados los criterios que se han empleado para la elección de las personas entrevistadas.

Una vez seleccionados los entrevistados y teniendo en cuenta las hipótesis y los objetivos del trabajo se elaboraron las entrevistas según un guion predefinido (*ver anexo I*). Se diseñó una entrevista para cada entrevistado teniendo en cuenta la posición de cada uno de ellos respecto al tema de la vivienda para conocer el contexto desde el que intervienen, y de manera general se preguntó sobre el respeto del derecho a la vivienda en España. Las entrevistas se recogieron mediante la grabación de voz y posteriormente se transcribieron creando además una ficha de cada entrevista (*ver anexo I*).

### 3.2 CRITERIOS DE SELECCIÓN DE LOS ENTREVISTADOS

En las siguientes líneas se muestran las entrevistas realizadas, en primer lugar aparece la institución y después entre paréntesis el número de entrevistados y el cargo que desempeñan dentro de la institución.

- Sociedad Municipal de Zaragoza Vivienda (2 Trabajadoras Sociales).
- Centro de Servicios Sociales Comunitarios del barrio Delicias. (1 Trabajadora social).
- Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros (ADICAE) (1 representante de la Asociación).
- Plataforma Stop Desahucios Zaragoza (2 Activistas).
- Cáritas Zaragoza (1 Responsable de Vivienda).
- Sucursal bancaria Caja de Ahorros de la Inmaculada de Aragón (1 Director de una Sucursal en el Barrio Delicias de Zaragoza).
- Afectados por la hipotecas, participantes en Stop Desahucios Zaragoza (4).

De manera general, se ha seleccionado a estos entrevistados con el fin de tener una visión de todos los actores sociales relacionados con el tema de vivienda en Zaragoza. Se ha escogido a los actores más relevantes para la investigación, aunque el número se podía haber ampliado, ha sido la temporalización del trabajo la que ha marcado el número de entrevistas.

La elección para realizar la entrevista a estas personas se ha hecho en base a las siguientes consideraciones:

Acudimos a la Sociedad Municipal de Zaragoza Vivienda para conocer la gestión que realiza el Ayuntamiento en materia de vivienda, las medidas principales en política de vivienda que se lleva a cabo en

Zaragoza, y su visión general sobre el fenómeno alarmante de los desahucios.

Se decidió acudir al centro de Servicios Sociales del barrio Delicias porque se observó a través de la participación en la plataforma de Stop Desahucios, un gran número de personas provenientes este barrio. Se quería conocer cómo se estaba respondiendo a los problemas vinculado con la vivienda desde los Servicios Sociales, y cuáles eran las ayudas y recursos disponibles desde ésta institución.

La entrevista con ADICAE<sup>1</sup> tuvo lugar por su experiencia en el contexto de la banca. La asociación conoce bien el funcionamiento de los bancos y cajas a la hora de la concesión de hipotecas, la respuesta de los bancos a los problemas en el pago de hipotecas y las posibles alternativas para atenuar el fenómeno de los desahucios.

La entrevista con Stop Desahucios se realizó con el objetivo de lograr un acercamiento a la realidad de las movilizaciones sociales en torno a la vivienda, y en concreto a los desahucios. Además con la entrevista se busca conocer su trabajo y los métodos que utilizan en sus acciones, así como su opinión sobre el fenómeno de los desahucios desde la realidad que observan día a día. La visión de una plataforma como es Stop Desahucios, que tiene cabida en la mayoría de las capitales de provincia de España, acerca a los fenómenos de los desahucios que de manera novedosa está afectando de vez a miles de familias, desde una posición de reivindicación y lucha de los derechos sociales.

---

<sup>1</sup> ADICAE: miembro del Consejo de Consumidores y Usuarios de España, de Euroshareholders y de Consumers International.

Surge en Zaragoza en 1988 con el nombre de AICAR como una organización especializada en la protección, formación, reclamación, información y reivindicación de los derechos de los usuarios de servicios bancarios y seguros. Traspasa las fronteras de Aragón en 1990 con el nombre de ADICAE consolidándose como una de las asociaciones de consumidores con mayor presencia en territorio nacional gracias a sus más de veinte sedes repartidas por toda España.

Su trabajo se centra en la defensa y protección de los legítimos intereses económicos y sociales de los usuarios de Bancos, Cajas y Seguros, además de otras entidades financieras, ubicadas en todo el territorio del Estado Español.

Por otro lado, la entrevista a Cáritas se consideró conveniente por la preocupación que la organización ha manifestado por el fenómeno de los desahucios. De hecho, fueron los encargados de convocar una charla-debate sobre esta cuestión, ya que desde la institución veían cómo el problema se acrecentaba precipitadamente. Además, su relación directa con la población más desfavorecida daría un punto de vista más relevante.

Con el fin de lograr una mayor aproximación a todos los agentes sociales involucrados en el fenómeno de los desahucios, se decidió realizar una entrevista al director de una entidad bancaria. El objetivo era conocer cómo se llevó a cabo la concesión de hipotecas por parte de la entidad y el punto de vista que desde las entidades financieras se tiene sobre el derecho a la vivienda y el fenómeno de los desahucios. La elección de la sucursal se hizo de acuerdo a los datos extraídos de las fichas de la Plataforma Stop Desahucios, donde la CAI ocupaba el puesto más alto de bancos y cajas con las que los afectados poseían sus hipotecas, y la ubicación en el barrio Delicias, por ser uno de los barrios más perjudicados en Zaragoza.

Por último, la entrevista a los afectados es necesaria para obtener una información cercana sobre las consecuencias personales y familiares que acarrea el tener dificultades o incapacidad en el pago de la vivienda.



## 4. MARCO TEÓRICO

### 4.1 LA VIVIENDA: CONCEPTO, NECESIDAD Y DERECHO

En primer lugar es conveniente identificar el término de vivienda, según señala Ferrando (1992), la vivienda es “(...) el refugio natural, o construido por la mano del hombre, en el que éste habita de modo temporal o permanente” (Ferrando, 1992:306)<sup>2</sup>. En esta misma línea Cortés (1995), define la vivienda como “(...) un lugar con límites definidos, construida por la acción humana, en la que los hombres habitan con cierta estabilidad” (Cortés, 1995:24).

El Instituto Nacional de Estadística (INE) define la vivienda, en el censo de 2001, como “(...) el recinto estructuralmente separado e independiente que, por la forma en que fue construido, reconstruido, transformado o adaptado, está concebido para ser habitado por personas o, aunque no fuese así, constituye la residencia habitual de alguien en el momento censal” (INE, 2001:2).

Estas definiciones pueden entenderse desde dos perspectivas diferentes, por un lado la que haría referencia únicamente al espacio físico de dicha vivienda, y por otro lado se entiende también como el espacio donde la persona lleva a cabo sus actividades diarias y satisface otras necesidades, además de ser un espacio de crecimiento, socialización y convivencia familiar. La vivienda y la relación que se mantiene hacia ella, crea lazos básicos para la identidad social, sentido de pertenencia al barrio y a la ciudad. A través de la vinculación a la vivienda, la persona llega a apropiarse del espacio y crea sentido de comunidad, básico para su propio bienestar y mejora en su calidad de vida. Cortés (1995) sostiene en este sentido que la vivienda “(...) es el

---

<sup>2</sup> Tomado de Espínola (2010:23).

espacio de la familia en el que se desarrolla su vida privada, dando armazón al ambiente más apropiado para que en ella se realicen las actividades más elementales que constituyen el hecho de vivir en comunidad" (Cortés, 1995: 38).

Lo anterior se puede complementar con la idea que Ponce (2010) plantea sobre el vínculo que sustenta la vivienda en la satisfacción de otras necesidades:

"La vivienda aporta al bienestar social al considerar que ésta da respuesta a algunas necesidades descritas por teóricos del tema en los niveles básicos: necesidad de abrigo, refugio, intimidad, seguridad física... pero sobre todo, la vivienda proporciona delimitación física del propio espacio y del espacio de acción y relación. Supone un asentamiento y continuidad en las interacciones con los objetos y las personas" (Ponce, 2010:13).

La concepción de la vivienda como un elemento imprescindible para el bienestar de la persona se plasma en la consideración de la vivienda como un derecho social. Entendida como tal, aparece en diferentes mandatos que se tratan a continuación.

Tal y como aparece en el artículo 47 de la Constitución Española (CE) "Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. 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" (CE, 1978).

Beltrán de Felipe (2009) añade en relación a este artículo de la Constitución que éste "(...) encierra grandes potencialidades para superar la clásica consideración individualista de la vivienda como

objeto de consumo, con el fin de asegurar a todas las personas un sustento residencial mínimo" (Beltrán de Felipe, 2009:454).

Continuando con las apreciaciones que dicho artículo contempla, es importante mencionar que aunque se presente como un derecho "En realidad, no es un derecho o, mejor dicho, no es un derecho subjetivo que pueda exigirse ante los tribunales" (Plataforma por una Vivienda Digna (PWD), 2011:8). Beltrán de Felipe (2009) afirma que "(...) contrariamente a cuanto parece dar a entender su tenor literal, no consagra por sí mismo un derecho a la vivienda, sino que, como principio rector que es, encomienda al legislador su reconocimiento, tutela y regulación" (Beltrán de Felipe, 2009:461).

Por tanto, en realidad lo que establece este artículo, como explica la PVD (2011) es "(...) un principio general que debe guiar la actuación de los poderes públicos, dejando abierta la posibilidad de que una ley reconozca el derecho subjetivo de todos los españoles a una vivienda digna y adecuada" (PWD, 2011:9).

Teniendo en cuenta la responsabilidad que dicho artículo proporciona a los poderes públicos, se entiende que, su objetivo no es facilitar viviendas a todos los ciudadanos, sino fomentar las condiciones y establecer las medidas para que el derecho a la vivienda sea efectivo.

Siguiendo a Beltrán de Felipe (2009) los poderes públicos tendrían la obligación de "(...) hacer efectivo el derecho a los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada; regular la utilización del suelo de forma que no se especule con él; y asegurar la participación de la sociedad en la riqueza generada por la actuación urbanística de las administraciones" (Beltrán de Felipe, 2009:455).

Es importe señalar que aunque en este artículo 47 de la CE sólo nombra a los ciudadanos españoles también hace referencia a las

personas residentes en el país. El derecho a la vivienda es un derecho universal, reconocido a nivel internacional en más de 100 constituciones nacionales en todo el mundo. Su naturaleza hace que sea un derecho congruente a otros derechos, como el derecho a la seguridad de la persona, a la seguridad del hogar, a la participación, a la privacidad, a la libertad de movimiento y a la información entre otros.

En relación al acceso a la vivienda como un derecho debemos definir bien lo que es un derecho. Tal y como sostiene Pisarello (2003) los derechos pueden considerarse instrumentos dirigidos a proteger necesidades e intereses vitales de las personas, "(...) una vivienda digna resulta fundamental para la supervivencia y para llevar una vida segura, independiente y autónoma". (Pisarello, 2003:23). Siguiendo con el planteamiento de este autor, el derecho a la vivienda no queda aislado de los demás derechos, está ligado a otros derechos imprescindibles para las personas. Por tanto, la vulneración del derecho a la vivienda provoca la dificultad de buscar, asegurar o mantener un trabajo; también dificulta el derecho a la educación, a la salud, al libre desarrollo de la personalidad, a la privacidad y la vida familiar.

Para el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (CESCR), el órgano principal de la ONU encargado de supervisar la realización del derecho a la vivienda por parte de los Estados, no hay que entender el derecho a la vivienda en un sentido limitado o restrictivo que lo equipare al simple hecho de tener "(...) un tejado por encima de la cabeza o lo considere exclusivamente como una comodidad. Debe considerarse más bien, el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte" (Espínola, 2010:57).

Es conveniente en este punto nombrar los principales tratados internacionales ratificados por el Estado español, para entender la

relevancia de la vivienda como un derecho social reconocido. Atendiendo a dichos tratados que conforman las normas que rigen los reglamentos a nivel nacional, en el art 10. 2 de la Constitución Española (1978) aparece que "Las normas relativas a los derechos fundamentales y a las libertades que la Constitución reconoce se interpretaran de conformidad con la Declaración Universal de los Derechos Humanos y los Tratados y acuerdos internacionales sobre las mismas materias ratificados por España" (CE, 1989).

A nivel internacional los textos más significativos en esta materia son la Declaración Universal de los Derechos Humanos (1948), donde es reconocido por primera vez el derecho a la vivienda a nivel internacional. Es en el artículo 25 de esta declaración donde se expone que "Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios" (Pisarello, 2003:58).

También es importante resaltar el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1966) cuyo artículo 11.1 señala que:

"El derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluidos alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados parte tomaran medidas propiedad para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional basada en el libre consentimiento". (Amnistía Internacional, 2011:13).

Por otro lado es destacable la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea (Niza 2000) que en su artículo 34.3 expone que:

"(...) con el fin de combatir la exclusión social y la pobreza, la Unión reconoce y respeta el derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda para garantizar la existencia digna a todos aquellos que no dispongan de recursos suficientes según las modalidades establecidas por el derecho comunitario y las legislaciones y prácticas nacionales" (Zunzunegui, 2011:16).

Estos tres tratados son los más importantes a nivel internacional los cuales componen la Carta Internacional de Derechos Humanos, aunque no son los únicos que hacen referencia a la vivienda como un derecho. Tal y como explica Espínola (2010), los Estados reconocen este derecho y se han comprometido a cumplirlo en muchas declaraciones internacionales como la Declaración de Bancouvert (1976), El Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos (1966), La Convención de los Derechos de los Niños, la Convención para la Eliminación de Todas las formas de Discriminación racial y contra la mujer y la Carta Social Europa en su artículo 31.

Atendiendo de nuevo en los planteamientos de Pisarello (2003), hay que reflexionar sobre el derecho a la vivienda entendiéndolo como algo que rebasa las apelaciones morales, habiendo una obligación de respetarlo, lo que implica que es competencia del gobierno proporcionar el acceso de los ciudadanos a una vivienda. Además, de establecer mecanismos de control que eviten las prácticas especulativas en torno la vivienda así como la promulgación de leyes que regulen el precio del suelo y de las viviendas y las actividades relacionadas con sector inmobiliario. De este manera el autor concluye que "(...) los Estados deben adoptar medidas legislativas para el ejercicio de este derecho, planteando una estrategia garantista de vivienda, siendo esta adecuada y accesible a toda la población" (Pisarello, 2003: 71).

Leal(2009) se pronuncia señalando que “(...) la intervención pública sobre un mercado de bienes consumibles, como es el de la vivienda, parte de la consideración de este bien como algo esencial y necesario (...) la concepción de la política de vivienda se tiene como la necesidad de garantizar a toda la población el acceso a este bien necesario” (Leal, 2009:491).

En relación con esto último, y cómo se ha tratado en párrafos anteriores, la garantía del cumplimiento del derecho a la vivienda no tendría sentido sin la regulación de otros derechos. Así, de la relación que existe entre el derecho a la propiedad privada y el derecho a la vivienda emerge la función social de la vivienda o función social del derecho a la propiedad.

Pisarello (2009) explica que:

“La función social del derecho de propiedad –y la prohibición de ejercicios abusivos del mismo prevista en el artículo 7.2 del Código Civil– opera como límite y como parte integrante, a la vez, del contenido constitucionalmente protegido (...)ha permitido a los poderes públicos (...) impulsar políticas de reforma urbana que desarrolleen el mandato de igualdad material recogido en el artículo 9.2 CE y generalicen tanto el derecho a la vivienda como, en definitiva, el derecho a la ciudad” (Pisarello, 2009:23).

Según Palacios (2005) “(...) la función social de la propiedad está basada en una serie de directrices y controles que permiten a la Administración, basados en la ley, conseguir el bienestar general” (Palacios, 2005:141). De esta manera, el propietario es el que tiene la potestad de usar el bien en la satisfacción de sus propias necesidades,

pero a su vez tiene la obligación de ponerla al servicio de las necesidades sociales. Tal y como argumenta la autora:

“(...) su disfrute y explotación deben beneficiar a la sociedad en general, acorde con las medidas imperantes y las directrices emanadas de la ley (...) el interés general se ve satisfecho en cuanto el ejercicio de la propiedad se aboque al beneficio de la comunidad, cumpliendo así la función social de la misma” (Palacios, 2005:141).

Por tanto, una de las tareas principales de la función social es impedir que surjan problemas con el ejercicio del derecho a la propiedad del individuo, procurando al mismo tiempo los intereses generales de la sociedad, buscando así el beneficio común. De ésta manera, las viviendas no cumplen su función social si se dan casos de viviendas deshabitadas, sobreocupadas, infravivienda o el incumplimiento del deber de conservación.

Pasando a otra cuestión, es interesante también destacar la definición de la vivienda como “bien necesario” que Cortés (1995) plantea. Para el autor un bien es necesario cuando sin él no se puede vivir, atendiendo a los baremos socializados de normalidad. El autor argumenta que la vivienda como bien necesario se debe entender desde su sentido social, “(...) porque sin ella resulta imposible cumplir con todo un conjunto de requisitos sociales, a través de los que se plasman y desarrollan los procesos normales de socialización y normalización en el seno de cada sociedad” (Cortés, 1995:27).

De esta manera, cuando mencionamos “necesidad” relacionándola con el derecho a la vivienda estamos haciendo referencia a la adecuación de “(...) las situaciones residenciales

existentes a los parámetros expresados en este derecho" (Leal, 2010:15).

A esto último se añade el planteamiento que realiza Espínola (2010) analizando las ideas de Sachar (primer relator especial en materia de derecho a la vivienda en la ONU), que afirma:

"Lo básico para lograr la protección efectiva del derecho a la vivienda es que los responsables de ello, o sea, los Estados sean conscientes que no es un tema en él se admitan relativismos ya que está en juego la dignidad del ser humano. Entonces no debería considerarse a la vivienda solamente como una necesidad o una aspiración, sino como un verdadero derecho" (Espínola, 2010:62).

Siguiendo con el mismo análisis de la autora, ésta sostiene que "(...) el derecho a la vivienda no debería ser considerado menos importante que otros derechos y no es suficiente el reconocimiento normativo cuando no existe voluntad política para aplicar la ley" (Espínola, 2010: 62).

Atendiendo a las explicaciones anteriores, se entiende que existe una necesidad de vivienda cuando hay un déficit de vivienda para satisfacer las necesidades de la población. Déficit que puede responder tanto a falta de recursos por parte de las personas, como a falta de políticas adecuadas que garanticen el acceso a un hogar, no consintiendo así que dicho derecho sea vulnerado; o también puede referirse a la falta de oferta en el mercado inmobiliario o la desigualdad de acceso al mismo. De acuerdo con Leal (2010) la anulación de dichas necesidades de vivienda es por tanto, un ejercicio que tiene que ver con los derechos de acceso a la vivienda, y con los objetivos políticos a conseguir para que todos los ciudadanos disfruten de una vivienda digna.

Es importante recalcar en este punto el hecho de no hablar únicamente de acceso a la vivienda para cubrir esas necesidades de vivienda, sino el resaltar la importancia del acceso a una vivienda digna entendiendo ésta como aquella que recoja todas las características de salubridad, ubicación, estructura... imprescindibles para el bienestar de la persona. Agudo (2010) define la vivienda digna como "(...) una edificación fija y habitable e independiente a efectos registrales que cumpla con los requisitos de funcionalidad, seguridad, habitabilidad y accesibilidad" (Agudo, 2010: 179).

Esta relevancia de definir en qué consiste el derecho a una vivienda adecuada viene dada ya que otros derechos se vinculan a su satisfacción, y constituye un paso fundamental para la mejor garantía y satisfacción efectiva de los recursos habitacionales.

Sobre la descripción de una vivienda digna y adecuada, según aparece en la Constitución, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (CESCR) explica que " (...)vivienda adecuada significa disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable" (Amnistía Internacional, 2011:12). Otra de las normativas nacionales en la que se apela a la defensa de la vivienda digna y adecuada es el artículo 4 del texto refundido de la ley de Suelo, que enuncia:

"Todos los ciudadanos tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos

por la legislación aplicable y en un medio ambiente y un paisaje adecuados" (PWD, 2011:13).

En relación a la vulneración de dicho derecho, de acuerdo con lo argumentado anteriormente, el primer responsable para el cumplimiento efectivo del derecho a la vivienda es el Estado, por tanto como enuncia Pisarello (2003) "(...) las desigualdades y vulneración del derecho a la vivienda se explica por decisiones humanas concretas, por actos u omisiones de poderes públicos y privados que establecen determinadas prioridades en la asignación de los recursos generados" (Pisarello, 2003: 35).

Para entender mejor las obligaciones y las decisiones que se toman por parte de los poderes públicos, es necesario explicar las divisiones competenciales que existen en España en materia de vivienda. La división de poderes encierra una de las causas que provocan la ineficacia de la obligación de garantizar el acceso a una vivienda digna a todos los ciudadanos. Como explica la Plataforma para una Vivienda Digna (2011), esta división de poderes hace que existan dificultades a la hora de identificar a los responsables de las actuaciones administrativas. Dicha cuestión se explica dado que el ámbito de vivienda es muy amplio y transversal, y como consecuencia de ello, tal y como plantea la PVD (2011) se ha desembocado en "(...) la apatía de la ciudadanía y la difusión de la responsabilidad en las altas esferas políticas y de la administración" (PWD, 2011:14).

El reparto de competencias, como propone la PDV (2011), se divide entre el Estado, las Comunidades Autónomas y las entidades locales. El Estado es el encargado de la regulación de las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales, también se encarga de la regulación de las bases de la ordenación de crédito, banca y seguros, y de la coordinación de la planificación general de la actividad

económica, así como de la legislación de la expropiación forzosa y legislación básica sobre la protección del medio ambiente.

Las Comunidades Autónomas, por su parte, son las encargadas de la ordenación del territorio, urbanismo y vivienda; la gestión en materia de medio ambiente y el fomento del desarrollo económico según los objetivos marcados por la política económica nacional.

Por último, los municipios se ocupan, entre otras cosas, de la promoción y gestión de viviendas y de la ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística, así como la concesión de licencias urbanísticas.

De esta forma, las desigualdades dentro del territorio español en materia de vivienda, como en otras materias, puede ser la consecuencia de este reparto de competencias entre Comunidades y Municipios. Las oportunidades que tienen las personas en el acceso a una vivienda obedecen en parte, a las políticas públicas o sociales de su lugar de residencia.

En relación a esta desigualdad en el reparto de recursos, las diferencias se ven acrecentadas por las consecuencias de la globalización, responsables en parte de la vulneración del derecho a la vivienda. Tal y como explica Kothari (2003):

“(...) la crisis global del derecho a la vivienda y del derecho a la tierra está marcada por una serie de violaciones de derechos humanos reconocidos internacionalmente. (...) comunidades y pueblos enteros se ven obligados a vivir en condiciones habitacionales y de vida verdaderamente penosas.... La confianza automática en el “mercado” y la privatización como panaceas para resolver la crisis del derecho a la vivienda y el acceso a la tierra continua teniendo un impacto devastador sobre las personas y comunidades

que buscan un sitio digno y accesible donde vivir en paz" (Kothari, 2003:15)<sup>3</sup>.

Para concluir este apartado, es conveniente señalar que aunque existen diversos mandatos que hacen referencia al derecho a la vivienda y a la obligación de los poderes públicos de legislar normas que permitan el acceso a una vivienda digna y adecuada, éste no se cumple de manera efectiva provocando una vulneración del derecho que conlleva a una situación de desigualdad social.

En relación a esta cuestión, Leal (2010) añade que:

"(...) las necesidades de vivienda no están satisfechas en su totalidad, ya que existen grupos de individuos y de hogares que desean, necesitan una vivienda y que no pueden acceder a su disfrute porque carecen de recursos para ello, de manera que no llegan a constituirse en una demanda efectiva" (Leal, 2010:18).

Refiriéndose al caso concreto de España, el autor explica que el contexto social ha sufrido un cambio en estos últimos años y debido a ello se observa un incremento muy significativo en las necesidades de vivienda.

---

<sup>3</sup> Tomado de Pisarello (2003:15).

#### **4.2 POLÍTICA DE VIVIENDA EN ESPAÑA: ASPECTOS GENERALES DE LAS ÚLTIMAS DÉCADAS.**

En base a lo expuesto anteriormente, y a la importancia de la gestión de las políticas públicas del Estado que garanticen y promocionen la realización efectiva del derecho a la vivienda, es conveniente hacer un repaso histórico de las políticas y medidas legislativas en materia de vivienda que se han llevado a cabo en España. Por tanto, es pertinente para entender las dificultades asociadas a ésta, atender a las circunstancias históricas y sociales concretas de España. En este repaso se observa cómo se ha ido "gestando" la situación de desigualdad respecto a la vivienda y de capitalización de los mercados inmobiliarios que desencadenan en el difícil panorama actual.

Leal (2009) resume en unas líneas los aspectos más relevantes en los que han basado las políticas de vivienda en España durante los últimos años, diciendo que:

"(...) se han caracterizado por una envergadura escasa y un diseño populista, iniciado durante el régimen franquista, con el impulso de acceso en propiedad y la extensión de las ayudas a la clase media, así como el fomento generalizado de la construcción como respuesta a las escaseces experimentadas en los años 50 y comienzo de los 60 y por la capacidad de generación de empleo que supone esta actividad. Pero de cualquier manera la política española de vivienda ha venido caracterizada por la existencia de objetivos múltiples que iban más allá de facilitar el acceso a los hogares de rentas bajas, incapaces de optar a una vivienda a precios de mercado" (Leal, 2009: 489).

Sobre esto también Naredo (2004) argumenta que "(...) si alguna cosa dejó la dictadura ligada y bien ligada, fue su política de vivienda,

la herencia de su modelo urbanístico y la práctica del pelotazo inmobiliario" (Naredo, 2004:151).

Teniendo en cuenta las políticas que se han llevado a cabo en España, se podría afirmar que éstas son típicas de un sistema de bienestar familiarista ya que la familia es la principal red de apoyo. Por ejemplo, en la emancipación de los jóvenes son las familias el mayor soporte económico para facilitar la salida del hogar, o en el caso de dificultades en el pago de la hipoteca también es la familia la que en muchas ocasiones ayuda a solventar la situación.

Leal (2006) explica que la política de vivienda llevada a cabo en España se podría caracterizar por "(...) una gran continuidad en las figuras, medidas y formas de intervención, con un proceso de cambio paulatino y sin grandes saltos, lo que no quita que a lo largo del último medio siglo las transformaciones producidas en los objetivos e instrumentos de esta política hayan sido considerables" (Leal, 2006: 65).

La política de vivienda tiene varios objetivos como es satisfacer una demanda de vivienda que no puede ser cubierta o paliar las dificultades de acceso al mercado libre de vivienda, impulsar la actividad económica (que supone gran repercusión en empleo y actividades productivas), servir de soporte para ciertas actividades turísticas y canalizar el crecimiento de ciertas áreas urbanas.

Para visualizar de manera más clara el recorrido histórico en materia de vivienda en España, se hace referencia a tres etapas principales que han tenido durante las últimas décadas en España. Dicha clasificación se aproxima a los 3 *booms* inmobiliarios que establece Naredo (2004).

#### 4.2.1 De 1939 a 1970.

La primera etapa se sitúa desde 1939 hasta los años 70, dicha etapa comprende los años de dictadura franquista, la cual se caracteriza por un déficit inicial de viviendas, debido a la destrucción durante la guerra civil. También se caracteriza por las medidas que se implantaron para el fomento de la construcción por parte de entidades privadas y la adquisición de la vivienda en propiedad. Respecto a la situación de ese momento Betrán (2002) argumenta que:

"Durante la guerra civil y el período autárquico del franquismo, las ciudades industriales españolas habían acumulado un déficit de viviendas notables, que entre 1939 y 1955 se expresó en una paralización pronunciada de la construcción residencial, por causa de la falta de capacidad adquisitiva urbana. El sector privado no mostró interés en la construcción de viviendas baratas: según cifras oficiales entre 1943 y 1945 sólo construyó 26.000 viviendas, y 70.000 en 1948, cifras que ni por asomo podían cubrir las necesidades de las muchas familias carentes de techo" (Betrán, 2002: 3).

La escasez de vivienda unida a la falta de recursos para la construcción de nueva vivienda llevó, como menciona Leal (2006), a la aprobación la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946, medida para la congelación del precio de los alquileres que estaban aumentando considerablemente por el déficit de vivienda. Esta congelación del precio del alquiler en un momento de altas tasas de inflación provocó, tal y como argumenta el autor, una "penalización" de las nuevas inversiones privadas en viviendas de alquiler. De esta manera se vio incentivada la tenencia en propiedad de la vivienda.

Betrán (2002) sostiene que tras el fin de la autarquía en 1959, con el Plan de Estabilización, la política de vivienda que llevará a cabo

el régimen establecerá como máxima prioridad el fortalecimiento de los sectores financieros y de la construcción, favoreciendo la especulación inmobiliaria y no la promoción de viviendas adecuadas para la población con mayores problemas de acceso a la vivienda.

Con el fin de la autarquía se produjo un aumento notable de la construcción, donde se llegaron a edificar más 500.000 viviendas anuales de acuerdo con los datos que facilita Naredo (2004).

Las medidas llevadas a cabo durante estos años respondían a una doble finalidad: por una parte, aumentar el parque de viviendas beneficiando el crecimiento industrial y económico del país; y por otra, fomentar la compra de vivienda por parte de las familias, pasando de un régimen de alquiler mayoritario, a la tenencia en propiedad de la vivienda, convirtiendo ésta en el principal patrimonio familiar.

En este sentido Leal (2009) declara que las políticas de vivienda en España que se han caracterizado:

“(...) por una envergadura escasa y un diseño populista, iniciado durante el régimen franquista, con el impulso de acceso en propiedad y la extensión de las ayudas a la clase media, así como el fomento generalizado de la construcción como respuesta a las escaseces experimentadas en los años 50 y comienzo de los 60 y por la capacidad de generación de empleo que supone esta actividad (...) por la existencia de objetivos múltiples que iban más allá de facilitar el acceso a los hogares de rentas bajas, incapaces de optar a una vivienda a precios de mercado” (Leal, 2009: 489).

Fueron las sucesivas leyes de arrendamientos urbanos de los años 1946, 1955 y 1964 las que provocaron un notable descenso del

régimen de alquiler y la liberalización de los créditos hipotecarios tal y como explica Betrán (2002).

En relación a este estímulo para la compra de vivienda Roch (2004) expone que:

"Durante los años 50 muchas antiguos caseros ven despreciarse sus propiedades y se deshacen de ellas en forma masiva creando un amplio grupo de nuevos propietarios que además se benefician de precios tasados por ley – capitalización del precio del alquiler el 4% y de financiaciones públicas o de carácter social que con frecuencia se prolongan hasta 40 años. A partir de la década siguiente, el proceso de enajenación del viejo parque de alquiler, se les suman las adquisiciones de las nuevas viviendas de las periferias metropolitanas en construcción" (Roch, 2004: 47-48)<sup>4</sup>.

De acuerdo con los argumentos de Leal (2006), el impulso de la construcción de viviendas se plantea en España desde comienzos del siglo XX con la Ley de las Casas Baratas y la Ley de Salmón, a las que siguen la Ley de Viviendas Protegidas de 1939 y la Ley de Viviendas Bonificables. Estas leyes pretendían incentivar la construcción de viviendas para la clase media a partir de un programa que centraba su acción tanto en la construcción como la reducción del desempleo.

Estas gestiones, como argumenta el mismo autor:

"(...) supusieron un paso importante para la constitución de las primeras empresas promotoras. Principalmente influyó en el caso de las viviendas bonificables, en las que se establecía una serie de ayudas al promotor, especialmente en la financiación a largo plazo capaz de cubrir hasta el 60% del

---

<sup>4</sup> Tomado de Díaz y Lourés (2008: 79).

presupuesto con un límite en el valor de los alquileres pero sin ningún condicionante de precio para el caso de su venta" (Leal, 2006: 71).

A partir de estas acciones, aparece en 1954 la Ley de Viviendas de Protección Oficial, al año siguiente en 1955 se crea el primer Plan de Vivienda y un año más tarde, se aprueba la Nueva Ley de Suelo de 1956. Esta última ley nace como consecuencia de las desigualdades en el acceso a la vivienda y por el fenómeno migratorio donde la gente emigra del campo a la ciudad.

Como resultado de las políticas de vivienda que se llevaron a cabo en este momento, muchas de las familias mantienen sus casas en los pueblos de origen, aumentando de esta forma el porcentaje de viviendas secundarias. Según los datos que presenta Leal (2006), en 1960 un 4% del total de viviendas eran secundarias y ascendió hasta un 17% en 1980. Afecta en este aumento de viviendas secundarias la penalización de la inversión inmobiliaria hacia las viviendas de alquiler, donde la persona si alquilaba su vivienda no podía regresar en un futuro a ella.

Cabe destacar en este momento la idea en la que inciden Colau y Alemany (2012) sobre la constitución de la vivienda en propiedad como un mecanismo de control social del régimen. El hecho de tener que invertir los ahorros en vivienda y pagar una hipoteca lleva a la sociedad a una actitud más pasiva debido al miedo de ver peligrar la inversión en su vivienda.

En este sentido Naredo (2010) argumenta que:

"El empeño franquista de resolver el problema de la vivienda culminó con la creación del Ministerio de la Vivienda en 1957, nombrando al frente del mismo al falangista e ideólogo de Franco, José Luis Arrese. Con la retórica falangista del

momento, el nuevo ministro percibió el problema de la vivienda como un problema de orden público a resolver (...). Para conseguir la paz social proponía como destino último del ministerio «hacer que en España florezca una primavera de hogares» necesitando disponer para ello de las viviendas adecuadas" (Naredo, 2010:18).

Continuando con la exposición de ideas en torno a las políticas de vivienda desarrolladas en España basadas en la compra- venta Colau y Alemany (2012) expresan que "(...) en el 1957, el primer ministro de vivienda de la historia de España pronunció una frase que con el paso de los años se ha convertido en célebre: Queremos un país de propietarios, no de proletarios. Esta frase marcaría un punto de inflexión y constituiría un principio rector de la política de vivienda del tardofranquismo" (Colau y Alemany, 2012: 23).

En los años 60-70 primaron las ayudas a la promoción de viviendas como resultado de la nueva política de vivienda, tal como afirma Betrán (2002) "A comienzos de los años 60 se define el marco jurídico que definirá la nueva política de vivienda del régimen basada en la destrucción de la alternativa del alquiler, la consagración de la propiedad horizontal y el recurso a ambiciosas políticas de ayuda al acceso a la vivienda en propiedad" (Betrán, 2002:5).

#### 4.2.2 De 1980 a la crisis de 1992.

En 1986 es el momento en que España se adhiere a la Unión Europea, como fruto de esta adhesión comienza un ascenso de la economía del país, provocando una fuerte revalorización del patrimonio. El sector inmobiliario aumenta los precios más que los precios de consumo. Es en este periodo cuando tiene lugar una reorganización del modelo de crecimiento del país causado por el proceso de globalización. Tal y como afirma Roch (2007) ya a finales de los años 70, un 80% de la población tenía su casa en propiedad, siendo ésta el principal patrimonio de las familias.

Por su parte, Rodríguez López y López (2011) consideran ésta etapa clave para entender la situación actual:

"(...) este particular legado del desarrollismo franquista, encontró una vía de recomposición, por precaria que sea, en lo que se puede considerar como el primer ciclo de crecimiento económico tras la larga crisis de la década de 1970. Los años que median entre 1986-1991 son, en efecto, especialmente significativos porque en ellos se anuda el primer experimento de crecimiento por la vía de una fuerte revalorización de los activos financieros e inmobiliarios" (Rodríguez López y López, 2011: 41).

Roch (2007) sostiene que en este momento el nivel de renta de las familias aumenta:

"(...) la mayoría de las familias posee una vivienda adecuada a su nivel de renta y que la capacidad de pago de las familias aumenta. Por tanto las familias adquieren viviendas de mejores condiciones, en consecuencia de su mejora de nivel económico, produciendo un mecanismo de venta en cadena.

Esto conllevaba también a una diferenciación social del espacio urbano" (Roch, 2007:86).

Es también en este momento en el que se dan las condiciones que permiten a la banca introducirse en el mercado inmobiliario, hasta este periodo dicha competencia había recaído principalmente en manos del Estado. Beltrán de Felipe (2009) explica sobre este aspecto que es en el año 1976 cuando desaparece la obligación que tenían las cajas de ahorros y demás entidades bancarias en destinar una parte de sus fondos a préstamos de vivienda (coeficiente de inversión obligatoria) tiene lugar lo que él denomina la "(...) crisis del sistema tradicional de financiación de la política de vivienda" (Beltrán de Felipe, 2009:456).

Anteriormente, era el banco público, el "Banco Hipotecario de España", el que concedía la mayor parte de las hipotecas. Hasta finales de los años 80 la banca no tenía en sus principales objetivos la concesión de créditos hipotecarios. Según afirma Iglesias (2000) "La protección a la vivienda se articula a través de convenios entre las entidades de crédito y la Administración estatal (...) se trata, en última instancia, del paso de un sistema de financiación basado en el crédito oficial a otro configurado en torno al préstamo cualificado que conceden entidades privadas" (Iglesias, 2000:139)<sup>5</sup>.

De esta manera, el nuevo capitalismo mundial se desarrolla desde los años 80 con una dimensión crecientemente financiera y especulativa, la más global de la historia. Se trata de un momento de expansión urbano-metropolitana en todo el planeta.

Cabe destacar en este punto la fuerte influencia de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1985, el famoso *Decreto Boyer*, que supuso la liberalización de las viviendas de alquiler. Esta ley hizo que los precios de las viviendas de alquiler dejaran de estar protegidos, favoreciendo así el régimen en propiedad de la vivienda y la

---

<sup>5</sup> Tomado de Beltrán de Felipe (2009:456).

concepción del alquiler como algo inestable, transitorio y caro. Rodríguez López y López (2011) señalan la enorme influencia histórica de esta ley de 1985, la cual consideran como un factor central en el ciclo de crecimiento inmobiliario de 1986-1991 y también en el ciclo 1995-2007. Sobre este decreto explican que “(...) sancionó la liquidación del parque público vivienda, la marginación del alquiler y la subvención fiscal a la compra, confirmando las líneas maestras de intervención en vivienda durante los 25 años siguientes” (Rodríguez López y López, 2011:50).

Este periodo es, por tanto, la base de la primera crisis inmobiliaria que se produce en España en 1992-1993, tal y como explican los autores, “los años noventa fueron, pues, testigos directos de la institucionalización de las recetas neoliberales, convertidas ahora en el *vademecum* normativo de las políticas económicas de la Unión Europea y de todos los Estados miembros” (Rodríguez López y López, 2011: 43).

#### 4.2.3 De 1992 a 2008: Formación de la burbuja inmobiliaria.

A lo largo de este apartado se pretende destacar aquellos factores de mayor relevancia que tuvieron lugar durante la etapa alcista de mediados de los años 90 hasta el estallido de la burbuja inmobiliaria de 2008. Naredo (2004) destaca de este *boom inmobiliario*, tanto su intensidad como su duración, además hay un gran auge tanto en los precios de las viviendas como en la cantidad de viviendas construidas. Esto último coincide con un estancamiento o declive demográfico, lo cual conlleva a una contradicción en la relación oferta – demanda de la ley de mercado que aparece más adelante.

Rodríguez López (2010) explica el por qué se denomina burbuja inmobiliaria a lo sucedido en España en los últimos años, afirma que:

"La presencia de adquirientes inversores en una proporción significativa en el último auge, el carácter generalizado de las intensas subidas de precios en la mayor parte de los países desarrollados y la realidad de un aumento de los precios de venta de las viviendas muy por encima del correspondiente a los alquileres entre otros factores, permiten calificar como de "burbuja" (aumentos no explicados por las variables fundamentales) a una buena parte de los sucedido entre 1997 y 2006 en España" (Rodríguez López, 2010:68).

De acuerdo con Naredo (2010) se pueden distinguir dos tipos de modelos inmobiliarios. Por un lado, el que prioriza la vivienda de alquiler libre o social captando y desviando para éste recursos provenientes de impuestos, cotizaciones o productos financieros diversos. Y por otro lado, el modelo basado en la construcción y promoción de la vivienda en propiedad, entendiendo la vivienda como un bien de inversión y de especulación. España se enmarcaría en este

último modelo debido a, como afirma el autor “(...) las escasas regulaciones institucionales, dan rienda suelta a las reglas del juego económico imperantes” (Naredo, 2010: 15).

En relación con lo anterior, Colau y Alemany (2012) sostienen que el desarrollo de este tipo de modelo inmobiliario no supuso un aumento de oportunidades de acceso a la vivienda para la población, sino que:

“(...) 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 en una mayor accesibilidad; al contrario, y desmintiendo el dogma neoliberal, los precios no pararon de aumentar haciendo que España fuese uno de los países de la UE donde acceder a la vivienda resultaba más caro” (Colau y Alemany, 2012: 18).

En la misma dirección Naredo (2010), expresa que el crecimiento basado en la construcción, sin control institucional movido por burbujas que se mueven por razones especulativas, no respondían a las necesidades reales de vivienda de la población española.

Un punto de inflexión y un factor clave que fomentó la etapa alcista, fue la aprobación de la Ley de Suelo Estatal de 1998, conocida como la “Ley del todo urbanizable”. Esta ley facilitó enormemente la tramitación urbanística y supuso un aumento de suelo para la urbanización, que además provocó que la corrupción política en el negocio inmobiliario se convirtiera en algo generalizado.

Según Colau y Alemany (2012) esta ley “(...) liberalizó materias tan sensibles como son la calificación de suelo y que descentralizó sin establecer ningún tipo de mecanismo de control, las competencias en

materia urbanística, allanando así el terreno para la especulación y la corrupción" (Colau y Alemany, 2012: 25).

Incidiendo en este aspecto, es importante destacar la idea que expresan Rodríguez López y López (2011) en su análisis, relacionando el precio del suelo y vivienda, donde plantean que "(...) dado que el suelo no es una mercancía producida, sino que, como muchos otros activos naturales, se limita a «estar ahí», los aumentos del precio del suelo y, en consecuencia de la vivienda, no reflejan más que las expectativas de revalorización" (Rodríguez López y López, 2011: 47). Por tanto, el precio del suelo se establece en función del valor futuro que ostentarán el conjunto de viviendas construidas en él.

En relación a los precios de la vivienda durante esta etapa, de acuerdo con los datos extraídos de estos autores, entre 1998 y 2001 los precios cuatrimestrales de la vivienda crecieron una media del 3,93 %, un crecimiento anual del 16 %; entre 2002 y el segundo cuatrimestre de 2006, fase central de la burbuja inmobiliaria. Los precios de la vivienda crecieron a una media cuatrimestral del 7,86 %, un crecimiento de más del 30% anual.

Cabe destacar, que la información sobre los precios de vivienda no es demasiado fiable, e incluso sobre algunos aspectos es inexistente, por eso muchos autores trabajan con estimaciones. Esto influye en la visualización real del problema de la vivienda, García Montalvo (2009) realiza una crítica acerca de esta cuestión afirmando que "(...) por desgracia, las estadísticas inmobiliarias españolas no están a la altura de la gravedad del problema. El precio oficial de la vivienda en España se calcula a partir de la agregación ponderada de precios de tasación suministrados por diversas sociedades" (García Montalvo, 2009: 3).

Siguiendo con el planteamiento de este autor, el cual considera que el principal problema sobre la vivienda radica en que los precios de

tasación, en la mayoría de los casos, no se corresponden con los precios reales de transacción por la compra de la vivienda. Además, añade que:

“(...) para cumplir, al menos formalmente, la recomendación de no conceder préstamos por encima del 80% del valor de la vivienda, las sociedades de tasación se ven tentadas, y más si pertenecen a una entidad crediticia, a generar un valor de tasación superior al valor real del inmueble” (García Montalvo, 2009:3).

Tenía lugar de esta manera una *sobretasación* de las viviendas, que iba generando una *espiral inflacionista* en el mercado inmobiliario. En relación con este engordamiento de precios, la Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros (ADICAE) (2010) señala también como responsable de la subida de los precios a las entidades financieras, para ello afirma que:

“La banca ha contribuido activamente a la elevación de los precios, por un lado, aumentando la demanda de vivienda por medio del crédito ilimitado e irresponsable durante los años del boom. Por otro lado, las cajas participaron muy activamente en la promoción, financiación y comercialización de vivienda, forzando el mercado y generando subido en el valor de los inmuebles” (ADICAE, 2010:12).

En este sentido, de acuerdo con Colau y Alemany (2012) se deben destacar los otros factores determinantes en la formación de la burbuja inmobiliaria española. Por un lado, los incentivos fiscales en la compra de vivienda y la posibilidad de mantener la vivienda vacía con el fin de poder especular; por otro lado, los bajos tipos de interés y la liberalización de los créditos, que permitieron a los bancos y cajas prestar todo el dinero que deseaban a plazos cada vez más largos. Rodríguez López y López (2011) señalan como causa principal que

permitió la burbuja inmobiliaria, los bajos tipos de interés, por ello afirman que "El elemento central en la gran expansión del crédito que permitió la financiación de la vorágine inmobiliaria de los años noventa y dos mil fue la fuerte bajada de los tipos de interés" (Rodríguez López y López, 2011:45).

Estos bajos tipos de interés unidos a las expectativas de incremento de los precios de viviendas en el futuro, favorecieron la demanda de financiación para la adquisición de vivienda. Tal y como García Montalvo (2009) afirma "(...) esta demanda tiene como fundamento la compra-venta de viviendas como negocio, pero otra parte es compra de primera residencia" (García Montalvo, 2009: 7).

Sánchez (2010) plantea cómo las intervenciones del Estado en la política de vivienda se pueden dividir en dos bloques. Por un lado, las intervenciones que generan gasto público y directo, y por otro, las de carácter fiscal o gasto indirecto.

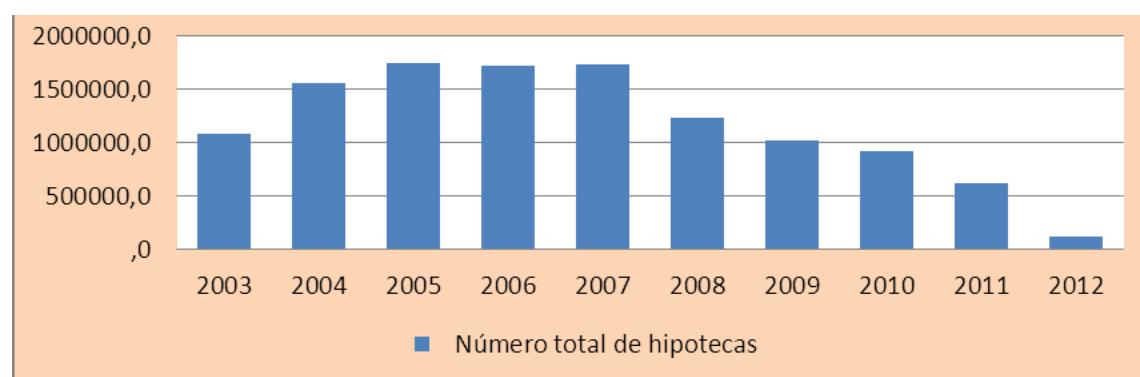
Las primeras son más personalizadas que las segundas y suelen presentar una mayor progresividad (subvenciones personales a fondo perdido, subsidios de tipo de interés y acceso a préstamos). Tal y como argumenta la autora, las primeras son una mejor alternativa que las ayudas fiscales ya que se centran en los sectores de la población con menos ingresos. Las segundas, las intervenciones de carácter fiscal, se aplican de manera más general a toda la población (impuesto sobre la renta). Este tipo de intervención favorece a las personas con rentas más altas, ya que tienen una accesibilidad más cómoda a la concesión de hipotecas y su deducción por vivienda es mayor. España se ha caracterizado en su política por la apuesta en el segundo tipo de intervención que ha influido en el aumento del régimen de tenencia de vivienda.

La vivienda se contempla como una inversión altamente rentable y segura, siendo este el componente esencial en la decisión de

compra. La propiedad inmobiliaria se establece como uno de los principales elementos del patrimonio neto de la economía española.

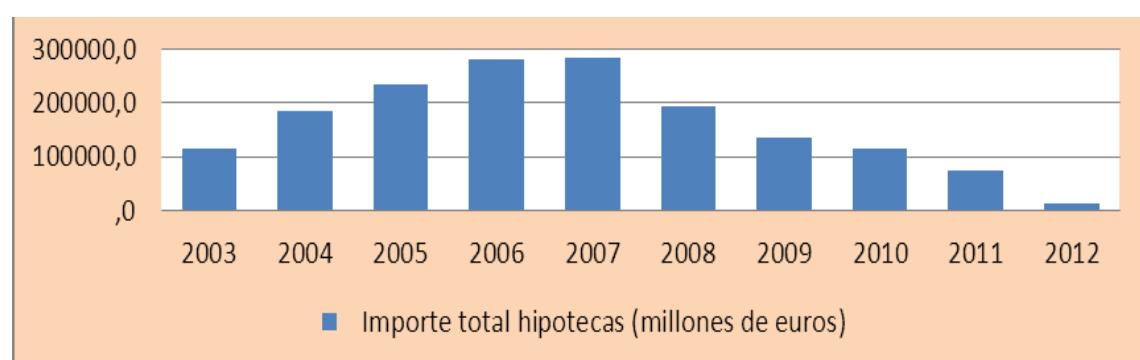
En los siguientes gráficos se observa el creciente número de hipotecas y el importe medio anual de las hipotecas concedidas. Se visualiza el crecimiento notable durante el periodo 2004-2007, tanto del número de hipotecas como el importe concedido por entidades financieras. Destaca la caída brusca a partir de 2008, coincidiendo con el inicio de la crisis económica del país. Los datos de 2012 hacen referencia al primer trimestre de este año.

Gráfico nº1. Número total de hipotecas en España periodo 2003-2012.



FUENTE: elaboración propia a partir de los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).

Gráfico nº 2. Importe total de hipotecas concedidas en España (Millones de euros) 2003-2012.



FUENTE: elaboración propia a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).

Haciendo referencia a las ideas de García Montalvo (2009), éste argumenta que la intensidad de la crisis financiera de 2008 “(...) tiene su explicación en un conjunto de incentivos perversos en todos los agentes de sistema de financiación inmobiliaria que se auto-alimentaban en una espiral de generación de crédito muy difícil de detener sin la debilitación del supuesto básico del sistema: el crecimiento indefinido de los precios de la vivienda” (García Montalvo, 2009:9).

El autor nombra los incentivos perversos en los bancos, beneficios y *bonus* que empleados bancarios obtenían por la concesión de créditos, o sea, por la venta de sus productos financieros. De esta manera expone que “(...) hubo una reducción notable de los niveles de calidad crediticia exigidos, llegando a concesión de créditos sin documentación o falta de información esencial como por ejemplo la renta del solicitante” (García Montalvo, 2009:11).

Estos incentivos se extendían a todos los niveles dentro de los bancos, cabe destacar la figura del *comercial de hipotecas* cuyos beneficios dependían de la cantidad de hipotecas que realizaban y el tipo de interés que cargaba al cliente, y aún más, el autor sostiene que “(...) la comisión del comercial depende de su capacidad para incrementar la probabilidad de que la familia que contrata el crédito pierda su vivienda en el futuro. Por este motivo la propensión a generar productos *subprime* era muy elevada” (García Montalvo, 2009:12).

Continuando con el análisis que realiza el autor, nombra los incentivos a las agencias de calificación que durante años calificaron productos tóxicos como productos de bajo riesgo. Las agencias de calificación obtenían unas comisiones más elevadas en función de la complejidad del producto y los bancos solo pagaban por la calificación si estaban de acuerdo con el rating. A esto se suman las empresas de

tasación, de las que se ha demostrado que más del 50% han sido participadas por bancos y cajas de ahorro. Esto último ha sido la causa de una subida artificial de precios de tasación de vivienda, como ya se ha comentado anteriormente.

Según la Comisión Europea, tal y como aparece en el informe de Zunzunegui (2011), hay un aspecto que se debe destacar en relación a la información real que el consumidor debe tener previamente a la compra de un determinado producto financiero. El autor afirma que:

“(...) la concesión irresponsable de préstamos y la venta abusiva de préstamos hipotecarios por prestamistas o intermediarios de crédito sin escrúpulos pueden tener consecuencias negativas para el conjunto de la economía, como ha demostrado la actual crisis de las hipotecas de alto riesgo (...) Los consumidores deben disponer de información clara, correcta, completa y comparable sobre los diferentes productos hipotecarios” (Zunzunegui, 2011:7-11).

El Defensor del Pueblo añade sobre este aspecto que “La regulación del mercado hipotecario debe respetar el derecho a una vivienda digna y al ejercicio de los derechos constitucionales vinculados. La protección de estos derechos debe ser tenida en cuenta al interpretar las normas sobre concesión y ejecución de las hipotecas” (Dato, 2012:102).

Dentro de los derechos constitucionales a los que se refiere en esta afirmación está el derecho a la información. Sobre este derecho y lo acontecido en la concesión masiva de hipotecas, la legislación española adjudica al notario la responsabilidad de explicar al cliente de una manera comprensible toda la información sobre el producto que está contratando. El Defensor del Pueblo (2012), en sus recomendaciones y medidas preventivas para mejorar la situación actual, invita a hacer efectivo el asesoramiento técnico por parte de las

entidades bancarias y notarios, para que el consumidor no se encuentre en una situación de desventaja y sea privado de su derecho a la información.

En relación al elevado número de viviendas construidas durante estos años, de acuerdo con las cifras que facilita Fernández Durán (2006), en 2005 fueron 800.000 las viviendas comenzadas en España cuando en los años 90 fue de aproximadamente 400.000 viviendas, superando a los países de la UE que comentan Colau y Alemany (2012), donde la población es cuatro veces mayor a la de España y la renta per cápita bastante superior.

Uno de los argumentos al que se acude con frecuencia para responder al aumento desmesurado de la construcción de vivienda, es la *cultura de la propiedad* atribuida a la sociedad española. Sobre dicha cultura de la propiedad, Colau y Alemany (2012), argumentan que se recurre a ella como si ésta cultura estuviera en el propio ADN de los españoles. Sin embargo, como ya se ha comentado anteriormente, hay varias razones para desmentir este *mito* ya que han sido las diferentes medidas políticas y legislativas las que han encaminado a la sociedad hacia el régimen de tenencia de la vivienda, desbancando y relegando a un segundo plano el régimen de alquiler. Han sido las sucesivas leyes que se han ido promulgando por parte de la administración las que ofrecían atractivos beneficios fiscales para la compra de vivienda y la facilidades generadas para adquirir préstamos hipotecarios a intereses menores que hace años.

Según los datos recogidos en el INE de los censos de población y vivienda desde 1950 a 2001, se observa la evolución del régimen de tenencia en España. En 1950 el total de viviendas en alquiler superaba el 50% y las de propiedad representaban un 46%. Sin embargo, en 2001 el número de viviendas en propiedad supera el 80% y el de alquiler representa únicamente el 11%. Sobre estos datos Borgia et al.

(2011) explican que las cifras reflejan cómo ha ido variando el régimen de tenencia de vivienda a lo largo de las últimas décadas, afirmando que:

“(...) esta tendencia contrasta con los países de nuestro entorno más inmediato, en los cuales la tenencia en régimen de propiedad se encuentra equilibrada respecto del régimen de alquiler: la media europea supera el 32 % de viviendas en alquiler, destacando el caso de Alemania, con un 53% de vivienda en alquiler, y de Holanda, con un 45%. Frente a estos porcentajes España, seguida de Grecia, son los países europeos con una menor cifra de viviendas en régimen de alquiler” (Borgia et al., 2011:182).

Sobre la elección del régimen de tenencia, Pareja (2010) argumenta que, ésta se explica por la percepción que tienen las personas sobre los costes y beneficios que ofrece cada opción. En España, como se ha hablado en párrafos anteriores, el régimen en propiedad está directamente relacionado con las políticas que se han impulsado desde el Estado. La autora afirma que existe un desequilibrio claro donde prima el régimen en propiedad, y que el encarecimiento de los precios del mercado de la vivienda ha repercutido negativamente en sectores de la población que no disponen de suficientes recursos para acceder a una vivienda en propiedad adecuada a sus necesidades y a un coste razonable. Esta desigualdad puede entenderse como el resultado de lo que plantea la autora sobre “La expansión prolongada en el ciclo macroeconómico de la vivienda, pocas viviendas protegidas y la falta de incentivos privados de alquiler dominado por una alta rentabilidad” (Pareja, 2010:119).

Continuando con el régimen de tenencia y la importancia de un cambio para facilitar el acceso a la vivienda, Pareja (2010) añade que “En España la necesidad de un cambio de tendencia en el régimen de

tenencia se encuentra directamente vinculada a la voluntad política de ofrecer alternativas de vivienda asequibles a aquella parte de la sociedad que lo necesite" (Pareja, 2010:109).

La poca promoción del alquiler en nuestro país afecta, como explica Leal (2006), especialmente a los jóvenes y los inmigrantes, actuando sobre el retraso de la emancipación y sobre la precariedad residencial, provocando situaciones que se distancian del concepto de vivienda digna que aparece en las legislaciones nacionales e internacionales.

Se pueden destacar determinadas medidas legislativas que favorecieron notablemente esta tendencia hacia la compra venta de vivienda. Destaca el beneficio fiscal orientado a fomentar la adquisición de vivienda, la deducción por inversión en vivienda habitual del IRPF, sobre el que Borgia et al. (2011) explican que es un "(...) impuesto que es implantado por vez primera en nuestro país a través de la ley 44/1978, de 8 de septiembre, reguladora del impuesto sobre la renta de las Personas Físicas" (Borgia et al, 2011:190).

A través de la ley 48/1985, de 27 de diciembre, de reforma parcial del IRPF, se establece un porcentaje incrementado en la deducción por inversión en vivienda en el IRPF, del 17% para las cantidades que cualquier contribuyente, sea cual sea su nivel de ingresos, destine a la adquisición de viviendas de nueva construcción. De acuerdo con estos autores, en 1995 se realiza una acertada legislación fomentando el alquiler con la ley 29/1994, de 24 de noviembre de arrendamientos urbanos, sin embargo los autores sostienen que:

"(...) resultaban adecuadas para dinamizar el mercado de alquiler de vivienda en España. El problema fue que gran parte de la efectividad de estas medidas quedó condicionada, de nuevo, por la política errática del gobierno que, con la reforma fiscal de 1998, vuelve a incentivar fuertemente la

compra de vivienda, relegando una vez más el alquiler" (Borgía et al., 2011:198).

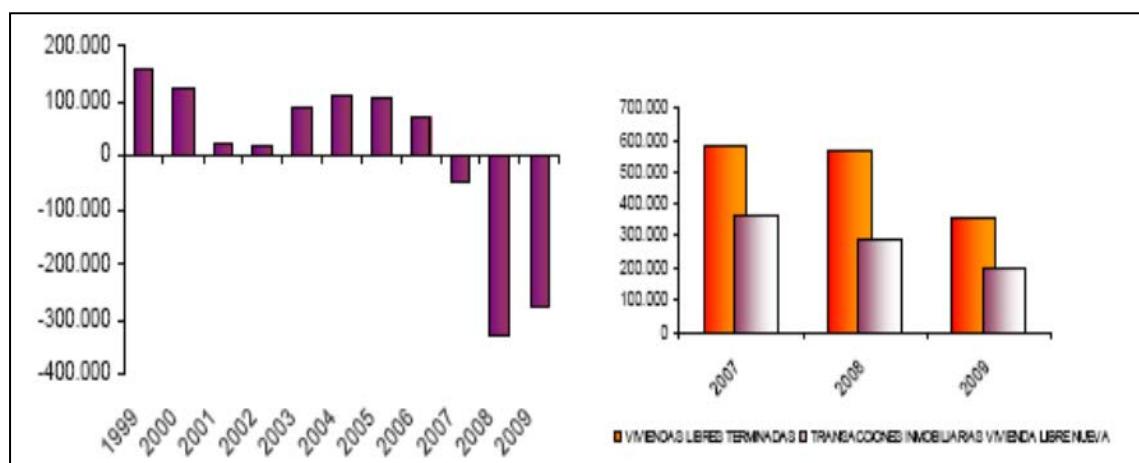
Este modelo de política de vivienda basado en la propiedad fue adquiriendo una mayor relevancia gracias a los mensajes lanzados desde las instituciones públicas, las empresas inmobiliarias, bancos y cajas, a través de los medios de comunicación. Según aparece en la revista de ADICAE (2010), se realizan entre otras, declaraciones como la de Jaime Caruana, Gobernador del Banco de España en 2004 "No se puede hablar de burbuja inmobiliaria, y ni mucho menos de riesgo de pinchazo. Dijo esto el mismo año que el Banco de España reconocía una sobrevaloración del precio de la vivienda en torno al 35%" (ADICAE, 2010:18). O como la de la Ministras de Vivienda, Beatriz Corredor la cual animaba a la gente a la compra de vivienda diciendo "El 2008 es un año excelente para comprar vivienda" (ADICAE, 2010:18).

Los orígenes de esta situación hay que buscarlos en el hecho de que la euforia especulativa que desató el auge inmobiliario contribuyó a extender el virus de la especulación y el consumismo por todo el país. Según Colau y Alemany (2012) en el año 2007, el 87% de la población del estado español accedía a una vivienda en régimen de propiedad frente al 60% de la media europea. Estos datos contrastan con los datos de la época del franquismo, en 1950 el 51% de la población vivía de alquiler y la cifra llegaba a más del 90% en Madrid o Barcelona.

Otro argumento destacable que se ofrecía desde las instituciones públicas sobre el espectacular aumento de construcción de vivienda y sobre todo del encarecimiento de los precios, es que respondían a Ley de mercado de oferta y demanda. Sin embargo, este argumento carece de sentido si se atiende a que entre 1997 y 2007 se construyeron 6,6 millones de viviendas y un 20% de éstas se

encontraban vacías. Tal y como sostienen Colau y Alemany (2012), si alguna cosa sobra en nuestro país son viviendas.

Gráfico nº3. Diferencia entre viviendas iniciadas/viviendas terminadas (1999-2009). Diferencia entre viviendas terminadas/ transacciones anuales (2007-2009).



FUENTE: Ministerio de Vivienda. Extraído de Informe sobre la situación del sector de la vivienda en España 2010.

En este gráfico se observa claramente cómo el volumen de viviendas finalizadas de 2007 a 2009 es muy superior a las transacciones de compra-venta realizadas en ese periodo. Esto lleva a la conclusión del elevado número de viviendas vacías que actualmente hay en el territorio español. En referencia a este aspecto, muchos autores coinciden en que el fenómeno de viviendas vacías en España es destacable, constituyéndose en la actualidad como el país europeo con mayor stock de viviendas sin ocupar.

En el 2001, año del último censo de Población y Vivienda elaborado por el INE, el número de viviendas vacías en España era de 3 millones aproximadamente. La cifra actual de viviendas vacías se estima que alcanza los 6 millones aproximadamente.

En relación a lo expresado anteriormente acerca de la demanda de vivienda, en España sí que hubo un momento en el que ciertos

cambios sociales como el descenso del tamaño de las familias, el retraso en la edad de emancipación, la masiva llegada de inmigrantes, el aumento de personas viviendo de manera individual, como es el caso de los mayores o las personas separadas y por último, el crecimiento de renta para el mantenimiento de viviendas secundarias, provocaron un cierto aumento de la demanda de vivienda. Sin embargo, tal y como señala Leal (2010) dicho aumento de demanda difiere completamente con la masiva cantidad de oferta. Además, destaca que los cambios sociales y demográficos del país son otro argumento al que las instituciones públicas han recurrido para ofrecer una explicación sobre el elevado número de viviendas construidas durante los años del *boom*.

García Montalvo (2009) se muestra tajante al respecto, tratando la causalidad entre demanda de vivienda y aumento demográfico, como un mito fuertemente establecido en el discurso popular y político. El autor expresa esta cuestión argumentando que:

"(...) nadie pondría en duda que en el largo plazo la demografía es un factor determinante de la demanda potencial de vivienda. Pero, para que esta demanda potencial se transforme en demanda efectiva tienen que darse muchos otros factores: crecimiento de la renta per cápita, condiciones de financiación favorables, disminución del desempleo, la disminución del tipo de interés, etc." (García Montalvo, 2009: 11).

Como resultado de todo lo explicado, España ha cubierto así, sobradamente el *déficit* de viviendas con relación a la población, pero no las necesidades de vivienda de ésta. Las espectaculares subidas de precios se han simultaneado con una presencia cada vez más reducida de vivienda social. Como consecuencia, España ostenta también el récord europeo en viviendas secundarias y desocupadas, a la vez que

sigue exhibiendo la destrucción del patrimonio inmobiliario por demolición y ruina. Tal y como interpreta Naredo (2004), el principal problema actual a resolver tiene que ver con la gestión de un patrimonio inmobiliario de mala calidad, sobredimensionado e inefficientemente utilizado.

Para concluir este apartado, es interesante señalar la explicación que Naredo (2010) propone al hablar del pinchazo de la burbuja inmobiliaria:

“(...) no sólo ha dado al traste con la pujante actividad inmobiliario-constructiva y las plusvalías que animaban la actividad económica y la recaudación de impuestos —agravando el déficit presupuestario y elevando la tasa de paro al 20%—, sino que deja como herencia un enorme endeudamiento privado y, finalmente, público” (Naredo, 2010:12).

Dentro de las políticas de vivienda de España destacan los planes nacionales de vivienda que han adquirido una mayor relevancia en la política de vivienda durante la última década. En las siguientes líneas se hace un repaso por los últimos planes 2005-2008 y 2009-2012. Dichos planes se entienden como “(...) el principal instrumento de desarrollo de la política de vivienda” (Ministerio de Vivienda, 2010:5).

Según se argumenta desde el Ministerio de vivienda (2010) sobre las medidas tomadas desde el gobierno:

“En la legislatura 2004-2008 el Gobierno ya adoptó diversas medidas para moderar el crecimiento desequilibrado del sector, incluyendo una nueva Ley del Suelo, la creación de la Fiscalía de Medio Ambiente y Urbanismo y una unidad especializada de la Guardia Civil contra la corrupción. En este período se imprime una nueva orientación a la política de vivienda, dando un fuerte impulso a la vivienda protegida y

mediante la adopción de políticas de fomento del alquiler y de la rehabilitación como alternativas a la construcción de nueva vivienda" (Ministerio de Vivienda, 2010:5).

De esta manera, las últimas acciones según plantea el Ministerio de Vivienda (2010) se centran en la solución de los problemas surgidos como consecuencia del auge inmobiliario, principalmente en atenuar los porcentajes de *stock* de viviendas sin vender y promoviendo a su vez la rehabilitación y el alquiler como alternativas para el sector y la generación de empleo dentro de una economía más sostenible. Estas medidas son positivas, ya que el alquiler y la rehabilitación parecían estar fuera de los principales objetivos de dichas políticas durante bastante tiempo, y por primera vez se incentivan con mayor fuerza. Sin embargo, no parecen llegar a tiempo para frenar las consecuencias del *boom* inmobiliario y con la fuerza que deberían para mejorar la situación.

Según el análisis que hace Rodríguez López (2009) sobre estos planes, en rasgos generales, se esbozan las siguientes ideas. El Plan Nacional de Vivienda 2005-2008 presenta como sus principales metas, el reforzar la oferta de viviendas protegidas, aumentar la oferta de alquiler y fomentar el suelo edificable para la construcción de nuevas viviendas protegidas. Dicho autor señala como puntos destacables del plan, el impulso del alquiler y del alquiler con opción a compra, y el significativo aumento del precio básico de venta de las viviendas protegidas. Respecto a este primer plan, y a la ineficacia en el objetivo del aumento del alquiler, el autor argumenta que:

"(...) los pocos recursos para viviendas en alquiler se explica porque los promotores están menos interesados, así como los bancos que financian y supuestamente la sociedad tampoco es lo que más demanda. Dicha situación no favorece la creación de un parque de viviendas sociales de alquiler, que

facilitaría el acceso a la vivienda en España a amplios segmentos de los hogares con menos recursos, en especial de los de nueva creación" (Rodríguez López, 2009: 477).

A esto añade que "(...) ha desempeñado un papel positivo en términos de facilitar el acceso a la vivienda a una parte de los nuevos hogares. Sin embargo, el Plan quedó por debajo de los objetivos en lo relativo a lograr una mayor presencia de las viviendas de alquiler dentro de las nuevas viviendas protegidas iniciadas en su periodo de vigencia" (Rodríguez López, 2009: 474).

Respecto al siguiente plan, el Plan Nacional de Vivienda 2009-2012, sus acciones se centran en la reducción de stock de vivienda, el fomento del alquiler y las viviendas de protección oficial. Este plan da más importancia a la contribución del mismo en el mantenimiento de niveles importantes de construcción residencial en España, aspecto que choca con la situación del momento. Además, propone como novedad la posibilidad de obtener viviendas protegidas a través de tres vías: la construcción de nuevas viviendas protegidas, la rehabilitación del parque existente para su transformación en viviendas protegidas y la posible conversión de viviendas libres desocupadas en viviendas protegidas.

Por último, cabe resaltar los propósitos que tiene el Ministerio de Vivienda, exponiendo que "(...) el objetivo es que al menos uno de cada tres nuevos hogares que se constituyan a partir de 2009 reciba algún tipo de ayuda para acceder a la vivienda en los próximos años" (Ministerio de Vivienda, 2010: 19). Este último plan supera al anterior tanto en actuaciones como en presupuesto.<sup>6</sup>

La mayor parte de las evaluaciones de las políticas de vivienda hay que mencionar que se han centrado prácticamente sólo en la

---

<sup>6</sup> (ver gráfico en Anexo II, *Comparación de objetivos aprobados en los planes de vivienda 2005-2008/2009-2012*).

contabilidad en términos numéricos del total de viviendas construidas, independientemente del uso de las mismas, su localización o del grado de satisfacción que aportaban a las necesidades residenciales. Por tanto, no reflejan la problemática existente en materia de vivienda respecto al acceso y al esfuerzo que conlleva a las familias cubrir dicha necesidad.

Beltrán de Felipe (2009), por su parte, critica la paradoja que tiene lugar en nuestro país donde convive un alto porcentaje de población privada de vivienda o mal alojada con un alto porcentaje de viviendas vacías, evidenciando la fuerte ineficacia social del sistema.

Volviendo a los aspectos que han caracterizado a las políticas de vivienda llevadas a cabo en España, Vinuesa et al. (2009) señalan que la intervención pública se concentra en la provisión de ayudas económicas a la compra de vivienda, la oferta de vivienda social en alquiler es muy escasa (sólo un 1% frente al 19% en Francia, 21% en Reino Unido y 35% en Holanda), la venta de vivienda protegida es contraria al necesario fortalecimiento de los patrimonios públicos del suelo, y por último, destaca el elevadísimo número de viviendas vacías y segundas viviendas.

#### **4.3 MOVILIZACIONES SOCIALES EN TORNO A LA VIVIENDA.**

La vulneración de derechos sociales relacionados con la vivienda, producto del proceso histórico vivido en el país, ha sido un foco de reclamo y protesta constante por parte de la sociedad civil en las últimas décadas. Aunque el objetivo de la reivindicación ha ido variando a lo largo de los años, siempre ha girado en torno a la consecución de mejoras en el acceso a una vivienda digna y adecuada.

Se puede afirmar que se ha ido conformando lo que podríamos denominar movimiento social urbano, basándonos en el concepto definido por Castells (2001) “(...) práctica colectiva consciente que se origina en problemas urbanos y es capaz de producir cambios cualitativos en el sistema urbano, la cultura local y las instituciones políticas en contradicción con los intereses sociales dominantes institucionalizados como tales al nivel de la sociedad” (Castells, 2001: 254)<sup>7</sup>.

Diversos estudios sitúan la base del movimiento social en materia de vivienda en el movimiento vecinal de los años 70 y 80, tal y como sostiene Bordetas (2011):

“Porque si el proceso de desarrollo urbano franquista supuso el contexto –la base material– en el que se asentó la emergencia de un movimiento social que centraba sus demandas en las deficiencias asociadas al mismo, la actuación de organizaciones católicas, de asistentes sociales y de militantes antifranquistas, la existencia de una mínima vida asociativa o la configuración de núcleos de vecinos a partir de las redes sociales tejidas en los barrios que adquirieron conciencia sobre la problemática urbana

---

<sup>7</sup> Tomado de Sequera, J. (2011:2)

supusieron la base social sobre la que se fundamentó la aparición del movimiento vecinal" (Bordetas, 2011:11).

El movimiento vecinal, como argumenta Sequera (2011), aparece ante "(...) la necesidad de mejora de sus viviendas e infraestructuras (luz, agua, transporte, asfaltado, alcantarillado, etc.) por parte de una sociedad que migraba hacia las grandes urbes en un momento de construcción de la ciudad tal como la conocemos" (Sequera, 2011:1).

Bordetas (2011) sostiene que es en los barrios mayoritariamente ocupados por la clase obrera, zonas periféricas con peores infraestructuras, es donde tuvo lugar el inicio del movimiento vecinal en "(...) zonas que padecían los mayores déficits urbanísticos y que recibieron el impacto de la política urbana agresiva que acompañó a los proyectos desarrollistas del tardofranquismo" (Bordetas, 2011:13).

Martínez (2000) por su parte, añade a la innegable influencia de las reivindicaciones en urbanismo en el movimiento vecinal, la necesidad o reclamo de apropiación sociocultural del espacio por parte de los vecinos de los barrios que habitaban. Sequera (2011) sostiene en este sentido, que las reivindicaciones vecinales de esta década destacan también por la aparición de identidad en el barrio, y la lucha por el derecho a la participación y gestión de éste.

Es en los años 80 el movimiento vecinal comienza a difuminarse y se conforma como movimiento ciudadano formado mayoritariamente por:

"(...) propietarios, comerciantes y más adelante también de las pequeñas empresas, de la mano del capital social con el apoyo de ayuntamientos en busca de interlocutores no problemáticos para sus Agendas 21, y demás recreaciones participativas, etc. Para este asociacionismo subvencionado clásico y clasista, en un contexto de sociedad gerontocrática,

y con una base social cada vez más vieja, la juventud, los parados y los trabajadores precarizados, en busca de alquileres bajos, no cuentan" (Adell, 2006:2).

Coincidiendo con este momento, nace en España, a mediados de los años 80, el movimiento *okupa* "(...) como denuncia del alto precio de la vivienda (venta y alquiler) y su infrautilización social" (Adell, 2004: 4). El autor sostiene que la ocupación en sí no es un fenómeno exclusivo de este movimiento, si no que ya existía en décadas anteriores, siendo en los años 70 un fenómeno común. Aunque estas ocupaciones se daban en sectores de población sin recursos para acceder a una vivienda, en las zonas periféricas de las ciudades concretamente. Por tanto, dichas ocupaciones no tenían el mismo componente reivindicativo ni político que tiene el movimiento *okupa*, el cual basa su reivindicación en la denuncia sobre la especulación urbanística, en el reclamo de mayor y mejor acceso a la vivienda, así como en la necesidad de crear espacios comunes autónomos como alternativa contra-cultural.

Siguiendo con el análisis que hace Adell (2004), la solución que se propone desde este movimiento es la ocupación de viviendas abandonadas como denuncia e identificación de la antipropiedad, así como la creación de esos espacios sociales de reclamo. El movimiento está formado esencialmente por jóvenes, que de acuerdo con el autor "Se desarrollan con la necesidad de constituirse al margen de las estructuras de poder y tratan de poner en práctica con ello la alternativa y la autosuficiencia" (Adell, 2004:7).

No es hasta 2003, período en el que España está inmersa en el crecimiento de la burbuja inmobiliaria, cuando las reivindicaciones por una mayor acceso a la vivienda, cobran un nuevo impulso a nivel estatal, con la aparición de la Asamblea por una Vivienda Digna. A partir de este grupo se crea en 2006 la Asamblea contra la Precariedad

y por la Vivienda Digna (PWD) y "V de Vivienda" emergiendo como un "(...) movimiento antisistémico y contestatario" (Colau y Alemany, 2012:66). Dicho movimiento ya pronosticaba las consecuencias que traería la "fiesta inmobiliaria" presente en el territorio español.

Estas movilizaciones estaban también protagonizadas principalmente por jóvenes, y sus reivindicaciones se centraban especialmente en la mejora de las condiciones de acceso a una vivienda digna y a unos precios asequibles, lo que se explica por el alto índice de desempleo y subempleo juvenil unido al alto precio de vivienda tanto en propiedad como en alquiler.

El Observatori DESC (Drets Económics, Socials y Culturals) (2008) enuncia de esta manera la función de las nuevas movilizaciones entorno a la vivienda:

"(...) a través de numerosas acciones legales y de desobediencia civil, estos movimientos han exigido el cumplimiento por parte de los poderes públicos de los compromisos jurídicos adquiridos en materia habitacional. De este modo, estos movimientos han contribuido a identificar factores de vulneración del derecho a la vivienda no siempre tenidos en cuenta y han impulsado alternativas dirigidas a hacer efectivo el derecho" (DESC, 2008:53).

Como consecuencia directa de la crisis económica, el sobreendeudamiento de las familias y las altas cifras de desahucios registradas en España al finalizar 2008, se constituye en Barcelona en 2009 la PAH, Plataforma de Afectados por la Hipoteca, "(...) delante de las crecientes dificultades de una ciudadanía sobreendeudada que con el aumento del tipo de interés primero y del paro más tarde se ve imposibilitada para hacer frente al pago de las cuotas hipotecarias. La Plataforma surge para dar respuesta al drama de viven centenares de miles de familias" (Colau y Alemany, 2012:65).

La PAH Barcelona expone en su manifiesto la preocupación por la mala regulación del sistema bancario español que provoca no sólo el riesgo de la pérdida de la vivienda de los ciudadanos, sino también el mantenimiento de la deuda tras el desahucio. Las principales reivindicaciones de la PAH se centran en:

- La paralización de los desahucios.
- La regulación de la dación en pago retroactiva.
- La conversión del parque de viviendas hipotecadas de primera residencia en parque público de alquiler.
- La realización de una Auditoria Social sobre el funcionamiento del mercado hipotecario.

Así mismo, la plataforma denuncia la falta de respuestas y soluciones por parte de las administraciones públicas para la persona una vez desahuciada de su vivienda.

Colau y Alemany (2012) señalan la importancia de la unión entre el movimiento vecinal tradicional con la PAH:

“El movimiento vecinal se convirtió en una de las alianzas estratégicas y en uno de los conductos de expansión del movimiento. Con una larga trayectoria en la defensa del derecho a la vivienda y con una inmejorable proximidad a la realidad social de los barrios, el movimiento vecinal fue clave en la descentralización y enraizamiento del movimiento” (Colau y Alemany, 2012: 79).

Los autores añaden que el movimiento vio en la PAH “(...) un instrumento para revitalizar unas asociaciones de vecinos con necesidad de regenerarse y conectarse a los nuevos conflictos sociales” (Colau y Alemany, 2012: 79).

Con el movimiento 15 M la lucha antidesahucios cobra un mayor impulso, el movimiento aboga, entre otras reivindicaciones, por el cumplimiento efectivo del derecho a la vivienda. En su manifiesto reclaman, “(...) poner fin a los desahucios. La dación en pago de la vivienda – que se queden con la casa y la deuda quede zanjada- (...) y crear moratorias para que los hipotecados y desahuciados tengan otra alternativa” (Velasco, 2011:53).

Lo hacen argumentando que:

“(...) es urgente salir, en cualquier caso, de la trampa de la vivienda en propiedad. Para ello hace falta un mercado público de alquiler de viviendas protegidas y la decisión política para que las casas desocupadas entren en un mercado con garantías públicas. La expropiación de las viviendas construidas en stock, producto de la especulación inmobiliaria, es una medida que, además, podría ponerse al servicio de este mercado público de alquiler. Cuando los sueldos son mileuristas, el pago de la letra es insostenible, y también el de los alquileres pensados como un negocio especulativo. De hecho el precio de vivienda no debería de superar nunca el 25% del sueldo” (Velasco, 2011:54).

Tal y como expresa Colau (2011) “(...) la movilización ciudadana antidesahucios vivió un salto cuantitativo y cualitativo con el estallido de lo que se conoce como movimiento del 15M” (Colau, 2011:109). La PAH, tras el 15M, ha crecido en apoyo, difusión y visibilidad, y muchas PAH se han constituido a partir de asambleas de barrio del 15M.

En la actualidad se han constituido Plataformas de Afectados por la Hipoteca y grupos Stop Desahucios, vinculados a éstas, en más de 60 localidades españolas, lo que señala la dimensión del fenómeno de

las ejecuciones hipotecarias y desahucios en todo el territorio español, así como la consolidación del movimiento en todo el Estado.

En consecuencia con la magnitud del fenómeno y como forma de respuesta a éste, se ha puesto en marcha por parte de estos movimientos en defensa del derecho a la vivienda, una Iniciativa Legislativa Popular (ILP) para regulación de la dación en pago con efecto retroactivo. La ILP es un mecanismo que permite a la ciudadanía llevar una propuesta legislativa al Congreso de los Diputados donde se discute su aprobación, para ello es necesario recoger 500.000 firmas en un período máximo de 9 meses.

El grupo promotor de esta ILP está formado por Plataformas de Afectados por la Hipoteca, la CEAV (Confederación Estatal de Asociaciones Vecinales), EAPN-ES (Red Europea de Lucha Contra la Pobreza y la Exclusión social) del Observatorio DESC, Taula del Tercer Sector, CCOO de Catalunya y UGT de Catalunya.

La ILP propone, como se ha mencionado anteriormente, la regulación de la dación en pago en la ejecución hipotecaria con carácter retroactivo, además de la paralización de los desahucios y la reconversión de las viviendas hipotecadas en viviendas de alquiler social<sup>8</sup>. Cabe señalar que la dación en pago ya forma parte de la actual ley hipotecaria, sin embargo, su concesión por parte de la entidad bancaria se realiza de manera voluntaria.

La propuesta elaborada por la PAH en colaboración con el Observatorio DESC, fue presentada por primera vez por ERC-ICV-IU en junio de 2010 ante la Comisión de Vivienda del Congreso. Colau y

---

<sup>8</sup> Ver anexo II. Proposición de ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social.

Alemany (2012) explican los obstáculos que se han dado para la puesta en marcha de la ILP:

“(...) durante los meses siguientes la propuesta se presentó hasta cuatro veces más al Congreso, con más o menos el mismo resultado: ERC-ICV-IU apoyó la propuesta, PP y PSOE se opusieron y CIU cambió de opinión según soplaban el viento. En julio de 2011 la PAH compareció delante de una comisión creada expresamente por el Congreso de Diputados para estudiar posibles modificaciones de la normativa en materia hipotecaria, una comisión creada ante la necesidad de dar algún tipo de respuesta a la creciente presión social de la calle” (Colau y Alemany, 2012:118).

La ILP fue aceptada a trámite en septiembre de 2011, la recogida de firmas se inició en febrero del mismo año y el plazo de entrega finalizará en octubre. La ILP cuenta con más de 2.500 federatarios en todo el Estado, y a fecha de 27 de julio se han recogido más de 200.000 firmas. Si se logra alcanzar la cifra de 500.000 firmas la propuesta pasará, como se ha explicado antes, al Congreso de los Diputados donde se discutirá su aprobación o se rechazará.

La PAH de Barcelona sostiene que la iniciativa tiene un gran apoyo entre la población “(...) ha estado asumida por el movimiento 15M y ha recogido la adhesión de multitud de entidades sociales, organizaciones sindicales, cientos de ayuntamientos, la Federación española de Municipios y provincias, parlamentos autonómicos, asociaciones de jueces, colegios de abogados, defensores del pueblo, etc” (Colau y Alemany, 2012: 82).



## 5. LOS EFECTOS SOCIALES DE LA BURBUJA INMOBILIARIA

El estallido de la burbuja inmobiliaria ha tenido diversas consecuencias tanto económicas, políticas o sociales. En este apartado se indaga en los efectos sociales que inciden de manera directa sobre el derecho a la vivienda.

Se señala al Estado como principal responsable del contexto presente, ya que no se han tomado suficientes medidas para amortiguar el estallido de la burbuja inmobiliaria, al contrario, se ha seguido estimulando su crecimiento. En este sentido Leal (2010) afirma que:

“El principal objeto de la política de vivienda se sitúa precisamente allí donde se trata de completar el mandato constitucional de facilitar el acceso a la vivienda de todas las personas (...) las políticas de vivienda han estado orientadas hacia otros objetivos que nada tienen que ver con la satisfacción de las necesidades residenciales que el mercado no posibilita” (Leal, 2010: 18).

### 5.1 GASTO Y ENDEUDAMIENTO FAMILIAR.

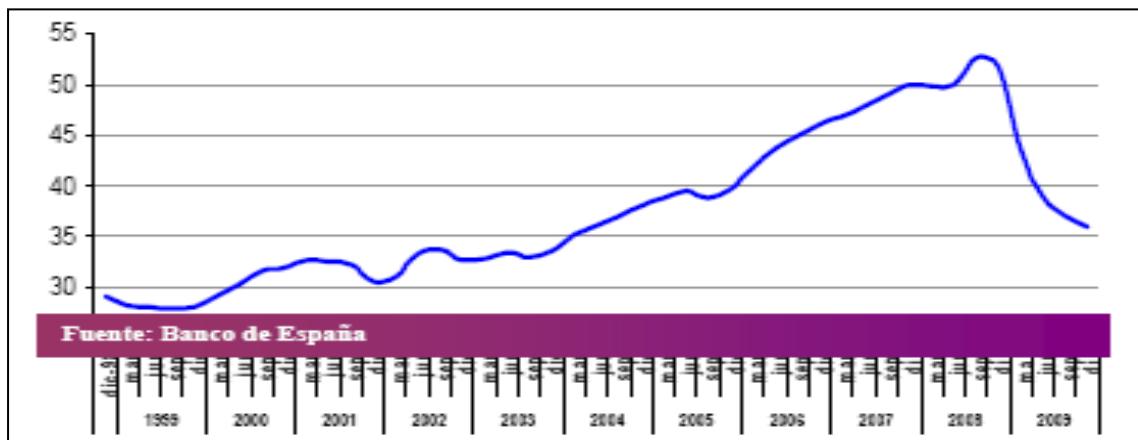
Uno de los problemas derivados de la situación que se ha ido gestando durante estos años ha sido el elevado endeudamiento de las familias.

El endeudamiento familiar, según explica Forcadell (2006) “(...) se ha triplicado en menos de 10 años. Pasando del 34% de la renta disponible en 1986 y el 52% en 1997, al 105% en 2005 estando una

cuarta parte de la población endeudada a más de 15 años" (Forcadell, 2006:27)<sup>9</sup>. Los datos más preocupantes de este endeudamiento familiar llegan en 2008, donde según datos que aporta Pérez Beltrán (2009), dicho endeudamiento alcanza el 143% de la renta bruta disponible de las familias, todo ello como consecuencia del incremento de la deuda hipotecaria.

Sobre el porcentaje del salario destinado a la vivienda, Rodríguez López (2010) afirma que "(...) han sido mucho mayores de lo establecido y así mismo implica que la mayoría de los hogares medios no pueden tener acceso a la vivienda si no recibe algún tipo de ayuda pública" (Rodríguez López, 2010: 74).

Gráfico n° 4. Esfuerzo anual de los hogares para adquisición de vivienda periodo 1999-2009.



FUENTE: Banco de España. Extraído del Informe sobre la situación del sector de la vivienda en España.

En este gráfico se observa como el esfuerzo familiar va aumentando progresivamente, siendo 2008 el año donde supera con creces el porcentaje de ingresos familiares destinados a la vivienda con casi un 55%. A partir de este año va bajando aunque los porcentajes siguen siendo bastante elevados.

<sup>9</sup> Tomado de Fernández Durán (2006:11).

El mercado inmobiliario español ha vivido desde 1998 el ciclo expansivo más largo de los últimos cuarenta años. Esta expansión se ha visto acompañada de un preocupante aumento de los precios de la vivienda, que ha forzado a muchas familias a endeudarse intensamente para poder acceder a la compra de su residencia. El intenso crecimiento de los precios de la vivienda en los últimos años no habría sido posible sin las facilidades en las condiciones de acceso a los préstamos hipotecarios y el aumento de la duración de los mismos, condicionado por la bajada de los tipos de interés. Derivado de esto, muchas familias han dedicado una parte creciente de su renta al pago de la hipoteca, durante un periodo de tiempo cada vez mayor.

Haciendo referencia a las explicaciones que el Defensor del Pueblo hace sobre la situación de las personas que firmaron una hipoteca en el momento del *boom* inmobiliario, éste afirma que "La crisis económica es un acontecimiento imprevisible y fuera del control de los deudores hipotecarios, ya que suscribieron contratos en unas circunstancias que no son las actuales" (Dato, 2012:99). Además, advierte que no es posible adjudicar la misma culpabilidad en la adquisición de hipotecas a bancos que a clientes, ya que los primeros sí que conocen el funcionamiento del sistema financiero y juegan con una cierta ventaja en relación a la información de la que disponen, frente a los clientes que rara vez conocen los entramados del mercado financiero.

De esta manera difícilmente se puede hablar de igualdad entre las partes. Para definir bien la situación, tal y como dice Olivas (2009), hay que ser conscientes de que:

"(...) en los préstamos con garantía hipotecaria se han incluido frecuentemente cláusulas impuestas unilateralmente por la entidad bancaria e intereses moratorios abusivos. Contratos rutinizados, determinados por la urgencia de los

prestatarios para contar con recursos económicos mínimos para poder disponer de una vivienda; en consecuencia, contratos caracterizados por la ausencia de información básica y la falta de transparencia" (Olivas, 2009:5).

Por tanto, se evidencia una desigualdad entre las partes, donde muchas personas que firmaban una hipoteca no eran conscientes realmente de lo que firmaban. En este punto, cómo explica Pérez Beltrán (2009), además de la falta de información y desigualdad entre las partes, entra la publicidad engañosa que hacían los bancos.

Conscientes de esta situación de desigualdad, los poderes públicos han permitido a la banca, sin miramientos o control alguno, actuar interesadamente. Los relatores especiales de la ONU para el derecho a la vivienda, desde Kothari a Rolnik, ponen de manifiesto, en sus informes que "(...) la ausencia flagrante en el Estado español de políticas públicas eficaces de vivienda, que, sin duda, hubieran frenado la suscripción de hipotecas abusivas y el endeudamiento masivo de grandes segmentos sociales" (Olivas, 2009:7). Esta ausencia de control por parte de los poderes públicos ha hecho que "(...) se considere la vivienda como una simple mercancía que se puede comprar y vender como muchas otras: un objeto de consumo. (...) se han descuidado totalmente otros aspectos del derecho a una vivienda adecuada" (Rolnik, 2009: 16).

Retomando la cuestión del endeudamiento, Rodríguez López y López (2011) sostienen que el endeudamiento privado durante el *boom* fue muy elevado, mientras que el endeudamiento público se mantuvo más o menos estable, de esta manera afirman que "La deuda de los hogares y de las empresas se disparó hasta multiplicarse por tres entre 2000 y 2007, mientras que la del Estado se mantuvo estable

e incluso logró moderados superávit presupuestarios entre 2005 y 2007" (Rodríguez López y López, 2011: 46).

Los tipos de interés son otro factor que afecta en el crecimiento del endeudamiento familiar, Pérez Beltrán (2009) afirma que:

"La subida de tipos del Euribor fue de 2,20 en septiembre 2005; de 4,72 en septiembre 2007; y de 5,36 en julio 2008. Esto significa un incremento de la cuota mensual de un préstamo medio de 25 años de 552 euros en septiembre 2004 y de 867 euros en junio 2007" (Pérez Beltrán, 2009:18).

De manera paradójica, mientras la cantidad de cuota mensual de la hipoteca aumentaba, los salarios disminuían y las tasas de desempleo mostraban un crecimiento histórico, haciendo que el esfuerzo familiar en el pago de la hipoteca fuera mayor que en el momento de contratación de ésta. Frente a esta situación, las entidades adoptaron soluciones como la refinanciación, periodos de carencia, ampliación de los plazos hasta 50 años o hipotecas de cuota creciente. Soluciones que a corto plazo parecían adecuadas pero que a la larga se observó que eran inservibles, incluso ayudaban a acrecentar el problema.

Tal y como plantea Pérez Beltrán (2009), mientras "(...) la necesaria reforma de Ley del Mercado Hipotecario se limitaba a crear nuevas fórmulas de hipotecas recargables y abiertas que permitían dar una vuelta de tuerca más a la ya difícil situación financiera y económica de los consumidores y sus familias" (Pérez Beltrán, 2009:19).

Las medidas que el gobierno ha tomado hasta el momento tampoco sirven de ayuda para paliar el excesivo endeudamiento o la imposibilidad de pago de las cuotas hipotecarias, debido entre otras cosas a la minoría de beneficiarios de éstas. Así, la proposición de moratoria de dos años en el pago del préstamo para los trabajadores que se encuentran en desempleo y en unas situaciones concretas, se han concedido en muy pocas ocasiones.

Teniendo en cuenta la complejidad de la situación actual así como la falta de respuestas por parte de la administración, Olivas (2009) afirma que:

"Estas medidas pasan por reclamar, con carácter urgente, una ley adecuada que regule las situaciones de sobreendeudamiento, para reunificar deudas y permitir la salida a esta situación, imponer la negociación obligatoria - no optativa - entre el acreedor y el deudor, vigilándose los derechos de la parte más débil por un tercero imparcial, como sería un servicio público de mediación o un juez" (Olivas, 2009: 12).

En una comparación con Europa, ADICAE (2009) deja muy claro que dicho endeudamiento tiene como origen principal el crédito hipotecario y "(...) nos sitúa en los primeros puestos del ranking internacional del endeudamiento familiar, y ha alcanzado tal nivel de gravedad que la amenaza de embargo de la vivienda habitual, las nóminas, y otros activos patrimoniales de las familias, se cierne sobre cientos de miles de consumidores" (ADICAE, 2009:11).

En este sentido, Zunzunegui (2011) apunta que:

"(...) el 90% procede de la financiación de inversiones en activos inmobiliarios, es decir, de las hipotecas. Lo cual le hace destacar al Banco de España, en relación con lo que

ocurre en otros países, la considerable dependencia de las familias de nuestro país de la evolución de los precios de los activos inmobiliarios" (Zunzunegui, 2011:17).

Tal y como explica Rodríguez López (2009) resulta evidente que dicho esfuerzo supera ampliamente el nivel extremo considerado como razonable, que sería la tercera parte de los ingresos familiares. En España no hay escasez de parque inmobiliario, al contrario, hay una falta de viviendas asequibles para la población media a un precio razonable, en concordancia a su nivel de ingresos.

Sobre las consecuencias del endeudamiento, y haciendo referencia a la Constitución, ADICAE (2010) añade que:

"(...) las condiciones de vida son cada vez más duras porque el endeudamiento se come el poder adquisitivo de los consumidores. Y en ello la banca tiene mucho que callar por ser la principal instigadora. Con la colaboración de los poderes públicos, poco propensos a cumplir y hacer cumplir el artículo 47 de la Constitución, que consagra el derecho a una vivienda digna, poniendo todos los medios adecuados para ello incluyendo la lucha contra la especulación" (ADICAE, 2010: 7).

No se puede dejar de mencionar, como lo hace ADICAE (2009), la problemática añadida de la población inmigrante en el ámbito hipotecario y del sobreendeudamiento. Sobre este aspecto la Asociación afirma que "Las cerca de 500.000 familias inmigrantes hipotecadas han sido objeto de abusos especialmente perniciosos en la contratación de hipotecas, que les sitúan en posiciones de especial gravedad" (ADICAE, 2009: 13).

Esta población se encuentra en una situación de desventaja en diversos ámbitos, pero específicamente en relación con la vivienda y la

pérdida de ésta. Es conveniente resaltar que para los inmigrantes la salida del mercado laboral supone, además de la posible pérdida de la vivienda, la imposibilidad de renovar su permiso de residencia o acceder a un agrupamiento familiar.

En resumen, es importante manifestar la acentuación del problema del endeudamiento desde el inicio de la crisis económica, ya que las familias en los tiempos de crecimiento económico podían hacer frente a sus hipotecas, y como consecuencia del desempleo y la bajada de los salarios la situación se presenta de manera insostenible para muchas familias. Olivas (2009) advierte que:

"Las miles de familias expuestas en la actualidad al riesgo de perder su vivienda, así como las que ya la han perdido, la gigantesca tasa de sobreendeudamiento familiar, la grave afectación, originada por la pérdida del empleo y de poder adquisitivo, en los segmentos más débiles de la población (migrante, trabajadora, precaria), así como los factores que han influido en esta situación, implican que se deba hablar de una auténtica *crisis urbana*" (Olivas, 2009: 6).

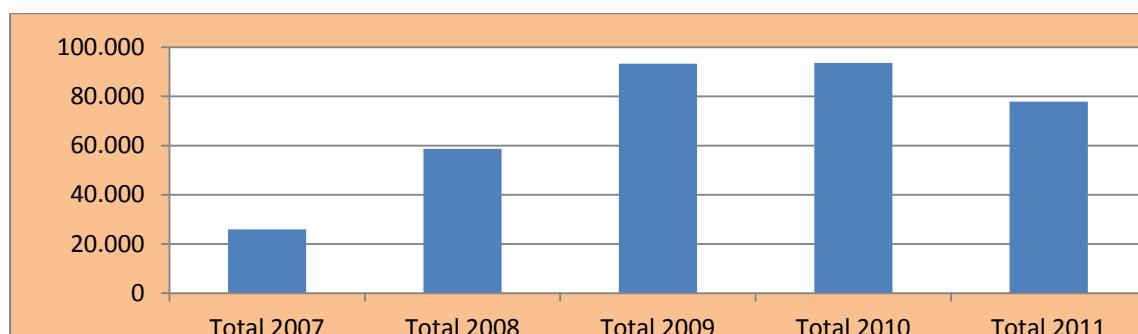
## 5.2 EJECUCIONES HIPOTECARIAS Y DESAHUCIOS.

Derivado de la crisis económica y unido al elevado esfuerzo económico que han asumido las familias para acceder a una vivienda en propiedad, destaca el fenómeno creciente de las ejecuciones hipotecarias y los desahucios en España.

Ante esta escenaria, Alemany (2011) explica que en los últimos años, miles de familias en el estado español han descubierto horrorizadas que al quedarse sin ingresos y no poder hacer frente al pago de su hipoteca, no sólo se enfrentan al drama de la pérdida de su vivienda, sino además quedan condenados con una deuda de por vida. Rodríguez López y López (2011) explican sobre esta situación que:

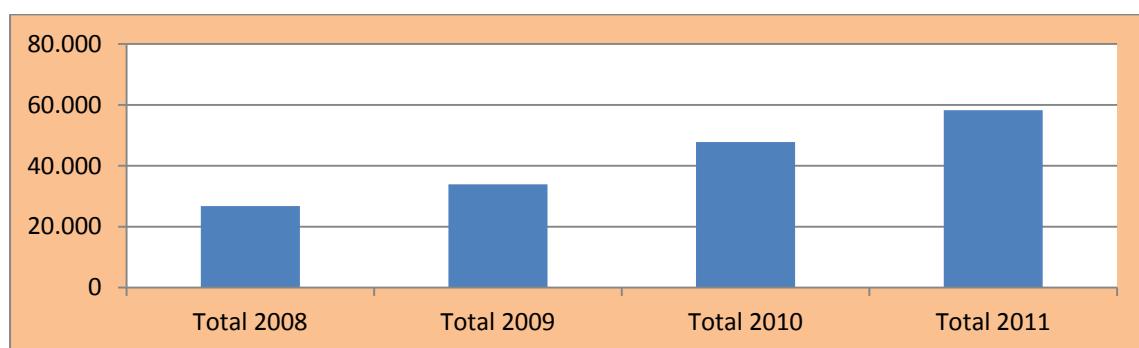
"El estancamiento y luego la progresiva caída de los precios de la vivienda, ha enfrentado a la mayor parte de la población a los graves problemas de endeudamiento asumidos en los años anteriores, unos valores patrimoniales decrecientes y unas rentas del trabajo estancadas, cuando no directamente mermadas por las ejecuciones hipotecarias o extinguidas por el rápido aumento del desempleo" (Rodríguez López y López, 2011:56).

Gráfico n° 5. Número total de ejecuciones hipotecarias 2007-2011.



FUENTE: Elaboración propia a partir de los datos del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ).

Gráfico nº6. Número total de lanzamientos hipotecarios periodo 2008-2011.



FUENTE: Elaboración propia a partir de los datos del CGPJ.

En los gráficos anteriores se aprecia cómo han ido aumentando progresivamente tanto las ejecuciones hipotecarias como los lanzamientos en los últimos años. Estos datos proporcionan un acercamiento a la realidad del fenómeno de los desahucios, pero son sólo un acercamiento ya que los datos no son exactos. Las cifras que ofrece el CGPJ hacen referencia a únicamente a los casos que se llevan a cabo por los servicios comunes y no se contabilizan los casos llevados en los juzgados de primera instancia<sup>10</sup>. Según denuncian las Plataformas de Afectados por la Hipoteca, con la contabilización de los juzgados de primera instancia la cifra total de desahucios en el período 2008-2011 se duplicaría.

Colau y Alemany (2012) critican que con estas cifras no se atiende a la diferenciación entre locales comerciales o viviendas, ni si las viviendas son habituales o son secundarias, ni las composiciones de las

<sup>10</sup> Primera instancia son órganos encargados de los procesos civiles y mercantiles (salvo, en cuanto a éstos últimos, los que corresponden a los Juzgados de lo Mercantil, cuando los hay). Aunque estos Juzgados se ocupan, en principio, de todo tipo de asuntos civiles, por acuerdo del CGPJ (art. 98 LOPJ) se pueden especializar en determinadas clases de asuntos (familia, ejecución de sentencias civiles, etc.).

Servicios comunes son las unidades de la oficina judicial que, sin estar integrados en un órgano judicial concreto, realizan labores centralizadas de gestión y apoyo derivadas de la aplicación de las leyes procesales a todos o alguno de los órganos judiciales de su ámbito territorial, con independencia del orden jurisdiccional al que pertenezcan y la extensión de su jurisdicción

familias desahuciadas, ni la deuda que persiste tras la subasta... Por tanto, no reflejan las consecuencias reales que se han podido causar sobre las familias desahuciadas, consecuencias que se vinculan a la relación que existe entre el derecho a la vivienda y otros derechos fundamentales. Otro aspecto que no queda reflejado en ningún documento en la actualidad, son las negociaciones que el hipotecado y el banco han llevado a cabo como causa del impago de la hipoteca (moratorias, carencias, dación en pago y condonación de la deuda).

El fenómeno social de los desahucios se trata de un fenómeno reciente en España y de gran magnitud, sobre el que las instituciones están ofreciendo escasas soluciones efectivas, tal y como añaden Colau y Alemany (2012) “(...) hablamos también de una situación de emergencia de la vivienda que está poniendo a prueba la capacidad de respuesta de las administraciones (...) que se encuentran totalmente desbordadas por la ola de desahucios que se producen cada día y que hasta ahora no está ofreciendo alternativas de realojamiento para las familias” (Colau y Alemany, 2012:94).

Las ejecuciones hipotecarias llevan todo un proceso que se repite en muchos de los casos. Éste se podría resumir en que la falta de recursos de las familias fruto del desempleo o la precariedad laboral provoca la imposibilidad de pago de las letras de la hipoteca. Es a partir de los tres meses de impago cuando se lleva a cabo el inicio del proceso de ejecución hipotecaria que finaliza en el desahucio<sup>11</sup>.

Como señalan Colau y Alemany (2012) el desempleo y el subempleo son la razones principales del impago de la hipoteca, a las que se suman las subidas de las cuotas (basándose en el Euribor y IRPH), la acumulación de deudas o divorcios. Tanto el IRPH como el CECA son unos tipos de interés con una variabilidad superior al

---

<sup>11</sup> Ver Anexo II de Mapa de una ejecución hipotecaria.

Euribor, y por tanto, más dañinos para las familias hipotecadas con este tipo de interés.

Otro aspecto importante que se relaciona con las ejecuciones y los desahucios, es la deuda que adquiere el individuo al ser desahuciado. Están teniendo lugar situaciones de desprotección e indefensión donde la persona o familia, aparte de ser desalojado de la vivienda, adquiere la obligación de pagar la parte de la deuda contraída después de todo el proceso. Dentro de esta deuda estaría incluida tanto la parte de la deuda de la hipoteca que no se llega a saldar tras el embargo y las costas judiciales del proceso. Según aparece en el artículo 1911 del Código Civil “(...) el cumplimiento de las obligaciones responde el deudor con todos sus bienes presentes y futuros... y las obligaciones se extienden a los avalistas que también lo pueden perder todo” (Colau y Alemany, 2012: 140).

Pérez Beltrán (2009) explica sobre estas ejecuciones que:

“(...) nuestra legislación prevé, art. 131 de la Ley Hipotecaria, una ejecución hipotecaria fulminante. El hipotecado además debe tener claro que cuando su caso entra en un juzgado, la deuda se incrementa automáticamente con intereses y costas. De esta deuda responde con la vivienda, la de sus avalistas pero también con todos sus bienes presentes y futuros” (Pérez Beltrán, 2009:21).

Sobre esta injusta aplicación de la ley, el autor añade que “(...) ni la legislación civil, ni la financiera, ni la procesal están pensadas para defender sus intereses legítimos. La normativa apenas permite soluciones que no sean el pago de la deuda” (Pérez Beltrán, 2009:22).

El Defensor del Pueblo (2012) también explica sobre este aspecto, que la colocación de las personas desahuciadas en los registros de morosos produce la exclusión financiera de estas personas, aumentando el desarraigo y el riesgo exclusión social. "La situación actual requiere extender los beneficios que ya recibe la banca al otro lado de la relación, al cliente sobreendeudado, que va a perder su vivienda (...) y al que le acecha el riesgo de exclusión social" (Zunzunegui, 2011:6).

En torno a esta misma cuestión, uno de los debates más discutidos en la actualidad es la regulación de la dación en pago. Esta fórmula como indica Alemany (2011) "(...) es una propuesta que permitiría a las familias empezar de cero, una propuesta que, formulada de una u otra manera, se aplica en todos los países de nuestro entorno" (Alemany, 2011:1). Sobre los beneficios que esta propuesta puede conllevar, Olivas (2009) argumenta que ésta sería más efectiva si fuera acompañada de medidas complementarias como el alquiler social en la misma vivienda.

Es injusto por tanto, que el Estado permita que "(...) las entidades financieras se adjudiquen los inmuebles por la mitad de su valor, reclamando el pago de la deuda restante, más los intereses y costas judiciales, a la persona en situación de insolvencia" (Valiño, 2009:62).

Se debe tener en cuenta que España es uno de los pocos países en el mundo en el cual no se acepta el capital hipotecado para saldar la deuda existente con la entidad bancaria. Por tanto, las familias a parte de tener que abandonar sus viviendas tienen que hacer frente a una deuda que difícilmente va a poder saldar, y como consecuencia de esto son incluidos en la "lista de morosos" lo que les conlleva a la privación de diversos servicios.

Si hacemos una breve panorámica de los países de nuestro alrededor se observa que por ejemplo en Alemania existe una ley específica del año 1994, que entra en vigor en el 1999, y que “(...) permite al deudor de buena fe exponer las razones de su situación, de forma que se pueda modular la deuda o incluso liquidarla si no caben otras alternativas” (Olivas, 2009:12). En el caso de Francia el Sistema de Código de consumo permite al juez conocer el contrato contraído entre las partes, así como la deuda contraída, concediendo, cuando la situación lo requiera, un aplazamiento de los plazos de pago, así como una rebaja en los tipos de interés; además, existe una ley (Ley Neiertz) que vía judicial establece las condiciones de negociación entre las partes y otra, que permite la condonación de la deuda.

Estos ejemplos esbozan mínimamente las diferencias que se encuentra entre el panorama legislativo de los países vecinos y el español, el cual beneficia claramente a la parte más fuerte, dejando a los ciudadanos en una situación de desigualdad frente al poder bancario.

La explicación de algunos políticos para negarse a la puesta en marcha de una medida como la dación en pago es como expresa la exministra Salgado la siguiente:

“(...) de aprobarse la medida, ocasionaría pérdidas para unas entidades financieras que atraviesan una situación delicada y que se encuentran en el punto de mira de los mercados. Ellos aumenta el riesgo de una intervención pública sobre bancos y cajas que obligaría al estado a emitir deuda para financiar el rescate y cuya factura acabarían pagando todos los contribuyentes” (Alemany, 2011:2).

Dicho autor, tras apelar en datos sobre la repercusión que tendría dicha medida sobre la economía bancaria, explica que si se aprobase “(...) las pérdidas por devaluación de activos inmobiliarios serían

soportables por parte de las entidades financieras (...) El problema no es lo que pierden, sino lo que dejan de ganar adjudicándose unas viviendas a precios de saldo, en lo que constituye un claro ejemplo de acumulación por desposesión" (Alemany, 2011: 4). A esto último el autor añade que "(...) el coste de oportunidad de no aprobar la medida no solo implica condenar a la pobreza y a la exclusión social a millones de personas, sino que supone hipotecar los recursos públicos de una generación entera y las políticas sociales del presente y futuro" (Alemany, 2011:6).

Sobre la dación en pago también habla el Defensor del Pueblo argumentando que:

"Hay que tener en cuenta que la liberación de las deudas de los particulares que nunca van a poder pagar, también tiene efectos positivos. Es un mecanismo que no sólo beneficia a los deudores de buena fe, sino a los acreedores, al sistema bancario y a la economía en su conjunto (...) A nadie beneficia y a todos perjudica mantener en la marginación y en la exclusión social y financiera a familias enteras que nunca podrán pagar sus deudas pendientes" (Dato, 2012: 97).

Fernández Durán (2006) ya predijo, poco antes del estallido de la crisis, la compleja realidad actual, donde la vivienda se ha transformado para diversos sectores de la sociedad, aquellos que no disponen de la vivienda en propiedad, en un bien de lujo, mientras que el derecho a la vivienda, tal y como lo nombra la Constitución, sea inexistente. Sobre este aspecto, el autor expone que:

"Es una verdadera paradoja que en momentos de auge de ciclo inmobiliario se agraven las problemáticas sociales ligadas a la vivienda. Su impacto será más visible a medio plazo en las calles, pues provocará seguramente un fuerte

auge de la población sin techo, al tiempo que se hipotecan las vidas al banco o al trabajo asalariado de sectores muy amplios de la población" (Fernández Durán, 2006:25-26).

En concordancia con esto último, Mayoral (2009) argumenta que:

"Se está delante de un problema que trasciende lo mercantil y lo civil, para entrar de lleno en un conflicto en el que se vulneran los derechos humanos, en el que los sectores más vulnerables de la sociedad están siendo sometidos a un saqueo por parte de las entidades financieras, que les sitúa a muchos de ellos en situaciones de exclusión social (...) El fraude inmobiliario y la estafa hipotecaria constituyen un atentado contra los derechos de la comunidad de la gente trabajadora y los Derechos Humanos, por lo tanto es preciso exigir el esclarecimiento de la verdad y el derecho a la justicia, así como medidas urgentes que palien los efectos provocados a las víctimas" (Mayoral, 2009: 59).

Tal y como se ha mencionado anteriormente, la población inmigrante es uno de los grupos más afectados en este panorama. Mayoral (2009) señala específicamente a los inmigrantes de origen ecuatoriano como los más afectados. En relación a ellos explica que la afirmación de su asentamiento estable en España motivó la posibilidad de reunificación familiar, y que "La ausencia de una oferta suficiente de alquiler y la inestabilidad que ofrece la legislación española a las personas inquilinas desde el decreto Boyer, se unió al incentivo permanente que desde las administraciones públicas promovió el acceso a la vivienda mediante la propiedad y el préstamo hipotecario" (Mayoral, 2009:51). Pasaron en la mayoría de los casos, de vivir compartiendo piso, a comprarse un piso de segunda mano donde convivía el núcleo familiar, en la mayoría de los casos, como ratifica el autor, pisos de más de 30 años.

Las operaciones compra-venta se impulsaron en gran parte por intermediarios, la mayoría inmobiliarias. Para la firma de muchas hipotecas de personas inmigrantes se realizaban todo tipo de "artimañas", de esta manera explica el autor que:

"Estos mismos intermediarios, en conveniencia en muchos casos con el personal de las entidades financieras, incluían a desconocidos entre sí como avalistas, en otros casos como titulares del préstamo e inclusive como copropietarios de las viviendas para eludir así el control de riesgos. De esta forma, las operaciones de compraventa y de contratación de préstamos se encontraban fuera del control de los futuros propietarios hipotecados" (Mayoral, 2009:53).

Esta situación, como revela el autor, explica la existencia de avales cruzados entre familias de inmigrantes que ni siquiera se conocían, creando una cadena de hipotecados y avalistas. Otro aspecto a resaltar es la negación, que se les está dando a muchas personas, en especial a inmigrantes, al acceso a la justicia gratuita.

El derecho a la justicia gratuita es reconocido en el artículo 3.1 de la ley 1/1996 de Asistencia Jurídica gratuita. En el 3º Fórum Hipotecario de Catalunya, las entidades participantes denuncian que está siendo negada la justicia gratuita a muchas familias en procesos de ejecución hipotecaria. La consideración de propietarios de la vivienda o la superación de los ingresos máximos establecidos por la ley son las razones principales que ofrecen desde los juzgados para negar el derecho a dicha asistencia.

Para finalizar con este apartado, y tras describir los efectos sociales del estallido de la burbuja inmobiliaria, cabe señalar que en el contexto actual que vive España, donde la pérdida del empleo, la

pérdida de la vivienda, la pérdida del permiso de residencia, la negación a la justicia gratuita, el recorte de los recursos sociales... hace que los niveles de pobreza aumenten de manera preocupante.

Esta afirmación tiene sentido si atendemos a la definición que el Comité de Derecho Económicos, Sociales y Culturales de la ONU hace sobre el término de pobreza:

"(...) negación de los derechos humanos, como una condición humana que se caracteriza por la privación continua o crónica de los recursos, la capacidad, las opciones, la seguridad y el poder necesarios para disfrutar de un nivel de vida adecuado y de otros derechos civiles, culturales, económicos, políticos y sociales" (en Mayoral, 2009:61).

## 6. ZARAGOZA: EL FÉNOMENO INCIPIENTE DE LOS DESAHUCIOS

Tras un repaso por las consecuencias sociales que ha provocado el estallido de la burbuja inmobiliaria, y en concreto el fenómeno de los desahucios, en este apartado se va a realizar una descripción general de la situación que se vive en Zaragoza respecto a este fenómeno.

Las últimas cifras presentadas por el CGPJ, que corresponden al 1º trimestre de 2012, muestran que en Aragón se han producido 1.309 desahucios. En el caso concreto de Zaragoza, se han llevado a cabo 1.122 desahucios en este primer trimestre, una media de 13 desahucios al día.

Estos datos demuestran la dimensión que ha adquirido el fenómeno de los desahucios el cual, muestra una tendencia creciente respecto a los datos del año anterior.

### 6.1 LA PLATAFORMA STOP DESAHUCIOS EN ZARAGOZA.

En respuesta a la situación de desigualdad social y vulneración del derecho a la vivienda, nace, a raíz de la acampada del 15M en la ciudad de Zaragoza, Stop Desahucios Zaragoza. Su creación se vincula con la experiencia anterior de las Plataformas de Afectados por la Hipoteca de Cataluña y Murcia, ya que a partir de estas últimas nace, a nivel estatal, la campaña Stop Desahucios.

La plataforma se crea con el objetivo principal de reivindicar el cumplimiento efectivo del derecho a la vivienda. Para ello sus acciones se basan principalmente en la paralización de los desahucios, la promoción de la ILP para la aprobación de la dación en pago con carácter retroactivo, la denuncia de la especulación inmobiliaria y las

prácticas abusivas por parte de los bancos y cajas así como en la denuncia de la existencia de viviendas vacías. Cabe destacar que la plataforma únicamente actúa en casos de primera vivienda o vivienda habitual.

Lo que en primer momento se quería gestionar a través de las diferentes Asambleas de los barrios de la ciudad de Zaragoza, pasó a constituir un grupo motor de lucha específica antidesahucios. Este grupo motor inició campañas de visibilización del fenómeno de los desahucios en la ciudad, con el fin de participar en piquetes antidesahucios a través de la desobediencia civil. El éxito de las campañas se constató en el aumento de participantes, que llevó a la creación de un grupo más sólido de trabajo.

Esto último provocó una mayor llegada a la plataforma de personas afectadas por la hipoteca, haciendo necesaria una organización mayor, para lo que se establecieron asambleas semanales en las que se trataran los diferentes casos y se organizaran las acciones reivindicativas.

La inexperiencia de los participantes de la plataforma en los procedimientos de ejecuciones hipotecarias y lanzamientos, obligó a la plataforma a recurrir a ayuda de expertos en cuestiones legales. Creándose así, en febrero de 2012, un servicio de asesoría jurídica gratuita, en el que abogados y activistas estudiaban individualmente el caso de los afectados que acudían a la plataforma. Este estudio es imprescindible para comprobar la situación jurídica de cada caso y conocer la situación socioeconómica de la familia afectada estableciendo una estrategia de actuación determinada, ajustada a las necesidades concretas.

A partir de las asambleas semanales y la asesoría jurídica se observa la importancia de atender a los afectados ofreciendo ayuda jurídico-legal, sin olvidar el apoyo psicológico indispensable para la

persona que se enfrenta a un proceso de este tipo. Por un lado, la plataforma actúa como un mecanismo de reivindicación y como un servicio de información, y por otro, actúa como un grupo de autoayuda de personas con problemas en el pago de la hipoteca.

Uno de los retos principales de la plataforma, es lograr la participación activa de los afectados, tanto en las asambleas como en las acciones reivindicativas, intentando conseguir un empoderamiento de la persona y del grupo.

En cuanto al proceso que se lleva a cabo cuando una persona afectada llega a la plataforma se puede resumir en los siguientes pasos:

- Exposición del caso en la asamblea en la que se dan consejos de los primeros pasos a seguir.
- Recogida de información y estudio del caso en la asesoría jurídica.
- Decisión conjunta, entre el afectado y la plataforma, de las acciones que se van a llevar a cabo (negociación con el banco, petición de la dación en pago y/o alquiler social, acciones de protesta en la entidad bancaria, exposición del caso en los medios...).
- Participación en las acciones conjuntas y asambleas, y seguimiento del caso.

La plataforma no está constituida legalmente, no tiene estatutos ni representación formal y es apartidista. No tiene una estructura jerarquizada y las decisiones son tomadas únicamente a través del consenso en las asambleas. En ellas, participan de manera estable unas 20 personas aproximadamente entre activistas y afectados, a los que se suma el apoyo de abogados colaboradores, asociaciones de barrio como Actur parque Goya, Delicias y San Jose, la FABZ (Federación de asociaciones de barrios de Zaragoza), ADICAE

Zaragoza y la Asociación de Consumidores, Red de Ahorradores e Inversores de Huesca.

Dada la relevancia que ha adquirido la plataforma en los últimos meses, y el reconocimiento del trabajo que está llevando a cabo, instituciones como la Sociedad Municipal de Zaragoza Vivienda, DGA y Servicios Sociales, Izquierda Unida y otras asociaciones, se han puesto en contacto con la ella para realizar un trabajo conjunto en la búsqueda de soluciones del fenómeno de los desahucios.

La estrategia de actuación de Stop Desahucios se basa principalmente en la presión social y mediática. Utiliza este mecanismo de reivindicación y protesta debido a la inexistencia de medidas legales que velan por la protección de la persona inmersa en un proceso de ejecución hipotecaria y desahucio. Estos actos de protestas son empleados como medio para conseguir la solución más favorable para las familias, ya que los bancos todavía protegen su imagen.

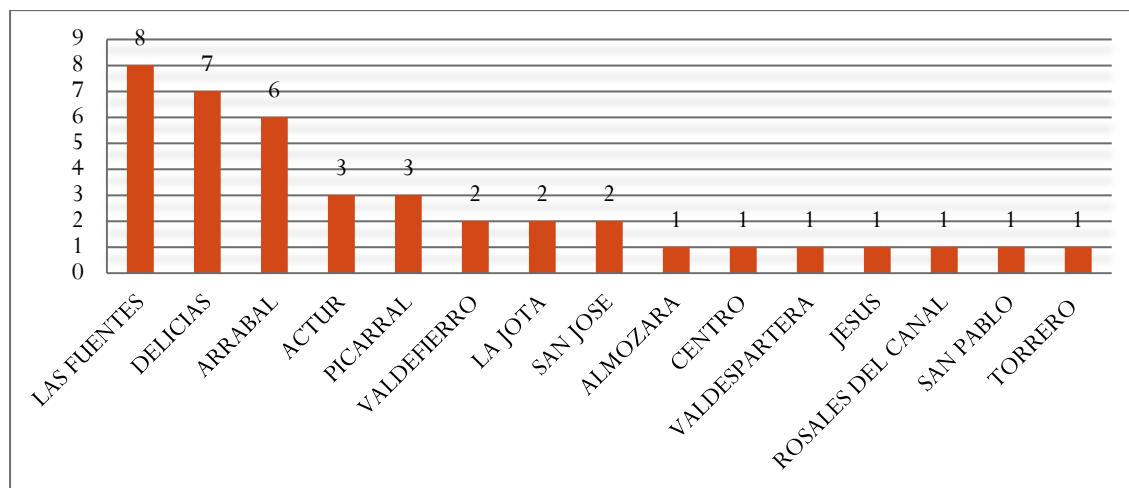
## **6.2 RESULTADO DEL ESTUDIO DE LOS DATOS RECOGIDOS EN LA PLATAFORMA STOP DESAHUCIOS ZARAGOZA.**

Tras explicar qué es, cómo se organiza y cómo trabaja la plataforma de Stop Desahucios Zaragoza, se va a analizar la realidad de las personas afectadas que acuden a la Plataforma. Esto ayudará a un acercamiento a la situación que sufren las familias a causa del fenómeno de los desahucios.

Los datos que se presentan a continuación se extraen a partir de la información de las fichas que durante el periodo febrero-julio de 2012 se ha ido recogiendo en la asesoría jurídica de la Plataforma Stop Desahucios de Zaragoza. El universo de los datos es de 56 afectados, y representan una muestra del fenómeno en la ciudad de Zaragoza.

El gráfico que aparece a continuación hace referencia a la **localización de la vivienda** de los afectados en los diferentes barrios de la ciudad.

Gráfico nº7. Localización por barrios de las viviendas de los afectados.



FUENTE: elaboración propia a partir de las fichas de la Plataforma Stop Desahucios Zaragoza, febrero-julio 2012.

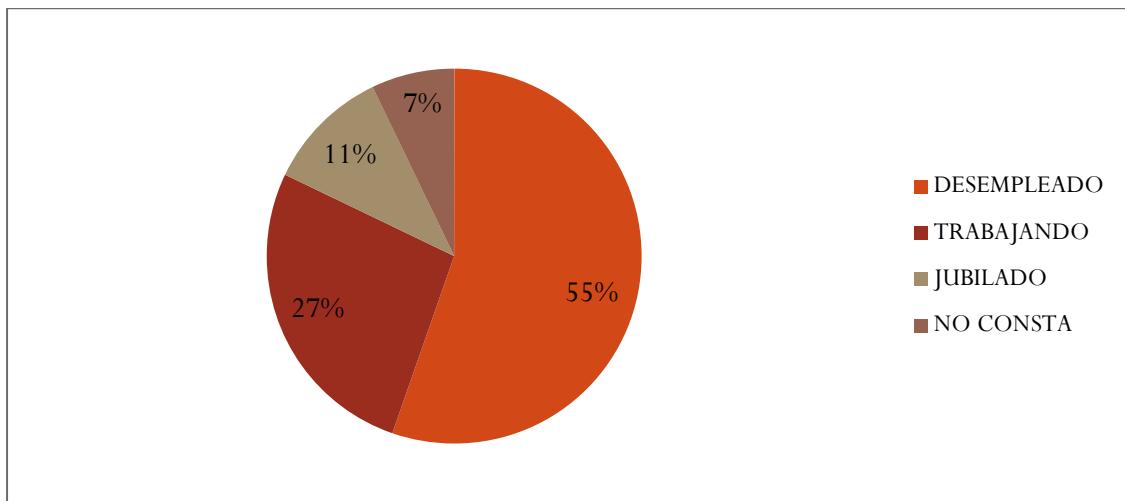
En el gráfico se observa que los barrios más afectados de la ciudad son Las Fuentes, Delicias y Arrabal. Responde a los barrios obreros con mayor densidad de población de la ciudad, por tanto los primeros afectados por la crisis, donde el desempleo y subempleo se ha acentuado más rápidamente. De ésta manera, podría explicarse que son los más afectados porque son los que cuentan con mayor número de habitantes y donde reside población con más riesgo de exclusión.

Aunque la localización que muestra el gráfico se centraliza en estos tres barrios, el fenómeno abarca prácticamente todas las zonas de la ciudad. No debemos obviar, que aunque no aparezca en el gráfico, la Plataforma atiende casos de personas de pueblos de la provincia de Zaragoza, en concreto 9 casos, incluso ha llegado a acudir algún afectado con problemas de vivienda en otras provincias.

En el siguiente gráfico aparece reflejada la **situación laboral** en la que se encuentran los afectados, en el que se observa que más de la

mitad de los afectados está en situación de desempleo. Las personas ocupadas, en su mayoría, lo están en empleos temporales o subempleos. El 11% correspondiente a jubilados, son personas avalistas de familiares que no han podido hacer frente al pago de las hipotecas.

Gráfico nº8. Situación laboral de los afectados.

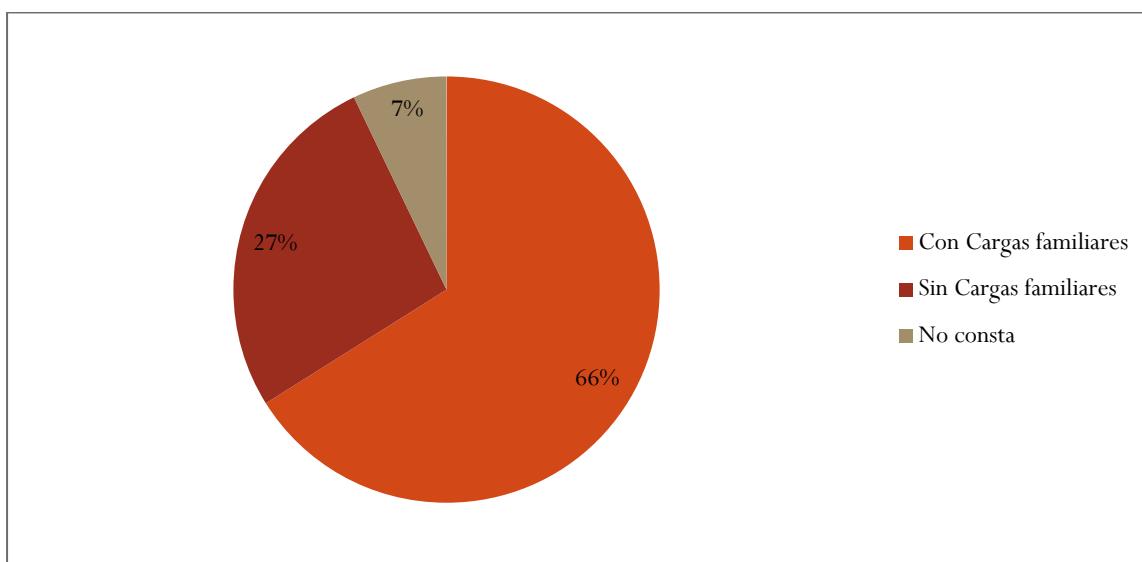


FUENTE: elaboración propia a partir de las fichas de la Plataforma Stop Desahucios Zaragoza, febrero-julio 2012.

La causa principal del impago de la cuota hipotecaria es la falta de ingresos en la unidad familiar, derivadas del desempleo o subempleo. De acuerdo con esto cabe recordar que según los últimos datos del INE, en la provincia de Zaragoza, hay una tasa de paro del 20%. Otro aspecto a destacar, es que un número elevado de personas afectadas pertenecían al sector ocupacional de la construcción o actividades relacionadas directamente con ésta.

Atendiendo a las **cargas familiares** que tienen las familias con problemas en el pago de la vivienda, se debe explicar, que en la recogida de datos se ha interpretado por cargas familiares la presencia de menores y/o personas dependientes en la unidad familiar. Según los datos recogidos el 66% de los afectados tienen personas a su cargo.

Gráfico nº 9. Situación de los afectados respecto a las cargas familiares.



FUENTE: elaboración propia a partir de las fichas de la Plataforma Stop Desahucios Zaragoza, febrero-julio 2012.

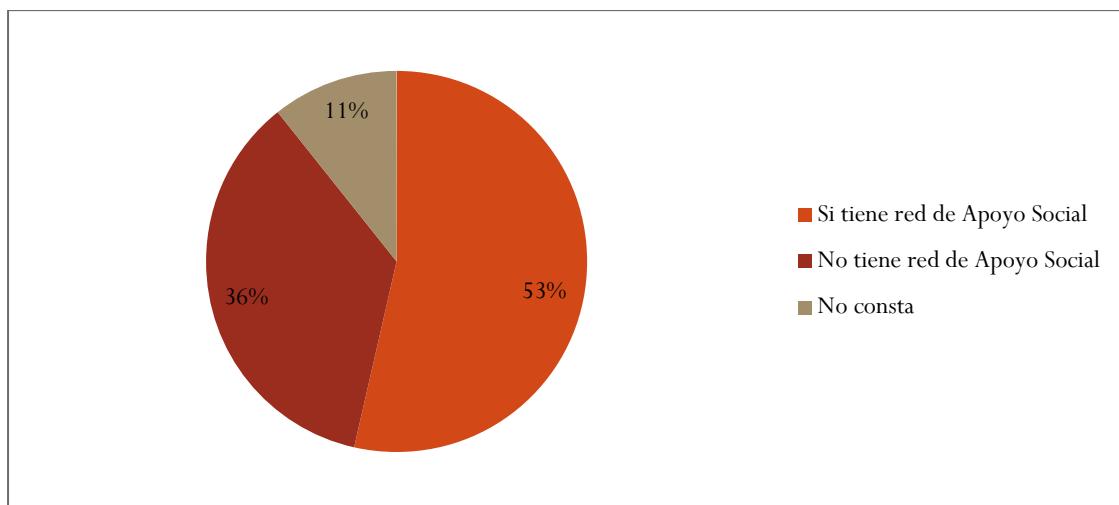
El hecho de que se hable de familias con menores y/o personas dependientes implicadas en procesos de ejecución hipotecaria y desahucios, agudiza la complejidad de la situación. Se explica ya que ante la pérdida de la vivienda, la búsqueda de una vivienda alternativa es más complicada para las familias de varios miembros que para personas sin cargas.

De ésta manera, no se deben obviar las repercusiones tanto sociales como psicológicas que conlleva, para todos los miembros de la familia, la posible pérdida de la vivienda. Por ejemplo, en algunos casos la familia tras el desahucio regresa a la vivienda de la familia extensa, situación que puede desencadenar en problemas de convivencia y hacinamiento.

Sin embargo, el **apoyo familiar**, se convierte en uno de los mecanismos de retención ante el desborde social del fenómeno. No se debe olvidar que el sistema de bienestar característico de España es definido como familiarista.

En el siguiente gráfico se presentan los datos sobre la existencia de apoyo familiar de los afectados. Es importante explicar, que desde la plataforma, se recogió esta información entendiendo la red de apoyo como la existencia de familiares o amigos ofrecidos a prestar alojamiento o espacio donde guardar muebles y otros enseres, así como la donación de ayuda económica para comida o ropa, no para el pago del préstamo.

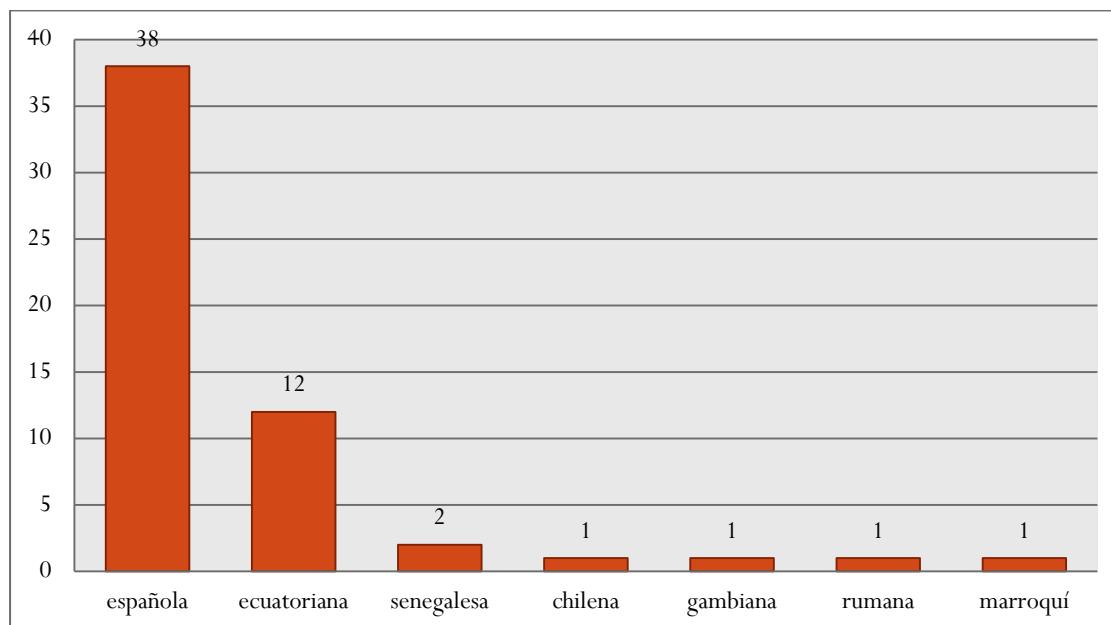
Gráfico nº 10. Situación de los afectados respecto la tenencia de red de apoyo social.



FUENTE: elaboración propia a partir de las fichas de la Plataforma Stop Desahucios Zaragoza, febrero-julio 2012.

Otro aspecto que se ha recogido en las fichas es la **nacionalidad** de las personas afectadas. Si se atiende a los datos que presenta el gráfico siguiente, no son los inmigrantes el número más elevado de afectados como se tiende a creer de manera generalizada, sino la población autóctona, representando casi el 70% de los casos. Estos datos coinciden con los resultados que presentaba Colau y Alemany (2012) en el análisis sobre 6.000 afectados de la PAH de Barcelona.

Gráfico nº 11. Nacionalidad de los afectados.



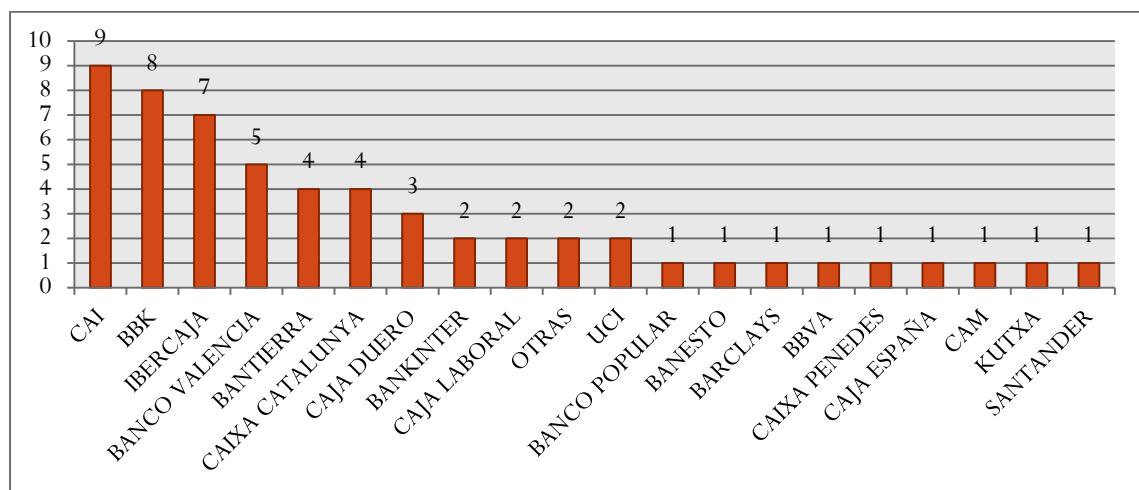
FUENTE: elaboración propia a partir de las fichas de la Plataforma Stop Desahucios Zaragoza, febrero-julio 2012.

Con estos datos se comprueba lo que afirmaba Mayoral (2009) sobre los inmigrantes ecuatorianos, a los que señalaba como los inmigrantes más perjudicados por los desahucios. Si bien, los inmigrantes son uno de los grupos más próximos a la exclusión social, esto se debe en muchas ocasiones a la falta de red familiar y a la ocupación de trabajos más precarios.

Aunque el número de afectados autóctonos supera con creces al de afectados inmigrantes, son estos últimos los que desarrollan una mayor participación y sentimiento de pertenencia al grupo dentro de la plataforma.

El siguiente gráfico, y último en éste apartado, muestra las **entidades bancarias** con las cuales adquirieron la hipoteca los afectados.

Gráfico nº 12. Entidades bancarias con las que adquirieron la hipoteca los afectados.



FUENTE: elaboración propia a partir de las fichas de la Plataforma Stop Desahucios Zaragoza, febrero-julio 2012.

Destacan CAI e Ibercaja, ya que son las entidades que han concedido mayor número de hipotecas en Zaragoza debido su peso y pertenencia a la Comunidad de Aragón. Por otro lado, la presencia de BBK en segunda posición sirve para mencionar que es una de las entidades más duras a la hora de negociar con las familias y la plataforma.

### 6.3 RESPUESTA DE LA ADMINISTRACIÓN AL FENÓMENO DE LOS DESAHUCIOS EN LA CIUDAD DE ZARAGOZA.

En las siguientes líneas se exponen las diferentes medidas que la administración pública ha llevado a cabo ante el elevado número de desahucios registrados en España desde el inicio de la crisis económica.

A nivel estatal, desde comienzo de la crisis económica, la primera medida que se toma por parte del gobierno socialista como respuesta al impacto de las ejecuciones hipotecarias y desahucios es en julio de 2011. Se trata de un decreto con el que se aumenta el sueldo embargable de 700 a 962 euros, y se cambia el mínimo por el que una

entidad financiera puede adjudicarse la vivienda en una subasta desierta, pasando del 50% al 60% del valor de tasación.

A principios de 2012, el gobierno del PP aprueba el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de Medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, que incluye el Código de Buenas Prácticas. A este Código se adhieren voluntariamente prácticamente todas las entidades bancarias, salvo puntuales excepciones.

El objetivo de dicho Real Decreto es paliar la situación a través de la flexibilización de determinadas fórmulas como la carencia o la moratoria a unos intereses más bajos, así como la concesión de la dación en pago en determinados casos. A simple vista la medida puede presentarse como una solución adecuada, sin embargo, de acuerdo con los datos de ADICAE, sólo el 20% de los casos se ajusta a los requisitos del Código de buenas prácticas, y en otras ciudades como Barcelona este porcentaje no alcanza el 5%.

Pasando al caso concreto de la ciudad de Zaragoza, las medidas más importantes en respuesta a las ejecuciones hipotecarias y los desahucios, han sido las ayudas financieras a las personas que han sufrido el desahucio de su vivienda y la apertura de la Oficina de Mediación Hipotecaria de la Sociedad Municipal de Zaragoza Vivienda.

La primera, incluida en el Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012, y aprobada en mayo de 2012, tiene como finalidad facilitar el pago del alquiler a las familias con menos recursos, y en especial a las familias desahuciadas a partir del 1 de enero de 2012.

Según datos del Heraldo de Aragón<sup>12</sup>, la ayuda la han solicitado 1.210 personas (871 en Zaragoza, 173 en Teruel y 166 en Huesca), y

---

<sup>12</sup> Extraído de <http://www.heraldo.es/noticias/aragon> (última consulta 23/07/2012)

se estima que se beneficiarán de dicha ayuda entre 400 y 500 personas aproximadamente.

La segunda, la Oficina de Mediación Hipotecaria se ha puesto en marcha en junio de 2012 por la Sociedad Municipal de Zaragoza vivienda, y cuenta con la colaboración de Real e Ilustre Colegio de Abogados de Zaragoza y la Fundación Ecología y Desarrollo (ECODES).

La oficina tiene como finalidad actuar como mediador entre la entidad bancaria y el deudor, intentando buscar la mejor solución para ambas partes evitando que la situación desencadene en el desahucio.

Desde su puesta en funcionamiento, la Sociedad Municipal de Zaragoza Vivienda afirma haber recibido más de 40 casos. Cabe señalar que la oficina únicamente atiende los casos de viviendas de la ciudad de Zaragoza que sean residencias habituales y su valor de compra no exceda los 180.000 euros, tal y como aparece en el Real Decreto-ley 6/2012.

Para finalizar con este apartado, es conveniente señalar la insuficiencia de los recursos y servicios destinados como respuesta a las consecuencias de los desahucios en Zaragoza. Por ejemplo, en Zaragoza Vivienda cuentan con 2.000 viviendas de alquiler social para una población que supera los 700.000 habitantes, y para las que un requisito de acceso es contar con una nómina estable. Por otro lado, desde los Servicios Sociales no existen ayudas o respuestas específicas en materia de vivienda, aunque sí que se contempla la falta de recursos para una vivienda en la concesión de otras ayudas como el Ingreso Aragonés de Inserción o las Ayudas de Urgencia.

## 7. ANÁLISIS DE DATOS DE LA INVESTIGACIÓN

En este apartado se va a analizar la información recogida a través de las técnicas de investigación utilizadas, relacionándola con las ideas desarrolladas en los apartados anteriores. Este análisis servirá para confirmar o refutar las hipótesis planteadas en un principio, para lo que se va a seguir un esquema de desarrollo acorde a dichas hipótesis.

Sobre el ejercicio del artículo 47 de la Constitución Española que trata el derecho a una vivienda digna, se afirma que dicho derecho está siendo vulnerado. Durante la investigación se ha observado cómo el incumplimiento de éste artículo viene motivado por la falta de políticas públicas y medidas legislativas que defiendan de manera efectiva el derecho a la vivienda. Cabe resaltar, que la vivienda se entiende como un derecho social fundamental, sin embargo, a lo largo de la historia de España, la vivienda se ha considerado como un bien económico y de consumo, primando su valor de cambio ante su valor de uso.

La vivienda no es solo un espacio o un techo bajo el que estar, sino que, es la base para el bienestar completo de la persona, donde ésta desarrolla su vida diaria y adquiere un sentido de pertenencia a la comunidad. Esto guarda relación con la vinculación que posee la vivienda con otros derechos fundamentales como el derecho a la seguridad, a la salud, a la intimidad... Tal y como explican las trabajadoras sociales de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda:

(...) el disponer de una vivienda digna es lo que hemos hablado siempre es que está relacionado con otros derechos, aunque con una vivienda solo no se garantiza el bienestar social completo en otras áreas. (...) de hecho, fijaros a muchas familias les cambia incluso el como vienen vestidos a la oficina, lógicamente no es lo mismo salir a ducharte al lugar

fuera donde no tienen agua caliente... a ducharte en un lugar dentro de la vivienda, que disponen de agua caliente y todas las pautas de habitabilidad, entonces es la sensación personal que la familia va adquiriendo es como más ilusionante de cara a presentarse a un trabajo, de cara a que ese niño tenga un espacio donde estudiar en su cuarto, llevar amigos a casa... es mucho más de un techo, va mucho más allá" (Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, entrevista nº 1).

Desde Cáritas también se resalta la importancia de la vivienda en el bienestar de la vida de las personas, afirmando que "La vivienda es un derecho fundamental que no se está cumpliendo. Hay que avanzar como sociedad en reclamar más este derecho, facilitar una vivienda accesible de acuerdo con los ingresos y situación de cada familia" (Cáritas Zaragoza, entrevista nº5).

En referencia a la responsabilidad que sustenta el Estado sobre este derecho, se entiende que no ha hecho su labor de manera efectiva, ya que, las medidas legislativas en materia de urbanismo llevadas a cabo durante el último medio siglo han estado encaminadas al crecimiento económico e industrial del país. No solo ha sido las políticas de pasividad y la falta de control de las instituciones públicas, sino que además, han permitido y favorecido la especulación con este derecho.

Un "juego especulativo" en el que durante años se han estado enriqueciendo tanto bancos, cajas, como empresas de construcción o inmobiliarias, con el gobierno como cómplice haciendo de la vivienda un bien de inversión.

Como se ha tratado en el Marco Teórico, en España han tenido lugar varios booms inmobiliarios, cada uno caracterizado por el contexto en el que se han desarrollado. Centrándonos en el último boom, distinguido por el volumen de construcción y exagerados precios

de la vivienda, éste ha surgido en el momento de globalización de los mercados a nivel internacional.

Mientras ha habido un periodo record de construcción, la necesidad de vivienda no ha sido cubierta. El aumento de los niveles de construcción y el de precios, no ha tenido lugar por una mayor demanda, sino, que ha respondido a intereses privados.

Además cabe añadir, como dicen Rodríguez López y López (2011) que el precio del suelo no es el que aumenta, sino que son las expectativas de precio de venta el que lo revaloriza. Es destacable la importancia de la "Ley del todo urbanizable" de 1998, en el que los gobiernos cobran relevancia en este "juego especulativo" participando de él y permitiendo el aumento de los niveles de corrupción urbanística.

Sobre ésta situación desde la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda afirman que:

"(...) en relación a políticas en general en España ha habido una especulación del suelo, de la construcción por parte de las constructoras de aprovechamiento de sacar beneficios, por eso las políticas de vivienda no van dirigidas al bienestar, de hecho en Europa si hay más viviendas de alquiler y se ha controlado más la especulación" (Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, entrevista nº1).

Desde Servicios Sociales también se alega sobre esta situación que:

"(...) el tema de vivienda debería de haber estado más regulado siempre no en estos momentos de crisis (...) Un fallo ahí ha sido el no tener una normativa clara para fijar el precio del suelo y la vivienda. Hay mucho parque de vivienda, mucha cantidad de vivienda en los barrios vacía y se está

“construyendo vivienda a la vez” (SS.SS. Comunitarios barrio Delicias, entrevista nº2).

En relación con las políticas de vivienda, éstas han repercutido en la aparición de esa “cultura de la propiedad” de la que se ha caracterizado a la sociedad española. Sin embargo, tal como argumenta Colau y Alemany (2012) la decisión de comprar vivienda no forma parte del ADN del español. Como se ha expuesto en el anteriormente, en los años 50 el porcentaje de viviendas en propiedad y en alquiler estaba equilibrado.

Por tanto, la llamada “cultura de la propiedad” ha tenido lugar gracias a las políticas que se han llevado a cabo donde el crecimiento económico del país se ha basado fundamentalmente en la construcción y venta de vivienda. El alquiler no era una opción que pareciera interesar y el sentimiento que se tenía al pagar un alquiler era el malgastar el dinero. Además, el precio de la vivienda en alquiler subió considerablemente debido, en parte, a que dentro de la especulación, hubo cabida para casos en los que se compraba vivienda secundaria, que se alquilaba, y con lo percibido de dicho alquiler se pagaba la hipoteca.

Desde Stop Desahucios se hace referencia a esto último exponiendo que en los momentos de creación de la burbuja inmobiliaria “(...) tenías que tener una casa porque no podías vivir de alquiler, te decían que la vivienda era una inversión segura porque su precio nunca iba a bajar... Los avales que se daban con esa alegría, las hipotecas que se dieron sin asegurarse bien de que se pudiera luego pagar” (Activista de Stop Desahucios Zaragoza, entrevista nº3).

En las entrevistas a los afectados por la hipoteca, también se hace referencia a las razones que les llevaron a comprar una vivienda antes que a alquilar. La ocupación de un puesto de trabajo que les proporcionaba cierta estabilidad económica hacia que tuvieran

capacidad para afrontar una cuota hipotecaria que era similar en coste al pago de un alquiler. Esa similitud en precios, junto con las facilidades que ofrecían los bancos llevó a la decisión de comprar una vivienda.

De esta manera explica uno de los afectados su situación "(...)me llevó a comprar el piso pues la facilidad que te da el banco, el banco cuando vieron que la nómina estaba ya bien y estaba antes de alquiler y eso pensé que lo que pagaba me iba a salir mejor" (Afectado 4, entrevista nº10).

Como causas de este hecho, encontramos que las ventajas fiscales para la compra de vivienda, así como los bajos tipos de interés y las facilidades en concesión de créditos hipotecarios, han hecho que la compra de vivienda fuera la opción más ventajosa para las familias en las últimas décadas, y con más incidencia en los últimos años.

Es interesante recalcar el contenido de los mensajes que se lanzaban a la población desde las instituciones públicas a través de los medios de comunicación. Con ellos se fomentaba la inmediatez de compra ya que el precio en vivienda nunca iba a bajar, al contrario, subía de manera desorbitada, utilizaban en sus argumentos la afirmación de inversión segura que se hacía al comprar vivienda y los altos beneficios que se alcanzaban.

Una participante de la plataforma Stop Desahucios Zaragoza, trabajadora en una inmobiliaria en el periodo de auge económico, argumenta la inquietud generalizada por comprar una vivienda, "La gente yo creo que claro, miraba pisos, y hoy vale 20 millones, pero en una semana ya valía 25 y claro la gente seguía mirando pero ya de 20 no quedaban (...) yo creo que se sentían agobiados y compraban porque subían por momentos una burrada" (Activista de Stop Desahucios Zaragoza, entrevista nº 3).

Después de analizar cómo la cultura de la propiedad es un aspecto que se ha impuesto a raíz de las políticas aprobadas. Seguramente si se hubiera apostado por otro modelo económico de crecimiento sin concebir la vivienda como un bien de consumo o de inversión, haciendo una apuesta mayor por la vivienda en alquiler, la cultura de la propiedad no hubiera sido un rasgo definitorio en el régimen de tenencia de la vivienda en la sociedad española.

Aunque, la compra ha venido estimulada por parte de los poderes públicos, no hubiera sido posible si los bancos no hubieran prestado dinero a las familias con unos requisitos muy asequibles. El hecho de no asegurarse debidamente de la capacidad de pago de las familias, se ha mantenido por parte de los bancos ante la permisividad de los gobiernos. Durante los años de apogeo económico, los bancos han hecho todo lo posible para captar clientes y firmar hipotecas, llegándose a dar incluso casos de estafa.

Uno de los requisitos que se solicitaban como garantía de pago de la hipoteca, era la figura de un aval que respondiera con sus bienes en caso de impago del crédito hipotecario. Respecto a las hipotecas que firmaron algunos inmigrantes, y debido a la dificultad de encontrar familiares o amigos que les avalaran, se ha comprobado en la investigación la existencia de hipotecas con avales cruzados, incluso entre personas que ni siquiera se conocían.

Se llegó a poner en contacto, desde bancos e inmobiliarias, a personas en la misma situación de dificultad en hallar avales de familiares o amigos, convirtiéndolas en avalistas de sendos créditos hipotecarios “(...) y por ejemplo avales entre inmigrantes que no se conocían que desde las inmobiliarias se les hacía firmar (...)” (Activista de Stop Desahucios Zaragoza, entrevista nº3). De esta manera han llegado, tanto a la Stop Desahucios como a ADICAE, personas avalistas

de otras que sufren la misma situación de imposibilidad de pago de la hipoteca.

A la hora de la concesión de las hipotecas, en teoría, el pago de las letras de la hipoteca no podía superar más del 40% de los ingresos familiares, ni el total del préstamo podía superar el 80% del valor de inmueble. Sin embargo, se ha observado que en muchos casos estas condiciones se pasaron por alto, o se "falsearon" datos para hacer posible la aprobación del crédito hipotecario. Tal y como explica una activista de Stop Desahucios "(...) por ejemplo si trabajaba en un bar, les decíamos, dile a tu jefe que escriba en un papel que todos los meses te llevas de bote 400 euros. Una hoja firmada, que la llegábamos a hacer nosotros, en la inmobiliaria, y al banco le valía con eso" (Activista de Stop Desahucios Zaragoza, entrevista nº3).

También es conveniente recalcar el papel de las tasadoras en como sujetos protagonistas en el aumento artificial del precio de las viviendas. La activista de Stop Desahucios según su experiencia afirma como para "Para darte la hipoteca te tasaban mucho más alto para que el banco diera más dinero, hasta el 120% se llegaba a dar" (Activista de Stop Desahucios, entrevista nº3).

Otro ejemplo que nos sirve para percibir este comportamiento de los bancos es lo que detalla uno de los afectados de Stop Desahucios "(...) nos dieron como digo el 110% y hasta sobró dinero pero ese nosotros nunca lo hemos visto" (Afectado 1, entrevista nº 7). Este ejemplo no es un caso aislado, ya que se han observados otros muchos como éste, en el que el banco procuró más cantidad en el préstamo de lo que realmente la persona necesitaba. Con estas acciones los bancos se favorecían obteniendo más beneficios, gracias a los intereses, ya que a mayor cuantía prestada mayor recaudación de intereses.

Desde ADICAE afirman que “(...) se han firmado hipotecas muy malas, desde nuestro punto de vista cláusulas abusivas. Realmente nada que las prohibiera, el consumidor está totalmente desprotegido” (Representante de ADICAE, entrevista nº 4).

Esta desprotección de los clientes se ha visto evidenciada en multitud de casos, por ejemplo casos en los que se han contratado seguros inservibles, como en el caso de un afectado que explica:

“(...) yo firmé porque además me ofrecieron un seguro que costaba 2000 euros, que era si me quedaba sin trabajo me cubría unos años para pagar la hipoteca (...) pero cuando empecé con todos los problemas, que me pedían el dinero, el seguro no me servía, 2000 euros para nada” (Afectado 3, entrevista nº9).

Se ha observado que existe de manera generalizada una gran desinformación en materia financiera y jurídica, de la que entidades financieras se ha aprovechado para su beneficio. En muchos casos de los que se han observado, las personas desconocían numerosos aspectos del producto financiero que habían contratado, como por ejemplo, la variabilidad de los tipos de interés, los bienes con los que respondía el avalista o las consecuencias ante el caso de impago.

De esta manera, el derecho a la información también se ha visto vulnerado, ya que ni desde las entidades bancarias ni desde las notarías principalmente, ni por parte del gobierno se ha transmitido la información adecuada para el conocimiento de los productos hipotecarios. Aunque, también es cierto, que los ciudadanos han mostrado cierta despreocupación por informarse debidamente, la parte bancaria adquiere una mayor responsabilidad en este sentido, ya que ellos sí disponen de los conocimientos y medios financieros y conocen las condiciones de lo que vendían. La función de los notarios ha sido

carente en la transmisión de la información, en un lenguaje comprensible, sobre el producto contratado.

Por tanto, la falta de información, junto con la despreocupación, la excesiva confianza en los bancos por parte de los clientes, y la falta de control por parte del Estado, ha hecho que bancos y cajas se aprovecharan, incumpliendo la obligación de una correcta explicación de las condiciones contratadas, y no hayan sido sancionados por ello, en el momento que se ha descubierto este incumplimiento del derecho a la información.

La siguiente declaración de un afectado sirve como ejemplo de este exceso de confianza y falta de información:

“(...) fue algo como una serie de engaños, porque fue en muy poco tiempo que ellos hicieron los documentos. Nos planteaban todo de color de rosa y a la larga se está viendo que no fue así. (...) el notario hablo pero muy rápido que no se le entendía y al final lo que dijo “(...) estás de acuerdo firmas, sino, no” como ya teníamos planteado y nosotros somos de palabra, pues lo que se dice de palabra se cumple” (Afectado 1, entrevista nº 7).

Además, desde ADICAE también explican cómo esta falta de información es generalizada:

“(...) la información que se da desde las entidades financieras es muy muy deficiente (...) la sociedad también nos volvimos un poco locos, los mensajes incluso desde las instituciones era que había que comprar vivienda, que era un valor seguro que si no te iba bien podías vender y recuperar e incluso ganar algún beneficio. Entonces en esa burbuja nos metimos todos, y claro, pinchó y la persona de la calle no tiene

conocimiento suficiente como para saber que esto iba a pasar" (Representante de ADICAE, entrevista nº4).

Si se atiende a la idea de que un mercado de competencia perfecta parte de la base de que todos los agentes que participan en éste disponen de la misma información, la cual es transparente, y la decisión se toma con el conocimiento de la información completa y fiable, estamos ante una competencia imperfecta en el mercado inmobiliario. De acuerdo con las ideas de Colau y Alemany (2012) éste se caracteriza por su falta de transparencia y desigualdad informativa, con externalidades negativas sobre las que el Estado debe actuar, intentando corregir esos efectos negativos.

Sin embargo, desde las instituciones y los medios de comunicación se lanzaba un mensaje de tranquilidad y progreso económico que desdibujaba las advertencias de algunos sobre el estallido de la burbuja inmobiliaria.

La adjudicación de responsabilidades que mencionaba el Defensor del Pueblo es por tanto desigual. No se puede culpar de igual manera, al ciudadano cuya intención era tener un hogar para vivir y, empujado por el momento en el que la mejor opción de acceso a una vivienda era adquirirla en propiedad, que el papel de entidades financieras y administración, que contaba con una mayor información sobre los mercados financieros.

Otro aspecto en el que se ha observado la desprotección que sufre el consumidor, ha sido la negación de la justicia gratuita por parte de la administración. Muchas personas inmersas en un proceso de ejecución hipotecaria, que aun cumpliendo los requisitos necesarios, han visto denegado su derecho a una defensa gratuita. En los casos que se han observado, la razón principal que argumentan para esta negación es que el proceso de ejecución hipotecaria ya está iniciado, razón que no tiene una base legal. Es necesario recalcar la importancia

para los afectados tener un abogado, ya que de esta manera disponen de toda la información necesaria y se evitan los costes judiciales.

Para concluir con la exposición de ideas sobre la vulneración del derecho a la vivienda, acompañada del incumpliendo de otros derechos, y atendiendo a las opiniones de las personas entrevistadas, de manera general se ha reconocido la vulneración que existe del artículo 47 de la Constitución que da legitimidad al derecho a una vivienda digna, a partir del cual los poderes públicos son los encargados de promover condiciones y medidas para posibilitar el acceso a una vivienda dignidad y adecuada.

Únicamente la respuesta del director de sucursal de la CAI ha sido diferente a la del resto de los entrevistados, negando la violación del derecho a la vivienda por la existencia de medidas por parte de la administración para posibilitar el acceso a toda la población.

Por otra parte es destacable, la respuesta que daban los afectados sobre este aspecto, ya que no tenían una concepción clara de la consideración que se hace de la vivienda como un derecho aunque sí tenían una sensación de engaño y desconsideración por parte de la administración y las entidades.

Este desconcierto se ha percibido también de manera generalizada en la sociedad, llevando a diferentes concepciones de dicho derecho. Por ejemplo, hay ocasiones en las que se interpreta desde un punto de vista en el que el Estado sería el encargado de proporcionar viviendas a todos los ciudadanos a cuenta del presupuesto común. Por otra parte, se entiende como un bien individual o bien de consumo, donde cada persona debe ser capaz de conseguirlo con sus propios recursos.

Aunque, como ya se ha mencionado anteriormente la vulneración del derecho a la vivienda ha estado presente en las últimas décadas en España, ha sido a partir de la crisis económica de 2008, cuando se ha

percibido de una manera más evidente, a raíz del fenómeno de los desahucios.

Una de las primeras consecuencias de la crisis económica ha sido el aumento de la tasa de desempleo y subempleo. La disminución o falta de ingresos es la razón principal de impago de la hipoteca, dicha tasa de desempleo y número de desahucios han crecido paralelamente, guardan una relación directa pero no inmediata.

Esto se afirma debido a que tras la pérdida del empleo, la familia mantiene el esfuerzo del pago de la hipoteca, aunque sus ingresos sean inferiores. El impago del crédito se da ante la insostenibilidad de la situación y la imposibilidad de hacer frente a éste.

Tal y como explican los afectados "Con la ayuda de 426 euros que tenía no me da para pagar comida e hipoteca (...) estuve comiendo en comedor social para poder pagar el piso y parte que estaba recibiendo el subsidio, pero ya no he podido más con esto" (Afectado 4, entrevista nº10).

O como relata otro de los afectados "Llevo 3 años y medio en el paro, cuando estuve en el paro seguí pagando...pero cuando se me terminó pues tuve que dejar de pagar" (Afectado 3, entrevista nº9).

En otros casos se ha observado que el impago viene motivado por el aumento de la cuota hipotecaria debido a la subida de los intereses (muchas veces tras el período de carencia que se firmó con el banco) que con la disminución o congelación de los salarios, imposibilita el pago. Tal y como describe otro de los afectado "Nosotros estuvimos pagando una cantidad de la hipoteca cuando no se nos hacía tan duro, estamos trabajando los dos, pero hubo un momento que ya no pudimos...mi marido dejó de trabajar, yo trabajo solo 4 horas al día (...)" (Afectado 2, entrevista nº8).

Sobre la relación que existe entre el desempleo y los desahucios ADICAE sostiene que:

"Es relación directa si me quedo sin trabajo dejo de pagar. También hay que pensar que al principio de la crisis muchas de las personas que se quedaban sin trabajo tenían prestaciones, pero ahora ya estamos hablando de un marco muy amplio de personas y familias que se quedaron sin trabajo hace dos años, sin prestaciones ya o que si la tienen es de 400 euros y con eso no se puede pagar una hipoteca" (Representante de ADICAE, entrevista nº4).

Las cifras sobre desahucios muestran como éstos se han desarrollado de manera imparable a partir de 2008, y aunque no es éste el momento de su origen, sí que adquiere, a partir de la crisis económica, la relevancia para considerarlo como un problema social grave.

La extensión que tiene el fenómeno de los desahucios ha hecho que cualquier persona, que tenga una vivienda hipotecada y pierda los recursos para mantenerla, sea protagonista de una ejecución hipotecaria o desahucio. Sobre esto último Cáritas explica que:

"(...) gente que tenía un nivel de vida alto, que sobretodo trabajaba en la construcción que ganaba durante unos años bastante, que ahora se han quedado sin trabajo. Se ha notado que ya no son los usuarios "clásicos" de Cáritas los que solicitan ayuda, gente muy normalizada, que hasta ahora no teníamos expediente de ellos abierto. Muchos expedientes son nuevos a raíz de la crisis" (Responsable vivienda Cáritas, entrevista nº5).

Desde Servicios Sociales también hacen hincapié sobre el aumento de la llegada de casos de desahucios y problemas en el pago

de la vivienda, aunque no como algo nuevo, sino como una "avalancha" a causa de la crisis económica.

ADICAE señala sobre el perfil de las afectadas por los desahucios, que:

"(...) la mayoría son personas que hasta hace 4 años no tenía ningún problema de impago, que era un simple trabajador, pero que podía llegar a fin de mes tranquilamente y que ahora, se está viendo en serios apuros y que nunca había pensado que podría haber llegado a esta situación" (Representante de ADICAE, entrevista nº4).

En el periodo 2008-2011, de acuerdo a las cifras oficiales del CGPJ, se han producido en España 167.000 desahucios, sin embargo, desde la administración pública no es hasta finales de 2011 cuando se comienza a elaborar medidas para frenar el fenómeno. Se considera, que dada la magnitud del fenómeno, las medidas se están aprobando de manera tardía y sin una coherencia real con la situación de los afectados.

Se percibe la pasividad de la administración, que propone medidas que se presentan únicamente como remedio puntual, y que no aborda el problema de la vivienda desde su origen.

Por ejemplo Stop Desahucios Zaragoza declara que "Nosotros hemos ido al ayuntamiento a reunirnos con los municipales, a la DGA a plantearles nuestras peticiones y el problema con el que nos encontramos es que no hay ninguna medida de nada, no se les ocurre nada para parar esta situación" (Activista de Stop Desahucios, entrevista nº3).

La principal medida que se aprueba, el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de Medidas urgentes de protección de deudores

hipotecarios sin recursos, donde se incluye el Código de Buenas Prácticas, actúa de manera ineficaz.

Desde la plataforma de Stop Desahucios Zaragoza expresan que:

" (...) es agua de borrajas porque es lo mismo que se estaba haciendo antes, que puedan decir sí o no cuando quieran en relación a la dación en pago (...) las condiciones que ponen no son muy aceptables. Que para ellos esto es casi más buena prensa, porque nosotros no hemos visto que gracias a esta medida se haya parado algún desahucio" (Activista de Stop Desahucios, entrevista nº3).

A pesar de que no se han ofrecido cifras oficiales sobre las repercusiones de la medida, las opiniones lanzadas desde las diferentes organizaciones en defensa del derecho a la vivienda coinciden en la ineficacia de dicha medida. Éstas denuncian el desajuste entre los requisitos que tienen que cumplir los deudores con las circunstancias reales en las que se encuentran. Los principales requisitos que se incumplen son en primer lugar, el límite establecido en la cuantía total de la hipoteca contratada, ya que éste se establece en función a los habitantes de la localidad (180.000 euros en la ciudad de Zaragoza), y es superado en la mayoría de los casos. Y en segundo lugar, la condición de que todos los miembros de la unidad familiar y los avalistas estén en paro.

Desde ADICAE se manifiesta que:

"No es una solución porque hay muy pocas personas que se ajusten a los requisitos que se piden (...) era voluntario adherirse a esta medida, y la banca en bloque lo ha hecho, ¿por qué?, sabe que no le va provocar ningún estorbo..." (Representante de ADICAE, entrevista nº4).

Se considera, por tanto, como una medida oportunista, ya que muestra la ineeficacia o desinterés de la administración de proponer medidas que realmente beneficien a las personas afectadas. Tiene lugar ante el creciente malestar de la ciudadanía y la presión de los movimientos sociales, pero no se considera que el objetivo sea poner fin a los desahucios.

Desde ADICAE se insiste en que "Es una medida (...) que ya estaba pactada con las entidades financieras. Si se aprueba una medida que realmente sea eficaz para los hipotecados y es voluntaria no se hubieran adherido tantas entidades bancarias, o no tantas" (Representante de ADICAE, entrevista nº4).

Aunque la repercusión de la medida no está sirviendo para frenar el fenómeno de los desahucios, si que supone un primer acercamiento para la reflexión de la importancia de la regulación de la dación en pago en Ley Hipotecaria española.

Sobre este aspecto la plataforma Stop Desahucios opina que:

"La ley hipotecaria de este país es de las más injustas el mundo, en EEUU, Inglaterra, en Argentina, cuando el inmueble hipotecado no puede ser pagado, éste responde por la deuda, como es lo lógico. (...)España tiene una ley hipotecaria que es rara, que beneficia claramente a los bancos, (...) tenemos que luchar porque esto cambie porque es un gran problema, una vulneración a un derecho fundamental" (Activista de Stop Desahucios, entrevista nº3).

Sin duda, la regulación de la dación en pago es totalmente necesaria para crear una ley hipotecaria más justa, sin embargo, no soluciona la necesidad de vivienda de la persona o familia que ha sido desahuciada. Se ha observado que familias a las que se les ha concedido la dación en pago, tras entregar la vivienda no han tenido

acceso a otro alojamiento por la falta de recursos. Desde la administración no se ha puesto en marcha ninguna nueva medida que ofrezca una alternativa de alojamiento tras el desahucio.

Ante la falta de recursos de alojamiento Cáritas expresa “(...) hemos visto en este último tiempo gente que se ha realojado en casas ocupas o que ha tenido que dejar su casa y que la familia se ha tenido que ir a vivir a una habitación (...) o que han vuelto a casa de sus familiares” (Cáritas Zaragoza, entrevista nº5).

Teniendo en cuenta la falta de respuestas, se ha detectado el comienzo de una nueva forma de ocupación, familias que tras el desahucio han vuelto a las que eran sus viviendas haciendo una ocupación ilegal de éstas.

La magnitud del fenómeno hace que hallar una solución acorde a las circunstancias reales, sea un proceso complejo. Sin embargo, desde las entidades sociales con las que se trabajado, se proponen alternativas que sí ofrecerían una respuesta adecuada. Entre estas alternativas se destacan, la moratoria de los embargos, la paralización de los desahucios para los casos que ya están en proceso de ejecución hipotecaria, un alquiler social de las viviendas embargadas adecuado a los recursos de cada familia y que el parque inmobiliario de las entidades bancarias pase a ser propiedad del Estado, gestionándolo en beneficio de familias con dificultades de acceso a una vivienda.

“Consideramos que son las instituciones públicas las que tienen que dar respuesta en esta problemática (...) Se debe aumentar y promover el alquiler y el alquiler social, y hay que tener en cuenta el número de viviendas vacías que hay. Hay que buscar algunas medidas para solucionar, no es construir, sino aprovechar lo que está construido” (Cáritas Zaragoza, entrevista nº5).



## 8. CONCLUSIONES

Tras el estudio que se ha realizado, en este apartado se exponen las conclusiones que recogen las ideas o aspectos más relevantes de la investigación. Estas ideas servirán como base para una profundización posterior en el estudio del fenómeno de los desahucios y las consecuencias de éste.

En primer lugar, se destaca que el fenómeno de los desahucios aparece como resultado de las medidas político-económicas llevadas a cabo en las últimas décadas en España, y consecuencia del estallido de la burbuja inmobiliaria, que ha sumido al país en una profunda crisis económica y social. El desempleo se presenta como la causa principal de impago de las cuotas de la hipoteca de la vivienda, lo que provoca el inicio del proceso de ejecución hipotecaria, que en la mayoría de los casos finaliza en el desahucio. Un elevado número de personas y familias están pagando las consecuencias de que una parte mínima de la sociedad se haya enriquecido gracias a la especulación en el negocio inmobiliario, en el que el Estado ha basado el crecimiento económico del país.

La vivienda es un bien necesario e imprescindible para el desarrollo adecuado de la persona, y que tiene una función social, sin embargo, ha primado su valor de cambio, vulnerándose así un derecho constitucional.

Durante años el mercado de la vivienda ha estado en manos de entidades privadas, mientras el Estado ha desatendido sus funciones como promotor del acceso a una vivienda digna para toda la población, permitiendo la especulación y favoreciendo el beneficio de dichas entidades privadas.

El poder del mercado financiero tiene una gran influencia en las políticas públicas que se desarrollan en España, relegando a un segundo plano el papel del Estado. La aprobación de unas medidas encaminadas a la tenencia de la vivienda en propiedad como única forma de disfrute de ésta, se considera una estrategia del mercado financiero. La promoción del acceso a una vivienda a través de la contratación de un crédito hipotecario, conlleva una bajada en el nivel de vida de las familias, provocando que el pago de una hipoteca se convierta en una nueva forma de esclavitud para la clase trabajadora.

Es necesaria la aprobación inminente de leyes por parte del gobierno, que defiendan a los ciudadanos frente al poder bancario. Además, se debería de prohibir y castigar la especulación con la vivienda, para la defensa de los derechos de los ciudadanos, aprobando la imposibilidad legitimada de quitar a las familias sus viviendas y dejarlas en una situación de total desprotección.

Las dificultades en torno a la vivienda no existirían, o por lo menos no afectarían en el mismo grado, si se hubieran promovido leyes que apostaran con rotundidad por el alquiler, la rehabilitación de edificios antiguos, el control del precio del suelo y de la vivienda de nueva construcción, y se hubiera aumentado el parque de vivienda de alquiler social para las familias con mayores dificultades de acceso a una vivienda.

El drama de los desahucios en España hace que miles de familias se estén quedando en la calle, mientras las soluciones buscadas han sido meros parches para desdibujar una realidad que se ha estado obviando por parte del gobierno y los medios de comunicación subrogados a éste. El mensaje constante sobre la "inconsciencia" de la gente de meterse en hipotecas que no iban a poder pagar por haber vivido "por encima de sus posibilidades", la concepción del fenómeno desde una perspectiva individual y no colectiva, la falta de cifras reales sobre el fenómeno, la despreocupación por los consecuencias

psicológicas y sociales que conlleva el desahucio... muestran cómo se trata de otro fenómeno evadido por sus responsables.

La inadecuación de unas medidas, que aparecen como solución al fenómeno de los desahucios, acrecienta la indefensión social de los sectores de la población más vulnerables en un contexto de aumento de los niveles de pobreza y desigualdad social. La vulneración de diversos derechos como el derecho a la vivienda, a la información o a la justicia gratuita, así como la ausencia del cumplimiento de la función social de la vivienda... muestran cómo en un país definido como democrático y desarrollado, se pueden pasar por alto derechos reconocidos mundialmente, sin que esto cause ningún inconveniente a aquellos que se enriquecen gracias a prácticas abusivas del poder que sustentan.

Se debe destacar la carga psicológica que conlleva la posibilidad de perder una vivienda, que junto con el sentimiento de responsabilidad y culpabilidad de la persona que se enfrenta a un proceso de desahucio, crea alteraciones en la vida diaria de las familias dañando sus relaciones personales y perjudicando el sentimiento de pertenencia a un lugar y una comunidad. Este aspecto queda difuminado por la mayor relevancia que se concede a las consecuencias económicas del desahucio.

Otro aspecto, contrario a la opinión generalizada, que es preciso recordar, es que la posibilidad de perder la vivienda afecta tanto a autóctonos como a inmigrantes, y tanto a personas con un habitual riesgo de exclusión, como a personas que nunca habían tenido dificultades para cubrir sus necesidades con una vida totalmente normalizada.

La fuerza que poco a poco van adquirido los movimientos sociales que luchan por la defensa del derecho a la vivienda, y en contra de los desahucios, la repercusión que lentamente va adquiriendo dicho fenómeno en los medios de comunicación, y sobretodo la

insostenibilidad de un escenario en el que el número de familias sin hogar aumenta progresivamente, a la vez que el parque de viviendas vacías crece de manera desorbitada; va a significar un cambio en el modelo de acceso y tenencia de vivienda en España.

Destaca, que hayan sido las consecuencias de la crisis económica las desveladoras, a nivel general, de la vulneración que existe sobre el derecho a la vivienda. Mientras la situación económica del país era estable, la violación de ciertos derechos parecía ser ignorada por la mayor parte de la población, que aceptaba cualquier condición sin cuestionar su legitimidad. De esta manera, hasta que los niveles de paro no han azotado a gran parte de población, y el pago del crédito hipotecario se ha visto impedido como consecuencia del desempleo o subempleo, la situación de desigualdad y abuso por parte de los bancos no ha sido denunciada.

## 9. BIBLIOGRAFÍA Y WEBGRAFÍA

ADELL, R. (2006) "La vivienda sí preocupa: ocupantes y okupas" (en línea) [uam.aibr.org/2.pdf](http://uam.aibr.org/2.pdf).

--- (2004) "Mani-Fiesta-Acción: la contestación okupa en la calle (Madrid, 1985-2002)" en *¿Dónde están las llaves?: El movimiento Okupa, prácticas y contextos sociales*. Ediciones La Catarata, 175, Madrid: 89-108 (en línea) [uam.aibr.org/5](http://uam.aibr.org/5).

ASOCIACIÓN DE USUARIOS DE BANCOS, CAJAS Y SEGUROS (ADICAE) (2010) "Hipotecas y crédito en España. Un problema económico que exige una solución social" en *Boletín de la Plataforma Hipotecaria de ADICAE sobre los Derechos de los Consumidores en las Hipotecas* (en línea) [http://www.hipotecaconderechos.org/.../boletin\\_plataforma\\_hipotecaria.pdf](http://www.hipotecaconderechos.org/.../boletin_plataforma_hipotecaria.pdf).

--- (2009) "Dictamen de iniciativa propia del consejo de consumidores y usuarios relativo a la situación de endeudamiento y sobreendeudamiento financiero de las familias en la actual situación de crisis económica y del crédito", Madrid, (en línea) [http://adicae.net/.../Dictamen\\_ADICAE\\_CCU\\_sobreendeudamiento](http://adicae.net/.../Dictamen_ADICAE_CCU_sobreendeudamiento)

AGUDO, M. (2010) "Derecho a la vivienda y reformas estatutarias" en *Anuario da facultade de dereito da universidade da Coruña*. Vol 14: 163-184 (en línea) [http://ruc.udc.es/dspace/bitstream/2183/8272/1/AD\\_14\\_2010\\_art\\_9.pdf](http://ruc.udc.es/dspace/bitstream/2183/8272/1/AD_14_2010_art_9.pdf)

ALEMANY, A. (2011) "Análisis sobre el impacto de las ejecuciones hipotecarias en el estado español", Barcelona, (en línea) <http://afectadosporlahipoteca.files.wordpress.com/2010/11/anc3a1lisis-sobre-el-impacto-de-las-ejecuciones-hipotecarias-en-el-estado-espac3b1ol.pdf>

AMNISTÍA INTERNACIONAL (2011), "Derechos a la Intemperie. Obstáculos para hacer valer los derechos, económicos, sociales y culturales en España", Madrid, (en línea) <http://www.es.amnesty.org>.

BELTRÁN DE FELIPE, M. (2009), "Las legislaciones de vivienda social" en *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*. Madrid. Vol. 161-162: 453-472.

BETRÁN, R. (2002), "De aquellos barros estos lodos. La política de vivienda en la España franquista y postfranquista", en *Acciones e investigaciones sociales*, Madrid, Vol. 16: 25-67 (en línea) [http://www.unizar.es/centros/eues/html/archivos/temporales/16\\_AIS/AIS\\_16\(06\).pdf](http://www.unizar.es/centros/eues/html/archivos/temporales/16_AIS/AIS_16(06).pdf)

BORDETAS, I. (2011) "Ni tú ni yo somos nadie si tú y yo no somos nosotros: los orígenes del movimiento vecinal en Catalunya" (en línea) <http://www.ahistcon.org/docs/Santander/contenido/MESA>

BORGIA, S., FERNÁNDEZ LÓPEZ, M.A. y NAVAU, P. (2011), "La vivienda en alquiler en España: pasado, presente y futuro de la política legislativa estatal", en *Revista Jurídica Cartilla y León*, Vol. 24: 177-227.

CASTELLS, M. (1986) "La ciudad y las masas: sociología de los movimientos sociales urbanos", Madrid, Alianza Editorial.

COLAU, A. (2011) "La vivienda en España: un derecho por conquistar" en *Apuntes Ciudadanos*: 101-115 (en línea) <http://aavvmadrid.org/index.php/Minisitios/Apuntes-Ciudadanos/A-fondo>.

COLAU, A. y ALEMANY, A. (2012), "Vides hipotecades. De la bombolla inmobiliaria al dret a l'habitatge", Barcelona, Angle Editorial.

CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA 1978 (en línea) [http://noticias.juridicas.com/base\\_datos/Admin/constitucion.html](http://noticias.juridicas.com/base_datos/Admin/constitucion.html).

CORTÉS, L. (1995), "La cuestión residencial. Bases para una sociología del habitar", Madrid, Fundamentos.

DATO, E. (2012), "Crisis económica y deudas hipotecarias: actuación y respuestas del Defensor del Pueblo" en *Informes, Estudios y documentos*, Madrid (en línea) [http://www.defensordelpueblo.es/es/Documentacion/Publicaciones/monografico/Documentacion/Crisis\\_Hipotecas\\_2012.pdf](http://www.defensordelpueblo.es/es/Documentacion/Publicaciones/monografico/Documentacion/Crisis_Hipotecas_2012.pdf).

DÍAZ ORUETA, F. y LOURÉS, M.L., (2008), "La globalización de los mercados inmobiliarios: su impacto en la Costa Blanca" en *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*. Vol. 155: 77-92.

ESPÍNOLA, G. (2010), "El derecho a una vivienda digna y adecuada en el ordenamiento jurídico español" en *Tesis Doctoral Universidad de Alcalá* (en línea) <http://hdl.handle.net/10017/9143>

FERNÁNDEZ DURÁN, R. (2006) "El tsunami urbanizador español y mundial. El mayor proceso especulativo del capitalismo" en *El Ecologista*. Vol. 48. Madrid (en línea) <http://afectadosporlahipoteca.files.wordpress.com/2010/11/anc3a1lisis-sobre-el-impacto-de-las-ejecuciones-hipotecarias-en-el-estado-espac3b1ol.pdf>

FERRANDO, M. E. (1992) "El derecho a una vivienda digna y adecuada" en ESPÍNOLA G. (2010) "El derecho a una vivienda digna y adecuada en el ordenamiento jurídico español" en *Tesis Doctoral Universidad de Alcalá* (en línea) <http://hdl.handle.net/10017/9143>

FORCADELL (2006) "Informe Inmobiliario. Actualidad y perspectivas" en FERNÁNDEZ DURÁN (2006) "El tsumani urbanizador español y mundial. El mayor proceso especulativo del capitalismo" en *El Ecologista*. Vol. 48, Madrid, (en línea) <http://afectadosporlahipoteca.files.wordpress.com/2010/11/anc3a1lisis-sobre-el-impacto-de-las-ejecuciones-hipotecarias-en-el-estado-espac3b1ol.pdf>

GARCÍA MONTALVO, J. (2010) "Financiación inmobiliaria, burbuja crediticia y crisis financiera: lecciones a partir de la recesión de 2008-2009", (en línea) <http://www.econ.upf.edu/>

--- (2009) "Algunas consideraciones sobre el problema de la vivienda en España" (en línea) <http://econ.upf.edu/~montalvo /wp/funcas113>

IGLESIAS, F (2000) "Administración Pública y Vivienda" en BELTRÁN DE FELIPE, M. "Las legislaciones de vivienda social" en *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*. Madrid. Vol 161-162: 453-472.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA (INE) (2001) "Censos de Población y Viviendas de 2001" (en línea) <http://www.ine.es/censo2001/index.html>

KISNERMAN, N. (1987) "Método: investigación". Buenos Aires. Humanitas.

LEAL, J. (2010) "La formación de las necesidades de la vivienda en la España actual" en *La política de vivienda en España*, Editorial Pablo Iglesias, Madrid: 15-50.

--- (2009) "El cambio de modelo y convergencia con Europa en la política de vivienda social española" en *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*. Vol. 161-162: 489-504.

--- (2006), "La política de vivienda en España" en *Documentación Social*. Vol. 138: 63-80.

MARTÍNEZ, R. (2000) "El movimiento vecinal en el tardofranquismo: acción colectiva y cultura obrera. Propuestas y problemas de interpretación" en *Centre d'Estudis sobre les Èpoques Franquista i Democràtica (CEFID)* (en línea) [www.ahistcon.org/docs/.../ricard\\_martinez\\_i\\_muntada\\_taller13.pdf](http://www.ahistcon.org/docs/.../ricard_martinez_i_muntada_taller13.pdf)

MAYORAL, R. (2009) "La experiencia de asesoría colectiva a personas afectadas por ejecuciones hipotecarias" en *Ejecuciones hipotecarias y derecho a la vivienda: estrategias jurídicas frente a la insolvencia familiar*. Observatori DESC: 50-61 (en línea) <http://afectadosporlahipoteca.wordpress.com/publicaciones-pah>.

MINISTERIO DE VIVIENDA (2010) "Informe sobre la situación del sector de la vivienda en España", Madrid (en línea) [http://www.cepco.es/show\\_doc.asp?id\\_doc=2387](http://www.cepco.es/show_doc.asp?id_doc=2387).

NAREDO, J.M. (2010) "El modelo inmobiliario español y sus consecuencias" en *Boletín CF+S 44. Tierra y libertad*. Madrid: 13-26.

--- (2004) "Perspectivas de la vivienda" en *Información Comercial Española. Revista de Economía. Consecuencias de la evolución demográfica en la economía*. Vol. 815: 143-154.

OBSERVATORI DESC (2008) "Derecho a la vivienda y Políticas habitacionales: Informe de un desencuentro" (en línea) [www.feantsa.org/...mechanisms.../DerechoVivienda\\_Politicas.pdf](http://www.feantsa.org/...mechanisms.../DerechoVivienda_Politicas.pdf).

OLIVAS, A. (2009) "Introducción, la labor judicial en los procesos de ejecución hipotecaria" en *Ejecuciones hipotecarias y derecho a la vivienda: estrategias jurídicas frente a la insolvencia familiar*.

Observatori DESC: 3-15 (en línea) <http://afectadosporlahipoteca.wordpress.com/publicaciones-pah>.

PALACIOS, I. (2005) "Estatuto jurídico de las viviendas de interés social" en *Revista de Ciencias Jurídicas*. Vol. 108: 11-32. (En línea) <http://www.latindex.ucr.ac.cr/juridicas-108/juridicas-108-06.pdf>

PAREJA, M. (2010) "El régimen de tenencia en España" en *La política de vivienda en España*, Editorial Pablo Iglesias, Madrid: 101-128.

PÉREZ BELTRÁN, S. (2009) "Medidas contra el sobreendeudamiento de las familias" en *Ejecuciones hipotecarias y derecho a la vivienda: estrategias jurídicas frente a la insolvencia familiar*, Observatori DESC: 16-25 (en línea) <http://afectadosporlahipoteca.Wordpress.com/publicaciones-pah>

PISARELLO, G. (2009) "El derecho a la vivienda como derecho social: implicaciones constitucionales" en *Revista catalana de dret públic*, Vol. 38 (en línea) [www10.gencat.net/eapc\\_revistadret/revistes](http://www10.gencat.net/eapc_revistadret/revistes).

--- (2003), "Vivienda para todos: un derecho en (de) construcción, el derecho a una vivienda digna y adecuada como derecho exigible", Barcelona, Icaria Editorial.

PLATAFORMA POR UNA VIVIENDA DIGNA (PVD) (2011) "Guía denuncia para una vivienda digna", Madrid (en línea) <http://www.colmenarviejo.com/castellano/Externos/viviendadigna.pdf>

PONCE, A.M. (2010) "El sexto sentido en trabajo social. Vivienda y trabajo social. La vivienda protegida en alquiler. Intervenciones en trabajo social", Zaragoza, (en línea) [http://www.cgtrabajosocial.es/alicante/.../51\\_Ana\\_Maria\\_Ponce.pdf](http://www.cgtrabajosocial.es/alicante/.../51_Ana_Maria_Ponce.pdf).

- ROCH, F. (2007) "Un problema con mayúsculas. Sobre el precio de la vivienda, del suelo y otras confusiones" en *Viento Sur*. Vol. 92: 84-89.
- (2004) "El modelo inmobiliario español", en DÍAZ ORUETA F. y M.L. LOURÉS (eds): *Desigualdad Social y Vivienda*, 31-52. ECU, Alicante.
- RODRÍGUEZ BERRIO, A. (2000) "La investigación en Trabajo Social" en *Cuadernos Andaluces de Bienestar Social*, Vol. 8: 33-41.
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. y LÓPEZ I., (2011) "Del auge al colapso. El modelo financiero-inmobiliario de la economía española (1995-2010)", en *Revista de Economía Crítica*, Vol. 12: 264-299 (en línea) [www.viruseditorial.net/file/REC12\\_Articulo\\_del\\_auge\\_al\\_colapso.pdf](http://www.viruseditorial.net/file/REC12_Articulo_del_auge_al_colapso.pdf)
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (2010) "La demanda de vivienda y esfuerzo económico" en *La política de vivienda en España*, Editorial Pablo Iglesias, Madrid: 51-74.
- (2009) "Balance del Plan Nacional de la vivienda 2005-2008 y novedades del plan 2009-2012" en *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*. Vol. 161-162: 473-488.
- ROLNIK, R. (2009) "Informe de la Relatora Especial sobre la vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado sobre el derecho de no discriminación a este respecto" en Asamblea General del Consejo de Derechos Humanos, Naciones Unidas, (en línea) [www2.ohchr.org/english/bodies/hrcouncil/.../A-HRC-13-20\\_sp.pdf](http://www2.ohchr.org/english/bodies/hrcouncil/.../A-HRC-13-20_sp.pdf)

SÁNCHEZ, M.T. (2010) "El coste de la política de vivienda" en *La política de vivienda en España*, Editorial Pablo Iglesias, Madrid: 299-345.

SEQUERA, J. (2011) "Del movimiento vecinal a las movilizaciones por una vivienda digna en Madrid. De la necesidad hecha derecho al derecho hecho necesidad" en *Nómadas. Revista Crítica de Ciencias Sociales y Jurídicas* Vol. 29 (en línea) <http://revistas.ucm.es/index.php/NOMA/article/view/NOMA1111140489A>.

SIERRA BRAVO, R. (1994) "Técnicas de investigación social. Técnicas y ejercicios", Editorial Paraninfo S.A., Madrid.

VALIÑO, V. (2008) "Ejecuciones hipotecarias y derecho a la vivienda: estrategias jurídicas frente a la insolvencia familiar" en *Ejecuciones hipotecarias y derecho a la vivienda: estrategias jurídicas frente a la insolvencia familiar*. Observatori DESC: 62-72 (en línea) <http://afectadosporlahipoteca.Wordpress.com/publicaciones-pah>

VELASCO, P. (2011) "No nos representan. El manifiesto de los indignados en 27 propuestas". Madrid, Temas de hoy: 53-54.

VINUESA, J., DE LA RIVA, J.M. y PALACIOS, A. (2009) "Política de vivienda y urbanismo" en *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*. Vol. 161-162: 505-520.

ZUNZUNEGUI, F. (2011) "Informe sobre Prácticas hipotecarias de las entidades bancarias", Madrid (en línea) <http://rdmf.files.wordpress.com/.../zunzunegui-informe-sobre-practicas-hip>.

## 10. ÍNDICE DE GRÁFICOS Y TABLAS

Página.

Gráfico nº1. Número total de hipotecas en España periodo 2003-2012.	47
Gráfico nº2. Importe total de hipotecas concedidas en España (Millones de euros) 2003-2012.	47
Gráfico nº3. Diferencia entre viviendas iniciadas/viviendas terminadas (1999-2009). Diferencia entre viviendas terminadas/ transacciones anuales (2007-2009).	54
Gráfico nº4. Esfuerzo anual de los hogares para adquisición de vivienda periodo 1999-2009.	70
Gráfico nº5. Número total de ejecuciones hipotecarias 2007-2011.	77
Gráfico nº6. Número total de lanzamientos hipotecarios periodo 2008-2011.	78
Gráfico nº7. Localización por barrios de las viviendas de los afectados.	91
Gráfico nº8. Situación laboral de los afectados.	92
Gráfico nº 9. Situación de los afectados respecto a las cargas familiares.	93
Gráfico nº 10. Situación de los afectados respecto la tenencia de red de apoyo social.	94
Gráfico nº 11. Nacionalidad de los afectados.	95
Gráfico nº 12. Entidades bancarias con las que adquirieron la hipoteca los afectados.	96



## ANEXOS



La vivienda como derecho social. El fenómeno de los desahucios:  
consecuencia de la crisis económica. |



ANEXO I

## ENTREVISTAS



La vivienda como derecho social. El fenómeno de los desahucios:  
consecuencia de la crisis económica. |

**FICHA ENTREVISTA N°1. Sociedad Municipal de Zaragoza  
Vivienda.**

**DATOS ENTREVISTADO**

**Nombre y apellidos:** Ana María y Olga.

**Institución:** Sociedad Municipal de Zaragoza Vivienda

**Profesión:** trabajadoras sociales.

**REGISTRO**

**TRANSCRIPCIÓN**

**Tipo de entrevista:** entrevista en profundidad.

**Fecha:** 15/05/2012

**Lugar:** Zaragoza vivienda

**Transcriptor:** Carolina

**Fecha:** 11/05/2012

**Técnico/a:** Carolina y Helena

**Formato:** grabación voz

**Duración:** 75 minutos

**OBSERVACIONES**

La entrevista estaba concertada con una profesional, Olga, pero asistió también Ana María debido a su interés por el trabajo.

**DISEÑO ENTREVISTA N°1. Sociedad Municipal de Zaragoza Vivienda.**

- 1. Hemos estado averiguando por vuestra web, y a parte de todo lo relacionado con la rehabilitación, lo ambiental..., teniendo en cuenta que lo que más nos interesa es lo relacionado con lo "social", en el apartado de gestión social aparecen varias cosas que hacéis desde Zaragoza Vivienda. ¿Podrías explicar un poco de manera general, como trabajáis, que objetivos planteáis...?**
- 2. Dentro del apartado de gestión social, aparece que trabajáis en varios aspectos.**

  - Apoyo familiar: ¿Qué hacéis? ¿Qué es lo que trabajáis principalmente con las familias?
  - Precios adaptados: ¿Cuántas viviendas de alquiler social hay en Zaragoza? Perfil de familias que las ocupan.
  - Proyectos (programa infravivienda; programa socioeducativo: ¿siguen funcionando? ¿que se pretende con ellos (objetivos)? ¿se consiguen esos objetivos?
  - Programas específicos (convenios de colaboración): ¿se siguen dando las ayudas para las asociaciones, fundaciones...?
- 3. Hay dos aspectos en los cuales se caracteriza nuestro país en lo que se refiere a vivienda, uno de ellos el escaso desarrollo del parque de alquileres sociales, y el otro es el alto número de viviendas vacías de los que somos líderes a nivel europeo. ¿Qué se está trabajando en estos dos aspectos desde Zaragoza Vivienda?**

  - ¿Se van a incrementar las viviendas de alquiler social?
  - ¿Hay algún registro de las viviendas vacías?

**4. Si no nos equivocamos, en estos últimos días han salido los presupuestos para 2012. ¿ha habido cambios importantes? ¿se van a llevar a cabo nuevos proyectos?**

- Comparación con otros años (¿menos presupuesto que los años anteriores?)
- ¿Cambio de objetivos por la nueva situación actual de crisis?
- ¿Qué es el Nuevo Programa de Intermediación Hipotecaria?

**5. Conocemos de cerca la situación de muchas familias que azotadas por la crisis han dejado de pagar sus viviendas, se les ha desahuciado o se les va a desahuciar, ¿ Desde vuestra institución qué medidas se han tomado recientemente o se está estudiando alguna propuesta de urgencia ante el problema de estas personas?**

**6. Desde vuestra experiencia, ¿pensáis que se trabaja debidamente el derecho a la vivienda, desde el Estado de Bienestar, y se hace todo lo posible por el acceso a una vivienda digna?**

- Propuesta para mejorar el acceso universal a la vivienda digna.

**7. ¿Estáis de acuerdo con las políticas de vivienda de los últimos años? ¿pensáis que se podría haber trabajado de otra manera y haber evitado la situación actual?**

- Cómo creen que han afectado en la situación actual, si se podía haber hecho algo para prevenir lo que está pasando actualmente.

*(Pedir datos que tengan de desahucios y demás. Casa vacías... personas en la calle...)*

**TRANSCRIPCIÓN ENTREVISTA N°1. Sociedad Municipal de Zaragoza Vivienda.**

**Bueno la primera pregunta que os queríamos hacer es que nos contéis en qué consiste vuestro trabajo en Zaragoza Vivienda.**

Sobre la vivienda como un derecho social como se ha tratado hasta ahora a nivel nacional como un derecho, también hablamos algo de Europa.

Hombre yo tengo en la comunicación que hice en el congreso de 2009, no sé si la habréis visto, una comunicación del congreso que se llama "sexto sentido en trabajo social". Hay hablo más de España pero también hago referencia a algunos países de Europa. Esta colgado en internet.

**¿Y dónde está colgado?**

A ver si os metéis en "sexto sentido en trabajo social y vivienda". Y mi nombre que es Ana María Ponce, pero ahí no nombramos para nada el tema de los desahucios porque fue en 2009 y entonces el boom de los desahucios es de año y medio para acá, justo después de la Expo. Cuando ha venido la crisis económica etc., etc., entonces mientras la gente cobrara muy bien, cobraba prestación y si podían hacer frente, pero cuando han empezado a cobrar el subsidio ha sido cuando ya no ha habido.

Podéis mirar en el boletín las leyes del Gobierno de Aragón. Salió una noticia ayer o antes de ayer que hablaban de las cantidades y de los baremos que van a aplicar. De los presupuestos de este año tampoco tenemos noticias de nada, sí que sabemos si las partidas aumentan o disminuyen pero no sabemos nada más. Sí que hay proyectos que se han paralizado.

**Bueno, la primera pregunta que os queríamos hacer era sobre los objetivos con los que trabajáis desde esta institución...**

Si eso en la página web y en el documento que os he dicho lo tenéis todo.

**Si si ya vimos algo en la página web...en el apartado de gestión social aparecía que trabajáis en algunos aspectos y además en proyectos, pero explicaba muy poquito de cada uno, a ver si nos podéis aclarar un poco más lo que hacéis. Y también en lo referente al apoyo familiar, queríamos saber qué hacéis.**

Pues a ver hay una parte de nuestro trabajo que es el seguimiento y apoyo a la familias, y una parte que es el control, el control en cuanto a que se cumplan los requisitos primero por la ley de arrendamientos urbanos y luego porque nuestro contrato de vivienda sí que recoge unas obligaciones de alguna manera especiales (que se permita nuestra entrada en la vivienda, para comprobar el mantenimiento de la casa, visitas domiciliarias...). En el contrato va solo nombre del titular pero en la solicitud aparecen todos los miembros que van a vivir ahí. No puede vivir nadie que no esté inscrito en la unidad familiar, si algo cambia lo tienen que comunicar y desde aquí dar autorización. Entonces esa es la parte de control, luego la convivencia entre los vecinos, el trabajo comunitario que hay pues donde se está trabajando los últimos años. Además las familias de seguimiento y apoyo, en relación a la situación económica y familiar, educación... Realmente vemos todos los aspectos de la familia, desde la económica familiar que de eso va a depender lo que van a pagar de alquiler, al ayuntamiento hasta ahora ponía una subvención de un 10%, un 20%... hasta un 50% en el alquiler. Y esto va en relación a la situación económica, entonces todos los años, porque el contrato es de 5 años, nos tienen que presentar la justificación de su situación económica y vemos si se ajusta pero si la situación a lo largo del año también

cambia tienen la obligación de comunicarlo. Entonces esa parte es la rutinaria de la organización. Y sobre todo también realizamos un trabajo de organización con los centros municipales de los barrios, los centros de salud, la escuela, comisiones de mayores, de absentismo escolar... a ver las trabajadoras sociales llegamos zonas determinadas en la gestión de las viviendas sociales. Ahora hay casi 2 mil viviendas sociales estamos 7 trabajadoras sociales ¿no? Que me pierdo otra vez... (Risas)

### **¿7 para las 2000 viviendas?**

Si, lo que pasa que 3 somos de excepción porque llevamos otros proyectos de los que aparecen ahí. Nosotras seguimos compaginando algo de seguimiento también y parte de ejecución de programas. Pero menos porque algunos programas ya no se hacen entonces cada una reparte una zona. Por ejemplo en el Actur son dos bloques grandes uno de 192 viviendas y la parte. Yo llevaba parte de 130 y otra compañera unas 200 y pico viviendas, o 160 por lo menos. Entonces estamos por zonas geográficas más o menos delimitadas, luego esta parque Goya, también Torrero. Viviendas que tenemos fuera de las zonas. Al principio teníamos viviendas solo en el Casco y Actur, pero ahora hay viviendas en casco viejo, parque Goya, Actur y torrero y viviendas sueltas en otros barrios que son para programas específicos que se han ido haciendo, que han ido comprando viviendas de segunda mano y realojando a distintas familias, todas esas que tenía el ayuntamiento sueltas las llevamos nosotras. A parte hay otras compañeras que llevan proyectos concretos, como "rehabitat" que se acaba ahora en mayo... Hemos sido hasta enero de este año, 6 trabajadoras sociales, 4 jefes de secciones que somos trabajadoras sociales, una psicóloga, 3 educadores sociales, una mediadora, y luego el personal administrativo y una auxiliar de apoyo doméstico, pero con el recorte y demás pues en enero vamos a prescindir de parte del equipo. Hice una charla el otro día a vuestros compañeros de primero.

**A no sabíamos nada...**

Claro si hubierais venido... conoceréis el libro de Ángel Sanz también me imagino. ¿La normativa de vivienda en España la tenéis?

**Si, si que la tenemos.**

¿Toda? ¿Los reales decretos también?

**Si, bueno toda no sabemos pero la principal sí.**

Os la puedo dejar si queréis. Lo que no tenemos es lo del desahucio y las ayudas individuales que han salido. Esto es lo del programa de seguimiento social que también os podemos dejar una copia. Esto que explicábamos es que nosotras entramos en el año 1989 y bueno conforme íbamos pensando que eran necesarias más compañeras para realizar aquí el trabajo social, ahora está todo muy consolidado y muy estructurado, pero antes nosotras hacíamos también labor también de coordinación de los temas de mantenimiento, cursos en eléctricas para enseñarles a las familias como utilizar la vitrocerámica, que si coordinarnos con los fontaneros... eso afortunadamente ahora no lo tenemos que hacer, se encargan los de mantenimiento. Yo cuando me presente no había casi nada escrito de trabajo social y vivienda y fue poner en marcha este servicio.

**Si porque nosotras en la carrera, el tema de vivienda no lo hemos tocado prácticamente casi nada.**

Si porque mira este proyecto empezó porque en el año 80 el ayuntamiento apostó por un programa de viviendas sociales de acompañamiento y seguimiento a las familias, para evitar casos de viviendas que se han degradado se producen guetos y tal, entonces es la primera vez que hay trabajadores sociales asociados a vivienda. En otras ciudades se lleva desde los centros de trabajo social, centros comunitarios porque hay suficientes trabajadoras sociales para hacerlo, lo mal que en estos contextos el trabajo social muchas veces

se ciñe a meros trámites y aquí teníamos que defender no solo que la familia pagara el alquiler sino otras cosas. Pero en realidad somos un pretexto de control para movilizar recursos sociales y económicos de hecho muchas veces decimos tienen que tramitar esto o tiene que tramitar lo otro, en realidad lo que queremos es el bienestar de la familia pero lo que tenemos en la cabeza es que queremos que tengas recursos para que paguen al alquiler.

A lo que yo iba, ya que habláis del derecho a la vivienda, que el acceso a la vivienda, que el disponer de una vivienda digna es lo que hemos hablado siempre es que está relacionado con otros derechos, aunque con una vivienda solo no se garantiza el bienestar social completo en otras áreas. El acceso a la vivienda posibilitaba el derecho también, de hecho fijaros a muchas familias les cambia incluso el como vienen vestidos así a la oficina, lógicamente no es lo mismo salir a ducharte al lugar fuera donde no tienen agua caliente... a ducharte en un lugar dentro de la vivienda, que disponen de agua caliente y todas las pautas de habitabilidad, entonces es como la sensación personal que la familia va adquiriendo es como más ilusionante de cara a presentarse a un trabajo, de cara a que ese niño tenga un espacio donde estudiar en su cuarto, llevar amigos a casa... es mucho más de un techo, va mucho más allá. De hecho el derecho a la vivienda en Europa no lo contemplan como un derecho únicamente de cobijo sino como legitimidad de otros beneficios u otra cosa que proporciona bienestar. Aquí es más el derecho al cobijo aquí en España, un espacio vital pero en Europa lo contemplan no solamente como un cobijo. En la carta de los Derechos Europeos sale esto.

**Si en el libro de Pisarello sale esto.**

Depende también de cómo lo abordes si lo miras solo como el derecho a una vivienda digna o si con el trabajo con las familias. En otros ayuntamientos hemos promovido la contratación de trabajadores

sociales, íbamos a los congresos y estamos los directos generales de tema de vivienda, los abogados.... Y nosotras las trabajadoras sociales (risas). Empezamos que teníamos unos 26 años, si o menos yo, tu tenías 28. Y bueno íbamos a los sitios y decían "mira estas chicas que hablan de los gitanos, de las viviendas, del IAI..." pues oye eran rentables, no solamente económicamente sino también en la parte social medido por lo económico. No había prácticamente impagos, ahora sí que nos encontramos con más casos de impago, tenemos que gestionar acuerdos de pago, hace un seguimiento de las demandas que se ponen, ahora estamos intentando que no las haya pero es más difícil ¿no? El acercamiento y el vínculo con un profesional que la familia sabe que tiene ahí, un referente para contarle su problema... y nosotras les animamos también vete a aquí que ha salido un empleo... todo esto viene unido de cuando vas abordando todos los aspectos de la familia dentro de la vivienda, pues hemos ido poniendo programas que apoyaran este trabajo. Empezamos nosotras solas y hemos tenido lo que hay aquí, que ahora no están todos, entonces hemos tenido apoyo de orientación laboral que sigue estando en el Actur, centro de inserción social y laboral.

**Eso son los diferentes programas que explica en la página de tipo educativo, laboral y tal ¿no?**

Si, si a ver a ver, hemos trabajado también el tema de lo laboral que fue desde 2005 en un proyecto europeo que empezamos que se participa con varias entidades de Zaragoza por la inserción de familias y personas con riesgo de inserción social. Y se crea un centro que se trabaja la inserción laboral con la trabajadora social que se lleva a través de varios cursos, y por la tarde apoyo escolar a los hijos de las familias con las que se trabaja la inserción laboral, todo está relacionado. Y en la parte laboral lo que se hace es poner itinerarios de inserción individualizados. Luego se quedó con la orientación personalizada de las familias que ocupaban un hogar y ahora esto se

ha integrado con el programa que se ha hecho con la universidad con viviendas para estudiantes. Entonces ellos siguen en este centro con 4 horas semanales, este es uno entonces de inserción laboral. Luego, el socioeducativo que es donde estaban las educadoras, que ha habido cambios, pero bueno va dirigido a todas las familias y el objetivo es que casos en los que no se estén interviniendo desde los Servicios Comunitarios porque no se solapan las actuaciones de un sitio y otro. Nosotros somos un apoyo porque el resto de Servicios Sociales no cubre lo que tendrá que cumplir, si todo funcionase bien no tendríamos quizá desde vivienda prestar tantos servicios, que es lo que en otros sitios han hecho. Realmente somos una institución municipal, no somos una institución como Caritas que cubre lo que no cubre lo municipal pero como no llega pues hemos podido ir a las familias con las que se trabajaba con el educador social y tal, que eran familias que desde el centro municipal no llegaban a intervenir porque solo hay una educadora para todo el barrio y porque no era motivo de menores y los planteamientos era para un año depende de la familia para estar manteniendo una situación en el tiempo. Sí que había familias que se pretendía mantener una situación. Ahora se acaba el "rehabitat" que ha durado más de 3 años, el trabajo se ha ejecutado en el barrio Oliver y Miralbueno y se ha hecho no solo una rehabilitación si no un trabajo con las familias. Se ha contratado a 7 chicos a través de unos cursos de formación del INAEM.

### **¿Y los proyectos ahora se acaban por la falta de presupuesto?**

No, porque por ejemplo, el socioeducativo ya no hay porque en diciembre. A ver hay una parte de los proyectos que están dentro de las encomiendas y en esa encomienda está a gestión de centros como por ejemplo la del Actur, la escuela de albañilería que era otro centro que está cerca del Actur, era un convenio con la casa de las culturas y acción social que se hacía para conseguir crear unos hábitos a los chavales, que sepan levantarse a las 7 o las 8 de la mañana, no era

tan importante el saber poner ladrillos, sino la adquisición de hábitos. Había un educador, con un jefe de taller, se hace con la casa de las culturas porque va dirigido a población gitana e inmigrante solamente y se llama de inserción. Era un proceso de 6 meses de formación en la que el educador daba todos los días dos horas de clases básicas de cultura general y luego era el enlace con la educación de hábitos como comentaba Ana María, luego a estos chavales se les hacia un contrato de 6 meses aquí y esto se utilizaba para el arreglo de viviendas nuestras. Tenían una beca los 6 primeros meses por asistencia, si no asistían por algo no se les pagaba. Ese está también dentro de la encomienda del ayuntamiento, y ahora como no hay presupuesto no se está trabajando. A ver la encomienda se basa en una carta de buenas intenciones que firmaba el ayuntamiento y existe esa carta pero no nos dan el dinero entonces no hemos podido mantenerlo.

**Y la carta esta de buenas intenciones ¿en qué consiste?**

Pues en decir que el ayuntamiento mantiene los programas y la intención de seguir poniendo presupuesto, de alguna manera financiando esto pero si no nos dan el presupuesto no los podemos mantener. De momento hasta ahora se ha ido retrasando, pero parece que sí que se va a dar un presupuesto, entonces tenemos que ver cuánto nos han recortado, cuánto nos dan y cuando volvemos a poder continuar con ello. Dentro de esto estaba la escuela de albañilería, que no se llama así, escuela de inserción sociolaborales. Luego tenemos el programa de erradicación del chabolismo, de infravivienda. Pusimos en marcha una oficina para los casos de acoso inmobiliario y bueno de momento tampoco está en marcha.

**Respecto al programa de intermediación hipotecaria, ¿se sabe que se va a hacer, o cuando se va a poner en marcha?**

Pues se va a mediar en los casos con los bancos, en cuanto a ayudas, hay una parte de mediación que lo lleva el colegio de abogados, para

los casos de viviendas con hipotecas. Con la mediación al final lo que se les hace es realojar los a viviendas sociales de alquiler, para que no estén en la calle.

**¿Y no se va a pedir a los bancos un alquiler social en las mismas casas de las personas que no han podido pagar?**

No, lo plantean siempre desde las jefaturas y, desde la DGA y cuando aterriza nos lo va diciendo, pero es que salió en la prensa y no tenemos mucha idea. Lo único que se ha sabido es que va haber ayudas económicas, una parte para las hipotecas y otras para familias con una situación determinada, no solo de las hipotecas. Entonces la realidad es que no lo sabemos mucho más. Es que está todo en mantillas, seguramente se hará convenir pero no sabemos de dónde va a salir el dinero del Gobierno de Aragón para ésto porque a nosotros nos deben miles y millones de euros, entonces no entendemos de donde va a venir.

**A nosotras también nos sorprendió un poco el presupuesto que daban porque si no hay casi ayudas...**

Si porque se paralizan las ayudas y se inventan otros rollos... te cortan todo, que se hará pero la idea no será como se hacía antes, que eran ayudas cada año sino que habrá un plazo, por ejemplo llegara septiembre y de septiembre a octubre por ejemplo habrá que presentar la documentación. Esta se supone que va a ser bianual, además habrá que entregar cada mes el recibo pagado para cobrar, así que no sé qué dispositivos tienen en el Gobierno de Aragón porque ahora que sepamos en el Gobierno de Aragón solo hay una trabajadora social que sabe bastante de vivienda en el tema de erradicación del chabolismo, pero es la única que hay en el gobierno de Aragón, no hay nadie más.

**¿Pero no va a ver una mediación con los bancos?**

No sabemos...

**Y con el tema de las viviendas de alquiler ¿están saturadas, no hay viviendas?**

No, nosotras tenemos viviendas, todos los meses damos adjudicaciones de viviendas. Hasta la Expo incluso era el alcalde quien entregaba las llaves de las viviendas en el ayuntamiento, hay fotos y testimonios del alcalde dando las llaves a una abuelita. Entonces se llegó a dar un sistema mixto de acceso a la vivienda, había que hacer sorteos porque como había que darle salida al toc-toc pues había que hacer un sorteo. Y bueno nosotras en nuestro afán, de que bueno, es necesario no solo el derecho a la vivienda en que venga la suerte y me toque, sino que había que incluir la valoración social pues hicimos un convenio con los centro municipales para que las trabajadoras sociales de los casos que ellas conocían hicieran una estimación y los casos más urgentes y extraordinarios lo presentaran, entonces hasta la Expo más o menos esa era la forma, de la Expo para acá nos tuvimos que inventar otra forma porque ya la gente, y además el perfil de la gente que había inscrita en el Toc-Toc no era el perfil de candidato a una vivienda social, nuestros candidatos no son para una vivienda de protección oficial, nuestra viviendas son social, VPA que no es lo mismo que VPO. Bueno el caso es que inventamos otros sistema porque claro había un sorteo y le tocaba vivienda al joven universitario, o al joven ingeniero que ya cobra son dos mil y pico euros que no quiere para nada vivir al lado de un vecino procedente de una erradicación del chabolismo, o procedente de Marruecos, por ejemplo. Porque hemos tenido mucha mezcla, al principio con el sorteo queríamos conseguir esa mezcla pero la realidad es que no, la familia normalizada que puede pagar unos 400 euros de alquiler prefiere gastarse ese dinero a pagar 300 y vivir en una vivienda donde tiene que compartir culturalmente otros condicionamientos y estilos de vida. Entonces de la Expo para acá hemos creado, que no está escrito

en ningún sitio, "vacantes" entonces lo que se hace, la gente que se informa en la unidad de información se presenta abajo toda la documentación, incluso estar inscrito en el Toc-Toc, pero que ahora no es necesario, antes si era obligatorio para que les dieran ayudas económicas, pero ahora como no las hay... Nosotros sí que indicamos a las familias la conveniencia por si se reactiva todo este tipo de ayudas, que luego tengan derecho. Pero en el acceso no es necesario, tenemos que hacer un informe y valoración conforme no solo a la situación de la familia sino a la vivienda que tenemos disponibles. Porque si tenemos una abuelita que va en silla de ruedas y solo tenemos dos viviendas, una en la tercera planta y la otra en el extrarradio siendo que siempre ha vivido en el casco viejo, pues qué más da. Entonces tenemos que ir adaptando las viviendas que tenemos disponibles con las demandas.

### **¿Y qué pasa con las familias que no pueden pagar ni el alquiler social?**

Se trabaja con ellas, estamos en un momento crítico que ni nosotras sabemos lo que va a pasar, porque hay dos tipos de morosidad, los getas de toda la vida, tengo getas de hace 20 años y siguen igual y van a pagar pero serán getas toda la vida. Pero luego están los normalizados que han perdido el trabajo y no son capaces de vivir así, pero ahora tenemos una situación muy crítica, ya la venta ambulante no da para tanto, la chatarra tampoco, además si están en nuestras viviendas no les permitimos que tengan enseres en las comunidades de vecinos, ni en las terrazas... la prostitución sigue estando pero bueno nos da lo mismo a lo que se dediquen, pero nos encontramos con familias tradicionales que cobrando 400 y algo euros que lo único que podemos impulsar es que cobren la ayuda de integración familiar por los hijos pero que son un máximo de 200 euros, eso no da para nada. Eso unido a que si la familia venía recibiendo un 50% de subvención y pagaba 150 euros, era razonable pero ahora coincide

que no tienen en 50% sino el 30% de subvención, entonces fijaron una pensión no contributiva, que el abuelito pagaba 80 euros de alquiler si ahora tiene que pagar 100 y pico le descuadramos la comida del mes. Eso sí tenemos viviendas más caras y más baratas, por ejemplo San Bruno es caro, el Actur también, entonces lo que se ha intentado, con el poco presupuesto que nos han dado para esas subvenciones, pues dependiendo del alquiler de la casa y los ingresos ajustar a un precio medio de alquiler para que no haya tanta descompensación. Estamos queriendo inventar proyectos de compartir vivienda, porque tenemos abuelitas en pisos de 70 metros con 3 habitaciones que tienen que cerrar las puertas para no gastar en calefacción, pero claro van los nietos de vez en cuando, se quedan con ellas o viene la hija del pueblo, pues romper y dar esos espacios a otros, la convivencia es dura. Tenemos desde la comisión de mayores un proyecto que se llama "comparte vida" que son unas personas mayores que cumplían unos requisitos, y hemos juntado a esas personas en un uso y están encantados, colaboran además algunas entidades que han puesto dinero porque claro nosotros poníamos la vivienda, hacemos el seguimiento y el control de que las cosas vayan bien. Y el objetivo no es solo tener un espacio, sino que comparten sus vidas entre amigos, se cuidan unos a otros, pero para eso es difícil porque es hacer como un "casamiento" porque claro teníamos que ver el estilo de vida de unos y otros para que la convivencia no fuera un desastre. Entonces comparten los gastos de la vivienda, y así pueden vivir porque teniendo 400 euros al mes es complicado. No os hemos comentado que se hacen muchos convenios con entidades sociales. Os había traído el modelo de ficha de las compañeras de Servicios sociales. Esto lo tuvimos que hacer porque si no era un caso, porque igual te ponían de manera escrita "señora muy maja" que necesita dinero, que vive en malas condiciones... pero claro nosotras les preguntábamos pero cuánto dinero necesita, pero cuales con esas condiciones... por tanto hay que detallar cuánto paga, cómo es la vivienda, si hay peldaños

dificultosos, las condiciones del baños, si hay humedades... y al final unificamos en este modelo que nos parecía bastante completo. Aunque hasta esto no vais a aterrizar. El programa que yo también llevo es el programa de erradicación de chabolismo con el que hemos acabado entre comillas, pero ahora se está dando más infravivienda en altura que la gente se mete sin unas condiciones.

### **¿Y sobre viviendas vacías habéis trabajado algo?**

No, tenemos el proyecto de Zaragoza alquila que nos dejan su vivienda para nosotros buscarles el candidato a la vivienda. Hacemos como de intermediadores, que incluso la gente recibía ayudas económicas, hasta 2000 euros... la vivienda tenía que estar rehabilitada y sino iba el departamento de rehabilitación y una vez rehabilitada se ponía en alquiler. El propietario también se beneficiaba de unas ayudas. Nosotras de las 2000 viviendas que tenemos igual tenemos unas 15 vacías que van a ser ocupadas al mes que viene. Pero no tenemos un registro de viviendas vacías de la ciudad, cuando se miró del programa de acoso inmobiliario se miró de hacer algo similar pero no se ha conseguido. Aproximaciones al acoso inmobiliario con la vivienda no se detectaron muchos casos, los que llegaron se arreglaron con la mediación del abogado.

### **¿Y qué casos eran por ejemplo?**

Pues se asociaban más a temas de rentas de vivienda antigua en la que el propietario cobra muy poco de renta porque no puede subir el alquiler pero no les arregla nada de la vivienda y se escudan en artimañas que hagan que el inquilino abandone la vivienda. Desde meterles vecinos que molesten, no cobrarles el pago del alquiler porque así en tres meses los pueden echar, eso y depende de esas artimañas se pueden decir que es acoso. De todos hay casos que los eran y otros que no los eran. Otros casos también eran denuncias hacia vecinos.

**Pero con bancos y demás no se trató nada ¿no?**

A ver, hay casos que los propietarios de las viviendas son bancos pero en el caso que hemos hablado antes no hubo problemas y no se trató ningún caso de ese tipo. Si tenemos dos promociones de viviendas que han sido construidas en colaboración con Ibercaja.

**Y esto de la masovería que se ha hablado alguna vez, masovería urbana, es que entre el alquilado y el dueño hacen como una especie de contrato y el inquilino rehabilita la vivienda a cambio de poder vivir en esa vivienda sin pagar. Pagaría digamos con el trabajo de rehabilitación. Era por saber si alguna vez se había hecho algún proyecto así.**

De manera formal no se ha hecho. Pero algún caso ahora se está haciendo algo parecido pero sin estar escrito, es una buena alternativa en algunos casos. En Andalucía hay mucha experiencia con la autoconstrucción. De esa manera el que va a vivir en esa casa pone todo el esmero en construirlas. Así que de momento no se ha gestionado ni hecho nada. Pero sí que nos pasa con las familias que tenemos en las viviendas que por ley no pueden hacer obras, tiene que pedir autorización y todas las obras que eso las estábamos haciendo nosotros con las empresas que salen a contrata, y eran nuestros propios gremios que habían llegado a la contraria los que habían hecho esas obras.

**Bueno pasamos así un poco a lo más general, ¿Qué opinión tenéis desde aquí, si creéis que desde el sistema de bienestar se trabaja bien el derecho a la vivienda y se respeta igual que el acceso, y si hay unas buenas políticas de vivienda? Desde vuestra experiencia qué opináis sobre el trato que se hace sobre el derecho a la vivienda.**

Es que el bienestar cuesta dinero y desde ese punto de vista si hay dinero en las políticas sociales van encomiendas a ayudas a sectores más vulnerables de la población pues estupendo pero cuando n ya dinero los primeros perjudicados son ellos.

**Pero estos años las políticas de vivienda han estado muy encaminadas a la compra de la vivienda, fomentando poco el alquiler.**

Nosotras llevamos 22 años trabajando aquí. Cuando en el año 2003 inventan el "decretazo" este de que si quieras optar a vivienda social tienes que estar inscrito en el Toc-Toc nos encontramos que las familias que nosotros tenemos que no saben leer ni escribir en muchos de los casos cómo van a saber meterse en el ordenador para coger cita por internet para llevar los papeles etc... y lo que se ha hecho también con esto del Toc-Toc ha sido unas políticas de recaudación importante porque si en una familia hay 4 mayores de 18 años han tenido que pedir 4 documentos en el registro de la propiedad que cuesta cada documento 11 euros, multiplica. Y luego para mi gusto las oficinas que se hicieron eran personal administrativo que no sabían resolver situaciones si había una discapacidad, si había un divorcio... no había un convenio regulador en esas cosas que se deberían de haber mejorado. Yo ya no digo trabajadoras sociales, pero profesionales preparados que supieran la problemática de estos grupos sociales que había que ayudar. Que más me da que tengas más de un 50 por ciento de discapacidad si lo que te falta es un brazo, para qué te voy a dar una vivienda superadaptadísima si es para silla de ruedas, hay que ver primero de qué es la discapacidad, se han producido muchas barbaridades así. Pero en relación a políticas en general en España, ha habido una especulación del suelo, de la construcción por parte de las constructoras de aprovechamiento de sacar beneficios, por eso las políticas de vivienda no van dirigidas al bienestar, de hecho en Europa

si hay más viviendas de alquiler y se ha controlado más la especulación. Aquí realmente la forma de vida que tenemos es que necesitamos tener una propiedad para sentirnos que hemos sentido algo o la familia se siente digna cuando tiene una vivienda propia.

**Pero es lo que nos han inculcado también...**

Si es tener esa necesidad de tener una propiedad, por eso para mí las políticas tienen que proteger a la familia en el acceso de alojamiento evitando tanto la especulación. Que hay población que por su nivel adquisitivo si pueden comprarse pero antes hay que tener cubierta la base. Yo creo que hemos sido borregos porque se ha apuntado a mucha gente al Toc-toc sin tener ingresos y luego el nivel de frustración... tampoco se ha fomentado la rehabilitación como en el resto de Europa. Todo eso es que las viviendas no se han adaptado para nada.

**Es que si miramos los datos, y comparamos España con otros países de Europa, la diferencia es mucha.**

El problema muy grande es que qué hacemos con las familias que no tienen dinero para pagar las viviendas, dicen que van a dar ayudas desde la DGA para pagar hipoteca. Pero el estado no debe ser subsidiario de las decisiones de la gente.

**FICHA ENTREVISTA N° 2. Servicios Sociales Comunitarios,  
Barrio Delicias (Zaragoza).**

**DATOS ENTREVISTADO**

**Nombre y apellidos:** María Jesús.

**Institución:** SS.SS. barrio Las Delicias (Zaragoza)

**Profesión:** trabajadora social.

**REGISTRO**

**Tipo de entrevista:** entrevista en profundidad

**Lugar:** centro de SS.SS. delicias

**Fecha:** 14/05/2012

**Técnico/a:** Carolina

**Formato:** grabación de voz

**Duración:** 35 minutos

**TRANSCRIPCIÓN**

**Fecha:** 16/05/2012

**Transcriptor:** Carolina

**OBSERVACIONES**

**DISEÑO ENTREVISTA N°2. Servicios Sociales Comunitarios,  
Barrio Delicias (Zaragoza).**

**1. Desde la institución ¿qué casos atendéis en relación a la vivienda?**

- Tipología de casos
- Perfil de las personas atendidas (datos o memorias)

**2. Teniendo en cuenta la situación de crisis económica que atravesamos, ¿han cambiado los perfiles y tipos de consulta en relación a la vivienda?**

**3. Conocemos que existen varios tipos de ayudas como la ayuda de urgencia del IAI, ayudas en el pago de hipoteca... ¿Qué ayudas se están concediendo actualmente?**

- Ayudas o subvenciones
- Aumentado o disminuido por la situación actual de crisis y recortes en presupuesto
- ¿Trabajáis conectados con Zaragoza Vivienda u otro tipo de instituciones en relación con la vivienda?

**4. Según la información que hemos recogido a partir del Consejo General del Poder Judicial, se han producido 1.639 desahucios en Aragón en 2011. ¿Les han llegado casos con problemáticas relacionadas con el desahucio? ¿Cómo actuáis en estos casos?**

- Perfil de las personas que acuden con este tipo de problema.
- Protocolo de actuación.
- Cómo afecta esta situación a las familias
- ¿Se está trabajando algún programa o estrategia desde los SS.SS en relación a acabar con esta situación?
- Relación con alguna plataforma, asociaciones relacionadas con el tema.

**5. Entendiendo la vivienda como un derecho social, tal y como explica el art.47 de la CE, y siendo evidente la no**

**satisfacción del mismo en nuestra sociedad ¿cómo veis vulnerado este derecho desde los SS.SS?**

- Desigualdades sociales.
- ¿Estáis en contacto con plataformas, organizaciones... independientes que defienden el derecho a la vivienda?

**6. Remontándonos de nuevo al tema de los desahucios, ¿creéis que es o se va a convertir en un problema serio en la sociedad?**

- Posibles soluciones que propondríais desde la institución.
- ¿se podía haber evitado esta situación?

**TRANSCRIPCIÓN ENTREVISTA N°2. Servicios Sociales**

**Comunitarios, Barrio Delicias (Zaragoza).**

**Queríamos saber desde Servicios Sociales Comunitarios, qué tipos de casos....**

Una cosa primero, ¿Por qué elegisteis Delicias para hacer aquí la entrevista?

**Te explico, porque observamos que los barrios más afectados eran Delicias, Las Fuentes... por eso decidimos contactar con vosotros y venir aquí.**

Eso si quieras te lo puedo aclarar, pueden ser los más afectados porque son los barrios donde más población hay; por eso estamos en el barrio de Delicias... en el barrio con mayor población de la ciudad me imagino que para elegir Delicias habéis utilizado el padrón, cogéis datos... entonces bueno es por eso y porque en Delicias hay una bolsa muy grande de viviendas en alquiler y está habiendo muchos desahucios en pisos de alquiler.

**Si bueno, y en relación a las personas que vienen aquí ¿Qué tipos de casos atendéis vinculados a la cuestión de vivienda?**

A ver nosotros, al estar en un centro de Servicios Sociales la demanda que nos llega en estos momentos es mayoritariamente problema económico derivado de la crisis económica claro, evidentemente nosotros atendemos a población más excluida que es la población a la que primero ha afectado la crisis y en concreto con la vivienda muchas cuestiones es... que claro si comes no pagas en piso, entonces detrás de eso va aun desahucio y una ejecución. Un desahucio si no pagas el alquiler y una ejecución si no pagas la hipoteca y luego nos encontramos que hubo un momento que los alquileres eran muy altos, claro la gente trabajando se metía y ahora no se puede. Porque claro si pierdes el trabajo aunque estés cobrando un subsidio de desempleo. Si

comes no pagas y luego las ejecuciones de viviendas por hipotecas, pues claro mucha gente, sobre todo población latina se metieron en unas hipotecas muy grandes, desde mi punto de vista mal asesoradas por las entidades bancarias. Pero hipotecas de 900 euros

**Si o de 1.000 y pico euros...**

Sí que no se nos ocurre meternos a nadie porque claro para meterte en esas hipotecas el salario tiene que ser muy altos entonces si claro son las cosas que más están afectando porque si económicamente no tienes pues al final... pues nosotros desde nuestras propias ayudas de urgencia sí que cubrimos en algunos momentos gastos, pero tienen que ser gastos puntuales...

**Si eso te quería comentar ahora, sobre las ayudas...**

Y luego simplemente se puede atajar este problema desde los servicios sociales si una familia ya no tiene prestaciones del INAEM y le tramitamos un salario social, sí que el salario social es una prestación económica continuada y periódica que se supone que es para cubrir las necesidades básicas y las familias las destinaba para no perder la vivienda. Pero hasta que llega eso...

**Y ¿Cuál es la cantidad de esa ayuda?**

Son unos 620 como máximo una familia.

**Ya ¿pero eso no da para pagar todo no?**

Ya pero si vives en un alquiler de unos 400 euros, bueno... algunas hipotecas... si tienes una hipoteca bajita bien pero sino... hay que empezar a negociar con los bancos ¿no? Hay que informarse muy bien de la nueva normativa que ha aprobado el gobierno de cara a las personas que les puede afectar el tema de los desahucios. El Gobierno de Aragón no sé si te has enterado ha sacado las ayudas financieras

**Si, si que lo hemos mirado, que van a hacer una oficina de mediación**

Y la letra pequeña nos falta todavía...

**¿Y tenéis alguna memoria con los perfiles de las personas que vienen a tratar temas de vivienda?**

No, puedes consultar en la web las ayudas que damos en nuestro servicio, que por ejemplo dentro de las ayudas sí que por ejemplo un tanto por ciento en alimentación, un tanto por ciento en alojamiento. Pero en estos momentos te podría decir que prácticamente, a groso modo, si del 100% de las ayudas que tramitamos igual un 40% o vamos a poner un 60% serían de alimentación, un 30% en alojamiento y el resto en varios. Lo digo porque.... Pero claro no tenemos datos pero en las memorias lo podéis mirar. Pero sería el segundo concepto vivienda, también aspectos relacionados con la vivienda.... Electricidad, agua...

**¿Y con la situación de crisis han cambiado los perfiles o tipos de consulta? Antes por ejemplo no venían o venían poco a tratar este tema y ahora de repente...**

A ver nosotros el tema de... el problema de la vivienda, de impagos, al gestionar las ayudas de urgencia puntuales siempre lo hemos tenido, pero en más bajas proporción porque si en servicios sociales nos ceñimos a la población más baja, más baja más exclusiva pues siempre ha habido desalojos, desahucios... por mala organización, por familias que tienen otro tipo de problemática, familias que necesitan vivienda, monoparentales que tienen pocos ingresos y necesitan vivienda. Es un tema que afecta porque es un grueso muy importante en tu economía familiar el coste del alojamiento lo que pasa que ahora se ha triplicado por todo claro, porque al no haber trabajo, nos llega más población a los Servicios Sociales, otro tipo de población un

poquito más normalizada y luego sobretodo se ha incrementado por el tema de las hipotecas que se han hecho mal hechas para ciertas familias que sin tener un situación laboral estable, un colchón económico... hay ciertas hipotecas que no se puede hacerla gente yo pienso que creía que era capaz de todo con su trabajo, pero creo que los bancos no han hecho bien su trabajo. Yo he tenido casos aquí en el trabajo, que yo les he dicho yo no me compraría un piso en vuestra situación.

**¿Y lo han hecho?**

Claro es que si vas al banco y te dan la hipoteca, el préstamo.

**¿Y para pagar lo mismo de alquiler que se dice?**

Claro hubo un momento que te estaban pidiendo 500 o 550 euros por pisos viejos en condiciones... y decían claro por un poco más trabajando y tal, pero claro comprar un piso no es lo mismo, porque los intereses...

**Si los seguros también... bueno y sobre los tipos de ayuda que me han comentado antes que estabais dando ¿Qué ayudas se están concediendo?**

Ahora en estos momentos si quieras hacemos un repaso a lo que serían las ayudas un poco, nosotros las ayudas que damos no son específicas de Delicias...

**Si ya, ya.**

Bueno mira, en el ayuntamiento de Zaragoza tenemos las ayudas de urgencias que dentro de ellas uno de los conceptos es el de alojamiento, no es una ayuda específica de vivienda es para una necesidad. Luego el Gobierno de Aragón tiene el salario social que aunque lo gestionemos en el ayuntamiento es del gobierno de Aragón, que tampoco es una ayuda específica de vivienda sino que es lo que te

he explicado antes, un salario básico para las familias que no tienen trabajo y se les ha terminado el subsidio y para sus necesidades básicas que claro una necesidad básica es el alojamiento. Ahora te voy a comentar las ayudas específicas para vivienda, en estos momentos estaría las ayudas, subvenciones de alquiler para jóvenes ¿las tienes miradas?

**Si, si, que las tenemos recogidas**

Hay unos requisitos de límite de ingresos y de edad, y de precio de la vivienda entonces durante dos años te puede conceder el ayuntamiento un tanto por ciento del alquiler. Este año ha habido eh ha bajado la proporción pero ha habido.

**Pensaba que había desaparecido esta ayuda...**

No lo que ha desaparecido es la ayuda de emancipación.

**A vale ¿la de los 200 euros es esa?**

Si entonces luego el Gobierno de Aragón antes tenía las ayudas financieras para vivienda que desaparecieron pero ahora tiene uno nuevo que parece que lo van a replantear junto con la oficina esta que te he dicho porque salió el otro día en prensa. Ahora yo llame el otro día al Gobierno de Aragón para dar algo más de información a los ciudadanos y no tenían nada resuelto. Esto serán las ayudas que ha habido en Aragón para vivienda. Luego está el registro de vivienda lo que llamanos el Toc-Toc, que te registras y puedes acceder bien a promociones privadas o promoción pública, y en Zaragoza vivienda todo lo que te contarían allí porque es todo más complicado de lo que nos parece. Y luego espera que no me deje nada.

**¿Y de pagos de hipotecas no hay nada?**

Espera que no me deje nada... yo creo que no. Luego el ayuntamiento recoge rehabilitación, no sé si os metéis con rehabilitación. No, porque

el tema es tan amplio que en eso no nos metemos demasiado. En el barrio de delicias no ha habido nunca un planteamiento de rehabilitación de vivienda como ha habido en el casco histórico. Te comento esto por si queréis ampliar el trabajo porque el casco histórico en su momento tenía unas ayudas específicas para rehabilitación. Luego decirte que claro todo tipo de vivienda de promoción pública del ayuntamiento y del Gobierno de Aragón en Delicias no ha tocado, más que nada por el precio del suelo que es elevado. Más cosas de vivienda, otros recursos que trabajan en vivienda es por ejemplo ADICAE, que no se os olvide que os darán buenos datos y nosotros lo utilizamos, le recomendamos a la gente que se acerque para que les asesoren. También está la asociación de vecinos del barrio de delicias tiene un servicios de abogado que allí también recogen demandas sobre el tema de vivienda. La Asociación Manuel Viola. Entonces dentro de las actividades que hay dentro de la asociaciones esto que va relacionado con consumo y un poco la demanda de vivienda.

**¿Pero a ADICAE mandáis a la gente antes de firmar la hipoteca o después?**

Hombre pues que lo sepan porque por ejemplo cuando reciben las primeras cartas del banco, del juzgado pues que la gente vaya bien informada o que vayan a negociar con el banco. Ha habido entidades bancarias pues que con los ciudadanos a veces cuando en un periodo de desempleo les reducen la hipoteca... bueno que vayan bien informados porque hombre yo como trabajadora social me pierdo un poco a veces.

**¿Y con Zaragoza vivienda trabajáis conectados en algún sentido?**

Aquí no trabajamos porque no tenemos pisos de alquiler, otros barrios sí que tienen una coordinación más directa porque sí que tienen programas y demás, pero nosotros hombre sí que trabajamos pero no

de manera tan directa. A la gente le informamos, podemos tener a veces alguna casuística especial, pero en Zaragoza Vivienda creo que aquí tienen 3 viviendas de su gestión pero que no tiene nada que ver porque proceden del realojo del chabolismo de la antigua estación, de cuatro parcelas entonces no. Además no hacen seguimientos esas vivienda, que no es como en el casco o en el barrio Oliver. Bueno luego no se luego si conocéis las bolsas de alquiler de viviendas, Federico OZANAM tiene una bolsa de estas y antes tenía el ayuntamiento también. Hace años también tenía UGT para alquiler de vivienda inmigrantes... pero vamos son como mediadores entre el propietario y el inquilino entonces establecen una serie de condiciones controlan que el piso este bien...

**Y bueno metiéndonos con el tema de los desahucios, ¿Cuándo os viene alguien que os dice que le ha llegado ya la carta del juzgado o del banco..., como actuáis?**

Pues se estudia el caso como cualquier otra casuística y se establece con ellos un plan de intervención, si valoramos que se puede dar una ayuda de urgencia para responder a ese pago si claro

**¿Pero os llegáis a poner en contacto con el banco o no llegáis hasta ahí?**

A ver un desahucio es de un propietario de alquiler, una ejecución de hipoteca. Hay propietarios que se ponen en contacto contigo otros no. Nosotros tenemos que atender al ciudadano que es el que hace la demanda, porque hay que estudiar el caso, porque se ha producido ese desahucio, ver si entra dentro de los baremos establecidos y si está dentro de la regulación de nuestras ayudas de urgencia se puede hacer cargo uno de un desahucio.

**Vale, ¿y tenéis algún perfil de las personas que acuden con ejecuciones?**

Suele ser una población no muy mayor, en estos momentos algunos son o la mayoría son inmigrantes que han perdido su trabajo, pero también están llegando familias de aquí que también han perdido su trabajo y no llegan a pagar el alquiler. Las familias de aquí en algunas situaciones se está haciendo cargo la familia extensa, y en el caso del inmigrante nos llega más porque tiene menos red social porque en un momento determinado la familia extensa. Y ese es el perfil que no llega.

**¿Y cómo crees que afecta a las familias una ejecución o un desahucio?**

Yo creo que la pérdida de la vivienda propia les afecta más, porque en el caso del alquiler piensan pues mira lo dejo he intento encontrar otro más barato. Es simplemente el pensar que vivía en este piso de alquiler pero me voy a otro más barato, voy a buscar otro barrio que a lo mejor es más económico. Pero claro el hecho de perder una vivienda a la gente le afecta más, el compromiso, si han tenido un avalista familiar. Y sí que a veces les decimos como no puedes pagar la hipoteca, "oye con los ingresos que tú tienes del subsidio vete a vivir con tu familia y ya ejecutara el banco". Porque claro, en el otro supuesto tú tienes un juicio, unos gastos judiciales que sino las pagas ahí te quedan pendientes, ¿no? Por eso lo mejor es que vayan a informarse a ADICAE de las costas que va a llevar todo.

**Si porque si tienen abogado de oficio no tienen que pagar las costas ¿no es así?**

Claro, si dices oye he dejado de pagar el piso pues que el banco se quede con el piso, que la persona ha estado pagando estos años la hipoteca

**Sí, pero claro, lo peor es que la deuda se les queda para siempre.**

Para eso explicamos, pero si el banco se queda el piso ahí la tiene.

**Si claro si se produce la dación de pago está bien, pero si no es así, se quedan con la deuda de por vida.**

Claro pero por ahí, hay que explicar un poco y los bancos tienen que estar. Ahora la Caixa sí que han empezado a tener bolsas de alquiler de pisos, pero ridículos porque solo hay 3. Supongo que las entidades bancarias por ahí tendrán q tirar un poco, no sé cómo irá la cosa.

**Bueno ¿y desde aquí, se está trabajando algún programa o estrategia especial para este problema?**

No, la información, el asesoramiento, el planteamiento con el ciudadano, el ver un poco si alguien viene y te dice "tengo un problema por pagar" y entonces tú te das cuenta que ha ese ciudadano no le corresponde el IAI entonces tú le informas. La atención de la casuística no estamos haciendo nada especial.

**¿Tenéis relación con alguna plataforma? Bueno me has comentado que si con ADICAE, no sé si con alguna más...**

No yo informo más, hay gente que sí que conoce otras como Stop Desahucios...

**Y por ejemplo ¿con Cáritas tampoco trabajáis?**

Cáritas tiene sus ayudas económicas como nosotros que las gestionan ellos y yasta.

**¿Pero no os coordináis con ellos?**

Ellos tienen su partida, pero sí tenemos relación en algún momento puntual con alguna familia que hemos podido abordar alguna cuestión donde nosotros hemos abordado una parte y ellos otra. Podemos ser complementarios y tener coordinación. Ellos también tienen ayudas

puntuales, algún programa... sí que tiene algún programa de alojamiento alternativo...Pero no sé si vuestro trabajo se basa en esto...

**No, simplemente era por saber un poco más, el abanico de posibilidades que hay. ¿Y efectos directos y colaterales de los desahucios en las personas?**

Hombre directos imagínate... es que después de una ejecución te tienes que ir de alquiler y si no tienes dinero. O te tienes que ir a vivir con tu familia extensa o te tienes que ir a vivir a una habitación o desde los servicios sociales si es una familia se les lleva a los módulos de los albergues hasta que sale otra solución. O alojamiento alternativo de entidades que tienen viviendas. Desde luego es una pérdida de calidad de vida, de condiciones...

**¿Y cómo es lo de los módulos?**

El Albergue Municipal de Zaragoza independientemente del pabellón de hombres o mujeres, tiene la opción de los módulos familiares que son una especie de apartamentos donde pueden alojar a las familias y en un momento puede estar ahí juntos durante un tiempo. Si tu como una familia ya te cuenta un poco el planteamiento del desahucio o la ejecución pues ya vas trabajando con ellos el buscar esto o lo otro, pero hay gente que te dice es que hoy me han ejecutado y no tengo red familiar ni amigos, pues hasta que buscas otras soluciones pueden estar ahí alojados. Aunque está un poco saturado ahora.

**Ahora ya es un poco más opinión personal. Entendiendo la vivienda como derecho, como dice en la constitución, ¿cómo veis vulnerado este derecho desde los SS.SS?**

A ver, en estos momentos quiero decir y entendiéndolo como un derecho social, tendría que haber algún programa específico de vivienda o algún apoyo más específico en estos momentos de crisis. Porque claro, es un gasto muy gordo de todo lo que es la economía y

es algo muy importante para una familia y si hay menores ya ni te quiero decir. Yo creo que el tema de vivienda debería de haber estado más regulado siempre no en estos momentos de crisis. Ha habido momentos que el precio de alquiler de vivienda ha sido exagerado para la vivienda que se ha ofrecido y ahí tenía que haber habido una normativa, evidentemente ha sido exagerado el precio de compra de la vivienda con la burbuja inmobiliaria. Un fallo ahí yo creo que ha sido el no tener una normativa clara para fijar el precio del suelo y la vivienda. Hay mucho parque de vivienda, mucha cantidad de vivienda en los barrios vacía y se está construyendo vivienda a la vez. Entonces eso, con la crisis económica, pues ha sido un "*boom*". Porque además vamos a poner el ejemplo claro de Delicias, un barrio obrero primero y de población inmigrante ahora, pero un barrio obrero envejecido, la gente joven en el momento de desarrollo que en principio ha mejorado sus condiciones de vida respecto a la de su familia de origen pero ha salido a vivir a una vivienda nueva fuera del barrio. El barrio se ha quedado con vivienda vieja en alquiler, pero eso ha pasado en otros barrios también, yo creo que tenía que haber habido una mejor política de vivienda que fomentara la rehabilitación de las viviendas viejas de los barrios y las regulaciones de los alquileres. Porque no te imaginas con las casas viejas de hace 50 años lo que ha pedido la gente de alquiler y las alquilaba, entonces eso tenía que haber estado controlado. Y luego tanta construcción a las afueras no se... pero esto son las políticas.... Que ha influido tanto el boom inmobiliario, la construcción, se ha promovido muy poco el alquiler. Si y en España la tendencia siempre ha sido a comprar, pero el inmigrante latino también.

### **¿Sí?**

Si lo del inmigrante latino... no se quien tendrá cifras, pero un alto porcentaje de inmigrante latino lo de comprar la propiedad... Yo desde

mi nivel de experiencia veo más el latino que el africano, por comparar. Tampoco te puedo sesgar la información.

**Remontándonos al tema de antes de los desahucios, ¿creéis que se va a convertir en un problema grande en la sociedad?**

Si claro, ya es un problema.

**¿Qué alternativas creéis que se pueden llevar a cabo desde aquí?**

Desde el centro poco podemos hacer porque nosotros nos movemos por normativa del ayuntamiento, también aquí cada profesional el atender a las personas lo mejor posible, orientarles informales de lo que hay. Como política creo que le daría la vuelta a lo que creo que falta, desde luego tiene que haber una regulación de vivienda, si se hace vivienda pública tiene que haber suelo en todos los barrios, porque no es necesario tampoco construir porque se pueden pensar otras cosas comprar vivienda de 2º mano y rehabilitarla con los alquileres, es decir hay que pensar en otras cosas antes de construir fuera, regenerar los barrios porque eso también influye en los comercios, en el dinamismo, y luego el Gobierno de Aragón también tener una política. Desde luego con las ejecuciones hay que empezar a trabajar con los bancos... hay que regularlo todo y dar apoyo al ciudadano.

**¿Y vosotros veíais venir que esto iba a pasar?**

Si claro, por las hipotecas, cuando la gente se compraba yo les decía no, que no sabéis donde os estáis metiendo. Porque la crisis realmente desde 2008 la tenemos, nosotros al trabajar con gente más vulnerable, es a los primeros que ataca la crisis entonces tenemos ciudadanos que llevan en crisis desde entonces y claro que se veía. No se están tomando las medidas ni más adecuadas... y aquí nos llega a SS.SS. y no se vio otra cosa más que construir y construir.

**FICHA ENTREVISTA N°3. Plataforma Stop Desahucios Zaragoza.**

**DATOS ENTREVISTADO**

**Cargo:** activistas de la Plataforma.

**Institución:** Plataforma Stop Desahucios Zaragoza

**Profesión:**---

**REGISTRO**

**Tipo de entrevista:** entrevista en profundidad

**Lugar:** cafetería

**Fecha:** 14/05/2012

**Técnico/a:** Carolina y Helena.

**Formato:** grabación de voz.

**Duración:** 75 minutos

**TRANSCRIPCIÓN**

**Fecha:** 18/06/2012

**Transcriptor:** Carolina

**OBSERVACIONES**

En la parte final, una de las activistas, cuenta su experiencia como trabajadora en una inmobiliaria en el momento del auge económico.

**DISEÑO ENTREVISTA N°3. Plataforma Stop Desahucios Zaragoza.**

**1. ¿Cómo y cuándo surge la idea de crear la Plataforma Stop Desahucios Zaragoza?**

- Circunstancias colectivas o políticas que desencadenan la iniciativa.
- Personas que forman parte de esta iniciativa.
- Cómo se define la plataforma.

**2. ¿Qué acciones o actividades llevasteis a cabo para dar a conocer la plataforma en sus inicios?**

- Vías y canales de contacto que se utilizaron.

**3. ¿En un principio, qué objetivos iniciales teníais? ¿Han ido cambiando a lo largo del tiempo que lleva en funcionamiento la plataforma?**

- ¿Existen documentos escritos? Grado de formalización de la Plataforma.

**4. ¿Cómo funciona internamente la Plataforma? ¿Han ido apareciendo nuevas formas de hacer desde su creación?**

- Tipos de reuniones y toma de decisiones, asistencias a reuniones, nivel de participación, formas de trabajo...
- Personas, profesionales que forman parte de la plataforma.

**5. ¿Qué grupos de población se consideran destinatarios o beneficiarios de las acciones que estáis llevando a cabo? ¿Y participantes?**

- Perfil de personas destinatarios, beneficiarias y participantes.

**6. ¿Cómo valoráis la relación de la Plataforma con otras asociaciones con objetivos similares a los vuestros? ¿Y con la sociedad en general?**

- Imagen externa de la Plataforma.
- Relación con la sociedad.
- Relación a través de los medios de comunicación.

**7. Durante este tiempo, ¿qué actividades habéis llevado a cabo? ¿Cómo valoráis el resultado de las actividades o acciones que habéis realizado?**

- Acciones reivindicativas, campañas de sensibilización, creación de servicios, acciones de negociación, formación, divulgación...
- Resultado de esas acciones.

**8. En referencia a las medidas que ha puesto en marcha el nuevo gobierno con la ley "De las buenas prácticas de los bancos", ¿consideráis que es una solución para personas que no pueden hacer frente a sus hipotecas?**

**9. Hace unas semanas se publicaron por el Consejo General del Poder Judicial las cifras de desahucios en España. ¿Qué causas y conclusiones se pueden extraer de estas cifras?**

- 10. Desde la Plataforma, ¿qué soluciones o alternativas creéis que se deberían adoptar para que se respete el derecho a la vivienda?**

**TRANSCRIPCIÓN ENTREVISTA N°3. Plataforma Stop Desahucios Zaragoza.**

**¿Cómo y cuando surge la idea de crear la plataforma Stop Desahucios Zaragoza?**

Bueno pues, a ver empezar, empezó unos 4 meses después que comenzara el tema de querer hacer algo con los desahucios que se crea en la plaza cuando el 15M, nos preocupaba el tema de los desahucios y veíamos como en Barcelona o en Murcia se había creado una plataforma. Tres o 4 de la acampada íbamos recibiendo correos de personas que tenían problemas con el tema de los desahucios y como no teníamos ni idea, íbamos preguntando a abogados. Bueno espera que lo voy a explicar bien desde el principio. Comienza a partir de la acampada del 15M, bueno la idea que surgió era movernos un poco en el tema de los desahucios, ya que estábamos viendo que había experiencia en Barcelona y en Murcia que estaban parando, que tenían como 50 a 100 desahucios parados y desde aquí desde Zaragoza no estábamos haciendo nada, y fue un poco decir venga, un grupo de personas que estábamos ahí en la acampada dijimos venga vamos a ver como movemos esto. Entonces nuestra idea inicial era juntar a gente para hacer lo que se llama los piquetes ciudadanos, que es el día del desahucio intentar montar una barrera de personas y evitar que a estas personas les quiten la casa. Entonces con esa idea loca así un poco sin estructurar, sin organizar ni nada, fue empezar a crear como una especie de panfletillos amarillos donde ponía "estamos creando una red de alerta inminente para los desahucios, si tienes un desahucio avísanos al correo...". Total que luego íbamos por los juzgados buscando fechas, porque todos los desahucios están publicados y puedes ver las direcciones y las fechas, que bueno luego no esteramos que eran fechas de subasta más que de desahucio, pero bueno podías ver las fechas y

las personas que ya sabías que tenían problemas con la hipotecas. Así que dejamos carteles y al principio recibíamos correos así de gente que quería colaborar o sea que quería que se le avisara cuando hubiera un desahucio para participar, entonces creímos que había bastante interés en todo esto, mientras estábamos con el tema de repartir los panfletitos estos y demás, buscar casos y tal. íbamos buscando casos y ahora al revés, estamos locas con los casos que nos llegan. En ese momento era en plan "venga dónde está la gente". Total que en esos momentos ya se empezaba a disolver un poco la acampada y se trasladaba a los barrios, entonces se levantó la acampada, se empezó a mover un poquito desde el grupo de expansión, que se empezaron a crear las asambleas de barrio. Bueno en los barrios empezamos a intentar con el grupo que estábamos 4 o 5 personas, a moverlo por los barrios, más que nada con la intención de que funcionara cada barrio autogestionado o sea que cada barrio creara una especie de subcomisión donde pudiera ir la gente que tuviera problemas de hipoteca allí en el lugar local que fuera, la asociación de vecinos, las asambleas de barrios... y luego que desde las asambleas de barrio nos coordináramos, y solo necesitáramos una coordinación entre todas cuando hiciese falta unir fuerzas en una coordinación gorda en el caso de un desahucio. Y todo lo que es el "pre" se organizara en cada barrio. Y entonces estuvimos ahí dando la lata y tal, y en algunos barrios sí que salió un poquito, como por ejemplo en la Madalena, en la plataforma Actur-Parque Goya que ya trabajaban antes de la acampada temas de desahucios, en Torrero también se quiso crear pero con muy poca fuerza total que al final tuvimos que cambiar la técnica. Y ocurrió entre esto y ese cambiar de técnica, el primer desahucio de Zaragoza, que fue el de África, a principios de julio. Fue un caso que llegó a la plataforma y bueno salió muy bien, lo que fue el piquete salió perfecto, fueron unas 150 personas, muchos medios, entonces sí que llegó la policía, y más o menos todo sucedió como se esperaba. Llegaron los policías y

preguntaron un poco, el secretario judicial ni apareció. Porque lo que suele ocurrir es que si en un primer desahucio ven que hay esa movilización, una o se echan para atrás y mandan una notificación diciendo que se volverá a mandar otra fecha para el siguiente desahucio (podemos ganar ahí 4 o 6 meses tranquilamente) u otra, mandar un equipo policial brutal y desahucian a la fuerza, suele ser en los segundos o terceros casos. En este caso se paró y ya empezamos a ver que igual necesitábamos un poco más trabajar tipo plataforma, o la gente que estábamos así más metida en esta movida, empezar a reunirnos más paulatinamente. Nos reunimos por primera vez en la FABZ para ver como organizábamos todo esto, porque lo de los barrios que planteamos en un principio no terminaba de resultar, por ejemplo en Delicias todo me lo derivaban a mí, yo no tenía ninguna experiencia, no sabía que era ley hipotecaria ni nada. Yo sólo veía que teníamos que organizarnos ante esto porque no puede ser que la gente se esté quedando en la calle y no se haga nada, había que proteger un derecho con la fuerza que tenemos las personas con la solidaridad, el apoyo mutuo y la acción directa que era lo que más nos importaba en ese momento. Luego además, nos fuimos enterando de las "triquiñuelas" para retrasar el desahucio, buscando en foros, con otras plataformas y teníamos una especie de dossier con todo esto, desde retrasar las notificaciones a tema de los alquileres cruzados que sigue funcionando... y bueno íbamos en ese línea pero luego nos hemos dado cuenta que... Bueno hemos cambiado la línea de actuación y estamos en contacto con otras plataformas de afectados, negociando con bancos. Al principio no veíamos la negociación la verdad porque no veíamos que un banco se pusiera a hablar con nosotras y a intentar cambiar nada, nos hemos dado cuenta de que sí pero no porque tengan buena voluntad sino porque claro de alguna manera son corporaciones y son empresas que si tú les das una mala imagen y mala prensa pues salen bastante perjudicadas entonces tampoco lo quieren. Y ahora estamos un poco

ahí, pero bueno especialmente lo que queríamos era parar un poco y decir basta, somos capaces de cumplir por nosotras mismas uno de los derechos fundamentales que es el derecho a la vivienda, a tener un techo. Entonces digamos que fue, que empezamos de la acampada intentando pasar a los barrios y de barrios a lo que somos ahora una plataforma, colectivo o bueno como lo queramos llamar.

**Bueno, y ¿Qué acciones o actividades llevasteis a cabo para dar a conocer la plataforma en sus inicios?**

Las asambleas de los barrios yo creo que fue el foco impulsor. Yo empecé a ir por todas las asambleas de los barrios a decir que se estaba creando algo por los desahucios, que si la gente estaba dispuesta a movilizarse por esto y tal. Entonces ahí ya iban saliendo ideas, porque al principio el parar el desahucio era lo único que nosotras estábamos trabajando. Y bueno también algún "trejemanje" para retrasar el desahucio de manera legal. Luego poco a poco se fue creando una estructura más sólida que la del principio. También luego entre otras cosas estamos moviendo un censo de edificios vacíos, hemos hecho alguna acción directa con señalización de los mismos, y estamos intentando trabajar el tema de la ocupación porque claro ya llegamos a un punto que, bueno de momento hemos ido parando o retrasando todos los desahucios, pero sabemos que llegará un punto que hay bancos que no tienen intención de negociar entonces, si nos estamos planteando el tema de la ocupación con el apoyo de la gente, utilizar ésta tercera vía, un poco ver que pasa después si te quedas sin el piso. Nos gustaba mucho la idea que salió al principio de "ocupa tu propio piso" que se ha hecho en otras ciudades que era dar una patada a la puerta una vez se ha producido el desahucio y entrar, pero bueno luego sí que es verdad que se acaba convirtiendo en un proceso penal y que bueno tiene bastantes riesgos que la algunas personas no están dispuestas a asumir.

**En un principio, ¿qué objetivos teníais? ¿Han ido cambiando a lo largo del tiempo que lleva en funcionamiento la plataforma? ¿Tenéis estatutos o algo escrito?**

Cosas escritas (risas) la verdad que no. Documentos escritos sí que existen, todos los carteles que se han ido haciendo, desde los del comienzo así para llamar la atención a los últimos comunicados, también la “guía antipiquete” para el día del desahucio como organizarse. Todos los documentos que se han ido creando a lo largo de que la plataforma fuera un poco más “formal”, fichas, carta de presentación, documentos de la PAH para pedir la dación en pago. Pero estatutos no, porque creo que todas estamos de acuerdo que no queremos ser una asociación, no queremos hacer la vía institucional para hacer las cosas. Y también puesto que la acción directa es “ilegal” entonces se habla de stop desahucios, pero no pueden culpar nunca a nadie, no hay presencia legal para que puedan multar.

**¿Cómo funciona internamente la plataforma? Y un poco desde vuestra experiencia, ¿cómo ha ido cambiando en el tiempo que lleva?**

Bueno en realidad es lo que he explicado un poco antes, que pasamos de estar divididos por las asambleas vecinales a juntarnos en la plataforma. Al principio, cuando no estábamos nada organizados, la persona que recibía un correo sobre un caso de desahucio era la que se encargaba digamos de ese caso, quedabas con la persona te enseñaba los papeles, no tenías ni idea, ibas a preguntar a algún abogado que te echaba una mano, y la verdad que perdíamos mucho tiempo. Y ahora si es verdad que se ha hecho todo esto un poco más protocolizado. También, desde no hace mucho y teniendo en cuenta la llegada de muchos casos que están llegando

decidimos que las personas que nos ocupábamos un poco de ellos nos dividiéramos en dos grupo de trabajo. Por tanto un grupo se encargaría más de la organización de los eventos, actos, negociaciones... y luego el segundo grupo, que sería el de asesoría, en el que están los afectados y afectadas y parte de nosotros. El tema de la asesoría jurídica es bastante importante no solo por la información que se da, se asesora sino también por el tema de que cuando viene un afectado hay que pensar que es una persona que psicológicamente está bastante afectada, es algo que normalmente lo que le produce es un sentimiento de culpabilidad, culpa de llegar a este punto, que no puedo pagar la hipoteca porque no tengo trabajo, yo soy el culpable, me encuentro muy mal... pero al exponer su caso, escuchar el de los demás, ven que no son los únicos con ese problema. Se intenta que cuando llega alguien se quede para participar y se intenta que no haya jerarquías o estén los "afectados" por un lado y los que no somos afectados digamos, por otro; también se quiere que nadie sea imprescindible. Y normalmente, ahora la cosa está cambiando, no acuden a ningún sitio a informarse, sólo hablan con el banco directamente. Y eso es un suicidio total porque lo único que hacen es marearte, intentar hasta convencerte de pagar lo poco que se tiene quitándose de comer para pagar la hipoteca. Lo primero que se intenta es eso, quitar ese sentimiento de culpa, haciendo que el afectado se abra un poco y luego contarnos el problema en si. Cuando los recibimos lo que hacemos es llenar una ficha con todos los datos necesarios posibles para tener todo muy claro, y a la hora de hablar con los abogados que colaboran en ese momento, tener claro los problemas y las posibilidades que da el caso. Los abogados de la asesoría son voluntarios, abogados que se lo curran mucho, vienen de manera desinteresada todos los viernes y que desde que están colaborando tenemos las cosas mucho más claras e incluso antes de que pasen por ellos nosotros podemos asesorar a ver cómo van las cosas. Ellos también hacen un seguimiento de caso e incluso

entre afectado y abogado tienen un contacto normal y como abogado y cliente, pero siempre llevando un control desde la plataforma. La implicación del afectado es muy importante para nosotros porque nadie como una afectada siente y sabe lo que ha estado pasando durante ese tiempo, por tanto, si se implica puede ser una gran fuerza con la que se cuenta. La verdad que esto es algo que cuidamos mucho, que el afectado se implique y participe en todas las acciones. Las asesorías de los viernes son a veces un poco locura, tenemos que ir varias personas para hacer el trabajo junto con los abogados, ayudamos a recibir los casos y facilitar el trabajo para luego que pasen a hablar con los abogados.

**¿Qué grupos de población se consideran destinatarios o beneficiarios de las acciones que estáis llevando a cabo? ¿Y participantes?**

Grupos bueno... afectados por la hipoteca ¿no? En realidad lo que más viene son inmigrantes, porque son los que menos red social tienen y no se pueden apoyar tanto en la familia como puede pasar un poco más con la gente española. Pero bueno un poco personas con riesgo de exclusión social, porque luego también viene gente que también se ha metido en hipotecas o segundas hipotecas o bueno, o a intentado vivir un poco por encima de las posibilidades que tenían en el momento de comprar, y han venido y nunca más han vuelto a aparecer por las asambleas y se ve que la forma de funcionar no les convence porque en el fondo no quieren tampoco ayudar a los demás. Buscan digamos resolver su caso y no quieren participar en las acciones de los demás.

**Eso es lo que os queríamos también preguntar, ¿qué nivel de participación has ido observando?**

A ver, mucha gente, bueno casos con los que hemos estado mucho tiempo, como el de Mamadú no han vuelto. Pero bueno es gente que

no habla bien castellano, como es el caso de Mor y entiendo que en las asambleas no pueden participar porque no se enteran muy bien, pero bueno los pobres aun venían porque sabían que tenían que venir pero no sabían muy bien que se hablaba. Pero si la gente si se va involucrando, lo que pasa es que si sigue habiendo como una especie de barrera, que bueno ellos no proponen pero están ahí y sí que en las acciones vienen y participan, aunque yo creo que irá cambiando porque hay casos con ganas de avanzar y se les ve motivados.

**¿Y qué tipo de actividades habéis llevado a cabo y cómo las valoráis?**

Pues el primer piquete que paramos, con el que salimos a la luz digamos que fue el que he dicho antes de África en Valdefierro. La mesa de la ILP, las movilizaciones, las idas a los bancos, a dar alguna charla, las ruedas de prensa...

**Y desde fuera, ¿qué imagen creéis que se da de la plataforma, de los medios y demás?**

Hombre yo creo que los medios se están portando bastante bien, porque siempre vienen con bastante empatía, lo que escriben se ajusta bastante a lo que queremos. Además siempre, después de hacer una entrevista te dan las gracias por estar ahí luchando, y bueno casi siempre que hay alguna movilización y les llamamos vienen. Esto es importante porque es la manera de hacer daño a los bancos, porque si no es mediático no tiene repercusión y la acción de poco sirve. Por tanto con los medios genial, no sabemos hasta qué punto nos harán caso o se cansarán. Pero sí que es cierto que en general sí que se está hablando bastante de los desahucios porque bueno el tema está candente y es la vivienda, que es un derecho tan básico y que se esté vulnerando así cuando la gente no ha hecho nada. Y bueno con el tema de Mamadú que salió en un programa de radio fue increíble, luego la gente llamando, la prensa, una mujer

ofreciendo su casa para su familia, total que de ahí llegó a los oídos de Acción Social Católica que llamó para incluirlo en un programa de los que ellos tenían proporcionándole una vivienda.

**En referencia a las medidas que ha puesto en marcha el nuevo gobierno con la código de “buenas prácticas de los bancos”, ¿consideráis que es una solución para personas que no pueden hacer frente a sus hipotecas?**

Pues no, no creo que se esté haciendo nada efectivo. En el caso del código de las buenas prácticas es “agua de borrajas” porque es lo mismo que se estaba haciendo antes, que puedan decir sí o no cuando quieran en relación a la dación en pago. Aunque bueno las entidades que han aceptado este código parece que tengan una mayor responsabilidad de aceptarlo peor bueno las condiciones que ponen no son muy aceptables. Que para ellos esto es casi más, buena prensa porque nosotros no hemos visto que gracias a esta medida se haya parado algún desahucio. Ahora también se ha propuesto desde el ayuntamiento de Zaragoza lo de la oficina de mediación pero bueno que da igual porque cuando vas a hablar para pedir ayuda por temas concretos, las asistentas sociales nos dan con la puerta en las narices por las normas administrativas, pero cuando es un caso urgente que la persona no tiene dinero y tiene familia a su cargo algo hay que hacer. Pero desde luego desde lo institucional como está marcado por los el Estado y éste por los bancos, es más de lo mismo.

**Y hace unas semanas, publicó el Consejo General del Poder Judicial, las cifras de desahucios en España que creo que son unas 11 mil al año, ¿Qué causas y conclusiones se pueden extraer de estas cifras? ¿Creéis que al año que viene va a seguir igual, si va a aumentar...?**

Pues no lo sé, pero bueno las causas son el *boom* del ladrillo, que tenías que tener una casa porque no podías vivir de alquiler, te decían que la vivienda era una inversión segura porque su precio nunca iba a bajar... Los avales que se daban con esa alegría, las hipotecas que se dieron sin asegurarse bien de que se pudiera luego pagar. La gente en general que viene ha firmado las hipotecas sin saber lo que estaba firmando.

**¿Y qué pensáis que ha sido, un engaño, desinformación de la gente...?**

Desinformación total, si es que el notario cuando explica lo que vas a firmar lo hace en unos términos que no se entienden. Pero claro en principio como nadie pensaba que iba a pasar esta crisis, nadie se planeaba el que pudiera tener problemas para pagar el piso. Lo que pasa, que a los bancos esto también se les ha retorcido y salpicado en la cara porque se están viendo con pisos que no necesitan.

**Y desde la plataforma, ¿qué soluciones o alternativas creéis que se deberían adoptar para que se respete el derecho a la vivienda?**

La reforma de la ley hipotecaria es muy importante, la dación en pago se está pidiendo con carácter retroactivo cuando se dice que esta medida es "light", porque la situación actual no es solo que pierdes tu casa sino que tienes que pagar. España tiene una ley hipotecaria que es rara, que beneficia a los bancos, en cada país hay que luchar por unas cosas específicas, y aquí en España creemos que tenemos que luchar porque esto cambie porque es un gran problema, una vulneración a un derecho fundamental. La dación en pago sí que es una consigna radical porque es un activo tóxico, se le llama a esto por ejemplo a una familia que no puede pagar. Esas hipotecas que tienen los bancos que saben que no van a cobrar, pero si mañana se consiguiera la dación en pago, todos esos activos, esas hipotecas,

que se han ejecutado he incluso han hecho salir a la gente de sus casas, ocasionaría unas perdidas apabullantes en los bancos, sería un agujero de miles de millones que manteniendo la deuda a estas familias como hasta ahora engañan y maquillan las cuentas. En este caso mantienen ese activo, 100 y pico mil viviendas en el estado español las que han desahuciado más 300 y pico mil ejecuciones hipotecarias eso quiere decir que hay 300 y pico mil viviendas esperando a ser desahuciadas en el próximo años. Eso significa un volumen grande para los bancos y por eso hay una reacción tan agresiva a la dación en pago por el poder y esto lejos de ser algo mínimo se convierte en una cosa que no puede hacer frente a ella. La banca en este país como sabéis y como se ha demostrado está en banca rota.

Nosotros nos planteamos que independientemente de la ILP, hay que meter mano al mercado de la vivienda, y que lo que no puede ser que se mantenga la situación actual. Nosotros hemos ido al ayuntamiento a reunirnos con los municipales, a la DGA, a plantearles nuestras peticiones y el problema con el que nos encontramos es que no hay ninguna medida de nada, no se les ocurre nada para parar esta situación, bueno si el otro día dijo la DGA que iba a arreglar 39 casas de los camineros. Cuando fuimos al ayuntamiento que nos reunimos con un municipal de IU, quizá el grupo más afín, aun así lo máximo que se les ocurría era mantener la situación actual y se creía como una victoria el mantener las viviendas sociales que había hasta ahora.

Comentando la situación de las viviendas sociales, en Zaragoza, en la ciudad existen 1.800 viviendas sociales, para una población de 800.000 habitantes. Esto deriva en que la vivienda social es vista como algo caritativo donde solo va gente marginal, se fomenta la creación de guetos, crece el racismo entre la población, ya que la gente que más accede, es la gente sin recursos y, fíjate si al negro se la dan por negro o al gitano por ser gitano. Pero claro a esa pelea nos

van a empujar si no se consigue que éste derecho se universalice. Y ahí stop desahucios quiere ir más allá, planteando meterle mano al parque inmobiliario de los bancos, ya sea, de una manera directa ocupando un bloque de viviendas, que eso hay que hacerlo cuando hay afectados que lo demanden y cuando los pisos los tengamos fichados sabiendo que son públicos ya que los quieren vender. Cuando hablamos de ir más allá desde Stop Desahucios, queremos que haya un cambio de mentalidad en la política de vivienda, y que la mentalidad tiene que ir metiéndole mano a los bancos donde el Estado se quedara con ése parque de viviendas que están vacías y además, pensamos que debería hacerse sin indemnización y por otro lado, nos interesa mucho el tema de la banca cómo está estructurado. Y ahora más con lo de BANKIA donde se va a dar un montón de dinero, y sin embargo para vivienda los presupuestos de este año han caído, en Zaragoza en concreto se han mantenido a duras penas, y a nivel de Aragón es catastrófico. Por tanto, el problema de la vivienda lo vemos irresoluble si no se soluciona a la vez el problema del sector bancario, pero el sector de la vivienda desgraciadamente es dependiente del bancario porque nadie tiene dinero para comprar una casa y se pide un crédito. Por tanto, el problema del estado español es, que no hay banca pública desde hace 20 años que podían facilitar hipotecas bajas a las familias más desfavorecidas o podía tener un capacidad sobre este sector, pero todo se privatizó.

Por tanto desde Stop Desahucios podemos visualizar este conflicto y ver qué tipo de banca queremos y apostar por una banca pública que resuelva estos problemas, que hubiera crédito, capacidad de intervención que no la hay...

Otra de las opciones que se ven como posibles es que, por ejemplo, es Estado pujara en las subastas de los pisos y ese piso pasara a un parque público de viviendas de alquiler social y que el mismo estado pudiera alquilar con un alquiler social a los mismos desahuciados.

Desde el punto de vista legal no sería tan raro de hacer, en Barcelona han hecho en una cooperativa, se juntaba entre afectados, ponían una aportación y se pretendía, que habrá que dar tiempo a ver qué pasa, y bueno pretendían pujar ellos mismos por los pisos y luego alquilarlos a ellos mismos, por tanto actuando como una cooperativa de manera solidaria. Pero claro tiene una problemática de la rentabilidad que ir recuperando el bruto a cuotas pequeñas de alquiler social, es hacer vistas al futuro.

En general, que faciliten el acceso de la vivienda a todas las personas, si no se tiene recursos viviendas sociales, alquileres sociales, que se tenga en cuenta las situaciones familiares, no anteponiendo los intereses de los bancos al bienestar de las familias ya que la vivienda es un derecho humano. Que haya una moratoria de desahucios, que se paralicen hasta que la situación cambien y la gente pueda pagar sus hipotecas, o desde luego, que si les quitan las viviendas por lo menos que se queden sin deuda. Aunque ahora nos estamos encontrando que les quitan las deudas pero no tienen dinero y por tanto ninguna salida. Por tanto habría que plantear que los edificios vacíos que existen en Zaragoza, hacer presión porque no es razonable que haya viviendas vacías y personas en la calle.

**¿Cómo valoráis la relación de la plataforma con otras asociaciones con objetivos similares a los vuestros? ¿Y con la sociedad en general?**

Normalmente la hipoteca suele ser lo último que deja de pagar un trabajador, desgraciadamente la gente prefiere dejar de comer a dejar de pagar la hipoteca, le damos bastante importancia a tener un techo donde vivir. Desde las PAH, se señalaba con el dedo a los culpables de la situación y eso bueno hacia bastante visible la situación y nos empezó a animar. Todos los casos han salido bien

menos el primero que fue el de África que hemos comentado antes, porque hubo un segundo desahucio, y porque no se comunicó, ya que la carta llegó el día después de haberle cambiado la cerradura, por tanto es jodido.

La ILP, sobre la dación en pago, en principio hubo debate sobre que la dación en pago era poco, si el alquiler social era poco y la verdad, que la experiencia nos ha mostrado que no es poco cuando estas todos los días viendo cómo se enfrenta la gente a los desahucios, un desahucio no es solo la historia de parar el desahucio, sino también lo que viene luego que es la deuda que se queda, gente que se enfrenta a una vida en la que sabe que parte de su salario o sus ingresos van a ir destinados a pagar esa deuda y no van a tener acceso nunca más al crédito porque están en listas de morosos y servicios como alquileres, porque para muchos alquileres tú no puedes estar en listas de morosos, a no ser q sea un particular que se fie de ti. Ese calvario nos hizo pensar a muchos que había que meterle mano a la ley hipotecaria. La ley hipotecaria de este país es de las más injustas el mundo, en EEUU, Inglaterra, en Argentina, en muchos países del mundo, cuando el inmueble hipotecado no puede ser pagado, éste responde por la deuda, como es lo lógico. Pero si es una vivienda es más lógico y si encima es primera vivienda más, porque hay que decir también que en Stop Desahucios defendemos la primera vivienda, desahucios de primera vivienda, porque si a alguien le desahucian su chalet del Pirineo no va a venir Stop Desahucios porque no estamos para eso, estamos para defender vivienda y el derecho a la vivienda. Una vez dicho esto la modificación de la ley hipotecaria con la ILP, la PAH es la que la impulsa con el apoyo de sindicatos y demás. Sabemos de antemano que va a salir derogada en el Parlamento, por la mayoría absoluta que hay, el Gobierno que hubo antes tuvo la oportunidad de modificarla y no lo hizo. Por tanto si se saca la ILP es más por lo que han sido porque se han pegado dos años para que la ILP salga adelante. Por eso, aunque sepamos

que no va a servir, que no va a salir adelante sí que sabemos que nos va a permitir llegar a la gente de los barrios, explicarles quienes somos, qué hacemos y demás.

Yo, como mi experiencia de trabajar en una inmobiliaria os puedo decir que nosotros vendimos muchos pisos porque estábamos al lado de Madrid, y claro venía la gente de ver bodrios carísimos, donde trabajaba yo que era un pueblo del extrarradio de Madrid, Ibera, y las casas era mucho más grandes y el precio mejor y claro igual les enseñabas una casa de 45 millones, que nos valía. Y claro les parecía la mansión de la leche por lo que acababan de ver. Luego veía mucha gente de ETT porque la zona es de muchos polígonos, entonces venían a pedir préstamo, sin nada ahorrado, sin trabajo fijo y ganando 100 euros, y hablábamos con UCI y hacíamos mucho el crédito puente. Se tasaba con TIMSA, con la que teníamos un "chanchullo" entonces si nosotros necesitábamos que se tasara la vivienda en 60 millones para poderte dar el 110% que se daba siempre de préstamo, y si a parte se necesitaba un préstamo puente, la casa que supuestamente la gente iba a vender para comprarse la otra, también se tasaba por más para hacer ver como que se iba a ganar más dinero.

Todo era un chanchullo donde TIMSA llamaba a UCI y les decían en cuánto necesitáis que se tase la vivienda. Y bueno se les decía, mínimo 50 kilos y si necesitabas 50 se lo tasaban por 56 por lo que pudiera pasar, era lo que nosotros quisiésemos. Cuando no se llegaba, porque claro el 40% de la nómina es lo máximo que se puede destinar para la vivienda, y como la mayoría de la gente no llegaba se hacían con gente conocida unos papeles tal cual en el que se dedica que la persona iba a limpiar todas las semanas a su casa y recibía 500 euros por ejemplo, pero un papel que podías hacer tu ahora aquí, y eso el banco lo daba por bueno. Entonces era todo como un "plus", o por ejemplo, si trabajaba en un bar, les decíamos,

dile a tu jefe que escriba en un papel que todos los meses te llevas de bote 400 euros. Una hoja firmando, que la llegábamos a hacer nosotros en la inmobiliaria, y al banco le valía con eso y bueno eran ellos los que los decían. Las tasaciones brutales, y por ejemplo, avales entre inmigrantes que no se conocían que desde las inmobiliarias se les hacía firmar avales de gente que ni se conocían y así como una cadena. Para darte la hipoteca te tasaban mucho más alto para que el banco diera más dinero, hasta el 120% se llegaba a dar. La gente yo creo que claro, miraba pisos, y hoy vale 20 millones, pero en una semana valía 25 y claro la gente seguía mirando pero ya de 20 no quedaban, y claro a lo que esto ya subía a 28 millones. Y claro yo creo que se sentían agobiados y compraban porque subían por momentos una burrada.

**FICHA ENTREVISTA N°4. Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros (ADICAE).**

**DATOS ENTREVISTADO**

**Nombre y apellidos:** Patricia

**Institución:** ADICAE

**Profesión:** Representante de la Asociación.

**REGISTRO**

**Tipo de entrevista:** en profundidad

**Lugar:** Sede AICAR- ADICAE  
(C/Gavín 12)

**Fecha:** 14/06/2012

**Técnico/a:** Helena y Carolina.

**Formato:** grabación de voz.

**Duración:** 33 min.

**TRANSCRIPCIÓN**

**Fecha:** 22/06/2012

**Nº de páginas:** 9

**Transcriptor:** Helena

**OBSERVACIONES**

**DISEÑO ENTREVISTA N°4. Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros (ADICAE).**

**1. Teniendo en cuenta los objetivos de vuestra asociación ¿qué estrategias adoptan para poder cumplirlos?**

- En relación al impago de las hipotecas, qué estrategias adoptan ante este problema y sus consecuencias. ¿Se han modificado en el tiempo a raíz de la crisis?

**2. Actualmente, ¿qué tipo de consultas y demandas reciben? ¿Existe un perfil concreto de personas que acuden a la Asociación?**

- Qué tipo de consultas son las que más atienden
- ¿Han cambiado las demandas y el perfil de las personas que acuden a ADICAE desde que comenzó la crisis económica en 2008?

**3. Hace unas semanas salieron publicados los datos del Consejo General del Poder Judicial, ofreciendo cifras sobre los lanzamientos en España en 2011. ¿Cuáles consideran que son las causas de estas cifras tan altas?**

- Perspectivas de aumento o descenso de cifras de lanzamientos en 2012
- Repercusiones en la sociedad.

**4. Tras la aprobación del nuevo gobierno del “Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos”**

**¿Consideran que es una solución para las personas que actualmente no pueden hacer frente a sus hipotecas?**

- Aceptación de dación en pago.
- Stop embargos.

**5. ¿Consideran que las medidas legislativas y políticas que se han aplicado han ido encaminadas a garantizar el derecho a la vivienda?**

- Qué otros derechos consideran que han sido o están siendo vulnerados.

**6. ¿Qué soluciones, medidas legislativas o sociales proponen desde la asociación para cambiar esta situación?**

**TRANSCRIPCIÓN ENTREVISTA N°4. Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros (ADICAE).**

**¿Objetivos, estrategias de la Asociación ante el pago de hipoteca?**

Con el tema de las hipotecas...24 años trabajando...el tema de hipotecas empieza a manifestarse a partir del año 2007/2008, que es cuando empieza a acudir gente que no llega a pagar. Anteriormente teníamos casos en temas de irregularidades respecto a la hipoteca, pero no era un problema como el que es ahora. En el año 2007 se crea una plataforma hipotecaria dentro de ADICAE que empieza a trabajar concretamente este tema. El objetivo de esta plataforma digamos que es doble, por un lado es asesorar a las personas que accede a nuestra sede e intentar hacer una mediación entre ellos y la entidad correspondiente; y por el otro lado reivindicar mejoras , cambio de determinadas leyes que perjudican a los hipotecados. Aquí en Zaragoza tenemos un volumen muy alto de consultas y con el tema de reivindicación estamos constantemente presentando propuestas de reforma, la reforma hipotecaria, moratoria... compareciendo en todos los foros que se nos permite. Por ejemplo, el año pasado, la asociación estuvo en la subcomisión de vivienda que se realizó en el congreso de los diputados. Intentamos aprovechar todos los marcos que se abren para intentar conseguir un cambio que no deja de ser muy difícil, claro.

**¿Qué tipo de consultas y demandas recibís? Y ¿hay un perfil concreto de personas que acuden a ADICAE y que tipo de personas son? ¿han ido cambiando esas demandas en este tiempo?**

El grosor de demandas son problemas de seguros y con la banca, que es por lo que generalmente la gente conoce la asociación. Pero eso no quita que clientes que tengas por ejemplo un problema con una

compañía de telefonía no se le asesore. Dentro de eso, pues hay de todo. Hay más porcentaje de quejas en torno a la banca, pero de seguros también.

De banca, comisiones... lo que más ahora son las hipotecas... sin olvidar los productos de ahora, como ha salido recientemente el problema de las preferentes, que ha colapsado nuestra actividad los últimos 6, 7 meses. Entonces de tema hipoteca, de personas que ya han dejado de pagar o que próximamente lo van a hacer, la problemática principal es esa. La falta de capacidad para pagar la cuota.

El perfil, yo no estaba trabajando aun aquí en 2008 cuando se empezó con este problema, llevo un año aquí. Al principio si es cierto que afectaba sobre todo a la población inmigrante. Un caso tipo: trabajador de la construcción que acaba de perder el trabajo y no llega a pagar. Cada vez más se va ampliando las personas afectadas por esta situación, aunque sigue habiendo un porcentaje alto de eso. Yo también creo que es porque a los españoles nos cuesta más acudir a cualquier sitio a pedir ayuda, nos da más vergüenza. Si hay que tener en cuenta que muchas personas están pagando hipotecas por el respaldo familiar. Incluso, gente que nos ha venido, que le están ayudando a pagar o me vuelvo a la casa de mis padres y el piso lo alquilo y más o menos, mis padres me pagan todo lo demás y vamos saliendo del paso. Entonces es verdad que muchos inmigrantes y cada vez más se ve más español. El perfil, pues lo que vemos es que la mayoría son personas que hasta hace 4 años no tenía ningún problema de impago, que era una simple trabajador pero que podía llegar a fin de mes tranquilamente y que ahora se está viendo en serios apuros que nunca había pensado que podría haber llegado a esta situación. Por ejemplo, tenemos relación con Cáritas y un poco lo que nos cuentan, es que, antes atendían a una capa social muy baja, pero ahora atienden a personas que jamás hubieran pensado que iban a necesitar ese tipo de ayuda. Y es lo que se dice desde

muchas asociaciones que atienden a personas con problemas económicos ahora mismo.

**¿Cuáles son las causas del número de lanzamientos tan altos en los últimos años? ¿Qué perspectivas tenéis desde la asociación para el próximo año?**

Creo que ese sí, que está muy claro que la principal causa en el impago de hipotecas y que muchas acaben en desahucios es el desempleo. Es relación directa si me quedo sin trabajo dejo de pagar. También hay que pensar que al principio de la crisis muchas de las personas que se quedaban sin trabajo tenían prestaciones, pero ahora ya estamos hablando de un marco muy amplio de personas y familias que se quedaron sin trabajo hace dos años, sin prestaciones ya o que si la tienen es de 400 euros y con eso no se puede pagar una hipoteca. Sobretodo porque además la mayoría de las personas que ahora tienen problemas de hipoteca concertaron su hipoteca en 2004, 2005, 2006 e incluso 2007, en pleno boom inmobiliario. Compraron a precios muy altos, con cuotas muy altas y además no se pueden deshacer de piso, ellos compraron muy caro. El que compró hace muchos años, mejor o peor la mayoría puede seguir pagando...y el que hace 10 o 12 años, la venta si puede hacerse y cubrir el total de la deuda de hipoteca. Y en cuanto a la causa, es el desempleo y la inestabilidad, y la bajada de salarios para la gente que aún está activa. Los lanzamientos del año que viene, yo creo que se va a mantener en número, va a seguir en la misma línea, lo mismo que hace 2 o 3 años...a no ser se haga alguna medida que ayude a paralizar esta sangría. Que se paren los embargos que es lo que nosotros siempre hemos defendido, y la dación en pago. Presentamos una propuesta de moratoria el año pasado, lo que pedíamos no era un stop desahucios, si no a un stop embargos.

La estructuramos en texto digamos legal, para su aprobación tal cual y ahí pedíamos que se abriera una línea de "crédito" que para las personas que dejaran de pagar su cuota durante 3 años o dejar de pagar los intereses por ejemplo. En función de cómo estaba la circunstancia. Poníamos 3 años porque entendíamos que en ese momento se daría un respiro a las familias para organizar su situación económica y no tener que perder la vivienda. Respecto a la dación en pago, por supuesto, que estamos de acuerdo, pero lo que defendemos que debe ser lo último. Defendemos que no tengas que perder tu vivienda. De momento no lo han aprobado...y bueno....

### **¿Cuál es la importancia de stop embargos?**

Cuando tú tienes un procedimiento de ejecución hipotecaria y se subasta la casa, esa casa ya no es tuya, ya ha cambiado de propiedad. Con stop desahucios conseguir un alquiler social o que aunque te vayas te quedes sin deuda. Pero si dices stop embargos el procedimiento de ejecución aún no se ha iniciado. Entonces lo pretendemos es que la persona no llegue a entregar su casa para pagar la deuda. Si no que se dé un plazo en el que pueda conseguir un trabajo o que la situación social o familiar mejore. No, no ha habido respuestas. Se presentó en agosto de 2011 con el gobierno Zapatero. Y desde septiembre se hizo una campaña bastante grande para conseguir apoyos con muchas entidades, plataformas de 15 m, sindicatos, consumidores de usuarios... Se ha vuelto a mandar al nuevo gobierno, y a día de hoy no se ha aprobado, ni siquiera se han sentado a negociarla. Pero claro, si atendemos que la única medida que se ha llevado a cabo ha sido una cosa que ha sido totalmente pactada con la banca.

### **¿Eso queríamos preguntarte ahora, desde ADICAE cómo veis la medida del "Código de buenas prácticas"?**

No es una solución porque hay muy pocas personas que se ajusten a los requisitos que se piden. En el caso de Zaragoza, de los datos que tenemos nosotros se ajustan un 20% de personas con problemas de hipoteca. Son nuestros datos, de las personas que hemos atendido. En las sedes estamos recogiendo los casos que creemos que pueden acogerse a esta medida y en Zaragoza es ese %. Pero hay muchos sitios que es menor, por ejemplo, Barcelona que no llega ni a un 5%. Por qué., por el límite son 200.000 en Barcelona capital, pero si hablamos de pueblos de la costa el límite es mucho menos, nada vale eso allí, ponle que por el número de habitantes de uno de estos pueblos son 30.000 es irreal. Ya solo por el requisito del precio de la vivienda no lo cumple nadie. Entonces no es una medida que solucione nada porque muy poca gente se va a poder beneficiar de ella. Y por eso creemos que precisamente las entidades financieras han aceptado. Era voluntario adherirse a esta medida, y la banca en bloque lo ha hecho, ¿por qué?, sabe que no le va provocar ningún estorbo...

**¿Y puede ser, que incluso se beneficie, o que perjudique a la hora de negociar ya que si el deudor solicita la dación en pago y no se ajusta lo puedan rechazar legalmente y rechazar cualquier otra negociación?**

Al principio yo si tenía ese temor...pero la banca sigue negociando igual, poco, pero igual. Por mi experiencia siguen haciendo lo mismo que antes de la medida. No es una solución, primero lo que os he dicho del precio de la vivienda, y luego el requisito de que todos los miembros estén desempleados. Hay un porcentaje muy muy alto, un 90% que al menos uno está trabajando. Pero trabaja 5 horas y gana 700 €, y son 5 en la unidad familiar, no son ingresos suficientes. O que es muy injusto que no se ha ponderado respecto a los ingresos que sean 5 que sean 2, eso no se tiene en cuenta. Es una medida, que en mi opinión, ya estaba pactada con las entidades financieras.

Si se aprueba una medida que realmente sea eficaz para los hipotecados y es voluntaria no se hubieran adherido tantas entidades bancarias, o no tantas. Se puede consultar el listado, excepto financieras y casos muy puntuales prácticamente todas las entidades están.

**¿Puede ser una forma de lavar la imagen de bancos y cajas frente a la sociedad?**

Claro, si lees la prensa el día siguiente, los titulares eran que se aprueba la dación en pago, y es mentira. La información de la prensa al día siguiente era totalmente equivocada.

**¿Veis una solución en la dación en pago?**

Sí, pero bueno nosotros lo que defendemos desde ADICAE es algo un poco distinto. Primeramente lo que os he explicado, ante el impago de hipoteca, que se ofrezca la moratoria, y estamos promoviendo el debate respecto a esto. Y también, lo que llamábamos nosotros la dación en pago a la española, que tenía algún matiz distinto a lo que es la dación en pago retroactiva. Por ejemplo, para empezar controlar el valor que se le da a la vivienda, que no es el 100 o 110%, que en el caso de ejecución de la hipoteca si la subasta queda vacía se adjudique a la entidad por mínimo un 80% del valor. Que más o menos se equilibre la deuda con lo que la entidad tiene que pagar, no es dación en pago pero es prácticamente el mismo resultado. Los intereses de demora, que son una barbaridad, que eso se modifique porque se está pidiendo un 23 o 24%.

En algunos países existe el sistema *free star*, cuando te queda una deuda pendiente tu tienes 3, 4, 5 años para responder de ella si no lo haces te liberan de la deuda. Permite al deudor rehacer su vida. Pedimos la modificación del artículo del código civil, en el que el deudor responde de la deuda con todos sus bienes presentes y

futuros. Que esa responsabilidad se limite, esa deuda te condena a la exclusión social.

**¿Y creéis que se están vulnerando derechos?**

En materia de seguros y banca, hay muchas cosas que no están reguladas y se convierten en verdaderos abusos. Por ejemplo, en las existen 900.000 personas afectadas en España. Es un producto que se vendió a pequeños ahorradores, que querían invertir en algo seguro a plazo fijo. Se les vendió como si fuera un plazo fijo, no lo es un producto mucho más complicado que un plazo fijo. Ahora se han encontrado que tienen un producto, que no tiene vencimiento, es decir por sí mismo nunca vencerá, y si lo quieres vender o recuperar el dinero tienes que acudir a un mercado secundario. En ese mercado secundario ver a cuanto están cotizando, ahora por ejemplo están cotizando al 60%, y en el supuesto de venderlo hay que esperar que alguien te lo quiera comprar. El perfil es un ahorrador pequeño, clase media que ha ido ahorrando a lo largo de su vida, en muchos casos son muy mayores. Las entidades financieras empezaron a hacer algún canje, a cambiar el producto por otro, pero lo han cambiado por acciones. Bankia vendió preferentes de Bancaja por acciones, ahora esas acciones son de entidades que han caído. Es un auténtico abuso. Luego, la información que se da desde las entidades financieras es muy muy deficiente. Encima tenemos la cultura de que el que está en la entidad financiera nos va ofrecer el mejor producto para nosotros, y nos fiamos mucho.

**¿Crees entonces, que por ejemplo en preferentes o hipotecas, la gente las firma sin información, o existen engaños?**

En el caso de las hipotecas, en parte, la sociedad también nos volvimos un poco locos, los mensajes incluso desde las instituciones era que había que comprar vivienda, que era un valor seguro que si no te iba bien podías vender y recuperar e incluso ganar algún

beneficio. Entonces en esa burbuja nos metimos todos, y claro, pinchó y la persona de la calle no tiene conocimiento suficiente como para saber que esto iba a pasar. Lo que se decía era firma no te preocupes, si luego te va mal pues la vendes y ya está. Alquilar para qué si es tirar el dinero. Yo creo que no se ha fomentado el alquiler lo suficiente en España. Luego se han firmado hipotecas muy malas, desde nuestro punto de vista cláusulas abusivas. Realmente nada que las prohibiera, el consumidor está totalmente desprotegido.

**¿Si te quedas con la deuda, en que te afecta?**

Podría ser en el alquiler, depende del alquiler si tiene seguro las aseguradoras te miran mucho eso. O si te piden un aval bancario, ahora también lo están pidiendo mucho. En eso si te afecta, pero si es alquiler normal no tiene porque a ver problema. Puede ser en telefonía, tarjetas de crédito...

**FICHA ENTREVISTA N°5. Cáritas Diocesana, Zaragoza.**

**DATOS ENTREVISTADO**

**Nombre:** Marisa

**Institución:** Cáritas Diocesana Zaragoza

**Profesión:** Trabajadora Social, responsable de vivienda en Zaragoza.

**REGISTRO**

**Tipo de entrevista:** en profundidad.

**Lugar:** Cáritas Diocesanas.  
(C/Echegaray y caballero)

**Fecha:** 28/06/2012

**Técnico/a:** Helena y Carolina

**Formato:** grabación de voz.

**Duración:** 18 min.

**TRANSCRIPCIÓN**

**Fecha:** 29/06/2012

**Nº de páginas:** 5

**Transcriptor:** Helena

**OBSERVACIONES**

**DISEÑO ENTREVISTA N°5. Cáritas Diocesana, Zaragoza.**

**1. En relación con la vivienda, ¿Qué trabajan en su organización?**

- Recursos y servicios con los que cuentan
- Programas y proyectos
- Memorias

**2. ¿Han detectado una mayor demanda de recursos relacionados con la vivienda desde el comienzo de la crisis?**

- Perfil de personas demandantes
- Recursos más demandados.
- Datos y estadísticas que han hecho.
- Informe del observatorio de la vivienda.

**3. Estamos viendo como el número de desahucios está aumentando escandalosamente, por lo que nos encontramos con un problema social bastante complicado ¿qué alternativas proponen para este problema?**

- Dación en pago
- ¿Qué pasa con las familias que no tienen ningún tipo de recurso y se encuentra de repente sin vivienda?
- Cómo ven que afecta este problema a las familias desde su organización.

**4. Es evidente que existe una vulneración sobre el derecho de la vivienda que quizá es más evidente en la actualidad. ¿Qué opinión tienen sobre esto?**

- Cómo perjudica a la población
- Vulneración de otros derechos en relación a la vulneración de este.

**5. Desde su punto de vista, ¿qué soluciones propondrían para mejorar el acceso a la vivienda y frenar el aumento de personas y familias sin techo?**

**TRANSCRIPCIÓN ENTREVISTA N°5. Cáritas Diocesana,  
Zaragoza.**

**En relación con la vivienda, ¿Qué trabajan en su organización?**

Nosotras la vivienda lo consideramos un tema transversal porque realmente afecta a todos los aspectos de la persona. Yo no sé si conocéis como trabajamos. Nosotros trabajamos a través de Cáritas Parroquial, toda la demanda de cualquier tipo de necesidad es a partir de cáritas parroquiales. Yo estoy al frente de materia de vivienda, y lo que hago es principalmente informar a las compañeras de todos los recursos que hay para que ellas luego deriven a los usuarios. Les mando información, por ejemplo pues ahora ha salido la subvención para vivienda de alquiler... Luego también lo que hago, es contrastar casos con las compañeras, pues lo que precisa es un acogimiento residencia, casa de acogida, lo que sea. Estamos viendo un poco como está la situación, la realidad respecto a la vivienda en Zaragoza, y lo que pretendemos es en espacios de coordinación, Zaragoza vivienda, gobierno de Aragón, se propongan nuevas posibilidades ante la problemática de la vivienda. Consideramos que son las instituciones públicas las que tienen que dar respuesta en esta problemática. También estamos acompañando, o visitando los ""chabolistas de Zaragoza, antes había 3 núcleos chabolistas en la ciudad, ahora solo existe uno muy pequeño. Lo que hacemos allí es coordinación con la unidad de realojo, entre el ayuntamiento de Zaragoza y el Gobierno de Aragón. Luego también participamos en foros, charlas, sobre vivienda. Luego también la formación hacia los propios agentes. El año pasado hicimos el diploma de integración, uno de los cursos de una semana era sobre vivienda. Y los compañeros hacen un proyecto de acompañamiento a personas sin hogar. Lo que se hace es acompañar a la persona en la situación para que vaya a una vivienda digna.

Y ahora hace muy poquito tiempo, tenemos un grupito de voluntarios que ayuda a las personas a encontrar vivienda pues a través de propietarios. Es un proyecto que estamos empezando. Informe de denuncia, de determinados abusos que observamos respecto a la vivienda.

**¿Habéis detectado una mayor demanda de recursos relacionados con la vivienda?**

Sobretodo lo que si hemos visto en este último tiempo es gente que se ha realojado en casas ocupas o que ha tenido que dejar su casa y que la familia se ha tenido que ir a vivir a una habitación. No tanto, aumento de chabolismo, pero si se ha notado de manera importante el aumento de familias que han tenido que pasar a otro tipo de alojamiento porque han perdido la vivienda y muchos de ellos se quedan con la deuda. Es un problema que estamos viendo, estamos trabajando con ADICAE. Un problema que vemos es con las familias que trabajamos, con un nivel de ingresos muy bajo con unos 600 euros del IAI que está realquilando habitaciones de su vivienda para poder pagar alquileres, o que han vuelto a casa de sus familiares. Nosotros pisos no tenemos, tenemos uno como herramienta para trabajar con personas sin hogar, para estar una vivienda normalizada y luego tenemos una casa de acogida para mujeres. Pero pisos para alquilar no tenemos. Zaragoza, solo tienen la parroquia del Carmen.

**¿Tenéis un perfil de los demandantes?**

Si, se ha notado, gente que tenía un nivel de vida alto, que sobretodo trabajaba en la construcción que ganaba durante unos años bastante, que ahora se han quedado sin trabajo. Se ha notado que ya no son los usuarios "clásicos" de caritas los que solicitan ayuda, gente muy normalizada, que hasta ahora no teníamos expediente de ellos abierto. Muchos expedientes son nuevos a raíz de la crisis.

**¿Cuáles son los recursos más demandados?**

Ayudas para alquileres, para suministros (luz, agua...) y luego para entradas a nuevos pisos si encuentran.

**¿Desde la organización que alternativas creéis que serían buenas para encontrar una solución?**

Nosotros pensamos que desde luego, hay que intentar que sobretodo la familia pueda quedarse en la vivienda. Pues bueno la medida de buenas prácticas, se le pueda ofrecer un alquiler social posibilidad de quedarse. Y desde luego, la dación en pago automática si te quedas sin vivienda. Medidas que se van a hacer, que ya se venían haciendo de negociación como hacia ADICAE o como el programa que se ha puesto en marcha a través de Zaragoza Vivienda. Pero si es cierto, que son medidas que llegan un poco tarde, ya hay muchas familias que han perdido la casa. Desde aquí creemos que se debería aumentar el parque de viviendas social, con precios adecuados a los ingresos. Si una persona tiene unos ingresos de 400 euros ajustar un alquiler a su situación. Es lo que se debería hacer. Estamos a favor de invertir lo que se necesario en el alquiler, la administración. No debe meterse en el tema de compra, lo que se debe promover es que la vivienda sea un derecho. Aumentar la flexibilidad en el mercado de alquiler. Es una cultura que hay que cambiar. Una de las propuestas que hacemos nosotros, es que las viviendas que han embargado por impago, pasaran a formar parte de un piso preferente a Zaragoza Vivienda, que fueran para alquiler social. Los bancos tampoco las quieren para nada, y se podrían administrar con un toque social. Se debe aumentar y promover el alquiler y el alquiler social, y hay que tener en cuenta el número de viviendas vacías que hay. Hay que buscar alguna medida para solucionar, no es construir, sino aprovechar lo que se está construido. Y desde luego la dación en pago.

**¿Cómo afecta la situación a las familias?**

Es un tema muy delicado e importante. Muchas familias han vivido durante muchos años en su vivienda, y de repente han pasado a tener que vivir en una habitación, con todo lo que supone eso, falta de intimidad, muchos menores viviendo en un mismo espacio, afecta a las relaciones familiares. También está el problema de inmigrantes, que han perdido la vivienda y han tenido que retornar, todo lo que supone el retorno para una persona, importante el tema de los menores, pues que por ejemplo, que vinieron con 7 u 8 años que hicieron proceso de integración que ya estaban establecidos aquí y ahora con 14 años te dicen que tienes que volver a irte. Entonces ni eres de aquí, ni de allí...supone para muchas familias unos desajustes tremendos. También, después de un proceso de agrupación familiar está viniendo un proceso, que yo llamo desagrupación familiar, que a lo mejor se va uno de la familia y se queda otro... está surgiendo dificultades importantes ahí.

**¿Creéis que está habiendo una vulneración del derecho del derecho a la vivienda?**

Sin una vivienda no puedes hacer nada, no puedes ir aseado a tu trabajo, ni tener una estabilidad para que los menores puedan estudiar, lo que supone...una persona que está continuamente cambiando de vivienda, afecta en todos los aspectos. La vivienda es un derecho fundamental que no se está cumpliendo. Hay que avanzar como sociedad en reclamar más este derecho, facilitar una vivienda accesible de acuerdo con los ingresos y situación de cada familia. Pero me parece que vamos a tardar mucho en verlo...

**¿Parece que se están tomando medidas , no?**

Si...pero hace falta muchísimo más. Es que no ha pisos de alquiler social suficiente. El otro día preguntaban si con un I.A.I se puede acceder a un piso de Zaragoza vivienda, si pero no en todos los

casos. En un piso de 400 euros no se puede si solo tienes ese ingreso, y pisos de 175 euros por ejemplo, hay poquísimos.

**Estamos viendo a gente que se le está agotando las prestaciones de desempleo, y que los IAI se conceden con retrasos.**

Sí si...no se lo que pasará, ahora con los 420 euros no sabemos cómo la gente pasa, hace milagros, pero cuando haya ingreso 0 pues volver con la familia, que es lo que está haciendo ya mucha gente. Ahora esto lo está sosteniendo la familia y la economía sumergida. La familia está siendo.

**¿Causa principal de los desahucios, o problemas de vivienda, dirías que es el desempleo?**

El desempleo, si es la principal.

**FICHA ENTREVISTA N°6. Sucursal Bancaria, Caja de la Inmaculada.**

**DATOS DEL ENTREVISTADO**

**Nombre:** Jesús

**Institución:** CAI, Caja de la Inmaculada.

**Profesión:** director sucursal bancaria (barrio Delicias)

**REGISTRO**

**Tipo de entrevista:** entrevista en profundidad

**Lugar:** entidad bancaria

**Fecha:** 14/06/2012

**Técnico/a:** Carolina

**Formato:** grabación de voz.

**Duración:** 20 minutos

**TRANSCRIPCIÓN**

**Fecha:** 15/06/2012

**Transcriptor:** Carolina

**OBSERVACIONES**

**DISEÑO ENTREVISTA N°6. Sucursal Bancaria, Caja de la Inmaculada.**

**1. Teniendo en cuenta la situación actual, ¿estáis teniendo muchos problemas de impago de las hipotecas?**

- Las dificultades de las familias para pagar
- Cifras en su sucursal
- Relación desempleo-impago hipotecas
- Proceso que se lleva a cabo tras impago

**2. Respecto al “Código de buenas prácticas”, ¿os habéis acogido a él? ¿Creéis que los requisitos que se piden se adaptan a la resolución de la problemática?**

**3. ¿Habéis concedido alguna dación en pago? ¿Creéis que es una solución?**

- Consecuencias para el banco, consecuencias para la persona.
- Si creen que es justa esta medida o habría otras alternativas mejores para las partes.
- Pisos vacíos.

**4. A la hora de dar las hipotecas, sobre todo en el momento de auge económico, ¿Qué requisitos pedían para la concesión de dichas hipotecas? ¿Crees que debería de haber habido algún control mayor para evitar el problema actual?**

- los responsables de esta situación

- 5. Opinión sobre las políticas que se han llevado a cabo en torno a vivienda (desgravación fiscal, nuevos cambios, alquiler...) y sobre la vulneración del derecho a la vivienda.**

**TRANSCRIPCIÓN ENTREVISTA N°6. Sucursal Bancaria, Caja de la Inmaculada.**

**Bueno, teniendo en cuenta la situación actual, ¿estáis teniendo muchos problemas de impago en las hipotecas?**

No, no la verdad que problemas de impago no hay. Sí que la gente se ve que le cuesta pagar más el recibo, pero si no puede, el titular de la operación normalmente tiene apoyo de algún familiar.

**Y ¿tenéis cifras de los impagos, de desahucios...?**

Cifras, claro es que si preguntas en una oficina en concreto, depende de qué zona de actuación se esté dando, que clientela tengas.

**Hombre el barrio Delicias es un barrio obrero y me imagino que de los más afectados por la crisis actual.**

Si pero todo dependerá de que apuesta se hizo a la hora de la concesión de hipotecas, si se hizo una concesión lógica como se hacía antes, como pasaba en esta oficina no tenemos ni tan apenas problemas en esto, así que desahucios no... si hay gente que va más apuradilla pero la gente se va apañando. Para tener una idea más fiable claro es que cada oficina es un mundo y depende mucho del director de oficina y su criterio de concesión. Como ya te digo en esta oficina no hay problemas, pero ojo no te digo que en las demás oficinas no haya problemas ojo.

**Ya... bueno y ¿crees que hay una relación directa entre el desempleo y el impago?**

Si claro por supuesto, es evidente, quiero decir "si yo estoy ganando mil ochocientos al mes y mi mujer mil quinientos y de repente nos quedamos en desempleo", que aunque cobres el paro son dos años, y

es una cantidad menor. Claro llega un momento que o encuentras trabajo o es difícil.

**Vale, y ¿qué proceso se lleva a cabo en el momento que tiene lugar un impago?**

Bueno, el proceso es hablar con el cliente a ver qué situación tiene. A ver lo último que se quiere es desahuciar a una persona, si la persona da la cara y explica su situación lo que hacemos es un planteamiento para que pueda hacer frente al pago. Se puede hacer una moratoria, hay una ley sobre eso, que si tu estas pagando 600 euros, por poner un ejemplo, de hipoteca y dices "mira yo ahora puedo pagar 200", una moratoria es durante dos o tres años, haces una carencia en la que cliente solo liquida los intereses y en una hipoteca estándar de 100.000 euros se puede hacer frente. Pero claro imagínate alguien que no cobra nada de nada, entonces claro si no paga las entidades también tenemos que cumplir una normativa que es avisar al cliente y luego se puede llegar a lo último. Pero claro el proceso es ese, si hay unos impagos, una morosidad, hay que ejecutar el título hipotecario.

**Vale, ¿y cuantos meses tiene que haber de impago para iniciar el proceso vía judicial?**

Eso está en la ley, es a partir de 90 días, aprobado por el banco de España. A partir de ahí, hay que empezar a tomar una decisión, aunque es mejor antes, porque es más fácil para todo. Pero si se llega a eso hay que buscar una solución y bueno ya se sabe en el último caso ya se sabe lo que pasa. Como se sabe que es algo que está muy al día y hay mucha información sobre esto, pero bueno el desempleo es todo claro, si hubiera trabajo...

**Bueno trabajo, me imagino que habrá gente que ganaba dos mil y ahora este ganando 800 o 900 euros...**

Si claro que sí, lo que pasa que claro mucha gente de esta... se ha quitado de muchas cosas, las entidades tenemos que apoyarles para que hagan frente a su cuota mensual, mucha gente está pidiendo apoyo eh. Sale en datos de prensa, el otro día salía que el 40% de los mayores están apoyando a hijos/nietos, qué quiere decir eso, que no estas llegando y dicen pues hijo mío ya te dejo yo, afortunadamente está el tema familiar...

**Si menos mal, porque si no, y bueno y respecto al código de buenas prácticas ¿esta entidad se ha acogido a él?**

Si, si

**Vale y ¿crees que los requisitos que se piden son adecuados para solucionar el problema, el máximo de 180.000 euros en el caso de Zaragoza, que estén todos los miembros en paro...?**

Bueno, date cuenta que si te acoges a eso, al código de las buenas prácticas es bueno. Pero claro el que supere la hipoteca los 180.000 ya no tiene derecho, yo es que claro hacer una opinión de eso, como tema profesional se ha tomado esa decisión es lo que tengo que acatar, no voy a darte mi opinión personal porque estoy aquí sentado y es lo que te puedo decir. Pero bueno ya sabes cómo es todos los miembros en paro, claro estamos hablando de un caso extremo porque si tienes una persona que tiene unos ingresos y tú le puedes facilitar que la cuota se mínima ahí siempre hay otra solución que no es... pero si hay ingresos claro... pero claro una familia en la que el padre gana 600 euros pues apaga y vámonos porque no tienen más que para comer, y eso es todo lo que te puedo decir.

**Vale, y ¿habéis concedido alguna dación en pago?**

Eh déjame pensar... no.

**Y ¿creéis que es una solución?**

Vamos a ver, si es una solución pues sí que es una solución, si la entidad concede la dación en pago el cliente se quita la deuda...

**¿Y qué consecuencias tendría para el banco?**

Para el banco una pérdida claro, porque si un inmueble que te estás adjudicando, teniendo en cuenta el precio, en su momento la tasadora lo había tasado en un precio y ahora ha bajado pues esa diferencia claro.

**Y por tanto ¿crees que es justa la medida?**

Sabes que pasa que cuando tu concedes hipotecas, claro aquí somos los malos no está claro, cuando tu concedes hipotecas tú lo haces con una ley con una legislación que es la siguiente, yo te puedo dar a ti el 80 o 90%, incluso el 100% del total del valor del piso en ese momento y tu respondes a ello tus ingresos, con tus ingresos futuros también, incluso con tus avalistas quien sea. Así yo sé que si no pagas en un momento dado yo puedo reclamarte a ti, si eso no existiese, como pasa en EEUU

**Si en muchos países es así que entregan el bien y queda saldada la cuenta.**

Claro pero el problema viene, que igual hubiera venido bien en su momento, si tú me vienes a mí, la ley se modifica y me dices quiero la garantía hipotecaria, vale. Y me dices oye Javier que me quiero comprar un piso que vale lo que sea y claro que pasará que no te concederán nunca más del 50%, qué pasará que nunca compraras el piso, así de claro. Y claro así se para el mercado.

**¿Y crees que habría alguna alternativa mejor?**

Claro es que estamos en un momento tan complicado de desempleo...

**Si y ahora acaban de quitar las deducción por vivienda...**

Si hombre date cuenta que la deducción que te devuelve un tanto por ciento de lo que pagas es casi un abono mensual, y eso es otro apoyo que hay.

**Y a la hora de dar las hipotecas, sobre todo en el momento de más auge ¿Qué requisitos se pedían para la concesión de las hipotecas?**

Es que no hay unos requisitos, no es una máquina que metes los datos y "pam pam" te sale un ticket... lo más importante es la capacidad de pago de la persona, si es lo primero, que tenga una capacidad de pago lógica. Porque no puedes endeudarla, eso es básico, diciendo... que tenga capacidad de pago, porque la garantía está muy bien pero me puede venir una persona que me diga oye Javier que te estoy pidiendo solo el 80%, pero claro imagínate que tienes que pedir un prestamo de 150 mil euros, y tienes que pagar 900, y ganas 1000 entonces claro, esa persona me va a dar problemas. Por eso lo más importante es la capacidad de pago siempre.

**Y crees, te hablo en general, que se debería de haber controlado más las hipotecas que se daban para evitar los problemas que están surgiendo.**

Claro, es que ahora es muy fácil hablar, eso lo ves en 2006-2005 y la realidad era muy diferente.

**Claro, pero ya en 2008 ya se sabía que la situación estaba mal.**

Hombre yo creo que ya desde 2006 se ha frenado esto

**Si pero en ese año aún se estaban concediendo hipotecas**

Si pero no con esa alegría que había antes, ya se ha tenido muy en cuenta... claro es que me preguntas en 2012 lo que se estaba haciendo en 2004-2006, épocas de bonanza, y claro es muy fácil.

Ahora a toro pasado somos todos muy listos, lo que se ha hecho, en su momento se hacía porque había que hacerlo y yasta. Yo es que me ha venido gente para hacerles unas hipotecas, las condiciones no eran las idóneas, no lo entendían, se cabreaban y se las ha dado otra entidad. Cómo está la situación ahora pues claro, pero es que la situación económica de entonces en la que todo el mundo tenía trabajo, date cuenta que solo había un 5, 6, 7% de paro, que eso es pleno empleo casi, buenos sueldos, al vivienda suba cada vez un 3%. Y me preguntas ahora y es todo lo contrario.

**Vale, y crees que hay responsables de ésta situación, yo no sé, no entiendo de economía pero me imagino que la gente experta, podía haber dicho "oiga que si hay una receso económico vamos a tener un poco de cuidado". No sé, yo pregunto desde la ignorancia...**

Es lo mismo, es lo mismo que estábamos hablando ahora, me preguntas ahora y a toro pasado, todos sabemos mucho.

**Ya hombre, pero ya habría gente en ese momento que avisara de esto que está pasando, al fin y al cabo son ciclos económicos que cada cierto tiempo hay una crisis, igual no tan fuerte...**

Si es cierto, bueno claro, si leías prensa ya había gente que decía cuidado porque no podía seguir esto a este ritmo pero se entró en una aboragine y así está esto. Te quiero decir pasó aquí, paso en Irlanda en otros países

**¿ Y crees que desde el Estado se han tomado unas políticas de viviendas que han afectado a la compra de vivienda. Que han influido en que la gente comprara vivienda de manera exagerada. Por ejemplo la desgravación por vivienda, un descontrol en el precio de alquiler... por esa "cultura de la propiedad" de la que se habla a veces en España?**

El problema en la compra de vivienda, hombre en España siempre hay cultura de la propiedad, por qué se compraron más... hombre pues es posible que se comprara más porque la gente no lo veía como su vivienda habitual, lo veían como ahí voy a tener que vivir yo y el valor de la vivienda me trae sin cuidado.

**Eso...¿me hablas me hablas del alquiler?**

No, te hablo de propiedad porque mucha gente venía aquí y decía bueno compro vivienda y como en un año va a valer un 10% más pues y la venderé. Y no se da cuenta que si vende su vivienda habitual el que tiene propiedad luego volver al alquiler le cuesta más y si tienes una vivienda habitual quieres comprarte otra. La desgravación fiscal pues sí que es un apoyo pero no creo que nadie compre vivienda por la desgravación fiscal, es una ayuda, pero no hay decisión que tomas con eso.

**Bueno pero si es verdad que el alquiler no se incentivó durante estos años y la gente decía por lo mismo que pago de alquiler, o un poco más, me compro una casa. Pero no se daban cuenta que era ese poco más, más la comunidad de vecinos, el agua, la luz, las derramas...**

Cierto así es, por empleo un piso de 500 euros, decían las mismas características tal, por 700 euros al mes me lo compro y ya es mío. Hombre si el alquiler fuera de 200 y la compra de 800 al mes, hombre claro...

**Y ya la última pregunta, ¿crees que ha habido o hay una vulneración sobre el derecho a la vivienda?**

¿Hablas de derecho constitucional, de todo el mundo tenemos derecho a disfrutar de una vivienda digna y tal?

**Sí**

Pues en ese caso, no creo que haya habido vulneración, porque claro todos tenemos derecho a una vivienda y tal... a lo mejor las sociedades municipales han apoyado la vivienda, desgravaciones... hombre si se incentiva para una vivienda digna bajos alquileres, desgravaciones por alquiler, que claro por 300 euros tengas una vivienda digna. Pero vamos en la sociedad había bolsas de alquiler, VPO, yo no pienso que haya habido una vulneración por mi parte.

**Y bueno ¿cómo crees que va a cambiar todo esto, sobre lo que has dicho antes de que ya no se vayan a dar hipotecas...?**

Hombre lo fundamental es que se mueva la económica, que haya empleo, porque si no, no hacemos nada, hay con esto de los funcionarios, cobran dinero, menos dinero en circulación, menos trabajos pero bueno hay tenemos a nuestros gobernantes, está complicado, pero yo soy optimista de todas las maneras eh pero en esas estamos, que despertaremos.

**ENTREVISTA N° 7. Afectado por la hipoteca 1.**

**DATOS ENTREVISTADO**

**Institución:** afectado por la hipoteca, (participante en la Plataforma de Stop Desahucios Zaragoza)

**Profesión:** desempleado

**REGISTRO**

**Tipo de entrevista:** entrevista en profundidad

**Lugar:** cafetería

**Fecha:** 18/06/2012

**Técnico/a:** Carolina

**Formato:** grabación voz

**Duración:** 15 minutos

**TRANSCRIPCIÓN**

**Fecha:** 21/06/2012

**Transcriptor:** Carolina

**OBSERVACIONES**

**DISEÑO ENTREVISTA N°7. Afectado 1.**

- 1. ¿Cuál es su situación actual en relación a la vivienda?**
  
- 2. ¿Cómo ha llegado a la situación de acudir a la plataforma de “Stop Desahucios”?**
  
- 3. ¿Qué motivos le llevaron a comprar una vivienda?**
  - Información proporcionada por el banco
  - Información proporcionada por el notario
  
- 4. ¿Cómo le está afectando (psicológicamente, relación con su familia...) la situación en la que se encuentra ahora?**
  
- 5. ¿Ha sentido vulnerado alguno de sus derechos como ciudadano?**
  
- 6. ¿Cree que está teniendo respuestas eficaces desde las administraciones ante esta situación?**
  
- 7. Desde su punto de vista, ¿qué soluciones crees que se deberían tomar para las personas que están en su misma situación?**
  
- 8. ¿Qué expectativas de futuro tiene respecto a la situación que está viviendo ahora?**

## **TRANSCRIPCIÓN ENTREVISTA N°7. Afectado por la hipoteca 1.**

**Bueno comencemos, ¿nos podrías contar un poquito cuál es tu situación actual en relación a la vivienda?**

Buen ahora estoy en par y estoy sin pagar, llevo desde diciembre sin pagar y pues, estamos mirando a ver como solucionamos esto y el banco se deja de cosas y plantea algo bueno, algo que se pueda llegar a una acuerdo... o yo no sé cómo hacerlo.

**¿Cómo ha llegado a “Stop Desahucios”, cómo conociste la plataforma?**

Yo estaba mal y bueno vi el caso de Mohamed en la televisión y me entro la curiosidad y entonces anduve investigando por mi cuenta a ver dónde yo podía localizar a este grupo, alguna dirección algo. Y más donde tuve cabido fue cuando fue la Cincomarzada y bueno había algo, una pancarta del 15M y ahí pregunte, y gracias que he tenido una buena relación. Porque yo quería saber que podía pasar con mi vivienda, qué se podía hacer porque yo salida a esto no veía. Y ahora estamos luchando para ver como solucionamos estas cosas.

**Vale, bueno ahora quería que me comentaras los motivos que te llevaron a comprar una vivienda.**

Si, a ver nosotros somos de Ecuador y vine con Fanny, y llevábamos mucho tiempo pensando en el porvenir y pensando mucho. Nos hemos comprado el piso pensando que algún día nos iba a salir bien, más que ganar una cierta cantidad de dinero por lo menos el dinero empleado lo podíamos recuperar.

**¿Y el banco os informó bien de todo lo que estabais firmando?**

Pues lamentablemente podría decir que no que fue algo como una serie de engaños, porque fue en muy poco tiempo que ellos hicieron

los documentos. Nos planteaban todo de color de rosa y a la larga se está viendo que no fue así.

**Y cuando fuisteis al notario ¿os explicó bien lo que estabais firmando?**

Cuando nosotros fuimos al notario, a nosotros nos dijeron por una cierta cantidad, pero el notario hablo pero muy rápido que no se le entendía y al final lo que dijo "estás de acuerdo firmas, sino, no" como ya teníamos planteado y nosotros somos de palabra, pues lo que se dice de palabra se cumple. A pesar de que nosotros estábamos conformes, aunque tampoco habíamos leído la letra pequeña pero tampoco nos la enseñaron ni nos la dijeron. Y nos dieron como digo el 110% y hasta sobró dinero pero ese nosotros nunca lo hemos visto.

**¿Y ese dinero lo teníais en la cuenta y os lo iban quitando mes a mes o cómo era?**

Claro, a ver pues nos dieron ese 110% de lo que costaba el piso, luego nos indicaron que había sobrado dinero y jamás lo vimos ese dinero, ese dinero iba directamente a la cuenta y pues ahí el banco cogía las mensualidades de la hipoteca.

**¿Y cómo os está afectando a la familia, psicológicamente, relación con su familia... esta situación?**

A ver, más que todo pues de momento nos lo vamos tomando con más calma y estamos viviendo la realidad que es lo que nos está pasando. Antes siempre con Fanny, que es mi pareja, pues siempre discutíamos y claro que nos hemos llevado de acuerdo que compramos el piso pero siempre lo teníamos como un rencor, que discutíamos por culpa de esas cosas. Además ella al quedarse sin trabajo llegó a un estado como de depresión, que no se sentía bien,

de mal humor siempre. Y bueno ahora ella se lo está tomando con más calma porque ve la realidad que hay.

**Claro, que no sois los únicos, que hay muchos casos. Porque hay mucha gente en vuestra situación. Y bueno, en relación a los derechos como ciudadanos, ¿habéis sentido vulnerados estos derechos?**

S, yo pienso que si porque esto es cosa de que uno se está tranquilo siempre se está pendiente de que te puedes quedar sin el piso y algún día irás a la calle y cómo será la vida...

**¿Y crees que se están teniendo respuestas eficaces desde las administraciones ante esta situación?**

Yo pienso que no, que más están dando prioridad a los bancos que a las personas, la gente yo creo que ha trabajado, en el momento que se ha podido pagar se ha pagado, no se ha dejado de pagar. Pero ahora la prioridad que más está dando el gobierno pues es a los bancos que a la gente yo creo que sería eficaz que el gobierno se fijara más en la gente, en la estructura de las familias, los hijos, las esposas, en todo para que esto funcione de otra manera. Porque de lo contrario yo creo que algún día va a ver, que se yo, un movimiento muy grande y esto se va a volver... si el gobierno no toma cartas en el asunto esto llegará a mayores.

**Y desde tu punto de vista, ¿qué soluciones crees que se deberían tomar para las personas que están en su misma situación?**

Pues como yo lo he dicho antes, pues el gobierno en vez de ayudar a los bancos que parece que tienen algún convenio con ellos, pues se debería de tomar más funciones en las casas de la gente.

**Y ¿qué expectativas de futuro tienes?**

Yo las veo un poco negras por decirlas de alguna manera, porque me parece que esto se ha dicho que en un tiempo cambiaría, pero yo pienso que esto no está cambiando. Cada día hay más gente parada, menos trabajo, menos oportunidades de trabajar y no solamente en cuestión de gente inmigrante, también en la gente de aquí.

**¿Y has pensado en volver a tu país?**

Bueno de momento como digo, me lo estoy tomando con calma y primero solucionar este problema que tengo con el banco, que no es solo problema mío, sino problema de mucha gente y quiero ver cómo llegamos a un acuerdo, como quedamos, si me quedo con deuda o no, y luego ya me pensaré de regresar o irme a otro país a trabajar porque ese siempre ha sido muy sueño.

**FICHA AFECTADO N°8. Afectado por la hipoteca 2.**

**DATOS ENTREVISTADO**

**Institución:** afectado por la hipoteca, (participante en la Plataforma de Stop Desahucios Zaragoza)

**Profesión:** limpiadora

**REGISTRO**

**Tipo de entrevista:** entrevista en profundidad

**Lugar:** cafetería

**Fecha:** 18/06/2012

**Técnico/a:** Carolina

**Formato:** grabación voz

**Duración:** 20 minutos

**TRANSCRIPCIÓN**

**Fecha:** 21/06/2012

**Transcriptor:** Carolina

**OBSERVACIONES**

**DISEÑO ENTREVISTA N°8. Afectado por la hipoteca 2.**

- 1. ¿Cuál es su situación actual en relación a la vivienda?**
  
- 2. ¿Cómo ha llegado a la situación de acudir a la plataforma de “Stop Desahucios”?**
  
- 3. ¿Qué motivos le llevaron a comprar una vivienda?**
  - Información proporcionada por el banco
  - Información proporcionada por el notario
  
- 4. ¿Cómo le está afectando (psicológicamente, relación con su familia...) la situación en la que se encuentra ahora?**
  
- 5. ¿Ha sentido vulnerado alguno de sus derechos como ciudadano?**
  
- 6. ¿Cree que está teniendo respuestas eficaces desde las administraciones ante esta situación?**
  
- 7. Desde su punto de vista, ¿qué soluciones crees que se deberían tomar para las personas que están en su misma situación?**
  
- 8. ¿Qué expectativas de futuro tiene respecto a la situación que está viviendo ahora?**

**TRANSCRIPCIÓN ENTREVISTA N°8. Afectado por la hipoteca 2.**

**Podrías contarme un poco cuál es tu situación actual en relación a la vivienda.**

Nosotros estuvimos pagando una cantidad de la hipoteca cuando no se nos hacía tan duro, estamos trabajando los dos, pero hubo un momento que ya no pudimos...mi marido dejó de trabajar, yo trabajo solo 4 horas al día, tengo cuatro niños...un nieto a mi cargo. Ya fue imposible pagar la hipoteca, ya hemos llegado a esto. Yo quiero darles mi casa, he pagado 7 años pero para nada. Nunca pensamos que llegaríamos a esta situación, pero ahora, lo único que quiero es que el banco me coja y me deje sin deuda, y quedarme tranquila con los avales.

**¿Habéis barajado la posibilidad de un alquiler social con el banco?**

No, no les hemos planteado esto...todavía, porque he oído que piden más caro...y de momento no lo hemos hablado....

**¿Tenéis apoyo familiar en estos momentos?**

De momento nadie, toda mi familia esta fuera, y en Barcelona, Veremos y esperaremos a que nos salga trabajo y si no pues a ver, buscaremos algo o alguien que nos ayude. Eso es todo. Llegue a esto de los desahucios, por Fany y Silvio, porque ellos llegaron y averiguaron, me llamaron y yo ya pues fui a la reunión y pregunté y aquí estoy, en lo que puedo o tengo que colaborar colaboro. Yo me compré el piso porque me dejé llevar por una señora, que conocía que me decía que era lo mejor. Yo vivía en un piso de alquiler, pero justo venían mis hijos y pues ella me decía que era mejor cómprate un piso para tus hijos será también mejor, que son pequeños...me dejé llevar. Es mi avalista ella. Estábamos trabajando los dos, mi

marido en la construcción no se nos hacía tan duro, ganaba muy bien, pero ahora ya, todo lo que pensábamos se nos fue al suelo.

**¿Crees que no estabais lo suficientemente informados en el momento de la compra de la vivienda?**

Claro, ya después cuando entre en la Plataforma pues me empecé a enterar de todo de todo, y ahora me voy ya dando cuenta de cómo son las cosas, ahora ya no estoy por firmar ningún papel, como enterarme bien leer bien todo. Es que fue una emoción muy grande tener un piso, cuando vivía allá en mi país vivía en un piso arrendando, pero por la tranquilidad de mis hijos nos hemos metido a esto, pero hemos hecho mal mucho...

**¿Y cuándo fuisteis al notario, crees que éste os informó debidamente de lo que estabais firmando?**

Nosotros no hicimos con notaria, fue el mismo del banco, el director, el que hoy estaba ahí, que sacó la carpeta, nos dijo firma aquí, firma aquí, aquí, nos hizo firmar a los dos, a los avales y ay esta. Ni 5 minutos, ya está, no nos dijo nada que si dejábamos de pagar pasaría esto. Ni que si no pagamos molestaban al aval ni nada, porque decían que tenía que haber un notario, pero a nosotros fue el director.

**¿A nivel familiar como os está afectando esta situación?**

Lo hemos estado llevando muy mal, hasta que yo he llegado a un punto, que bueno si nos la culpa de nosotros porque...un lunes vinieron los avales que pague que pague, pero cómo vamos a pagar si nos tenemos trabajo ninguno y pues que me decidí a ir a la plataforma. Estábamos enfadados, muchas discusiones mi marido y yo. Mis hijos bajaron de notas, tuve que ir a hablar con profesores decir que esto nos estaba pasando. Desde que me plante, y dije que no podía seguir así la cosa, sobretodo por mis hijos.

**¿Tus hijos son todos menores?**

Si, bueno la mayor tiene 18 años pero depende de mí, porque no tiene trabajo, los otros están estudiando y mi nieto que es pequeño y está a mi cargo.

**¿Cómo crees que está siendo la respuesta por parte de la administración para ayudar a las familias que estáis en esta situación?**

Nada, ninguna, porque yo hable con Servicios Sociales, como mi marido cobraba buen paro que yo podría vivir bien con eso. Mi marido ha entrado a trabajar esta semana, ojala dios quiera vaya de largo, tengo más miedo, pero si trabaja le embarga las nóminas, no se, pero que a lo mejor le embargan a mis avalistas y es lo que me da mucho miedo a mí. Es que si eso pasa me van a estar fastidiando que los pague que los pague, y donde voy a pagar.

**Y sobre la dación en pago ¿crees que es una solución?**

Yo ojala la dación en pago me la den, es lo único que quiero esto.

**FICHA ENTREVISTA 9. Afectado por la hipoteca 3.**

**DATOS ENTREVISTADO**

**Institución:** Afectado por la hipoteca (participante en la plataforma Stop Desahucios Zaragoza)

**Profesión:** desempleado

**REGISTRO**

**Tipo de entrevista:** en profundidad

**Lugar:** Cafetería

**Fecha:** 30/04/2012

**Técnico/a:** Helena Escudero

**Formato:** grabación de voz

**Duración:** 12 min.

**TRANSCRIPCIÓN**

**Fecha:** 18/06/2012

**Nº de páginas:** 5

**Transcriptor:** Helena Escudero

**OBSERVACIONES**

**DISEÑO ENTREVISTA N°9. Afectado por la hipoteca 3.**

- 1. ¿Cuál es su situación actual en relación a la vivienda?**
  
- 2. ¿Cómo ha llegado a la situación de acudir a la plataforma de “Stop Desahucios”?**
  
- 3. ¿Qué motivos le llevaron a comprar una vivienda?**
  - Información proporcionada por el banco
  - Información proporcionada por el notario
  
- 4. ¿Cómo le está afectando (psicológicamente, relación con su familia...) la situación en la que se encuentra ahora?**
  
- 5. ¿Ha sentido vulnerado alguno de sus derechos como ciudadano?**
  
- 6. ¿Cree que está teniendo respuestas eficaces desde las administraciones ante esta situación?**
  
- 7. Desde su punto de vista, ¿qué soluciones crees que se deberían tomar para las personas que están en su misma situación?**
  
- 8. ¿Qué expectativas de futuro tiene respecto a la situación que está viviendo ahora?**

## **TRANSCRIPCIÓN ENTREVISTA N°9. Afectado por la hipoteca 3.**

### **¿Podrías hacerme un resumen de tu situación y problemática respecto a la vivienda?**

Pues bueno...yo ahora estoy luchando por la dación en pago. Gracias a la plataforma, ya que si no la verdad no sé qué hubiera podido hacer yo solo. Llegue aquí porque tenía problemas con el banco. Llevo 3 y medio en el paro, cuando estuve en el paro seguí pagando, pero cuando se me terminó pues tuve que dejar de pagar. Con la ayuda de 426 euros que tenía no me da para pagar comida e hipoteca. Yo tengo una niña de 3 años, se fueron un tiempo a Marruecos, ahora están aquí conmigo. Yo firmé la hipoteca en 2005, estaba trabajando en la construcción, ganaba bien, llevo 12 años en España, y pues pensé que comprándome un piso me estabilizaría más aquí. Prácticamente lo tengo todo aquí ya, conozco más España que mi país.

### **¿Y tenías la información suficiente, te la dieron en el banco o notario antes de firmar?**

Sí, bueno yo firmé porque además me ofrecieron un seguro que costaba 2000 euros, que era si me quedaba sin trabajo me cubría unos años para pagar la hipoteca. Y claro, pues yo pensé bueno si me quedo sin trabajo y tengo el seguro, está bien, me da tiempo a encontrar otra cosa y seguir pagando el piso. Luego cuando empecé con todos los problemas, que me pedían el dinero el seguro no me servía, 2000 euros para nada. A mí me engañaron, me siento engañado. El notario me dijo que firmará y ya está, nada más yo pensaba que no iba a llegar a esta situación.

### **¿Tienes red de apoyo familiar que te eche una mano?**

Tengo familia en Zaragoza, pero tienen sus cosas y no pueden ayudarme con esto. Lo que no se es que voy a hacer cuando me quiten la casa.

**¿Estás solicitando la Dación en Pago? ¿Y has hablado sobre alquiler social con el banco?**

Si bueno el banco me dijo hace meses que me daba la dación en pago, luego me llegó la carta de subasta y no entendía nada. Me engañaron. Entonces con la plataforma volvimos ahí a hablar otra vez, hicimos acción en el banco. Y al día siguiente me llamaron y me dijeron otra vez que sí que me la daban. Espero que esta vez sea verdad. Si claro, yo solicite un alquiler social, algo, me dijeron en el banco que un alquiler de casi 600 euros, les dije que me lo pensaría, porque me daba miedo que al decirles que no me dijieran que entonces no me daban la dación. Hablé con el abogado de la asesoría y me dijo que de momento no dijera nada, pero es que ese alquiler es casi como la hipoteca y no llego la verdad. Me buscaré otro alquiler más barato, imagino.

**¿Tienes algún ingreso como el IAI u otro tipo de prestación?**

Se me acabó el paro, y si hable con servicios sociales para lo del IAI, pero aún no se nada. La verdad es que no me han dado ninguna solución en servicios sociales, nada, nada...

**¿Durante este tiempo te has planteado volver a Marruecos?**

Sí me lo plantee, pero no quiero, es que tengo mi vida aquí, como te he dicho son muchos años aquí y conozco más este país que el mío. No quiero irme.

**¿Crees que se han vulnerado tus derechos como ciudadano?**

Mmmm...no entiendo no se.

**¿Si sientes que tus derechos como personas han sido respetados, por el banco, instituciones públicas...? Si tenías la información suficiente, si te han tratado bien...**

Ah no, me siento totalmente estafado, yo creo que todo esto es una estafa. Cuando tenía dinero entonces sí, ahora que no tengo les da igual, yo compré el piso por estabilidad, porque pensaba que ese seguro no me haría llegar a esto. Y ahora me voy a quedar sin casa.

**FICHA ENTREVISTA N°10. Afectado por la hipoteca 4.**

**DATOS ENTREVISTADO**

**Institución:** afectado por la hipoteca ( participante en Stop Desahucios Zaragoza).

**Profesión:** desempleado

**REGISTRO**

**Tipo de entrevista:** entrevista en profundidad

**Lugar:** cafetería

**Fecha:** 18/06/2012

**Técnico/a:** Carolina

**Formato:** grabación voz

**Duración:** 17 minutos

**TRANSCRIPCIÓN**

**Fecha:** 21/06/2012

**Transcriptor:** Carolina

**OBSERVACIONES**

**DISEÑO ENTREVISTA N°10. Afectado por la hipoteca 4.**

- 1. ¿Cuál es su situación actual en relación a la vivienda?**
  
- 2. ¿Cómo ha llegado a la situación de acudir a la plataforma de “Stop Desahucios”?**
  
- 3. ¿Qué motivos le llevaron a comprar una vivienda?**
  - Información proporcionada por el banco
  - Información proporcionada por el notario
  
- 4. ¿Cómo le está afectando (psicológicamente, relación con su familia...) la situación en la que se encuentra ahora?**
  
- 5. ¿Ha sentido vulnerado alguno de sus derechos como ciudadano?**
  
- 6. ¿Cree que está teniendo respuestas eficaces desde las administraciones ante esta situación?**
  
- 7. Desde su punto de vista, ¿qué soluciones crees que se deberían tomar para las personas que están en su misma situación?**
  
- 8. ¿Qué expectativas de futuro tiene respecto a la situación que está viviendo ahora?**

**TRANSCRIPCIÓN ENTREVISTA N°10. Afectado por la hipoteca**

**4.**

**Bueno comenzamos, háblame un poquito de cuál es la situación que tienes respecto a la vivienda.**

Estamos en proceso de negociación, yo al menos quiero que se negocie la dación.

**¿Pero cuánto tiempo llevas sin pagar ahora?**

Sin pagar ya llevo un año y pico, pero no me han querido aceptar de ninguna manera la dación, he tenido que meterme a la plataforma la cual por medio de ellos hemos hecho un escrito poniendo toda la situación y nos han dicho que ha esperar. Y nada a esperar, han dicho que en quince días o un mes me dirán algo, pero ellos se lavan las manos siempre vamos. Dicen que ellos no son, pero cuando no pagas sí que son ellos los que están ahí machacando y además los últimos centavos que tenía me los han quitado y aún sigo debiendo o sea.

**¿Y cómo llegaste a la plataforma de “Stop Desahucios”?**

Por la desesperación, la gente, lo vi en la tele, pero más que en la tele he caminado, como estoy parado, y he visto los carteles por un lado, y por otro lado no sabía cómo ingresar en la plataforma, y como pertenezco a “marea roja” e iba al huerto y comentamos esto con Víctor, y me dijo “oye metete ahí que yo también estoy ahí que él también nos apoya”. Y estoy bien, no estoy mal, todo lo que sea apoyar....

**¿Y qué motivos te llevaron a comprarte una vivienda?**

Motivos pues como todos, llevaba ya trabajando 6 años antes de comprar el piso. Y me llevó a comprar el piso pues la facilidad que te

da el banco, el banco cuando vieron que la nómina estaba ya bien y estaba antes de alquiler y eso pensé que lo que pagaba me iba a salir mejor. Pero con lo que no conté el apaño que me han hecho, el pagar unos intereses tan altos. Pegaba 500 de alquiler, no llegaba a 600 con todos los gastos de comunidad, agua, luz y todo, pues dije y pagando y comprándome el piso pagaba 580 o así, y me dijeron que pagando así no iba a pagar más de 700 de euros pero si bueno, ni siquiera estuvo 4 meses que ya me llegó 800 y pico, alas 6 meses pagaba 900 y pico, lo que terminé pagando ahora.

**¿Y ellos te informaron de que eso iba a ser así?**

No, no, no me avisaron. Nada ahora me entero cuando quiero dar el piso en dación, me entero de que mi hipoteca ha sido personalizada, pero todavía que no sé cómo es eso, ni me han avisado.

**¿Y cuándo fuiste al notario no te dijeron nada?**

No, no te dicen nada, ni te leen, solo firme aquí y aquí y felicidades te dicen

**Y psicológicamente, la relación con la familia... ¿cómo os ha afectado?**

Yo actualmente estoy separado de la familia, no por la situación de esto, económicamente y por otras cosas más. Pero esto nos ha afectado más que todo porque la mujer no quiere dejar de pagar el piso.

**Claro pero si no puedes pagar... no vas a dejar de comer.**

Claro y es que no tengo dinero. Pero que estuve comiendo en comedor social para poder pagar el piso y parte que estaba recibiendo el subsidio, pero ya no he podido más con esto. Pero los del banco lo saben, saben que el dinero lo ingresamos en manos. Pero la mujer está en paro también y entonces no sé cómo se hace, no se puede.

**¿Ha sentido vulnerado alguno de sus derechos como ciudadano?**

Muchos, no has tenido idea. Desde el momento que no pagas, se han cogido el subsidio que no tenían derecho a coger, y yo no lo sabía, pero ahora que ya se me cambió a otra cuenta para que no me cojan este mes más. Pero también el dinero que tenía ahorrado, no solo el subsidio, y también cambiar el agua y la luz y pagarla a mano.

**¿Y crees que se están haciendo cosas eficaces desde las administraciones o el estado para paliar esta situación?**

No, no creo, el estado no creo que hagan nada porque si estuvieran haciendo no pasaría lo que está pasando. O sea pienso que el estado está siendo cómplice del tema, de los bancos.

**Desde su punto de vista, ¿qué soluciones propondrías para solucionar lo que está pasando?**

Pues esto yo creo que la solución sería que nos acepten la condonación, yo personalmente, que con el préstamo, que yo sé cuánto se pagó por mi piso que lo vi lo que costó el piso pero yo he pagado mucho más de los que ponía ahí. Y si no quieren recibir la dación del piso yo no entiendo.

**Entonces, ¿tú ves la dación como una solución, pero alguna otra alternativa crees que es mejor?**

Pues también el alquiler social si es que sería poco dinero pero el banco no lo acepta. Pero eso se debería de hacer, sería una buena alternativa para nosotros.

**¿Y qué expectativas de futuro tienes?**

Pues estoy esperando que me digan algo de la documentación que he entregado para que me den la doble nacionalidad para poder salir a trabajar a otro país, pero no dejar España. O sea poder salir pero

poder venir, porque no quiero ser ingrato, porque España me ha dado lo que ni en mi país me ha dado, la estabilidad, todo, mis hijos pues que vinieron pequeños y ellos pues son de aquí y ya no quieren moverse.

**Y en relación a tu vivienda, ¿qué crees que pasará?**

Que me la quitarán, pero yo no quiero quedarme con la deuda, me da igual irme a otra casa porque hoy por ahí ya hemos pensado buscar una vivienda de alquiler social en el ayuntamiento, pero nos han dicho que cómo tenemos hipoteca pues no entramos y quizá nos salga más económico otra cosa.



## ANEXO II

## OTROS DOCUMENTOS



La vivienda como derecho social. El fenómeno de los desahucios:  
consecuencia de la crisis económica. |

<b>Nombre</b>	
<b>Nacionalidad</b>	
<b>Domicilio</b>	
<b>Situación Familiar</b> (Nº de miembros, estado civil, hijos a cargo etc)	
<b>Situación Económica</b> (Ingresos. Asesoramiento en ayudas)	
<b>Zona o barrio de residencia</b>	
<b>Red de apoyo</b> (familia, amigos que le puedan ayudar en el caso de tener que transladarse, dejar cosas...)	
<b>Entidad bancaria</b>	
<b>Situación hipotecaria</b>	
<b>Historial</b> (Que pasos a seguido y en qué momento se encuentran los afectados frente al problema.)	
<b>Objetivo y Acciones</b> (Qué se persigue y acciones a emprender)	
<b>Persona de contacto</b> (en Stop Desahucios)	

<b>Nombre:</b>		Fecha:
<b>Teléfono:</b>	Nacionalidad:	Permiso de Residencia / Trabajo:
<b>Miembros Unidad Familiar</b> que viven en el Domicilio Hipotecado: (Parentesco/Edad/Trabaja/ Ingresos)		
<b>Dirección</b> de la Vivienda Hipotecada:		Barrio:
<b>Abogado</b> (Si/No):	Nombre:	Tlfnos:
<b>Datos sobre la Hipoteca:</b>		
<b>Entidad Bancaria:</b>	Dirección:	Tlfno:
<b>Fecha:</b>		
<b>Titulares:</b>		
<b>Avales:</b> (Relación/Propiedad)		
<b>Cantidad Concedida:</b>	<b>Precio de Tasación:</b>	
<b>Cantidad Aportada:</b>	<b>Cantidad Pendiente:</b>	
<b>Cuota mensual:</b>	<b>Fecha del último recibo satisfecho:</b>	
<b>Observaciones</b> (Refinanciación/Carencias...):		
<b>Situación con la Entidad:</b>		
<b>Intento de Negociación</b> (Si/No):		<b>Fecha:</b>
<b>Observaciones:</b>		
<b>Notificación de Inicio de Proceso</b> (Si/No):		<b>Fecha</b>
<b>Notificación de SUBASTA</b> (Si/No):		<b>Fecha</b>
<b>Nueva Tasación</b> (Si/No):	<b>Precio:</b>	<b>Fecha</b>
<b>En caso de SUBASTA REALIZADA</b> <b>Fecha:</b>		
<b>Comprador:</b>	<b>Precio:</b>	
<b>Deuda Pendiente:</b>	<b>Tasas:</b>	<b>Total:</b>
<b>Notificación de DESAHUCIO</b> (Si/No):		<b>Fecha</b>
<b>Observaciones:</b>		
<b>Objetivo del Interesado/a:</b>		
<b>Persona de contacto Stop Desahucios:</b>		
<b>Acciones a Realizar por Stop Desahucios Zaragoza</b>		
<b>Acción:</b>	<b>Fecha:</b>	
<b>Valoración:</b>		
<b>Acción:</b>	<b>Fecha:</b>	
<b>Valoración:</b>		
<b>Acción:</b>	<b>Fecha:</b>	
<b>Valoración:</b>		

## Comparación de objetivos aprobados en los planes de vivienda 2005-2008/ 2009-2012.

Programas de actuaciones protegidas	PLAN 2009 -2012 OBJETIVOS	PLAN 2005 -2008 OBJETIVOS	DIFERENCIA
1.Promoción de viviendas protegidas de nueva construcción	352.000	338.300	13.700
1.A. Promoción de vivienda protegida de nueva construcción en venta	252.000	226.400	25.600
1.B. Promoción de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler (*)	96.000	111.575	-15.575
1.C. Cofinanciación de viviendas de promoción pública	4.000	325	3.675
2. Programa de ayudas a inquilinos	70.000	41.700	28.300
3. Cesión en alquiler de viviendas libres	-	11.000	-11.000
4. Adquisición de vivienda usada	24.000	51.500	-27.500
5. Rehabilitación.	470.000	159.500	310.500
5.A. Áreas de Rehabilitación Integral (**)	70.000	81.000	-11.000
5.B. Ayudas RENOVE (rehabilitación aislada)	400.000	78.500	321.500
6. Suelo	80.000	118.000	-38.000

TOTALES	PLAN 2009 -2012 OBJETIVOS	PLAN 2005 -2008 OBJETIVOS	DIFERENCIA
1. TOTAL VIVIENDAS	916.000	602.000	314.000
2. TOTAL SUELO (en nº de viviendas protegidas)	80.000	118.000	-38.000
3. TOTAL VIVIENDAS+SUELO	996.000	720.000	+ 276.000

FUENTE: Informe sobre la situación del sector de la vivienda en España. Ministerio de Vivienda.

## **PROPOSICIÓN DE LEY DE REGULACIÓN DE LA DACIÓN EN PAGO, DE PARALIZACIÓN DE LOS DESAHUCIOS Y DE ALQUILER SOCIAL.**

### **Exposición de motivos**

El crecimiento económico español de los últimos años ha ido estrechamente ligado a la construcción de viviendas y al impulso de la propiedad privada como principal régimen de tenencia. Para alcanzar este objetivo, las entidades bancarias, estimuladas por la ausencia de controles públicos, incentivarón la concesión abusiva de créditos hipotecarios.

El estancamiento de los salarios, el vertiginoso aumento del precio de la vivienda, la ausencia de viviendas de alquiler, unos tipos de interés en mínimos históricos, así como una deficiente supervisión por parte del Banco de España, reconocida por la propia Comisión Europea, empujaron a decenas de miles de familias a endeudarse. Para poder acceder a una vivienda las familias contrajeron hipotecas de hasta 40 años comprometiendo en muchos casos más del 50% de sus ingresos. En muchas ocasiones, además, las hipotecas se concedieron por un importe superior al 80% del valor de tasación, lo que supone una exposición desmesurada al riesgo.

Como resultado de esta situación la principal causa de endeudamiento de las familias en el estado español es el crédito hipotecario. Este endeudamiento de las familias respecto a las rentas disponibles ocupa los primeros puestos del ranking internacional. Este sobreendeudamiento se ha producido especialmente durante los últimos años. La proporción entre renta y endeudamiento ha crecido desde el 45% en el año 1995 o del 76,7% en 2001 hasta sobrepasar el 140% en 2008.

El estancamiento del modelo de crecimiento económico, el estallido de la burbuja inmobiliaria y la posterior crisis financiera y económica han dejado en España unas altísimas tasas de desempleo. La disminución de ingresos hace que muchos hogares que no puedan afrontar el pago de la hipoteca. Cuando esto ocurre el ordenamiento español prevé un procedimiento de ejecución hipotecaria que comporta no sólo la pérdida de la vivienda habitual, sino también la posibilidad de que se embarguen los salarios y otros bienes presentes y futuros.

Concretamente, la regulación actual implica que la entidad bancaria pueda adjudicarse la vivienda por tan sólo el 50% del valor de tasación y seguir exigiendo a la familia el monto restante, más los intereses generados y los gastos del procedimiento judicial. De tal manera que las personas que padecen un proceso de ejecución hipotecaria no sólo pierden sus viviendas habituales, sino que en muchas ocasiones, además, se quedan con buena parte de la deuda, con una condena de por vida que las excluye definitivamente de cualquier circuito financiero o crediticio.

Desde 2007, año en que estalló la crisis, hasta el 2010, el número de ejecuciones hipotecarias se ha situado en 271.570. La evolución ha tenido un crecimiento exponencial: los datos de 2010 multiplican por cuatro las ejecuciones hipotecarias realizadas en 2007.

La supuesta autonomía privada en la contratación de créditos hipotecarios se ha visto claramente desvirtuada. El presunto equilibrio entre entidades financieras y familias ha desaparecido. La igualdad se ha convertido en desequilibrio. Por este motivo las personas con hipotecas objetivamente inasumibles necesitan el establecimiento de mecanismos de ayuda, protección y resolución a fin de garantizar una cobertura suficiente de sus necesidades básicas y de sus derechos constitucionalmente reconocidos.

Es necesario articular una solución que libere a las familias hipotecadas de los efectos perversos de la concesión excesiva de crédito por parte de las entidades financieras, de la sobrevaloración de las viviendas, así como de las condiciones abusivas en la concesión de créditos hipotecarios.

La solución que se propone en la presente Iniciativa Legislativa Popular es hacer de la dación en pago la fórmula preferente para la resolución de este conflicto: en el caso de que el bien ejecutado sea la vivienda habitual, su adjudicación por parte de la entidad financiera supondrá el pago de la deuda, extinguiéndose totalmente la misma junto con los intereses y costas. La extinción de la deuda comportará por efecto de la ley la extinción de cualquier tipo de fianza o aval.

Un Gobierno consciente de la cuota de responsabilidad de las entidades financieras y de las propias administraciones públicas en lo ocurrido no debería dudar en colocar el derecho a la vivienda de las personas susceptibles de ser desalojadas por encima de los beneficios de la banca. En realidad, una medida como la dación en pago es tan sólo un paso en la lucha para frenar la cultura especulativa que ha conducido a la situación actual. A su vez, la dación en pago liberaría a las administraciones públicas de la necesidad de atender con fondos públicos el empobrecimiento económico, social y personal de las familias.

En coherencia con esta propuesta se regula la paralización de los lanzamientos derivados de ejecuciones hipotecarias, proponiéndose la conversión de la vivienda adjudicada por la entidad financiera en un alquiler social a favor del ocupante, con unos importes de renta situados en el 30% de la renta del arrendatario.

Estas propuestas, además, están en la línea de las observaciones que la Unión Europea ha efectuado para prevenir los problemas de sobreendeudamiento y para que el acceso al crédito se haga de forma

responsable. Supondría hacer efectivo el derecho del deudor de buena fe, en sede hipotecaria, a rehacer su vida económica, y equiparar así la normativa española a la del entorno europeo, donde están previstos diversos procedimientos, bien administrativos, bien judiciales, para afrontar las situaciones de insolvencia de personas físicas.

### **Artículo 1. Dación en pago en la ejecución hipotecaria**

1. Se añade un nuevo párrafo, con el número 4, al artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil:

"4. Si el bien ejecutado fuese la vivienda habitual, el deudor podrá comparecer con anterioridad a la celebración de la subasta solicitando la entrega del bien hipotecado en pago de la deuda garantizada. En este caso, el Tribunal dictará resolución autorizando la entrega y acordando la adjudicación del inmueble al ejecutante en pago del total de la deuda garantizada, extinguiéndose la misma junto con los intereses y costas."

2. Se da nueva redacción al artículo 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil:

"Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el capítulo V de este Título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el embargo por la cantidad que falte y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución. No obstante, en caso que el bien ejecutado sea la vivienda habitual del deudor, no se podrá iniciar la ejecución dineraria".

## **Artículo 2.- Paralización de los desahucios y alquiler social**

Se añade un nuevo artículo, 675.bis, a la Ley de Enjuiciamiento Civil:

1. No se podrá acordar el lanzamiento del inmueble en el seno de la ejecución hipotecaria cuando se trate de la vivienda habitual del ejecutado y cuando el impago del préstamo hipotecario sea debido a motivos ajenos a su voluntad.
2. El ejecutado tendrá derecho a seguir residiendo en la vivienda a título de arrendamiento por un periodo de 5 años desde la fecha de la adjudicación.
3. El importe de la renta mensual del arrendamiento no podrá ser superior al 30% de los ingresos mensuales del arrendatario."

## **Artículo 3. Aplicación retroactiva**

A los procesos de ejecución hipotecaria tramitados de acuerdo con lo establecido en el Capítulo V del Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil en los que el bien hipotecado sea la vivienda habitual del deudor, si no se ha celebrado la subasta en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, les será de aplicación lo establecido en los artículos 693.4 y 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En los procesos de ejecución hipotecaria de la vivienda habitual en los que se haya celebrado subasta en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, el ejecutante no podrá pedir que se despache la ejecución dineraria. En caso de que ya se hubiese iniciado la ejecución dineraria en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, el Secretario judicial dictará decreto dando por terminada la ejecución, quedando extinguida la deuda principal, junto con los intereses y costas.

## **Antecedentes**

Ante la negativa de los grupos políticos mayoritarios a modificar la ley hipotecaria, la sociedad civil organizada ejerce su derecho constitucional a la participación política. La Constitución Española, en el capítulo "de la elaboración de las leyes", prevé la posibilidad de que los ciudadanos planteen una iniciativa para la presentación de una proposición de ley.

### **REQUISITOS NECESARIOS:**

La ley prevé una serie de requisitos para la puesta en marcha de una Iniciativa Legislativa Popular (ILP). A continuación detallamos los más relevantes:

- Creación de la comisión promotora, formada por personas físicas, mayores de edad e inscritas en el censo electoral.
- Redacción de una justificación de motivos y del articulado, y presentación en la Mesa del Congreso de los Diputados.
- En el caso de que se admita la ILP, se inicia el período para la recogida de firmas.
- Es necesario recoger un mínimo de 500.000 firmas en 9 meses.

## **PROCEDIMIENTO**

1. La comisión promotora debe entregar los siguientes documentos a la Mesa del Congreso de los Diputados:

- Exposición de motivos.
- Articulado.
- Relación de miembros de la Comisión Promotora y sus datos personales.

2. La Mesa del Congreso examina la proposición de ley de iniciativa popular y verifica el cumplimiento de los requisitos.

3. La Mesa del Congreso comunica a la Junta Electoral Central (JEC) la admisión de la proposición.
4. La JEC se dirige a la Comisión Promotora comunicándole la admisión a trámite.
5. Una vez recibida dicha comunicación se inicia la campaña de recogida de firmas.

## RECOGIDA DE FIRMAS

El mínimo de firmas necesarias para una ILP a nivel estatal es 500.000. Las firmas se recogerán en los pliegos de firmas, que habrán sido sellados por la Junta Electoral Central. Dichos pliegos, una vez estén firmados, deben remitirse a la Oficina del Censo Electoral para que comprueben la veracidad de los datos. Así mismo, cada pliego de firmas debe estar autentificado por un Fedatario.

## Y UNA VEZ RECOGIDAS LAS FIRMAS, ¿QUÉ OCURRE?

- La Junta Electoral Central acredita a la Mesa del Congreso que la proposición ha reunido el apoyo exigido y se publica en el Boletín Oficial de las Cortes Generales.
- La proposición se remite al Gobierno y éste, en menos de 30 días, emite informe para dirigirlo a la Mesa del Congreso.
- En el plazo máximo de seis meses la proposición de ley debe ser incluida en la orden del día de la sesión plenaria del Congreso de los Diputados.
- Las ILP no caducan como consecuencia de la disolución de las Cortes.

## ENTIDADES ADHERIDAS A LA ILP

Las entidades adheridas son aquéllas que dan apoyo a la ILP mediante un donativo de 30€, 60 € o 90 €. La cantidad económica aportada depende del tamaño de la entidad.

Los partidos políticos no pueden ser entidad adherida. Sus miembros podrán firmar y hacerse fedatarios como cualquier ciudadano pero al ser una iniciativa ciudadana los partidos como tales no pueden adherirse.

## LISTA DE ENTIDADES ADHERIDAS

- Agrupació Sostre
- Arrels Fundació
- Asociación Gaztaroa – Sartu
- Associació Benestar i Desenvolupament – ABD
- Associació Catalana d'Enginyeria Sense Fronteres
- Associació per a la Promoció i la Inserció Professional – APIP
- Associació Veïns Barri Gòtic
- Asociación de Afectados por la Hipoteca
- Asociación Horuelo
- Attac-Catalunya
- Colegio Oficial de Trabajadores Sociales de Madrid
- Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
- Col·legi Oficial de Polítlegs i Sociòlegs de Catalunya
- Col·legi Oficial de Treball Social de Catalunya
- Confederació ECOM Catalunya
- Federació d'Associacions de Gent Gran de Catalunya – FATEC
- Federació Catalana de Voluntariat Social
- Federació de Cooperatives de Treball de Catalunya

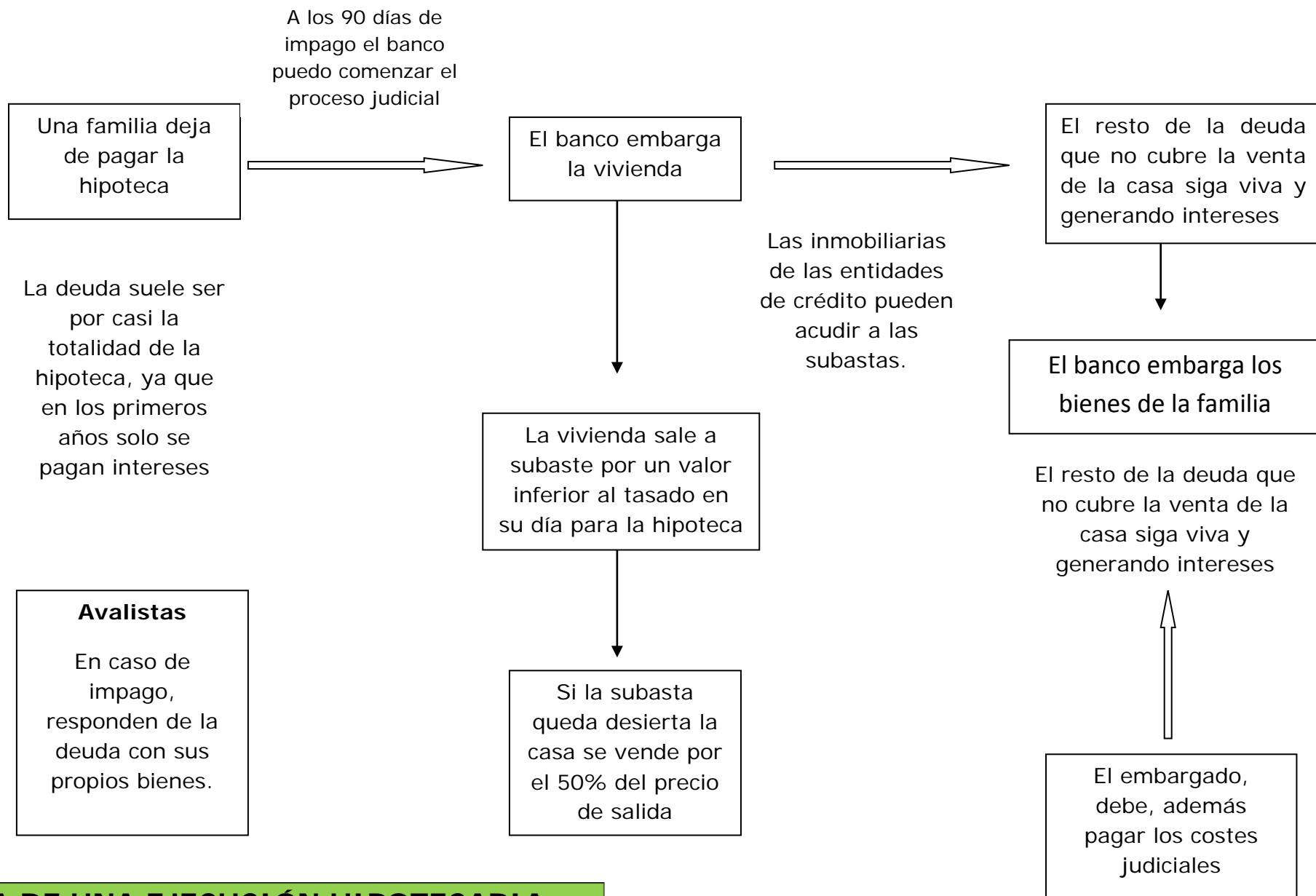
- Federació d'Entitats d'Assistència a la Tercera Edat – FEATE
- Federación de Entidades de Apoyo a las Personas Sin Hogar
- Forn de teatre Pa'tothom
- Fundació Privada Mambré
- Fundació Privada Onyar-La Selva
- Fundació Servei Gironí de Pedagogia Social
- Moviment Laic i Progressista – MLP
- Pro Derechos Humanos de Andalucía
- Provivienda
- Red Social Koopera Gizarte Sarea
- Sant Joan de Déu Serveis Socials Barcelona
- Sindicato de Arquitectos de España

#### LISTADO DE MOCIONES APROBADAS:

- Ajuntament de l'Ametlla del Vallès
- Ayuntamiento de Arroyo de la Luz
- Ayuntamiento de Aznalcóllar
- Ajuntament de Badia del Vallès
- Ajuntament de Balenyà
- Ajuntament de Barcelona
- Ajuntament de Berga
- Ajuntament de Canovelles
- Ajuntament de Cardedeu
- Ayuntamiento de Cártama
- Ajuntament de Centelles
- Ajuntament de Cubelles

- Ayuntamiento de Dos Hermanas
- Ajuntament d'Esparraguera
- Ajuntament de les Franqueses del Vallès
- Ayuntamiento de Jerez
- Ajuntament de la Garriga
- Ayuntamiento de la Robla
- Ayuntamiento de Laviana
- Ajuntament de Manlleu
- Ajuntament del Masnou
- Ajuntament de Martorell
- Concello de Oleiros
- Ajuntament de Piera
- Ajuntament de Puçol
- Ayuntamiento de Rianxo
- Ajuntament de Ripollet
- Ayuntamiento de Riveira
- Ajuntament de Roda de Ter
- Ajuntament de Sant Celoni
- Ajuntament de Sant Esteve de Ses Rovires
- Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols
- Ajuntament de Sant Fos de Campsentelles
- Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses
- Ajuntament de Sant Joan de Vilatorrada
- Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt
- Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet
- Ajuntament de Santa Eugènia de Berga

- Ajuntament de Santa Eulàlia de Ronçana
- Ajuntament de Santa Margarida de Montbui
- Ajuntament de Santa Maria de Palautordera
- Ajuntament de Tiana
- Ajuntament de Tona
- Ajuntament de Vacarisses
- Ajuntament de Vilanova i la Geltrú
- Ayuntamiento de Villafranca de los Barros
- Ayuntamiento de Villaviciosa de Asturias
- Ayuntamiento de Villena
- Consell Comarcal de l'Alt Penedès
- Consell Comarcal d'Osona



## MAPA DE UNA EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Extraído de: Alejandro Meraviglia / Jaume Viñas en [http://www.cincodias.com/articulo/mercados/pasos-embargar-casa/20110326cdscdsmer\\_6/](http://www.cincodias.com/articulo/mercados/pasos-embargar-casa/20110326cdscdsmer_6/)

En las siguientes líneas se explica el proceso de una ejecución hipotecaria de manera abreviada. Haciendo referencia a la ilustración, la explicación se ajusta desde que la persona contrata un crédito hipotecario hasta que se produce el desahucio<sup>1</sup>:

- Al contratar una hipoteca el firmante se compromete a responder de la deuda con todos sus bienes presentes y futuros, lo que significa que aunque se devuelva el inmueble habrá que hacer frente a la deuda que reste.
- Cuando pasan más de 15 días del plazo exigido para el cobro, el banco se pone en contacto con el cliente para reclamarle los pagos, y en caso de cumplirse entre 90 y 120 días de cuotas impagadas, el hipotecado pasa a entrar en la lista de morosos. En la mayoría de los casos la deuda que queda es sobre la totalidad de la hipoteca, ya que en los primeros años sólo se han llegado a pagar los intereses del crédito.
- Una vez inscrito el deudor como moroso se inicia la reclamación judicial que las entidades trasladan a una asesoría jurídica. Lo más común en este punto es negociar con el banco un plazo más largo de la hipoteca para reducir las cuotas mensuales, aunque en muchos casos esa reducción no es suficiente para poder afrontar los pagos. Otra posibilidad, aunque más complicada, es vender la vivienda para evadir el proceso hipotecario.
- La ejecución del embargo como tal comienza con una denuncia judicial que, dependiendo de la zona en la que se resida, puede durar entre 8 y 18 meses. Cuando el juez declara la vivienda embargada, el banco la intenta subastar -muchas veces entre las

---

<sup>1</sup> Extraído de R. GONZALEZ (en línea)

[http://www.cincodias.com/articulo/mercados /pasos-embargar-casa/20110326cdscdsmer\\_6/](http://www.cincodias.com/articulo/mercados /pasos-embargar-casa/20110326cdscdsmer_6/) (publicado el 26/03/2011)

propias inmobiliarias de las entidades de crédito- a un valor inferior al tasado en su día para la hipoteca. Si la subasta queda desierta el banco venderá el inmueble al 50% del precio de salida.

- Durante este proceso el deudor podrá recurrir sólo bajo cuatro motivos que recoge la ley: un error del propio banco en el registro de los pagos; que la cantidad exigible de la deuda no corresponda a la contratada; que haya otra causa abierta en el ámbito penal (por ejemplo, si se ha reclamado la nulidad de la escritura), o en los casos de tercería de dominio, es decir, cuando existe alguien con un mejor derecho sobre la garantía hipotecaria.
- Una vez embargada la vivienda, el resto de la deuda que no cubra la venta de la casa seguirá viva y acumulando intereses que el deudor tendrá que pagar. En caso contrario, el banco embargará los bienes de la familia (sueldos, inmuebles, pensiones) y el embargado deberá, además, pagar las costas judiciales.
- Una vez originado el embargo, se comunicará vía judicial la fecha del desahucio, ya que la vivienda ya es propiedad de la entidad bancaria.

## ANEXO III

## GLOSARIO



La vivienda como derecho social. El fenómeno de los desahucios:  
consecuencia de la crisis económica. |

- **Aval:** instrumento para otorgar una mayor garantía al prestamista de que del cumplimiento del pago del crédito hipotecario y de sus correspondientes intereses van a ser devueltos. Garantiza que un persona fuera del prestatario, una tercera persona ligada al mismo, se compromete a pagar el préstamo en el caso éste no fuera capaz de hacerlo. Por tanto, en caso que el prestatario no sea capaz de hacer frente al pago del préstamo, el acreedor podrá exigir el pago al avalista<sup>1</sup>.
- **Cadencia o periodicidad:** Frecuencia con que se lleva a cabo la modificación del tipo de interés de los préstamos hipotecarios contratados a tipo variable. Esta periodicidad varía normalmente entre 1 y 3 años. La modificación de los tipos de interés viable se hace a través de los índices de referencia. El más utilizado es el Euribor. Estas modificaciones si se han originado cambios en los índices llevan consigo los consecuentes cambios en las cuotas de amortización<sup>2</sup>.
- **Carencia:** Periodo dentro de la vida de un préstamo durante el cual sólo se pagan intereses y no se amortiza capital. Se habla de carencia total para el periodo del préstamo en el que no se pagan ni intereses ni capital<sup>3</sup>.
- **Condonación:** también remisión, perdón o quita de una deuda u obligación otorgada gratuitamente por el acreedor en favor del deudor, y reconoce este carácter de gratuitidad el Art. 1187 del código civil<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Hipoteca. Bancos y sucursales. Términos bancarios; url: <http://www.terminosbancarios.com> (Última consulta 19 de agosto de 2012).

<sup>2</sup> Cadencia o Periodicidad: Desahucios; url: [desahucio.com/cadencia-o-periodicidad/](http://desahucio.com/cadencia-o-periodicidad/)

<sup>3</sup> Hipoteca con carencia; url: <http://www.calculodehipoteca.net> (Última consulta 10 de mayo de 2012)

<sup>4</sup> Diccionario jurídico; url: <http://www.lexjuridica.com/diccionario>. (Última consulta 19 de agosto de 2012)

- **Cláusulas:** Las cláusulas son los apartados o las disposiciones en las que se divide un contrato y en las que se muestran los pactos a los que se comprometen las partes contratantes del mismo<sup>5</sup>.
- **Crédito hipotecario:** Contrato por el que una entidad financiera otorga una línea de financiamiento, el préstamo hipotecario, a un titular de la que este puede ir disponiendo cantidades, según sus necesidades. Esta es una de las principales diferencias con respecto a un préstamo convencional, donde la cantidad inicial es fija y solo hay una entrega de dinero por parte de la entidad. El titular debe devolver la cantidad prestada en los plazos y condiciones que figuran en el contrato correspondiente<sup>6</sup>.
- **Demanda:** tiene lugar cuando existen unos sujetos que están dispuestos a adquirir o alquilar unas viviendas que otros ofertan, considerando que entre la demanda y la oferta se tiende a producir un equilibrio a partir de la dimensión de oferta y de la configuración de los precios.
- **Demora:** lapso de tiempo que pasa después del cumplimiento de una obligación sin que esta se cumpla. Una demora en una obligación, sea del ámbito que sea, si es muy prolongada, puede acarrear responsabilidades civiles o un pago de intereses<sup>7</sup>.
- **Desahucio o lanzamiento:** Son actos de ejecución en los que se obliga, por la fuerza, al desalojo de la vivienda<sup>8</sup>.

---

<sup>5</sup> Hipoteca. Bancos y sucursales. Términos bancarios; url: <http://www.terminosbancarios.com> (Última consulta 19 de agosto de 2012)

<sup>6</sup> Desahucio. Información y asesoramiento; url: <http://desahucio.com> (Última consulta 17 de Junio de 2012)

<sup>7</sup> Hipoteca. Bancos y sucursales. Términos bancarios; url: <http://www.terminosbancarios.com> (Última consulta 19 de agosto de 2012)

<sup>8</sup> C.G.P.J-Poder Judicial, "Datos sobre el efecto de la crisis en los órganos judiciales: Primer trimestre de 2012"; url: [http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica\\_Judicial/Informes\\_estadisticos](http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica_Judicial/Informes_estadisticos). (Última consulta 21 de agosto de 2012)

- **Dación de pago:** hecho de entregar la vivienda a la entidad financiera con la que se tiene la hipoteca a cambio de quedar libre de toda deuda. Se trata de una figura totalmente legal pero, con la legislación vigente, bancos y cajas, no están obligados a aceptarla.
- **Ejecución hipotecaria:** serie de medidas legales, de índole procesal por lo común, de que el acreedor hipotecario se vale para la efectividad de su derecho cuando el deudor no quiere o no puede cumplir la obligación exigible<sup>9</sup>.
- **Embargo:** retención, traba o secuestro de bienes por mandamiento de juez o autoridad competente. No es embargable, según la LEC, el hecho cotidiano del deudor y su familia, ropa y mobiliario y material de trabajo, y salario, sueldo o pensión que no exceda del mínimo acordado por ley<sup>10</sup>.
- **Índices referencia de préstamos hipotecarios (IRPH):** Es un porcentaje que utilizan las entidades financieras para actualizar el tipo de interés de las hipotecas con tipos de interés variables. El Banco de España publica cada mes los diferentes índices mediante una media de las diferentes ofertas del mercado hipotecario inscritas por los bancos y cajas de ahorros.
  - **Euribor** sustituyó al antiguo Mibor (aún en vigor para las hipotecas anteriores al 1 de enero de 2000).
  - **CECA**, cuyo promedio mensual aglutina tanto el precio de los préstamos hipotecarios como el de los préstamos personales ofrecidos por las cajas de ahorro.
  - **IRPH** de bancos es la media de los préstamos a tres años concedidos por estas entidades. IRPH de cajas de ahorro, muy

---

<sup>9</sup> Términos jurídicos; url: <http://lexicos.wordpress.com> (Última consulta 19 de agosto de 2012)

<sup>10</sup> Diccionario jurídico; url: <http://www.lexjuridica.com/diccionario>. (Última consulta 19 de agosto de 2012)

parecido al anterior, en este caso se calcula según las ofertas hipotecarias de las cajas de ahorros.

La elección de unos de estos como índice de referencia lo convierte en indicador para las hipotecas a tipo de interés variable y sobre el que se va a revisar el interés del préstamo hipotecario cuando llegue el momento. El más habitual en España es el Euribor. Las entidades, además, aplican un diferencial adicional. El índice de referencia más el diferencial será el tipo de interés a aplicar<sup>11</sup>.

- **Tasación de vivienda:** Valor de la vivienda o un inmueble certificado por sociedades constituidas al efecto. Mediante este certificado no sólo se conoce el valor real del inmueble, sino que además sirve de base para obtener el préstamo hipotecario solicitado. Debe ser realizada por un perito independiente y autorizado por el Ministerio de Economía y Hacienda. Su validez es de seis meses<sup>12</sup>.
- **Vivienda protegida:** aquella que dispone de un precio más asequible que el existente en el mercado de vivienda libre y que se destina a los sectores de población que presentan mayores dificultades para poder acceder a una vivienda. Cumple unas determinadas condiciones de uso, destino, calidad, precio máximo establecido y, en su caso, superficie y diseño, establecidas en la Ley<sup>13</sup>.

---

<sup>11</sup> IRPH. Índices de Referencia de Préstamos Hipotecarios (IRPH); url: <http://www.irph.es/irph.php>

<sup>12</sup> Desahucio. Información y asesoramiento; url: <http://desahucio.com> (Última consulta 17 de Junio de 2012)

<sup>13</sup> Desahucio. Información y asesoramiento; url: <http://desahucio.com> (Última consulta 17 de Junio de 2012)