

EL BANC EM FA FORA DE CASA

Informe sobre la necessitat d'una nova regulació
que garanteixi el dret a l'habitatge

Setembre de 2010



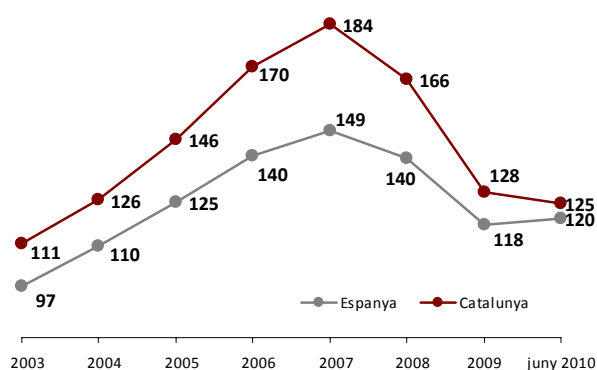
UNIÓ GENERAL DE TREBALLADORS
DE CATALUNYA

Demanàvem augments salarials i ens donaven targetes de crèdit i hipoteques a 40 anys..

Durant els darrers anys, institucions i entitats financeres ens han volgut fer creure que la societat catalana i espanyola era cada cop més rica i amb major capacitat de deute gràcies a l'augment del valor dels immobles. Però el temps ha demostrat que aquest augment patrimonial era fictici, fruit de la bombolla immobiliària i del model de creixement econòmic no productiu i financer. Aquest model de creixement ens ha deixat uns sous estancats, un patrimoni immobiliari que val menys que els nostres deutes i unes taxes d'atur properes al 20%.

L'estancament dels salaris, el vertiginós augment del preu de l'habitatge, l'escàs mercat de lloguer, uns tipus d'interès a mínims històrics, una normativa molt laxa vers la responsabilitat dels bancs i caixes davant les condicions ofertades per a crèdits i hipoteques, així com una deficient supervisió per part del Banc d'Espanya, han empès a desenes de milers de famílies a hipotecar-se fins a 40 anys per poder fer front a la despesa mensual derivada. Tenir un sostre familiar ha suposat, en molts casos, un compromís del 50% dels ingressos familiars dedicats al seu pagament fins a la jubilació del deutor.

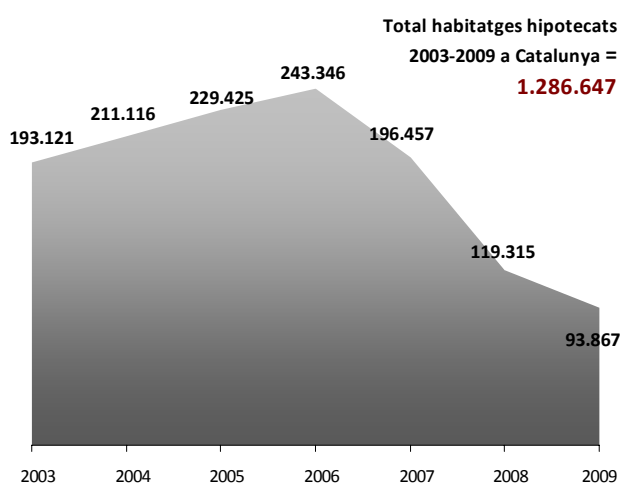
Evolució de la hipoteca mitjana (milers d'euros)



Font: Elaboració pròpia a partir de l'INE

L'evolució de l'import de les hipoteques atorgades ha anat de la mà de l'augment dels preus de l'habitatge. La hipoteca mitjana va passar de ser de 111.000 euros a Catalunya i de 97.000 euros a Espanya al 2003, a 184.000 euros i 149.000 euros a Catalunya i Espanya respectivament al 2007, any en què esclata la crisi financera. A partir de llavors, tant el número d'hipoteques com l'import de les mateixes es redueix considerablement, fins assolir una mitjana de 125.000 euros a Catalunya i 120.000 euros a Espanya al juny del 2010.

Número d'hipoteques signades a Catalunya



Font: Elaboració pròpia a partir de l'INE

En total, del 2003 al 2009 s'han signat 1.286.647 hipoteques d'habitatges. D'altra banda el 2006 va ser l'any del període en que més hipoteques es van signar (243.346) i també en què la hipoteca mitjana arribava al seu màxim històric (184.000 euros a Catalunya), a uns tipus baixíssims.

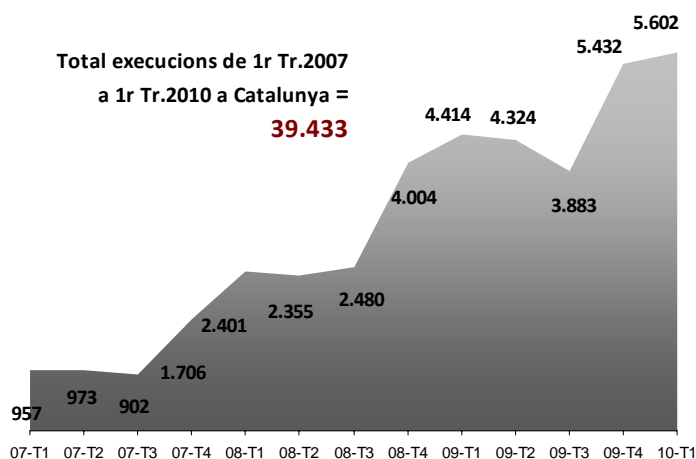
Però les circumstàncies a l'hora de signar el contracte hipotecari han variat, i molt, per a la majoria de persones hipotecades, particularment aquelles que es van hipotecar a partir del 2006, quan els tipus d'interès eren més baixos i els preus de l'habitatge arribaren al seu màxim. **L'esclat de la bombolla immobiliària i la crisi financera i econòmica han deixat a Catalunya un 17,7% de població en atur i la**

impossibilitat de fer front al deute hipotecari està sent una realitat cada cop major i una de les noves causes d'exclusió social.

A Catalunya, s'han produït gairebé 40.000 execucions en tan sols 3 anys

Evolució trimestral de les execucions presentades a Catalunya

(I Tr 2007- I Tr 2010)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Consejo General del Poder Judicial

L'execució hipotecària és el fet de perdre l'habitatge per impagament del crèdit hipotecari. L'habitatge surt llavors a subhasta, i la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) 1/2000 estableix que, en cas de no presentar-se postors, el banc pot adjudicar-se l'habitatge pel 50% del valor de la nova taxació. **El banc no només es queda amb l'habitatge per un preu molt menor que el preu pel qual es va signar la hipoteca, sinó que a més pot reclamar el pagament del deute restant.**

A diferència d'altres països com els anglosaxons, a Espanya, el préstec és personal amb garantia hipotecària, és a dir que grava la persona i no la propietat. En cas d'impagament, la persona queda embargada a través de l'habitatge, resta de béns i sou, deixant-la en un estat de vulnerabilitat, desprotecció i amb un alt risc de caure en l'exclusió social.

Així, la persona que es va hipotecar per la compra d'un habitatge, davant la impossibilitat de fer front als pagaments mensuals (en aquest context

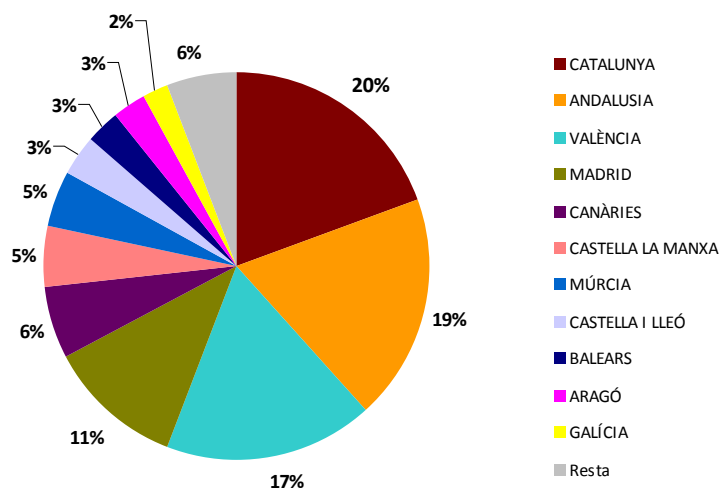
majoritàriament per la pèrdua del lloc de treball), es queda sense sostre, amb un deute encara amb l'entitat i amb una taca a l'expedient o "historial de crèdit", que impossibilita assolir noves fonts de finançament. **Així doncs, l'executat està avocat no només a l'exclusió social, sinó també a l'exclusió financera.**

Del primer trimestre de 2007 al primer trimestre de 2010, el número d'execucions presentades a Catalunya ha augmentat un 485% i un 385% a Espanya. És a dir, en tan sols tres anys i després de l'esclat de la crisi financera, **el número d'execucions hipotecàries s'ha multiplicat gairebé per cinc a Catalunya i per quatre a Espanya.**

1 de cada 5 execucions té lloc a Catalunya

Al 2009 van tenir lloc 93.319 execucions hipotecàries a l'estat espanyol, de les quals un 20% es van produir a Catalunya. Estem parlant, per tant, de **més de 18.000 habitatges embargats** i posats a disposició de l'entitat financera a Catalunya en tan sols un any.

Execucions hipotecàries per Comunitat Autònoma, 2009



Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Consejo General del Poder Judicial

	Total execucions 2009	% respecte el total
Catalunya	18.053	19,3%
Andalusia	17.774	19,0%
València	16.290	17,5%
Madrid	10.655	11,4%
Canàries	5.551	5,9%
Castella La Manxa	4.720	5,1%
Múrcia	4.575	4,9%
Castella i Lleó	3.019	3,2%
Balears	2.677	2,9%
Aragó	2.478	2,7%
Galícia	2.053	2,2%
Resta	5.474	5,9%
P. Basc	1.255	1,3%
Extremadura	1.030	1,1%
Astúries	1.003	1,1%
Cantàbria	761	0,8%
Navarra	738	0,8%
La Rioja	687	0,7%
Espanya	93.319	100,0%

Font: Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Consejo General del Poder Judicial

Total execucions presentades

	Catalunya	Espanya
2007	4.538	25.943
2008	11.240	58.686
2009	18.053	93.319
Previsió 2010	24.201 ¹	121.006
2007-2010	58.032	298.954

Font: Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Consejo General del Poder Judicial

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Consejo General del Poder Judicial

Girona lidera l'augment d'execucions en tres anys

TOTALS	2007	2008	2009	ITr2007-ITr2010
Espanya	25.943	58.686	93.319	205.509
Catalunya	4.538	11.240	18.053	39.433
Barcelona	2.804	6.759	10.738	23.606
Girona	536	1.403	2.248	4.990
Lleida	308	796	1.296	2.784
Tarragona	890	2.282	3.771	8.053

¹ Estimació pròpia en relació al percentatge d'execucions a Catalunya durant el període 2007-2009

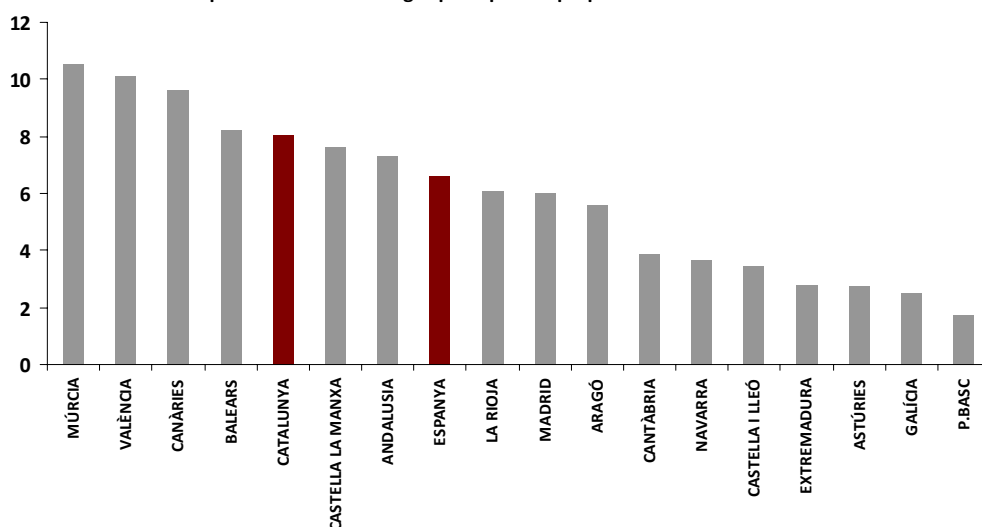
AUGMENTS	2007-2008	2008-2009	ITr2007-ITr2010
Espanya	126,2%	59,0%	385,0%
Catalunya	147,7%	60,6%	485,0%
Barcelona	141,0%	58,9%	495,5%
Girona	161,8%	60,2%	542,4%
Lleida	158,4%	62,8%	412,0%
Tarragona	156,4%	65,2%	449,5%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Consejo General del Poder Judicial

Tot i que Barcelona és la província amb un total més elevat d'execucions realitzades (23.606 en tres anys), és la gironina on s'ha registrat un creixement més gran, amb un 542,4% d'increment en aquests tres anys.

Relació entre número d'execucions hipotecàries i parc d'habitatges principals per Comunitat Autònoma, 2009

Número d'execucions per cada 1.000 habitatges principals en propietat



Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Consejo General del Poder Judicial i Ministerio de Vivienda

El 2009 a Catalunya es van executar 8 hipoteques per cada 1.000 habitatges en propietat. Múrcia, València, Canàries i Balears són les úniques que superen aquesta proporció, molt probablement degut al gran parc de segones residències de què disposen. **El drama que es deriva d'una execució hipotecària respon al fet de perdre l'habitatge principal, no la segona residència.** No podem saber quin és el

percentatge d'execucions de segones residències practicades a aquestes comunitats, però suposem que és més elevat que a Catalunya degut el seu major pes en el parc d'habitatges. A l'extrem contrari trobem Extremadura, Astúries, Galícia i País Basc, amb menys de 3 execucions per cada 1.000 habitatges en propietat.

Comparativa amb Europa

Al contrari que en el cas espanyol i català, a moltes de les legislacions del nostre entorn com a França, Bèlgica, Alemanya o els països anglosaxons **es té en compte la situació de sobreendeutament personal i deute hipotecari de les persones físiques, quan el deutor ho és de bona fe (per causes sobrevingudes²) i el bé hipotecat és l'habitatge habitual.**

La legislació francesa, per exemple, contempla la problemàtica del sobreendeutament de les persones físiques que no poden fer front al pagament del deute de bona fe. A través d'un **sistema de mediació, deutor i creditor són cridats a arribar a un acord refent a les condicions de pagament del deute.** Un altre sistema de protecció a l'endeutat de bona fe és la situació de **fallida "personal",** quan es **permet** a les persones en casos d'especial precarietat i insolvència **esborrar els seus deutes després d'aconseguir actius mitjançant la venda de béns embargables.**

A Bèlgica també existeix la figura del mediador i, en cas de no arribar a cap acord entre deutor i creditor, és el jutge qui pot decidir els canvis en les condicions de pagament.

Dels països anglosaxons cal destacar **la dació de l'habitatge en pagament del deute hipotecari,** és a dir, amb l'entrega de l'habitatge, la persona pot saldar el deute amb l'entitat financera i no se li embarga cap altre patrimoni familiar. **Amb l'entrega de les claus queda resolt el deute.**

² Fa referència a canvis involuntaris a les condicions del moment de signar el contracte: pèrdua de lloc de treball, separacions o divorci, malalties, etc..

Denunciem:

L'existència d'un buit legal significatiu (a més d'una tradicional parsimònia de l'administració de justícia a les seves actuacions) que determina la impossibilitat de fer palès una situació sobrevinguda de sobreendeutament familiar. Aquest fet té **conseqüències dramàtiques pel conjunt de la societat i per les famílies que veuen que, mentre les entitats financeres reben ajudes milionàries per fer front a la crisi, amb diners que surten dels impostos que paguem entre tots, aquesta mateixa valoració de la gravetat de la crisi no se li aplica a la ciutadania, en tant que treballadora i consumidora, pels quals val únicament el principi jurídic de "pacta sunt servanda" (al contractes es tenen que respectar)**. Encara més greu es el fet que les entitats financeres, amb el vist i plau del Banc d'Espanya, han aprofitat i aprofiten la situació per a cometre els abusos que s'han produït en els contractes d'hipoteques mitjançant clàusules tipus "terra" i/o "swap".

A banda de la possible il·legalitat d'aquests productes i serveis clarament innecessaris resulta sagnant, davant l'actual situació general del país, tenir que llegir a l'informe del Banc d'Espanya, donat a conèixer en el mes d'Abril, **".., la clàusula fijará un tipo de interés que actuará como suelo del tipo pactado, con lo que se garantizarán unos ingresos mínimos para la entidad que concede el crédito," i una mica més a sota " ..Los intereses que abonará, que en este caso estarán acotados por las cláusulas pactadas, constituyen, naturalmente, el precio del dinero que se presta"**. Desconeixem el veritable significat d'unes afirmacions que:

- 1.er Violen de manera descarada la normativa europea (13/1993 CEE) sobre clàusules abusives i les sentències del TJCE
- 2.on Amaguen el fet que el benefici de la entitat financera ja està recollit en el "diferencial" que cada entitat aplica a partir del cost del diner;
- 3.er Justifiquen l'actuació de bancs i caixes amb l'argument que aquestes disposicions contractuals garanteixen l'estabilitat de les entitats financeres (SIC!).

Naturalment, però, com acostuma a passar, quan es tracta de valorar l'impacte que aquestes disposicions poden tenir per la ciutadania, amb la boca (o la ploma) petita, l'òrgan supervisor de l'economia espanyola, el Banc d'Espanya, diu (als annexos) :

"Los tipos de interés comunicados en el caso de las operaciones con acotaciones han mostrado defectos que impiden su comparación y por tanto han sido eliminados de los datos agregados".

I tenen la cara dura de dir-ho!

No por estranyar a ningú que, en el mes de juny, **el Defensor del Pueblo Enrique Múgica**, presentant a les Corts Generals, el seu informe de gestió per l'any 2009, hagi afirmat:

"Una vez más hay que dejar constancia de que de las quejas recibidas se desprende la inoperancia para los ciudadanos de acudir al Servicio de Reclamaciones del Banco de España.."

i més important, després de l'anàlisi de l'actuació de les entitats financeres:

" El Defensor del Pueblo defiende la opinión de que estos productos fueron contratados por usuarios que pretendían protegerse frente a las subidas de tipos, y no frente a posibles bajadas que eran, de hecho, deseadas por ellos, por lo que no se facilitó una información transparente que permitiera a los clientes elegir libremente, máxime cuando las entidades financieras conocen con antelación la evolución del sector. Esta falta de libertad es lo que debería inducir al Servicio de Reclamaciones del Banco de España a manifestar una opinión más rotunda respecto de las prácticas comerciales de las entidades que regula, por cuanto que abocar a los usuarios a una demanda judicial, cuyo resultado siempre será incierto, supone dejar impunes conductas que debieran, al menos, ser objeto de una investigación severa y adecuada a la gravedad del problema manifestado".

Sense voler citar tot l'informe no podem deixar d'observar que el raonament del representant d'aquesta institució posa al descobert la veritable essència del problema: **no hi hagut a Espanya una funció reguladora de la activitat financera i creditícia i el Banc d'Espanya s'ha transformat en la veritable patronal de banc i caixes** deixant a tota la ciutadania en situació de total indefensió.

Per tant les nostres organitzacions reclamem:

La protecció i respecte al dret a l'habitatge. L'endeutament familiar a causa del crèdit hipotecari per a l'adquisició de l'habitatge habitual és la principal causa d'endeutament familiar. Per tant, la normativa ha de diferenciar clarament el deute per a la compra de **l'únic bé que és un dret bàsic**, recollit com a tal a la Constitució espanyola³, a l'Estatut de Catalunya⁴ així com a la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge de Catalunya.

En particular, demanem:

- 1. Introduir límits i regles clares a l'activitat creditícia per evitar abusos per part de les entitats financeres i el sobreendeutament familiar**, modificant la Llei del Mercat Hipotecari.
- 2. Que els particulars insolvents que siguin deutors de bona fe, de la mateixa manera que ho fan les empreses, puguin liquidar els seus deutes i començar de zero. Per això reclamem fer extensiva la dació en pagament.** No és just que la persona insolvent per causes sobrevingudes es vegi abocat a l'exclusió social i financera, quan, per altra banda, el banc ja es queda amb el seu habitatge habitual.
- 3. La redacció d'una nova Llei de Sobreendeutament Familiar**
Necessitem una nova normativa que reguli el sobreendeutament, especialment el derivat de crèdits hipotecaris. Necessitem una llei **que reguli:**

³ Article 47: "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. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos."

⁴ Article 26. Drets en l'àmbit de l'habitatge": "Les persones que no disposen dels recursos suficients tenen dret a accedir a un habitatge digne, per a la qual cosa els poders públics han d'establir per llei un sistema de mesures que garanteixi aquest dret, amb les condicions que determinen les lleis."

- Tant les **causes** que l'originen (desinformació, abusos d'entitats financeres, entre d'altres..)
- Com les **conseqüències** que provoca, especialment la incapacitat de pagament del deute per circumstàncies involuntàries, és a dir, quan el **deutor ho és de bona fe** (pèrdua del lloc de treball, malaltia, viduïtat, separacions i divorcis..) i consegüent **risc de pèrdua de l'habitatge habitual** a través de procediments extrajudicials de mediació i arbitratge que facilitin i regulin arribar a acord entre la part deutora i la creditora:
 - buscant noves formes de pagament
 - protegint l'habitatge habitual davant el risc al desnonament a través de noves fórmules com la del lloguer
 - contemplant la possibilitat de la condonació del deute el deutor hagués estat induït a demanar crèdits de manera irresponsable per part dels creditors

4. Incorporar a les administracions Autonòmiques i Locals en la implementació de fórmules mitjançant les quals aquestes administracions **tinguin dret de tempteig i retracte en les subhastes d'habitatges executats**, important per poder paralitzar el desnonament. Que l'Administració tingui prioritat en l'adquisició d'aquells habitatges desnonats per crear un parc d'HPO en una zona concreta i problemàtica d'un determinat municipi (Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge i Llei d'Urbanisme) o **per oferir-los en lloguer als antics propietaris en condicions assumibles pels mateixos.**

5. Per últim, reclamem que el Banc d'Espanya es dediqui a fer la seva feina, que és la de supervisar i controlar les entitats financeres, **i que deixi el mercat laboral per a aquells que hi entenen**, evitant, a ser possible, les demostracions d'un cinisme fora de lloc afirmant que li preocupa l'alt nivell d'atur *"..per què això farà augmentar la morositat de les entitats financeres"*.