

Ada Colau y Adrià Alemany

# VIDAS HIPOTECADAS

De la burbuja inmobiliaria  
al derecho a la vivienda



Cuadrilátero  
de libros 




Ada Colau i Adrià Alemany

# VIDAS HIPOTECADAS

De la burbuja inmobiliaria  
al derecho a la vivienda



Cuadrilátero  
de libros 





## Índice

Denunciar el poder, por Gerard Pisarello 11

¡Sí se puede!, por José Coy 15

Introducción 21

### 1. CÓMO HEMOS LLEGADO HASTA AQUÍ: EL ADN DE LA BURBUJA INMOBILIARIA

El derecho a la vivienda. Un derecho vulnerado  
sistemáticamente 27

De la sociedad de proletarios a la sociedad de propietarios 33

La nueva arquitectura global y sus efectos locales 39

La particularidad del caso español: la formación  
de la burbuja inmobiliaria 41

Mitos y falacias: la construcción del imaginario popular 41

El rol de la Administración: *¡Comprad, comprad, malditos!* 51

La agenda oculta de la Administración: el porqué de las cosas 60

Bancos y cajas: una triple responsabilidad 65

Deconstruyendo la cultura de la propiedad 73

El rescate de Bankia y la reforma financiera 79



## 2. LA PAH: UNA RESPUESTA SOCIAL Y COLECTIVA A LA CRISIS

- De V de Vivienda a la Plataforma de Afectados por la Hipoteca 87
- Las personas afectadas: del Prozac al apoderamiento 93
- La expansión del movimiento. La PAH se extiende como la pólvora 103
- Objetivos, propuestas y campañas 107
  - La batalla por la dación en pago 107
  - La lucha contra los desahucios 123
  - Mociones en los ayuntamientos 136
  - «La ILP de la vergüenza» 142
- La respuesta de la Administración 149
- Pequeñas grandes victorias 159
- Hacia un cambio de modelo: de la burbuja inmobiliaria al derecho a una vivienda 165

## 3. ASPECTOS LEGALES. CONSEJOS Y RECURSOS

- La hipoteca y el procedimiento de ejecución en el Estado español: ¿anomalía o perversión? 179
  - Y en Europa, ¿cómo lo hacen? 184
  - Sentencias con sentido y sensibilidad 188
- Las fases del proceso 193
  - Fase 1: Dejar de pagar. Consejos 195
  - Fase 2: Inmersos en el proceso. Consejos 208
  - Fase 3: Una vez subastado el piso. Consejos 216
- Los datos sobre ejecuciones hipotecarias y desahucios 227
  - Los datos oficiales 227
  - Otros datos de interés 234



## Introducción

Aunque la inmensa mayoría de las personas que firmaron una hipoteca durante la burbuja inmobiliaria no lo sabían, en el Estado español no basta con entregar la propiedad de la vivienda para saldar la deuda hipotecaria. Desde que empezó la crisis, en 2007, más de 350.000 ejecuciones hipotecarias han dejado a centenares de miles de familias en la calle y con una deuda de por vida.

Pero detrás de las cifras hay personas, vivencias, proyectos que se hacen añicos, sueños que se convierten en la peor de las pesadillas. Vidas hipotecadas, voces y testimonios que ponen rostro a los números y a las frías estadísticas. Estadísticas que nos hablan de ejecuciones hipotecarias y desahucios, pero que no nos dicen nada del miedo a perderlo todo y a quedar sin nada que siente cada una de las familias que pasan por esta amarga experiencia. No nos dicen nada de angustias como la de Jaime, separado, con cuatro hijos y un nieto a su cargo, sobre quien pesa una orden de desahucio inminente de CatalunyaCaixa. No nos dicen nada de la incertidumbre que siente Matías, que tuvo que hipotecarse para sacar adelante un pequeño negocio que quebró con la crisis. Ahora perderá el piso donde había vivido toda la vida y Caja Madrid le seguirá reclamando 200.000 euros. Tampoco nos dicen nada del sentimiento de rabia e impotencia que sintió Lluís cuando se dirigió a los servicios sociales para pedir ayuda y lo amenazaron con quitarle la custodia de su hijo si lo acababan desahuciando y no podía ofrecerle un hogar. Las estadísticas

tampoco dicen nada de la ansiedad que sufría Blanca cada vez que el director de una de las sucursales de Caixa Penedès la amenazaba diciéndole que se lo quitaría todo, que la dejaría sin nada, que nunca podría volver a trabajar, ni a tener nómina, y ni siquiera podría jubilarse. Su voz todavía se rompe al recordarlo: «Al principio yo no hablaba, no podía, solo lloraba. Llegué a ir al banco a sacar la nómina a las doce de la noche y a las cinco de la madrugada. ¡Pensaba que me lo quitarían todo de un día para otro! No podía dormir pensando que me sacarían de casa de repente, sin avisar». Datos que tampoco nos hablan del acoso del que era objeto Josep cuando el banco intentaba localizarlo y lo llamaba a todas horas, a su casa, a su trabajo, incluso a familiares, para presionarlo y exigir que pagara. Tampoco nos hablan de Isabel, con la casa subastada, pendiente de que le notifiquen la fecha de desahucio y preocupada por su madre, que figuraba como avaladora en su contrato hipotecario y que a la edad de 75 años puede perder su vivienda. Los datos tampoco nos hablan del sentimiento de culpa que arrastra Santiago, que cayó en el alcoholismo cuando una ejecución hipotecaria se llevó por delante su casa, ni de la preocupación de la hermana que lo avaló, pendiente ahora de que en cualquier momento le embarguen la nómina para cobrarse la deuda que aún mantiene Santiago.

Jaime, Matías, Lluís, Blanca, Josep, Isabel y Santiago son solo algunos de los rostros que se esconden detrás de las 212 ejecuciones hipotecarias y los 159 desahucios que se producen cada día en todo el Estado.

¿Cómo hemos llegado hasta aquí? ¿Cuál es la dimensión de la problemática? ¿Se podría haber evitado? ¿Hasta qué punto son responsables las personas afectadas de la situación en la que se encuentran? ¿Cuáles son las consecuencias que comporta el proceso de ejecución hipotecaria? ¿Hay responsables políticos? ¿Qué papel han jugado las entidades financieras? Estas son algunas de las preguntas que nos formulamos y a las que respondemos en la primera parte de este libro, que tiene por trasfondo una tesis que

ya os podemos avanzar: los habitantes de este país hemos sido víctimas de una gran estafa.

Pero todas estas personas, además de tener en común el hecho de haber sufrido un proceso judicial que les niega una segunda oportunidad, comparten otra característica. Lejos de resignarse y acatar las consecuencias de una legislación hipotecaria que los condena de por vida, todas ellas decidieron luchar por la supervivencia, pero también para mantener su dignidad. Así, la transformación de una problemática individual en una lucha colectiva y el proceso de organización de las personas afectadas y solidarias para conquistar el derecho a una vivienda son el eje vertebrador de la segunda parte de este libro, que se basa en nuestra experiencia en la Plataforma de Afectados por la Hipoteca.

Finalmente, en la tercera parte hacemos un repaso de los principales aspectos legales y recogemos algunos consejos y pautas para actuar ante un proceso de ejecución hipotecaria en sus diferentes fases. Esperamos que esta parte resulte útil no solo para personas directamente afectadas, sino también para plataformas locales y otros colectivos que quieran dar apoyo a las víctimas de la estafa inmobiliaria.

Los casos concretos de personas afectadas a los que se hace referencia en distintos momentos del libro son todos reales, sin embargo, aparte del nombre, hemos evitado incluir datos personales, porque los consideramos innecesarios. Por otro lado, una vez explicada la importancia de las vidas que hay en juego cuando hablamos de la crisis hipotecaria, tampoco hemos querido abusar de las historias personales. Esto es lo que habitualmente buscan los medios de comunicación, lo que llaman «historia humana», y casi nunca dan espacio a la investigación de las causas estructurales, ni a la lucha colectiva que a lo largo de los últimos tres años ha hecho posible que se empiecen a escuchar muchas de las denuncias individuales. Con este libro queremos hacer nuestra humilde contribución a reequilibrar este tratamiento parcial y con frecuencia sensacionalista de la realidad.



Hay una larga lista de personas que con su esfuerzo y su entrega han hecho posible la historia que, en parte, este libro recoge. No concretaremos los nombres, porque seguro que nos dejaríamos a más de una persona imprescindible. Pero no podríamos dar por finalizada esta introducción sin mostrar un inmenso agradecimiento a todas las personas afectadas y solidarias que en lugar de rendirse han dado el paso de organizarse colectivamente para hacer frente a Goliat. A todas ellas; a quienes las asesoran y las acompañan a la hora de reclamar sus derechos ante entidades financieras y administraciones; a quienes se levantan a las seis de la mañana para detener un desahucio; a quienes abrazan a un compañero o una compañera que ha tenido un mal día; a quienes sacan tiempo de debajo de las piedras para ayudar a los otros...; a todos vosotros, queremos aprovechar esta ocasión para deciros que es un honor y un placer compartir sueños, acciones y deseos. A pesar de lo que nos quieren hacer creer, estamos demostrando que, si nos unimos, las cosas pueden ser distintas.





1

**Cómo hemos llegado hasta aquí:  
el ADN de la burbuja inmobiliaria**





## El derecho a la vivienda. Un derecho vulnerado sistemáticamente

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

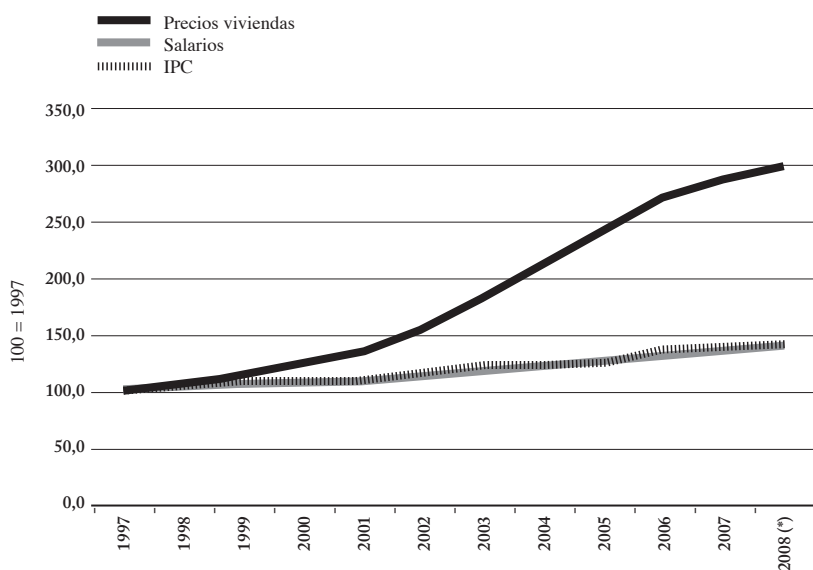
En 2006, el relator especial de la Organización de Naciones Unidas (ONU) sobre el Derecho a una Vivienda Adecuada, Miloon Kothari, vino en misión oficial a España para evaluar la situación de la vivienda en nuestro país. De la mano del Observatorio de Derechos Humanos DESC, tuvo la oportunidad de reunirse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

vivienda (y, por extensión, las ciudades). Al mismo tiempo, instaba a la Administración a implementar una serie de medidas para enderezar la situación antes de que fuera demasiado tarde.

### LA FIESTA INMOBILIARIA

En una apuesta por un crecimiento fácil, rápido y a corto plazo, España se entregó durante años a la fiesta inmobiliaria. Se construyeron más viviendas que en Alemania, Italia y Francia juntas. Pero esta sobreproducción no se tradujo nunca en una mayor accesibilidad. Al contrario. Desmintiendo el dogma neoliberal, los precios no dejaron de aumentar, lo que convirtió a España en uno de los países de la Unión Europea donde el acceso a la vivienda resultaba más caro.

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



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

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

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

#### EL DRAMA EN CIFRAS

Pero las cosas siempre pueden ir a peor. Si durante la burbuja inmobiliaria España era uno de los países europeos con mayores

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

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

Aunque no todos los procesos afectan a la vivienda habitual, así sucede en la mayoría de los casos. Y hay que tener en cuenta que cada proceso de ejecución hipotecaria no afecta a un solo individuo, sino a toda la unidad familiar. Además, en un solo proceso de ejecución hipotecaria suele estar implicada más de una vivienda, ya que las entidades financieras (conscientes de los riesgos que asumían en la concesión de hipotecas de alto riesgo) exigieron avales, y con frecuencia estos avales no fueron otros que la vivienda de algún familiar cercano, en especial los padres. A pesar de que la mayor parte de las personas que firmaban estas hipotecas no eran conscientes de ello, los avaladores deben responder de manera solidaria con todos sus bienes presentes y futuros, exactamente igual que lo hacen los titulares de la hipoteca. Por ello, un solo proceso de ejecución hipotecaria puede suponer que dos o incluso tres unidades familiares pierdan la vivienda. Así las cosas, estamos hablando de un problema que, entre afectados directos e indirectos, concierne a dos millones de

personas; una cifra que se podría duplicar en los próximos años, ya que ningún pronóstico augura el final de la actual recesión.

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

El resultado de esta legislación anacrónica es prácticamente una versión contemporánea de la esclavitud: los que en una ocasión cometieron el error de firmar una hipoteca quedarán condenados financieramente de por vida. No solo se trata de que el banco podrá ejercer siempre que quiera su derecho y seguir ejecutando la deuda restante adjudicándose los bienes de la persona afectada o embargando una parte de sus ingresos; además, la persona embargada constará como morosa en ficheros de acceso público, como los ficheros de incumplimiento de obligaciones dinerarias (Asnef o Badexcug) y el Registro de Aceptaciones Impagadas (RAI). Así, al desahucio se le suma una condena financiera que se transforma en una condena a la exclusión social: la persona podrá ser embargada de por vida (nóminas, cuentas



bancarias, herencias, etcétera) y tendrá serias dificultades para llevar una vida digna, ya que aparecer en el listado de morosos puede convertirse en un impedimento a la hora de encontrar trabajo, alquilar una vivienda, contratar una línea telefónica o, incluso, percibir ayudas públicas. Por haber querido acceder a una vivienda, a un bien de primera necesidad reconocido como derecho fundamental, puede convertirse uno en un proscrito sin posibilidad de recuperarse. Por supuesto, esta grave vulneración del derecho a la vivienda implica la vulneración de otros derechos fundamentales interdependientes, como es el derecho a la salud. La ansiedad ante el inminente desahucio y la muerte financiera de las familias causa trastornos psicológicos graves, que en ocasiones se traducen, entre otros, en episodios de violencia, alcoholismo, desatención de los hijos, tensiones familiares, incremento de la violencia de género e intentos de suicidio cada vez más frecuentes.





## De la sociedad de proletarios a la sociedad de propietarios

En 2007, el 87 % de la población del Estado español accedía a una vivienda en régimen de propiedad, ante el 60 % de la media europea.

Para explicar esta anomalía respecto a los países de nuestro entorno, hay quien no ha dudado en sostener que en nuestro país existe una cultura propietaria que no se da en otros lugares. Esta tesis llegó a convertirse en un tópico muy transitado a la hora de explicar el afán comprador de la sociedad española. Se hablaba de la cultura propietaria como una suerte de código genético inscrito en nuestro ADN que nos diferenciaba del resto de mortales y determinaba nuestro comportamiento. Una forma de expresión del *spanish way of life*.

No obstante, esta propensión de los ciudadanos a acceder a una vivienda en régimen de propiedad en detrimento de otros regímenes de tenencia no siempre ha sido así. En 1950, el 51 % de la población vivía de alquiler, y la cifra superaba el 90 % en grandes ciudades, como Madrid o Barcelona. En el transcurso de cincuenta años, sin embargo, estas cifras se han ido invirtiendo. Así, en 1981 la relación entre propietarios y arrendatarios ya era de 7 a 3, y alcanzó su máximo en 2007, con una proporción de 9 a 1. ¿Cómo se puede explicar una mutación tan radical?

En las dos últimas décadas de la dictadura, la política económica y la de vivienda experimentaron un giro que condicionó esta evolución. Políticas que encontrarían su continuidad durante