

DESAHUCIOS, LANZAMIENTOS, ¿HAY ALTERNATIVAS?

José Luis Carretero Miramar

La burbuja inmobiliaria, tal y como hemos visto a lo largo de este libro, ha acabado por derivar en una tremenda tormenta para las bolsas de valores pero, también, en un enorme drama humano. Desahucios, pobreza y exclusión social son los resultados de lo que algunos han calificado como una gigantesca estafa, pero que ha sido diseñada, al fin y al cabo, con los mismos fundamentos esenciales que permiten la precaria supervivencia de un sistema capitalista volcado sobre lo financiero y fuera de control.

La «financiarización de las economías domésticas» de la que hablábamos en un capítulo anterior se ha resuelto para muchas familias de nuestro país en la pérdida de la vivienda, en la miseria económica y en un montante de deuda que, aun siendo impagable, sigue siendo arrastrado de manera inmisericorde después del lanzamiento.

¿Cabe la posibilidad de encontrar alternativas a este desbarajuste? ¿Se hace igual en todas partes esto de los desahucios y las hipotecas? ¿Hay una solución viable e inmediata para los dramas más graves y urgentes generados por la burbuja? ¿Es pensable una política de vivienda distinta, que favorezca a las mayorías sociales? ¿Puede hacerse algo para frenar la emergencia de ese «régimen de la deuda» que amenaza con engullir la riqueza y las condiciones de vida del conjunto de la población? Estas son las preguntas que vamos a intentar contestar, aún de manera tentativa, en las siguientes páginas.

Antes, el autor de estas líneas debe de aclarar algo: invitado a redactar esta parte del libro, la tentación de orientarla hacia el propio lucimiento hizo pronto su aparición. Uno puede quedar como un tipo original, especialmente listo, presentado alternativas que nadie conoce. Y sin duda las hay, el mundo es muy grande. Uno puede pensar que ha dado con la varita mágica, con el Santo Grial que a nadie se le había ocurrido (aunque realmente lo haya encontrado buceando en una extraña página web extranjera) para evitar los desahucios, garantizar una vivienda a todos y cada uno de los habitantes de nuestro país, y fomentar y extender la más límpida felicidad entre las gentes. No es así como ha sido orientado este capítulo.

Citaba John Gerassi, en su libro *Conversaciones con Sartre*, una sabia frase del genial filósofo francés: «el papel de los intelectuales consiste en esclarecer los problemas y dar a conocer las batallas, pero no en definirlos. Es el pueblo quien elige las batallas». Por ello, este capítulo no va a dedicarse a narrar cualquier alternativa pensable sobre el tema de la vivienda (y menos las más originales o epatantes), ni va a ser un catálogo de experiencias originales y sorprendentes (aunque algunas también presentaremos), sino una indicación y clarificación de las alternativas reales, concretas, que hoy, aquí y ahora, han sido puestas encima de la mesa por los movimientos sociales y por los sectores profesionales e intelectuales concernidos por el problema de la vivienda en nuestro mundo cultural. Serán gentes de carne y hueso, con sus prácticas y sus discursos efectivos, quienes determinen el contenido de unas alternativas que tienen que ser abrazadas por la sociedad para que realmente signifiquen algo.

Pero empecemos por el principio. Ya hemos visto, a lo largo de este libro, cómo funciona el mundo inmobiliario español. Cuáles son las reglas básicas que lo conforman. En qué consiste un contrato hipotecario y qué pasa cuando se dejan de pagar las mensualidades. Pero, ¿ocurre en todas partes lo mismo? ¿Qué pasa con la dación en pago fuera de nuestras fronteras? ¿Existe la posibilidad, en países de nuestro entorno de un nuevo comienzo, tras el que las deudas acumuladas desaparezcan, en los casos de acumulación insostenible de las mismas? Empecemos por verlo.

La ejecución hipotecaria y las experiencias de rehabilitación de deudas en los países de la Unión Europea y Estados Unidos.

Empezaremos por indicar que, efectivamente, no todas las legislaciones nacionales son iguales. Algunas muestran evidentes diferencias con la nuestra. Para detenernos sobre ellas vamos a estudiar dos aspectos distintos: las ejecuciones hipotecarias en el extranjero (y, más marcadamente, sus diferencias con la española), y las concretas experiencias que se han dado respecto al tratamiento del sobreendeudamiento con mecanismos de rehabilitación de deudores y con el llamado *fresh start*, en la Unión Europea.

Las primeras diferencias, respecto a lo que nos atañe, las encontramos en lo referente al período anterior a la ejecución hipotecaria, exis-

tiendo en diversos países medidas concretas encaminadas a evitar el proceso de desahucio, supervisadas por la autoridad judicial.

Así, son habituales los Códigos de Conducta que regulan procesos de renegociación de la deuda previos a la ejecución, como se ha hecho recientemente en España, imponiendo en muchos casos períodos de impago previo para que se pueda instar el desahucio, períodos muy superiores a los tres meses que marca la legislación española. Así, en Irlanda, por ejemplo, la ejecución no se puede instar ante el juzgado hasta 12 meses después de iniciado el proceso de renegociación de la deuda, y en Italia deben existir al menos 7 impagos.

La legislación **inglesa**, a través de la FSA (Financial Supervision Authority) parte del principio de que la desposesión de la vivienda es el último recurso, y otorga a la autoridad judicial capacidad para comprobar que se han agotado todas las otras alternativas. Todo acuerdo entre deudor y acreedor es susceptible de control judicial. En Escocia sucede algo semejante. De hecho, el juez puede acordar suspender la *possession action* (la acción del acreedor para instar el desahucio) por un tiempo determinado o con unas condiciones concretas. Para ello debe valorar cosas como la naturaleza y razón del impago, las posibilidades del deudor de volver a normalizar los pagos en un tiempo prudencial, las acciones que ha tomado el acreedor para facilitar el pago al deudor o, sobre todo, las posibilidades que tiene el residente en la vivienda (que puede ser el deudor u otra persona) de encontrar una alternativa de alojamiento razonable.

En **Francia**, el juez encargado del desalojo puede aplazar la deuda por un período de hasta dos años, y con ella, también la ejecución.

En **Dinamarca**, en el caso de que la casa sea la vivienda habitual del deudor se toman medidas extraordinarias: se realiza una audiencia judicial a ambas partes, dando aviso a servicios sociales, y se le da al deudor un plazo de un mes para que venda la vivienda por sí mismo o plantee otra posibilidad de evitar la subasta.

En Alemania el juez puede posponer la subasta durante un plazo de seis meses, si el deudor acredita que así se puede evitar. Además, en 2008 se amplió el plazo de impago necesario para instar la ejecución, y se estableció que este plazo es irrenunciable para el deudor, siendo nula cualquier cláusula del contrato hipotecario en la que se establezca lo contrario.

Pero, ¿qué pasa cuando el desahucio se ha llevado a efecto? ¿Cómo se valora la vivienda a efectos de la subasta judicial? ¿Qué ocurre con lo debido hasta entonces? ¿Hay dación en pago? Iremos indicando algunos ejemplos concretos.

Sabemos que la valoración de la vivienda subastada a efectos de pago de la deuda ha dado muchos quebraderos de cabeza en España, generando situaciones enormemente injustas, al valorarse un inmueble que fue tasado en cantidades astronómicas por las propias entidades financieras, muchas veces en el momento más alto de la burbuja, por los exiguos resultados de la subasta judicial en plena crisis, con algún límite que ha ido cambiando estos últimos años ante la presión social. ¿Es así en todas partes?

Especialmente interesante es lo que ocurre en los países nórdicos:

En **Suecia** el inmueble se valora de manera previa, independiente y pública por una agencia estatal que se encarga de todos los procesos de ejecución (Kronofogdemindigheten) o por un experto independiente. Además, los que van a pujar por la casa pueden visitarla.

En **Finlandia** se otorga un gran grado de libertad al juez para efectuar la valoración. Solo se indica que el precio de adjudicación no puede ser inferior al precio medio de los inmuebles de la misma área.

En **Dinamarca** la valoración se inicia por un informe realizado en colaboración por el Consejo General de Abogados, el Consejo General de los Agentes de la Propiedad y el Registro de la Propiedad. Se prevé la posibilidad de consultar a un perito inmobiliario a instancia de parte para que se pronuncie sobre el valor real de la vivienda.

En **Alemania** el valor del inmueble se fija directamente por decisión judicial y en el **Reino Unido** la valoración no es única, sino que se repite todas las veces que sea necesaria, normalmente cada 3 ó 4 meses, y se encarga a inspectores cualificados o agentes de la propiedad inmobiliaria. En el **Reino Unido**, de hecho, es común que el acreedor adquiera la propiedad del inmueble mediante el proceso de ejecución y mantenga al deudor como arrendatario aplicando el pago del alquiler a satisfacer la deuda remanente, previa solicitud de autorización.

La deuda remanente, la que queda después de devolver el bien hipotecado, ¿Qué se hace con ella? ¿Existe la dación en pago, la desapa-

rición de la deuda con la entrega de la casa, en el resto de países de la Unión Europea?

Lo cierto es que en puridad no (la dicción de la mayoría de las leyes nacionales es que se sigue debiendo el remanente no pagado), pero el resultado final de hecho de muchas medidas legislativas es parecido. De una u otra manera la deuda desaparece en numerosas ocasiones.

Así, la legalidad portuguesa establece un procedimiento de concurso para las personas físicas cuya sentencia puede dictaminar un período de purga de 5 años, transcurrido el cual, si el deudor ha cumplido con sus obligaciones, el juez puede declarar extinguidas todas las deudas.

En **Francia** hay dos procedimientos distintos: el de sobreendeudamiento de los particulares (*surenndettement des particuliers*) y el de restablecimiento personal (*rétablissement personnel*). El primero se desarrolla ante una comisión mediadora con ánimo de establecer un plan de pagos, pudiendo solicitarse al juez la suspensión de la ejecución o condonar parte de la deuda considerando el grado de negligencia o imprudencia del acreedor al conceder el crédito. El segundo procede a liquidar todo el patrimonio del deudor, que puede obtener una remisión judicial de las deudas tras dicha liquidación.

En el ordenamiento jurídico alemán se prevé la condonación de la deuda para los deudores de buena fe. Hay que seguir tres fases: un intento de acuerdo extrajudicial de pagos, un acuerdo impuesto por el juez, o la liquidación del patrimonio. Tras ellas, el deudor de buena fe no ha de pagar el remanente si ha cumplido durante un determinado plazo (2, 4 ó 6 años, según los casos) con las obligaciones impuestas por el juez. Este derecho solo se puede usar una vez cada 10 años.

En los **Estados Unidos** (salgámonos por un momento de la Unión Europea, para observar la realidad del gigante económico e hipotecario americano), la regulación de este tipo contratos es establecida por cada Estado. Allí, las hipotecas pueden ser *Recourse* y *Non recourse*. En la primera, tras el impago, el acreedor puede dirigirse contra cualquier bien del deudor (no hay dación en pago). En la segunda es al revés, con la entrega de la vivienda se entiende saldada la totalidad de la deuda. Lo cierto es que, pese a lo que se suele decir habitualmente, solo en 11 estados la hipoteca es declarada por la legislación como *Non Recourse*. Pero también es verdad que la declaración como *Recourse* de la gran mayoría de los otros estados es puramente nominal.

En la práctica resulta casi inviable, en dichos estados, y pese a ser la hipoteca *Recourse*, reclamar el resto de la deuda, dada la existencia de multitud de limitaciones procesales para cobrarla cuando se ha pagado parcialmente con el inmueble hipotecado. De hecho, es muy común que las entidades de crédito acepten, llegado el momento del desahucio, la llamada *friendly foreclosure* (ejecución amigable) por la que el deudor no se opone al lanzamiento, ahorrando al acreedor el juicio, pero a cambio de dejar de tener que pagar el remanente.

Además, en los **Estados Unidos** existe una regulación federal y específica para las situaciones de insolvencia de los particulares. Esta regulación indica dos posibles procedimientos: por un lado uno de liquidación, en el que el *trustee* (administrador-fiduciario) vende los bienes del deudor, a excepción de los considerados inembargables, y distribuye lo ganado entre los acreedores; por el otro lado, un procedimiento destinado a las personas con ingresos recurrentes (como una nómina) en el que el deudor mantiene la propiedad de sus bienes, pero se establece un plan de pagos por un máximo de 5 años. En ambos procedimientos, finalmente, se produce la remisión de las deudas que siguieran **vivas** tras la venta de los bienes, con la excepción de los préstamos por estudios, los impuestos y las obligaciones derivadas del matrimonio. Una vez usado este derecho no puede volver a utilizarse hasta transcurridos 8 años. El mero inicio de cualquiera de estos procedimientos a solicitud del deudor paraliza todas las acciones de desahucio. Se trata de lo que la doctrina llama el «fresh start», es decir, la posibilidad de volver a empezar sin deudas, una vez que se ha hecho lo posible por pagarlas.

¿Existe este tipo de procedimientos en los países de la Unión Europea? Lo cierto es que sí, el *fresh start* funciona, de maneras muy diversas, en muchas de las legislaciones nacionales de nuestro continente. Es por eso que se suele decir que la normativa española, donde no hay nada semejante, es especialmente dura con el hipotecado.

Suele hablarse, en **Europa**, de dos modelos esenciales de *fresh start* o **rehabilitación de deudas**, uno de origen anglosajón, existente en legislaciones como la irlandesa o la británica, y muy parecido a lo que hemos narrado respecto a **Estados Unidos**; y otro de corte continental, presente en países como **Alemania, Francia, Italia o Bélgica**.

El modelo anglosajón se funda en la idea de no estigmatizar al deudor.

dor, permitiéndole recuperarse y volver a utilizar el crédito en la vida económica.

El modelo continental, está más basado en lo que se conoce como **rehabilitación de deudas**, y está centrado en la idea de la existencia de una falta o negligencia por parte del deudor al que se le debe de ayudar para superar su error mediante el cumplimiento, de una manera u otra, de sus obligaciones con el acreedor. Normalmente consiste en la determinación de un plan de pagos con la participación de asesores entre los que se contarán los de las asociaciones de consumidores. Aquí, la condonación de la deuda no suele ser automática, sino que vendrá tras un período de prueba en el que se vayan cumpliendo los pagos estipulados. Veamos ejemplos de ambos:

En **Francia**, el consumidor sobreendeudado de buena fe, y respecto a obligaciones no profesionales, puede dirigirse al Banco de Francia, donde una Comisión de Sobreendeudamiento (*Comission de Surendettement*) procede a reestructurar la deuda.

La Comisión, compuesta por seis miembros representantes de distintos organismos del Estado, así como de las entidades de crédito y las asociaciones de consumidores, elabora un inventario de los bienes y derechos del deudor y prepara un Plan de Reembolso, que deben aprobar los acreedores. Si los acreedores no aprueban la propuesta, la Comisión puede decidir, a petición del deudor, conceder períodos de carencia de pago (no superiores a ocho años), imputar pagos al capital del préstamo antes que a los intereses, realizar moratorias en el pago de la deuda, o proceder a la condonación total o parcial de la misma, una vez liquidados los bienes del deudor.

La idea expresada por la legislación francesa es que es preferible un consumidor económicamente activo que un individuo que termina por quedarse al margen de la sociedad.

En **Bélgica**, el deudor no comerciante propone a sus acreedores un plan de regulación amistosa del pago bajo control del juez. De no llegarse a un acuerdo, el juez puede intervenir e imponer un plan de regulación específico, en el que se puede acordar la remisión de los intereses moratorios y las indemnizaciones y gastos, nombrando un mediador de deudas. Iniciado ese procedimiento se suspenden automáticamente el correr de los intereses y las ejecuciones y desahucios. Si no se puede dar cumplimiento al plan, y el deudor lo ha respetado dentro de lo posible, el juez puede acordar la condonación total o parcial de la deuda.

En **Alemania** el deudor puede intentar llegar a un acuerdo previo al procedimiento de insolvencia con el acreedor o acreedores. Para asesorarle, existen organismos que lo hacen de forma gratuita. Si no se llega a un acuerdo se traslada la cuestión al juez, que prepara un plan de liquidación de bienes. Si el plan de tampoco obtiene la aquiescencia de al menos la mitad de los acreedores que supongan, al mismo tiempo, la mitad de la deuda, se nombra un responsable o fiduciario (*treuhänder*) que elabora la lista de deudas y prepara el patrimonio para su venta. La condonación de deudas necesita petición expresa del deudor, y que en el mismo concurra buena fe, así como que haya dado información veraz. En el caso concreto de los créditos hipotecarios, para poder ejecutar el bien, se debe esperar a un incumplimiento relevante que tiene que ser, al menos, del 10 % del capital adeudado.

Además de todo ello, en **Alemania** no se puede desalojar una vivienda hasta que no quede patente que no va quedar vacía, así como también se considera nulo el clausulado de un préstamo hipotecario que haga que los avalistas tengan que responder con su vivienda habitual.

En el **Reino Unido** (modelo anglosajón) la insolvencia personal se regula por el sistema del *fresh start* o *discharge*, consistente en que si con el patrimonio total del deudor no se ha podido pagar la deuda, el juez puede acordar condonarla, siempre que sea evidente que no existe manera de que el deudor pueda hacer frente a sus pagos.

La idea central es que ambas partes asumen responsabilidades a la hora de realizar el contrato hipotecario. Por ello se establecen mecanismos como la posible ampliación del plazo de amortización del préstamo con reducción de la cuota mensual o la modificación del tipo de interés, junto al establecimiento de períodos de carencia de intereses durante dos años, con garantía de que el Estado pagará el 80 % de los mismos si pasados cuatro años el consumidor no puede hacer frente a dichos intereses.

Así, hemos terminado este somero repaso a las legislaciones de nuestro entorno que, como vemos, son en su mayoría más garantistas para el consumidor endeudado que la nuestra. El inflado de la burbuja hipotecaria española se produjo, en gran medida, mediante la conformación de un ordenamiento jurídico **amigable** en grado sumo con los intereses de las entidades financieras, haciendo que el resultado final del sobreendeudamiento en la mayoría de los países (la condonación

de la deuda impagable, de una u otra manera, cuando ya se ha entregado la vivienda) no exista como alternativa real en el Derecho español actual. Aquí, se sigue debiendo de manera permanente, haciendo que el ciudadano endeudado opte entre trabajar para el banco o engrosar, en muchos casos, la economía sumergida y la exclusión social.

¿Qué alternativas inmediatas, para ahora, para parar desde ya los desahucios, están sobre la mesa en nuestro país? Pasemos, en este momento, a describirlas.

Las alternativas de urgencia para el día de hoy.

En primer lugar hablaremos de alternativas legislativas básicas, presentadas por el mundo universitario y por las asociaciones de consumidores, para detenernos después en la medida esencial que ha puesto sobre la mesa la Plataforma de Afectados por la Hipoteca como sostén irrenunciable, urgente e imprescindible para que el drama humano de los desahucios pueda detenerse o, cuando menos, limitar sus más tóxicos efectos: la dación en pago.

Las asociaciones de consumidores se centran en la necesaria introducción en nuestra legislación de un sistema de **rehabilitación de deudas** como los que hemos visto en los países de nuestro entorno. Un procedimiento de insolvencia personal para particulares que permita la condonación final del remanente que no puede pagarse tras la venta del patrimonio del deudor que, advirtámoslo, pues esto marca gran parte de la diferencia de esta posición con respecto a la de la PAH, está constituido por la casa hipotecada, pero también por el resto de sus bienes muebles o inmuebles.

Así, ADICAE propone un procedimiento concursal específicamente destinado a consumidores basado en el sistema de segunda oportunidad.

Este procedimiento se inicia por una negociación previa para la que el juez nombraría un asesor consumerista (especialista en Derecho del Consumo) que fijaría el activo y el pasivo y aconsejaría al consumidor. Aprobado un acuerdo, las deudas serían condonadas en la parte no contemplada.

Si no se llega a un acuerdo, se iniciaría el proceso judicial, suspendiendo toda ejecución y proceso de desahucio que se haya empezado.

El juzgado podrá aprobar un plan de pagos aun contra el criterio de los acreedores o abrir una fase de liquidación en la que no permitirá que se embarguen las cantidades indispensables para la alimentación y subsistencia del deudor. Finalizada la venta de los bienes del deudor, la deuda remanente no podrá ser reclamada en ejecuciones de ninguna clase. Si se vende la vivienda hipotecada que sea residencia familiar, su importe, a efectos de la liquidación de la deuda, será el de salida de la subasta.

Concluido el concurso no podrán darse ulteriores reclamaciones.

Para indicarlo con las palabras de Francisco García Perulles, abogado del Departamento de Servicios Jurídicos de ADICAE, en su artículo «La legislación de protección del deudor hipotecario en la Unión Europea», inserto en el libro *Desahucios y ejecuciones hipotecarias. Un drama social y un problema legal* (2014), editado por Tirant Lo Blanch:

«Este debe de ser el camino, no hay otras vías para solucionar los problemas de los deudores hipotecarios, personas consumidoras que no han dejado de pagar porque prefieran comer, sino porque no disponen de recursos para hacer frente a sus obligaciones en todos los casos por haber caído en la ruina del desempleo de larga duración, la eventualidad en el empleo o el agotamiento de sus ahorros previos.

No es posible considerar en la Europa de hoy la existencia de un Estado que pueda continuar resistiéndose a primar el interés de las personas consumidoras sobre el de la solvencia de las entidades de crédito. No se trata de una ecuación de factores de igual calibre.

Las personas consumidoras que han visto sus créditos fallidos no son las exclusivas responsables de haber vivido por encima de sus posibilidades, como el poder nos ha querido vender.»

¿Hay más gente proponiendo soluciones inmediatas, que solo implican cambios legislativos urgentes, para tratar de frenar el drama de los desahucios y garantizar el derecho a la vivienda de todos los ciudadanos y ciudadanas?

Hay mucha más gente. Por ejemplo, unos 90 alumnos de la Univer-

sidad de Córdoba, asesorados por sus profesores, han presentado públicamente, en el año 2013, un total de 11 medidas que consideran imprescindibles para acabar con los desahucios, tras meses de trabajo de documentación y debate. Las medidas, que han concitado el interés de gran parte de la sociedad, incluyendo al Defensor del Pueblo Andaluz y a varios grupos parlamentarios del Congreso, son las siguientes:

Respecto a la fase de constitución de la hipoteca:

1. — Limitación de la responsabilidad del deudor al valor de la vivienda hipotecada. Es decir, la famosa «dación en pago», de la que hablaremos un poco más antes de acabar este apartado.

2. — Control previo de las cláusulas abusivas. Se trataría de cumplir, realmente, lo que viene exigiendo la legislación europea al respecto, lo que ha motivado ya varias condenas de España por parte de organismos judiciales europeos.

3. — Extrapolar al resto de comunidades las oficinas autonómicas de asesoramiento y mediación hipotecaria que ya tiene Andalucía, incluyendo entre sus competencias una tasación gratuita del inmueble, como organismo independiente.

Respecto de la fase de riesgo de insolvencia:

4. — Un procedimiento de concurso para particulares de buena fe. Piden que, en su seno, se apliquen a los deudores hipotecarios, respecto de la vivienda habitual de las personas físicas, algunos de los beneficios que ya se aplican en la Ley Concursal a las sociedades de capital. Por ejemplo, la suspensión del desahucio instado el concurso, o el establecimiento de un sistema de **rehabilitación de deudas** como los que ya hemos narrado.

5. — Un «Banco Malo» para las personas. La Sareb compró los activos tóxicos de las entidades de crédito para salvar a los bancos, pagándolo todos los contribuyentes (incluso los hipotecados). ¿Por qué no se pueden comprar las hipotecas (activos tóxicos de la ciudadanía) para rescatar a las personas?

6. — Fondo de garantía hipotecaria, que se haga cargo de la depreciación del bien hipotecado, directamente o mediante la constitución de un seguro. Su misión sería parecida a la del Fondo de Garantía Salarial (FOGASA), pero para hacer efectivo el derecho a la vivienda.

7. — Condonación moratoria. Proponen que, en función del tiempo que se haya pagado por parte de deudor de buena fe en dificultades, se calcule una rebaja de la cuantía de la hipoteca, y también se reduzcan los meses por pagar.

Respecto de la pérdida de la vivienda:

8. — Desaparición de la posibilidad de efectuar el desahucio por parte de los notarios. Solo deberían hacerlo las instancias puramente judiciales.

9. — Posibilidad de suspensión, acordada por el juez, de los desahucios, por motivos humanitarios (por ejemplo, en época invernal, como sucede en la mayor parte del Norte de Europa). La suspensión durará hasta que la Administración encuentre una alternativa habitacional digna para los afectados.

10. — Garantía de la función social de la vivienda deshabitada. En casos concretos, se debería permitir la ocupación de viviendas vacías por parte de personas desahuciadas de buena fe en situación de exclusión social y urgencia.

11. — Amnistía fiscal para los desahuciados, con exenciones y modificación de la regulación de las plusvalías para el deudor hipotecario, respecto de vivienda habitual, y de buena fe.

La Plataforma de Afectados por la Hipoteca, por supuesto, también ha presentado alternativas. De hecho, como se ha visto en otro apartado de este texto, presentó una Iniciativa Legislativa Popular (ILP), ante el Parlamento, que fue admitida a trámite, y después rechazada para aprobar una versión muy descafeinada e insuficiente, por parte de los diputados.

Las propuestas de la PAH parten de tres medidas esenciales a tomar con enorme urgencia: la dación en pago, una moratoria para los desahucios, y la puesta en marcha de un parque de viviendas en alquiler social para los ciudadanos y ciudadanas que están pagando la crisis inmobiliaria en sus propias carnes.

Lo que propone la Plataforma es la dación en pago retroactiva, esto es, que no solo se aplique a las hipotecas firmadas con posterioridad a la modificación normativa que la apruebe, sino también a las anteriores, beneficiando a todas las personas afectadas por el estallido de la burbuja inmobiliaria. Esta reivindicación constituye, para la PAH una «propuesta de mínimos».

De hecho, según varias encuestas, esta propuesta es compartida por más del 80 % de la población, gracias a las movilizaciones y acciones reivindicativas de la Plataforma, que la han popularizado. Ha recibido apoyos de entidades y colectivos de todo tipo, desde movimientos sociales o sindicatos, hasta cientos de ayuntamientos, la Federación Española de Municipios y Provincias y Parlamentos autonómicos, colegios de abogados, asociaciones de jueces y magistrados, y defensores del pueblo.

Sin embargo, y como ya hemos indicado, la propuesta de la PAH ha sido expresamente rechazada por el Parlamento español, que ha preferido aplicar la dación en pago tan solo en supuestos muy concretos, en los que la situación de exclusión social de las personas desahuciadas es tan palmaria, y al tiempo se dispone de tantas pruebas de la misma, que resulta de todo punto imposible de negar; o en los que los propios bancos y cajas la aceptan de manera voluntaria.

Ada Colau y Adriá Alemany, en su libro *Vidas hipotecadas. De la burbuja inmobiliaria al derecho a la vivienda*, editado por segunda vez en mayo de 2013 por Cuadrilátero de Libros, cifraban el coste de la dación en pago retroactiva en 8.125 millones de euros, y afirmaban que esa era:

«Una cantidad que, sin ser menospreciable, representa un 52 % de los beneficios que obtuvieron —los Bancos y Cajas— durante el ejercicio 2009, casi la mitad de los resultados obtenidos en 2010, y mucho menos significativa si la comparamos con el total de ayudas que, en concepto de avales, compra de activos tóxicos e inyecciones de liquidez a tipos de interés subvencionados, han percibido esas mismas entidades.»

La cifra indicada provendría de restarle a los 32.500 millones de euros de morosidad hipotecaria estimada (en el total de saldo vivo, en España, de 650.000 millones en préstamos hipotecarios, se podría afirmar la existencia de alrededor de un 5 % de morosidad real, tirando por lo alto), 24.375 millones de euros de depreciación de las viviendas hipotecadas (a razón de un 25 % de media) en el mercado libre desde 2007, año cumbre de la burbuja hipotecaria. Posteriores aumentos en la depreciación del precio libre de las viviendas podrían quedar absorbidos por el hecho de que no todas ellas fueron compradas en 2007, sino en momentos anteriores del ciclo en los que el precio pagado por ellas fue inferior.

Estas cifras documentan algo que debería parecer una obviedad: el fundamento últimos de los problemas que han sufrido los balances de la entidades financieras de nuestro país, no han provenido, principalmente, del impago de las hipotecas firmadas por los particulares, sino de las deudas acumuladas por empresas inmobiliarias, constructoras y promotoras que, ellas sí, han obtenido, sin embargo, la remisión de sus deudas con la entrega de las promociones o el suelo a los bancos y cajas, en la expectativa de que las mismas fueran rescatadas por todos los contribuyentes.

Y es que la dación en pago retroactiva es una medida difícilmente criticable, desde una perspectiva de justicia social básica. El artículo 47 de la Constitución afirma el derecho de los ciudadanos a la vivienda y, ya lo hemos visto, este ha sido un mandato que los poderes públicos no solo no han obedecido en los últimos años, sino que, ellos mismos, han acumulado enormes modificaciones legislativas encaminadas a favorecer los intereses de bancos, constructoras e inmobiliarias, en directo perjuicio de las personas que intentaban acceder a un bien de primera necesidad. Quizás (júzguelo el propio lector), ha llegado el momento de establecer algún tipo de compensación, o siquiera de simple límite, frente a una dinámica especulativa en torno a la vivienda, que ha llevado al conjunto de la economía nacional al colapso, y a muchos ciudadanos a situaciones de exclusión social y pobreza innegables.

La permisividad de la legislación con las cláusulas abusivas en los contratos hipotecarios y con todo tipo de corruptelas (los avalistas cruzados, etc) asociadas a los mismos, así como el conjunto de un ordenamiento jurídico orientado a favorecer los intereses de las entidades

financieras e inmobiliarias, nos deberían servir de elemento de juicio suficiente para entender que, lo que han encarado, en muchos casos, los ciudadanos y ciudadanas que firmaban una hipoteca, no ha sido un simple acuerdo de voluntades entre partes equiparables que deba cumplirse en sus propios términos, sino una auténtica estafa planificada y diseñada para someterles a una perpetua servidumbre por deudas.

Como dijimos, la dación en pago retroactiva ha sido rechazada por el Parlamento español. Pero la PAH no se ha rendido por ello: el pasado 10 de julio se presentó en el Parlamento de Cataluña una Iniciativa Legislativa Popular de Medidas Urgentes para hacer frente a la Emergencia Habitacional y la Pobreza Energética promovida por la Plataforma de Afectados por la Hipoteca, el Observatori DESC y la Alianza contra la Pobreza Energética.

Esta ILP exige modificaciones legales urgentes en Cataluña para hacer frente a la emergencia habitacional y garantizar el derecho a la vivienda digna y una segunda oportunidad. Recoge, en concreto, medidas contra el sobreendeudamiento, los desahucios y los cortes de suministros básicos como:

— Mecanismos que otorguen una segunda oportunidad a las familias sobreendeudadas con gastos vinculados a la vivienda habitual.

— Alquiler social para las personas en situación de vulnerabilidad que se encuentren en riesgo de desahucio, cuando el propietario sea una entidad financiera o un gran tenedor de viviendas.

— El realojo garantizado en casos de desahucios de personas en situación de vulnerabilidad, cuando el propietario no sea una entidad financiera ni un gran tenedor de vivienda.

— Alquiler forzoso de los pisos vacíos propiedad de entidades financieras y grandes tenedores de viviendas.

— Acceso garantizado a suministros básicos de agua y luz, poniendo fin a los cortes indiscriminados en los hogares vulnerables.

Ahora, la Plataforma debe recoger las 50.000 firmas que necesita para que la Iniciativa sea estudiada en el Parlamento catalán.

Como vemos, las reivindicaciones de la PAH están claras, y remiten a una forma distinta de tratar el problema de las hipotecas, basada

más en formas de alquiler social que permitan garantizar el derecho constitucional a la vivienda, incluso para las personas en peores situaciones socioeconómicas. Si, al fin y al cabo, en nuestra sociedad siguen existiendo clases distintas, con accesos diferenciados a bienes de primera necesidad, la única legitimación plausible, a los ojos de la población, para un «Estado Social y democrático», como dice ser el nuestro, debería ser, precisamente su capacidad para remover y compensar este tipo de circunstancias, garantizando un bienestar mínimo y el acceso a una vida con dignidad para todos los ciudadanos. Justo lo contrario de lo que está sucediendo, en estos momentos, en la sociedad española.

Hacia otra política de vivienda.

Como hemos visto, las alternativas de los afectados no solo remiten a la solución inmediata de sus problemas más acuciantes. Lo que reclama la PAH y, en puridad, el resto de movimientos sociales implicados con las luchas de base de las víctimas de la burbuja inmobiliaria es, ni más ni menos, que una política de vivienda radicalmente diferente.

En definitiva, lo que se plantea es que los poderes públicos deberían virar de manera profunda sus medidas normativas de apoyo a las entidades financieras y a los tiburones inmobiliarios, y emprender un auténtico «Plan de Solidaridad y Apoyo Mutuo de las Clases Populares» destinado a salvar y rescatar a las familias devastadas por la crisis, así como a garantizar derechos constitucionales básicos para la vida como el derecho al acceso a una vivienda digna para todos los ciudadanos y ciudadanas. Se trataría de afirmar la vida, y sus necesidades, frente al culto al plusvalor y a la acumulación privada de la riqueza que anima nuestra sociedad mercantil.

En el marco de una política de ese tipo, la Plataforma de Afectados por la Hipoteca inserta la reivindicación del alquiler social, proponiendo medidas estructurales como la reconversión del parque hipotecario de personas insolventes en un parque público de arrendamiento con límites sociales. Esto podría hacerse de distintas maneras, según explican Ada Colau y Adrià Alemany en su libro *Vidas Hipotecadas*:

1. — Condicionar las ayudas públicas que perciben, han percibido y, probablemente, seguirán percibiendo, bancos y cajas a que alquilen las viviendas en proceso de ejecución hipotecaria a las familias que las habitaban por una renta que en ningún caso supere el 30 % de los ingresos que percibe la unidad familiar.

2. — Expropiar el usufructo (el derecho al uso y a los frutos) de las viviendas que proceden de ejecuciones por, al menos, cinco años, para alquilárselas a las familias desalojadas, por una renta no superior al 30 % de sus ingresos totales.

3. — Expropiar las viviendas ejecutadas en poder de los bancos por el mismo precio que se están adjudicando en subasta. De hecho, esto ya lo ha hecho, con todas las matizaciones que se quiera, la SAREB, que podría dedicar su parque de vivienda vacía a crear una plataforma de alquileres sociales para toda la población, en vez de vender las promociones a fondos de inversión que tratan de continuar especulando con ellos.

La construcción de este parque público de vivienda social, de fácil acceso para los ciudadanos y para las clases populares, se podría favorecer con medidas como las siguientes:

— Incorporación de las viviendas vacías, transcurrido un determinado período de tiempo, al parque público o, en todo caso, modificación de la legislación fiscal para gravar más acusadamente las viviendas vacías que no cumplan con función social alguna, algo perfectamente compatible con la actual arquitectura constitucional. Creación de un registro de viviendas desocupadas.

— Despenalización de la ocupación de inmuebles vacíos por parte de desempleados y personas en situación de exclusión social y precariedad vital (recordemos que la usurpación de inmuebles no ha sido siempre delito). Obligación de acordar un alquiler social con dichos ocupantes, cuando la vivienda pertenezca a la banca rescatada o a grandes tenedores de viviendas.

— Acceso preferente al parque público de alquiler a determinados colectivos con especiales necesidades, como los ciudadanos sin techo o en exclusión social, los jóvenes o las familias monoparentales.

— Conformación de mecanismos democráticos y basados en la

idea de la autogestión y de la participación directa por parte de los afectados, para la gestión del parque público de vivienda, así como en el caso de los alquileres sociales, de manera que no pueda quedar a merced de los intereses de las entidades financieras o las veleidades de los partidos políticos.

— Entender los suministros básicos de agua, luz y calefacción, como derechos básicos inalienables para evitar la llamada **pobreza energética**, que deben ser garantizados de manera colectiva al conjunto de la ciudadanía.

— Las viviendas públicas, y las protegidas, no deben poder ser vendidas a sociedades mercantiles privadas, ni a fondos de titulación o **fondos buitres**, como está pasando en Madrid, con efectos de precarización de su tenencia por parte de los ciudadanos.

— Se debe fomentar el acceso a la vivienda desde el cooperativismo y otras formas alternativas de tenencia, de las que daremos algún ejemplo posteriormente, como modelos en transición a la conformación de otro tipo de economía, más centrada en la autogestión, lo local y lo social y ambientalmente sostenible, controlando que las lagunas legales no sean utilizadas por **constructoras piratas** para hacer pasar por construcción y tenencia cooperativa lo que realmente no lo es.

Por supuesto, todo esto son medidas que deberían ser llevadas a cabo por los poderes públicos. Está por ver que vaya a ser así. La ILP presentada por la PAH al Parlamento español fue rechazada. En su lugar, se tomaron medidas descafeinadas que solo actúan ante los casos más graves y que, paradójicamente, pueden conseguir un abanico de documentación más enorme.

Sin embargo, no por eso el movimiento de defensa de los deudores hipotecarios se ha quedado quieto. Mientras se reclama el alquiler social, se hace lo necesario para forzar a las entidades financieras y a los poderes públicos a admitirlo. Y, en ese camino, se experimenta con nuevas formas de tenencia colectiva y de autoorganización y autogestión ciudadana. Es la llamada «Campana de Obra Social de la PAH», una campaña de ocupaciones de pisos vacíos de las entidades financieras que proceden a los desahucios, para convertirlos en viviendas de personas en situación de exclusión social que reclaman que se les conceda, de manera colectiva y cooperativa, o de manera individual, un alquiler social sobre los mismos.

Dejemos que sea Mercedes, activista de la PAH del barrio obrero madrileño de Vallecas, quien nos explique en que consiste la Obra Social. Le hicimos una entrevista este verano en el local de *La Villana*, un centro social donde se reúne la Plataforma de Afectados por la Hipoteca y otras iniciativas autónomas. Es una persona pausada, inteligente, con una amplia experiencia en el activismo de base que, pese al calor reinante, no tuvo óbice en explicarnos las interioridades de un colectivo que, en ese preciso instante, tenía ocupados tres bloques de viviendas en el barrio:

— *La Obra Social, cuéntame un poquito.*

— En Vallecas se organiza con la intención de recuperar viviendas para personas que la hayan perdido, que no la hayan perdido pero tienen situaciones difíciles de vivienda y no tengan ningún recurso económico, ni siquiera apoyo familiar como para mantener..., digo personas, porque no solamente reivindicamos los derechos de las familias, sino de las personas: a nivel personal, profesionales, no profesionales, jóvenes, no jóvenes, que hoy día están sin trabajo y no cuentan con un apoyo o con una vivienda donde estar. Te hablo de jóvenes de 20 años que no tienen a nadie en la vida, salvo nosotros, de personas mayores, de 50, de 45 años que también han perdido su trabajo, su familia, su vivienda, y tampoco tienen donde ir, y nosotros les abrimos un poco, les apoyamos..., entonces, la función, el objetivo fundamental, primordial, de la Obra Social es recuperar esas viviendas que consideramos nuestras, porque ya han sido sostenidas y han sido pagadas con el dinero nuestro, ¿verdad?, y que en este momento están vacías.

— ¿Por qué las considerarías vuestras?

— Porque la recuperación, el rescate de los Bancos ha sido con el dinero de todos y cada uno de los ciudadanos que vivimos en España, los que cotizamos, los que aportamos. En muchas ocasiones ya no estamos aportando porque hemos perdido el trabajo, pero en otras ocasiones ese dinero, pues ya está aportado, es un dinero que ya está allí, y serán 33.000, si mal no recuerdo, porque hoy en día son tantas las cuentas y tantos los números que se cruzan, millones

de euros que se han invertido para rescatar a los bancos. Aunque se dice que no existe rescate, pero literalmente ha sido un rescate para esos bancos. Entonces, ese dinero nos pertenece. Si ese dinero se hubiese utilizado para los servicios mínimos de mantenimiento de las familias, para recuperación, o incluso para apoyar a las personas que hemos perdido las viviendas, pues yo creo que no hubiese sido necesario un plan como el de la Obra Social.

— ¿Y cómo se organiza la Obra Social?

— Y entonces, a todas estas personas, donde hay deuda, pero con las circunstancias que vengan, que tengan una necesidad de vivienda, pues, se les acoge en este plan, en este plan civil, donde se trata de dar solución a su situación de emergencia habitacional. ¿De qué forma? Hay dos maneras: la manera individual, cuando la urgencia impera en las circunstancias, que hay desahucio inminente, no se ha podido parar, y todo eso. Y entonces se hace una recuperación individual: dónde se ubica. Para eso hay un pequeño equipo de trabajo que los va ubicando en algunas viviendas solas, aisladas. Y las recuperamos y hacemos el apoyo, no solamente de asesoría, porque hay un paso previo, ¿no?, lo que es la asesoría jurídica, el tema emocional, todas las circunstancias legales en que se van a encontrar. Todo eso se hace. Y aun cuando sea muy urgente se hace un trabajo previo. Se certifica y se verifica que la vivienda cumple unas condiciones como para ser recuperada. Esas condiciones pueden ser que esté deshabitada durante muchos años, que se haya confirmado la titularidad de esa vivienda de uno de los bancos a los cuales hemos prestado el dinero, y que no sea privada, que no sea de un tercero o que no tenga la titularidad una persona particular. Esa es una de las condiciones. Y luego, pues se estudia y se valora la forma y la estrategia de recuperarla y se hace la recuperación. Esas recuperaciones individuales siempre vienen, aunque a título familiar, siempre vienen avaladas por la PAH y con todo el respaldo jurídico y todo el respaldo emocional, porque hay permanencias de la misma, hay que hacer un trabajo de difusión, hay un trabajo de legitimación en la medida en que se pueda de ese derecho que es el derecho a la recuperación, en la medida que la familia con hijos, después de un desahucio, tenga una vivienda.

Y la otra forma es la colectiva, donde como ya sabes hemos hecho nosotros algunas recuperaciones colectivas, y la última fue simultánea, fueron tres viviendas juntas. La visibilización de cara al público es que se trató de tres, aunque una ya estaba recuperada previamente. Entonces, ese también es un trabajo arduo, un trabajo de meses, de identificación del bloque, de identificación de la titularidad, de la estrategia, del ganarse al vecino, de que si hay vigilancia también ganársela. Porque hay estrategias.

— ¿Y cómo son las relaciones con los vecinos normalmente?

— Pues mira, cuando saben cuál es la causa, entonces están totalmente a favor nuestro, Siempre tomamos precauciones a nivel, digamos, legal, pero siempre hay el apoyo. Nos dan las llaves del portal, a veces nos indican cual es el espacio más débil, a veces son muy duros y no nos abren la puerta o llaman a la policía. Hay muchas circunstancias. Pero a nivel de vecinos siempre la apoyan, y luego cuando ya está recuperada y saben cuál es la causa, nos brindan apoyo, nos brindan apoyo de agua, de luz, todo eso.

— ¿Las casas tienen una asamblea propia?

— Sí, sí. Tenemos esa asamblea. O sea, tal cual como una vecindad institucional. Tenemos un acta, un acta de constitución de comunidad de vecinos. Tenemos una cuota para pagar, ¿verdad?, simbólica, porque no podemos tener derramas, pero sí. Entonces, a través de esas sesiones lo hemos ampliado y lo hemos constituido como un espacio también para conocernos, ¿qué haces tú? ¿Qué hago yo? ¿En qué te puedo ayudar? Yo conozco una tal... Entonces, ya es algo más íntimo, más cercano y más directo. Más allá de la asamblea y de la información general que podemos adquirir en la asamblea. Pero ya más a tipo familiar, personal, de todo.

Se trata, pues, de un proceso de autoorganización social, de empoderamiento colectivo. Lejos de «mendigar» (como se ha dicho en ocasiones por algunos medios comerciales) ayudas y subvenciones, lejos de «no querer pagar porque sí» (como se ha dicho en otros casos), los activistas del movimiento por el derecho a la vivienda, también ensa-

yan nuevas formas de solucionar el problema de la vivienda, y de ejercer sus derechos democráticos.

Desde el cooperativismo, desde el apoyo mutuo, manteniendo el centro en la asamblea y en la decisión colectiva, personas que antes no se conocían de nada, que vienen de mundos culturales enormemente dispares, que han tenido trayectorias vitales muy diferenciadas, construyen finalmente un espacio común de aprendizaje mutuo y cooperación, que les permite defender sus derechos y hacer frente con éxito a las embestidas brutales de quienes tienen la acumulación de Capital como único eje de sus vidas.

Es, pues, posible una política de vivienda radicalmente distinta, centrada en las necesidades vitales de las personas, capaz de ejercer la solidaridad más cercana con quienes menos tienen, capaz de construir espacios colectivos de decisión y de hacer participar, empoderarse y aprender cómo gestionar de manera autónoma los propios problemas, a las grandes masas de la población que sufren directamente los mayores embates de la crisis global.

Hay ejemplos de esa política de vivienda alternativa, entendida no solo como conjunto de medidas de los poderes públicos, sino también como iniciativa directa de los propios afectados. Citaremos solo algunos, pero no hay duda de que la experimentación social autogestionaria y ambientalmente sostenible es cada vez más común.

Podemos hablar, por ejemplo, de la política de vivienda en Marinaleda, la localidad sevillana de cerca de 3.000 habitantes donde, desde el año 1979, gobierna el carismático alcalde del Sindicato Andaluz de los Trabajadores (SAT) Juan Manuel Sánchez Gordillo.

En Marinaleda no solo hay cooperativas, y fincas colectivizadas, sino también una política de vivienda propia, consistente en la cesión gratuita de suelo previamente municipalizado a las personas que van a proceder a autoconstruirse su casa. El ayuntamiento pone el suelo, los materiales y varios albañiles, así como el proyecto técnico visado por los arquitectos. Y los autoconstructores, constituidos en asamblea, proceden a trabajar en el levantamiento de su hogar, pagando posteriormente un alquiler social por el mismo decidido por la propia asamblea, y del que se le deduce el jornal devengado en retribución del tiempo de trabajo dedicado por el auto-constructor a levantar el edificio.

La mayoría de las más de 350 viviendas construidas con este original (y autogestionario) sistema, tienen 3 habitaciones, cuarto de baño y un patio de cerca de 100 metros cuadrados.

Se trata de una alternativa que se quiere global y que ha hecho frente de manera decidida al despoblamiento endémico del mundo rural y a la brutal desigualdad generada por el inequitativo (cuando menos) reparto de tierras dominante en el Sur de la Península.

Hay más alternativas que, precisamente, no tienen al Estado y sus políticas como centro. Pensemos sobre una de ellas:

Una borda es una construcción tradicional de piedra que sirve como almacén y lugar de recogimiento del ganado. También es el nombre que ha recibido una cooperativa de vivienda de reciente creación de Barcelona.

Formada por unas cincuenta personas, esta cooperativa se va a dedicar a construir un edificio de unas 30 viviendas para mediados de 2017, en un espacio cedido por el ayuntamiento de Barcelona para la construcción de viviendas de protección oficial (VPO) en el barrio de La Bordeta.

Se trata de una cooperativa en régimen de cesión de uso inspirada en los modelos Andel y FUCVAM —que funcionan desde hace tiempo y de manera consolidada en Dinamarca y Uruguay, respectivamente—. En una cesión de uso, la propiedad de la vivienda es de la cooperativa y no de los habitantes de las casas (los y las socias de la cooperativa). Asimismo, la toma de decisiones sobre todo lo que afecta al día a día (desde las formas de la convivencia hasta las cuestiones energéticas, pasando por la arquitectura de los espacios comunes) se realiza en la asamblea general, convertida en su principal órgano decisorio.

Como nos indican las mismas personas que lo impulsan:

«La Borda supone una propuesta innovadora en la ciudad de Barcelona en la medida en que lleva a cabo una forma de acceso legal a la vivienda no especulativa y tiene una fuerte base comunitaria: el proyecto de La Borda está vinculado a Can Batlló, es decir, forma parte de un proyecto político más amplio de contrapoder local y de organización de base de larga trayectoria.

Con estos elementos se puede dibujar una ruptura respecto al ima-

ginario previo de la vivienda que complementarí­a la propuesta de otros agentes como Sostre Cívico: una fundación que investiga, desarrolla y promueve el modelo Andel en Catalunya, pero sin partir de la dimensión barrial y metropolitana de las luchas.

Se podrí­a decir que La Borda es una promotora autoorganizada de vivienda. Una promotora que, además de llevar a cabo el propio proyecto, a la larga quiere poner en común el *know how* para extender el modelo a otras promotoras cooperativas. En el camino en el que nos encontramos ahora, surgen muchas cuestiones nuevas que, para ser resueltas, no tienen un referente al que dirigirse.

Más allá del grupo humano que la forma, La Borda será posible gracias a las posibilidades que permite el Mercado Social y Solidario. La colaboración con cooperativas como Coop57, La Ciutat Invisible, el Col•lectiu Ronda o LaCol es parte de la solución a cuestiones económicas, jurí­dicas y arquitectónicas del presente o del futuro inmediato del proyecto.»

Así­ pues, una polí­tica distinta de vivienda es posible, pero no nos engañemos, no podrá solucionar los problemas de fondo si no viene acompañada de una polí­tica económica general también distinta a la actual.

Una polí­tica económica diferente. Hacia una transición civilizatoria.

Es cierto, para que una polí­tica de respeto del derecho a la vivienda sea factible, para que las gentes puedan acceder a ese bien de primera necesidad y al tiempo autoorganizar sus vidas de forma democrática, tienen que cambiar muchas cosas.

Cosas, por poner simples ejemplos, pues no podemos hacer interminable este capít­ulo, como la conformación de un régimen fiscal apropiado que gravara el suelo en lugar de la vivienda, operando sobre las rentas de la tierra; o como la intervención pública y social sobre el monto de la deuda existente, que asfixia a nuestra sociedad, por la vía de la auditoría de la misma, con la correspondiente quita, también para las familias; o como la estructuración de un mínimo de recursos para toda la ciudadanía que garantizase la desaparición de las bolsas de exclusión social existentes, por la vía de la configuración de una Renta

Básica de ciudadanía o de un mecanismo de Trabajo Garantizado para todos.

La idea de gravar las rentas del suelo, para fundamentar un sistema fiscal más equitativo que el actual, basado en las rentas del trabajo, proviene del economista inglés del siglo XIX Henry George, y ha sido defendida en los últimos años, como medida contra la crisis, por Joseph Stiglitz, quien habla de la llamada «generalización del principio de Henry George», por la que «uno debe gravar aquellos factores cuya oferta es inelástica, dado que ello nunca afectará a la oferta». Se trata de que, en el marco de la conformación de una estructura de impuestos mucho más justa en la que se ponga en marcha, también, una tasa sobre las transacciones financieras internacionales (la llamada «Tasa Tobin»), el Estado consiga los recursos necesarios para operar programas de redistribución de la riqueza y, por tanto, para financiar el resto de medidas de que vamos a hablar, obteniéndolos de los propietarios de los medios de producción esenciales, y no de la clase trabajadora, como ocurre en la actualidad. Ello permitiría contener la especulación inmobiliaria, al tiempo que facilitaría ir poniendo sobre la mesa una solución general al problema de la vivienda: la colectivización del suelo y de los inmuebles y su control social y democrático por las poblaciones.

Sin embargo, a un nivel más inmediato, uno de los problemas esenciales que encaramos en la actualidad, y que dificulta la movilización de los recursos sociales en dirección a solventar las necesidades apremiantes de las clases populares, es el impagable y gigantesco monto de deuda acumulada por los organismos públicos y por las familias.

Lo explicábamos en un capítulo anterior: el capitalismo ha funcionado las últimas décadas basándose en el crédito y en la financiarización de la economía. Ese es el origen de la deuda. Los poderes públicos, la clase empresarial ligada al ladrillo, las entidades financieras, los inversores internacionales, todos ellos han confluído en sus actividades y políticas, tomando las medidas necesarias para inflar la burbuja. Y ahora que ha estallado no quieren perder ni un euro de lo que prestaron, incluso desean multiplicarlo, contra toda racionalidad.

El pago de esa deuda (la pública, pero también la de los deudores hipotecarios que se han quedado sin trabajo y en situación de exclusión social, o que firmaron contratos con cláusulas ilegales y abusivas) es la que, según afirma el artículo 135 de la Constitución, convenien-

temente reformado en 2011 y la misma interpretación generalizada de la Ley Hipotecaria, debe tener prioridad absoluta sobre cualquier otra necesidad ciudadana, incluso las más perentorias o imprescindibles para el sostenimiento de la vida, como los gastos sanitarios.

Pero frente a esas tesis cabe presentar otras. Cabe realizar, como se afirma desde medios jurídicos, una auditoría ciudadana de la deuda, que permita averiguar cuáles de las deudas que se supone que tenemos, son realmente legales y legítimas, y proceder a no pagar las que no lo son.

Recordemos, a este respecto, como ha sido conformado el gigantesco montante de deuda hipotecaria de las familias españolas. Mediante prácticas bancarias muchas veces ilegales y fraudulentas como los avales cruzados o el préstamo de cantidades muy por encima de lo razonable, con el uso de cláusulas abusivas que se permitía inscribir en el Registro de la Propiedad bajo el paraguas de una legalidad confectionada ad hoc por redes políticas, afincadas en la Administración Pública, que (ahora está quedando incluso judicialmente claro) estaban en franca connivencia, expresada en prácticas de corrupción directamente ilegales y perfectamente probadas en muchos casos (subrayémoslo) con constructoras, inmobiliarias, entidades financieras, etc. ¿Existe un ejemplo más claro de deuda ilegítima?

Y, pese a ello, esa deuda ya ha sido pagada por todos los ciudadanos en la forma de rescate bancario, avales a las entidades financieras en dificultades, dación en pago de hecho para promotores urbanísticos y constructoras, y tarjetas opacas y fiestas y cacerías para los responsables públicos siervos del ladrillo.

Los ciudadanos, en definitiva, tienen el derecho de auditar colectivamente las deudas subsistentes, para ver cuáles de ellas son legítimas, para desentrañar quienes son responsables de las ilegalidades que se hayan podido cometer, y para no tener que volver a pagar, una y otra vez (y ya hemos explicado quienes pagan la mayoría de los impuestos aquí), las mismas deudas.

Además, en un contexto de crisis y explosión de la pobreza, la colectividad debería de garantizar a todos los ciudadanos y ciudadanas un mínimo vital para cubrir sus necesidades más perentorias. Ello en la forma, ya lo hemos dicho, de alquiler social de las viviendas vacías que no están cumpliendo función alguna. Pero también en dinero, que permita sobrevivir a todos y a cada uno en condiciones de una mínima

dignidad y evitar la exclusión social. Esto hay quien lo ha llamado la Renta Básica Universal, y hay varios modelos para hacerlo: desde la denominada «Renta Básica de los Iguales», accesible sin condiciones previas para toda la población, hasta los modelos de «trabajo garantizado», como el que plantea, en un artículo reciente, el economista Eduardo Garzón Espinosa:

«Mucho mejor que otorgarle un ingreso fijo a todos los ciudadanos es otorgarle el derecho a trabajar si así lo desean (si no lo desean o no pueden, entonces que reciban un ingreso básico, de menor cuantía que en el caso de trabajar). El Estado podría financiar y planificar este Trabajo Garantizado a través de programas concretos, aunque en última instancia podrían ser las organizaciones no gubernamentales, las cooperativas o cualquier otro tipo de organización las que gestionaran las actividades en cuestión debido a que son las que tienen experiencia sobre el terreno. La remuneración del trabajo debería ser fija por número de horas; por ejemplo, 10 euros la hora. De esta forma se establecería un ancla de precios para evitar tensiones inflacionistas. Al mismo tiempo, se lograría que ninguna persona trabajase en el sector privado por menos de 10 euros la hora, ya que de ser así siempre podrían abandonar su trabajo para formar parte del programa de TG.»

Este tema, por supuesto, exige un análisis de mucha mayor profundidad al que hemos hecho en este final de capítulo. Baste lo aquí indicado como simple presentación de un marco de propuestas amplio y en permanente evolución.

Así pues, muchas cosas tienen que cambiar para que el derecho a la vivienda se haga realidad en nuestro mundo social. Una política económica enteramente diferente tiene que ser implementada. Una vía poco transitada tiene que probarse, abriendo cauces a lo mejor de la creatividad de los expertos y de las grandes masas de la población. De hecho, tenemos que iniciar (la situación lo exige de manera cada vez más perentoria) un auténtico y decidido proceso de transición hacia un modelo social enteramente transformado, donde los derechos de la población sean ejercidos de manera directa por los propios afectados. Donde la democracia no sea solo una ilusoria consigna en los programas electorales, sino una vivencia afianzada en las vidas cotidianas de las gentes.

Esa nueva senda de desarrollo (de un desarrollo totalmente distinto, que viene referido a necesidades humanas diferentes de las que promueve nuestra inicua sociedad mercantil) comporta elementos crecientes de autogestión y colectivización de la vida económica, y de reinención de una vía de autoorganización social tendente a la democracia directa, el asambleísmo y a un nuevo socialismo libertario y federalista, entendido como la construcción de una sociedad donde la libertad individual sea realmente posible desde la base material de la propiedad colectiva de los elementos imprescindibles para el ejercicio de la vida ciudadana. La colectivización del parque existente de viviendas vacías y propiedad de los grandes tenedores y especuladores del suelo, y su gestión social y autogestionaria por los propios afectados, son las marcas de salida de una solución a largo plazo para el problema de la vivienda que sufren principalmente las clases populares.

Lo que tenemos es la pobreza, la miseria, los desahucios, el régimen de la deuda. No dirán que no hay alternativas. Repasad estas páginas: hemos presentado unas cuantas. Una nueva lógica social se alimenta de las consignas gritadas por las gentes de la PAH, del sudor de los que resisten los desalojos, de las lágrimas y la tensión de quienes afirman el día en la creciente oscuridad. Una nueva lógica social, los sueños y pasiones del común de los ciudadanos, de los y las que no tienen nada más que sus manos y su anhelante ansiedad, para construir una nueva sociedad. Ellos y ellas laboran hoy para edificar las esperanzas del futuro.