

Hipotecas zombis

La duración del declive económico agrava la crisis del ladrillo para las familias y agota el margen para la renegociación de los créditos. La cifra de desahucios se triplica desde 2008

Por AMANDA MARS

El reflejo de esta crisis interminable vive en un pueblo llamado Les Franqueses, junto a Granollers, en la provincia de Barcelona. La casa de María Ángeles Mejías es el paradigma del pinchazo, en una versión dura, muy dura. El hijo mayor, de 29 años, se quedó sin su trabajo en la construcción hace un par de

años y, cuando no pudo pagar la hipoteca, perdió el piso y regresó con su esposa al hogar paterno. El segundo, electricista de 25, pasó por lo mismo pocos meses después, se quedó sin casa, y también volvió al piso de Les Franqueses con su mujer. Ahora tienen un hijo. María Ángeles, de 47 años, se quedó sin empleo tras quebrar la pequeña fábrica de componentes para automóvil en la que trabajaba. El subsidio de paro ya se terminó. Las ayudas también. Todos viven de la pensión de invalidez que cobra el pa-

dre, 950 euros. Es uno de ese millón y medio de hogares en España con todos sus miembros parados. Sus aprietos tienen poco de metáfora: ahora ocho personas viven en un piso de 55 metros cuadrados. Y, por primera vez, reciben comida de Cáritas.

La historia se pierde en ese mar de estadísticas del derrumbe económico. En el primer trimestre de 2009, con la crisis ya bien acomodada en la economía, 8.626 familias fueron desahuciadas por no poder pagar la hipoteca u otras deudas. Dos años después,

en el primer trimestre de 2011, la cifra de desahucios casi se duplica, hasta los 15.491. Y, respecto a 2008, se triplican.

¿Qué ha pasado en España entre un dato y otro? El tiempo, sobre todo, el tiempo. El final del túnel languidece y el paro ya alcanza a casi cinco millones de personas. Desempleo y morosidad van de la mano y los bancos y las cajas, que contenían los embargos a base de renegociar las deudas con sus clientes hace un par de años, tienen menos margen de maniobra. El euríbor hipotecario se situó en mayo en torno al 2,148%, lo que, de facto, encarece la hipoteca media en unos 67 euros mensuales. Las charlas con la sucursal bancaria son ahora a cara de perro.

“Aún hay muchas renegociaciones de las deudas, pero la crisis dura demasiado y ahora la banca ya no puede llegar a tantos acuerdos como antes. No es un negocio quedarse con la casa de nadie, pero si no queda más remedio, se procede a la ejecución de la hipoteca”, explica una fuente del sector financiero. Esos pactos explican que la tasa de morosidad hipotecaria para la compra de una vivienda se sitúe en el 2,4%, una cifra que se considera manejable en el mundo de las finanzas, cuando la general, es decir, todo el volumen de créditos dudosos

Sin casa, en paro, con deudas

La amenaza de desahucio por impago pesa esta semana sobre Anuar y Matías. Esta es su historia

Por JOSEBA ELOLA

La entrada a la casa de Anuar está plagada de cajas de cartón de panadería. Cajas de la panadería que tuvo y ya no tiene. De la panadería por la que se endeudó para escapar de las garras del paro. De la panadería en la que soñó hacer esas delicias libanesas que no prosperaron, las mismas que endulzaron sus días de guerrillero en su país de origen.

Las cajas están apiladas, algunas ya medio llenas, preparadas para recibir los objetos de toda una vida; el miércoles, el banco y un agente judicial se presentarán a las puertas de su domicilio en el madrileño barrio de Tetuán para eso que, paradójicamente, llaman en términos jurídicos el “lanzamiento”: para desahuciarle. A sus 55 años, Anuar, casado y con una hija, es uno de los miles de ciudadanos amenazados de desahucio. En los últimos tres años, 250.000 familias han tenido que abandonar su casa.

Pero Anuar no es un amenazado de desahucio cualquiera. Es el primer amenazado de desahucio a cuyo rescate acude Democracia Real Ya (DRY) y, por extensión, el movimiento 15-M. Para cuando lleguen a desalojarle el miércoles 15 a las 10.30 de la mañana, hora prevista para el “lanzamiento”, activistas del movimiento prevén ocupar el domicilio, la escalera y el portal de su casa para evitar que lo dejen en la calle. El miércoles es más que posible que se oiga hablar de Anuar en los medios.

La acción, anunciada por DRY hace dos semanas, seguirá el modus *operandi* que ha desarrollado a lo largo de los últimos dos años la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) de Catalunya. Un modo de operar que ha permitido parar 10 desahucios desde noviembre de 2010. “Ya hemos conseguido una dinámica de victoria”, asegura

Adriá Alemany, economista y miembro de la PAH de Catalunya. “Hemos conseguido desculpabilizar a las personas que van a ser desahuciadas. Ya han comprendido que lo que les pasa obedece a causas estructurales. Ya hemos demostrado que se pueden parar desahucios mediante la resistencia pacífica”. El grito de guerra que usan en Catalunya: “Sí, se puede”, adaptación del *Yes we can* de Obama.

La cifra de desahucios se ha multiplicado por tres en los últimos tres años. “Esto no ha hecho más que empezar”, dice Rafael Mayoral, abogado de la cooperativa Kinema de Madrid, nada más descolgar el teléfono en su despacho madrileño. “Acabo de hablar con otro cliente con una hipoteca basura”, dice al iniciar la conversación.

Mayoral sostiene que las ejecuciones hipotecarias masivas que se avecinan responden a una estrategia calculada de las entidades financieras, que concedieron hipotecas a clientes de sectores vulnerables de la sociedad. “Han captado clientes con bajos recursos sabiendo que estos no iban a poder pagar. Han hecho una gestión temeraria del riesgo”. Simplificando, según explican Mayoral y Chema Ruiz, de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) de Madrid, así transcurren las cosas con las hipotecas *basura*: la entidad financiera concede la hipoteca (o el préstamo) sin preocuparse apenas del riesgo de que no le paguen, sino fijándose principalmente en la garantía que la respal-

“Lo que han hecho las entidades financieras es como vender coches sin frenos”, sostiene el abogado Rafael Mayoral



da (la vivienda); cuantas más hipotecas firma y cuanto más elevada es la tasación de la vivienda, mayores son los paquetes de deuda titulizada que pueden colocar en los mercados y mayor el capital que captan. Por lo tanto, les interesa conceder cuantas más hipotecas a cuantas más personas puedan, explica Mayoral. Si llega un momento en que el hipotecado no puede pagar, la Ley Hipotecaria acaba propiciando que el banco pueda adjudicarse la vivienda a mitad de precio mientras el desahuciado se queda con una deuda perpetua. “Lo que han hecho las entidades financieras es como vender coches sin frenos”, sentencia Mayoral.

Algo sí ocurrió con Anuar. Llevaba siete años de alquiler en su actual vivienda, junto a su mujer y su hija. Trabajaba como autónomo. No tenía nómina. Aún así, su banco le ofreció un préstamo de 215.000 euros a 37 años. Para que hiciera frente a un pago de 5.000 euros, le ofrecieron una

tarjeta de crédito con la que solventar el escollo, relata. Le concedieron un préstamo de 35.000 euros para su negocio de panadería. Acabó utilizándolo para pagar los plazos de la hipoteca.

Perdió un trabajo de venta de ropa por Internet. Abrió una panadería en Leganés (Madrid). Entre alquiler, recibos, impuestos y cotizaciones a la Seguridad Social de él y su mujer, se le iban 2.000 euros al mes. Más 1.400 euros de la cuota de la hipoteca. El negocio no fue bien. El banco, cuenta, le había prometido que podría renegociar su deuda al cabo de tres años. Pero lo que le pidieron al cabo de tres años fue que pagara al contado 8.900 euros o le llevaban a juicio.

Endeudado, cerró su panadería en Leganés y abrió una en Alcobendas. Trabajaba para pagar deudas y sobrevivir. Hasta que llegó la crisis y el negocio bajó a la mitad. Ya no podía pagar ni la hipoteca, ni el presta-

en la banca, supera el 6% del total por primera vez desde 1995, según los últimos datos del Banco de España, de marzo. El grueso de la morosidad inmobiliaria corresponde a empresas del ladrillo más que a las familias, también por aquello de que la hipoteca es lo último que se deja de pagar.

Se habla de bancos zombi en Europa, esos sostenidos únicamente por las ayudas públicas, y de promotoras zombi en España, las que están fundamentalmente quebradas, pero siguen técnicamente en pie por pactos con la banca. Hay también una suerte de hipotecas zombi, cuotas que se negocian a la baja a cambio de ampliar los plazos. También hay viviendas que se queda el banco, pero mantienen a su ya exdueño como inquilino, entre otras fórmulas. Ninguna entidad hará propaganda de ello por evitar una suerte de efecto llamada al impago. Y tampoco es un acto de caridad porque a los bancos y cajas españoles no les conviene almacenar más pisos y casas cuyo valor se ha derrumbado. El parque de viviendas sin vender oscila entre los 700.000 y los 1,1 millones, según el Banco de España, y buena parte está en manos de la banca. Las ventas hasta marzo se desplomaron un 30% tras el fin de los incentivos fiscales. La carte-

El derrumbe del ladrillo

► Entre enero y marzo hubo 21.787 **ejecuciones hipotecarias** (el paso inicial del proceso) y 15.491 **desahucios** (un 36% más que en el mismo trimestre de 2010 y el triple que en 2008).

► El mercado tiene entre **700.000 y un millón de viviendas sin vender**. Además, las operaciones cayeron un 30% en el primer trimestre del año en toda España, tras el fin de las ayudas fiscales a la compra de vivienda.

ra de suelo que acumula la banca también marea, con un valor de 30.000 millones.

Los primeros en caer en la ola de desahucios en España fueron los inmigrantes. “Acudieron a la barra libre de crédito que les ofrecían los bancos. Hoy, si son el 15% de la población, se podría decir que aproximadamente son el doble en embargos...”, apunta Albert Ollé, presidente del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria API

de Barcelona. La mayoría de desahucios son por hipotecas y no por alquiler. “Muchos extranjeros necesitaban una vivienda para poder reagrupar a sus familiares y optaron por comprar”, corrobora Mercè Dar-

La mayoría de desahucios son por hipotecas y no por alquiler. Los inmigrantes lo sufren más

nell, responsable de Servicios y Programas de Cáritas en Barcelona, una organización que sirve de barómetro de la crisis. María Ángeles recuerda la primera vez que le pidió alimentos: “Fue un golpe, pero no me da vergüenza pedir comida, más me darían otras cosas”. Además de los gastos y su casa, los 950 euros que entran en la familia también deben servir para pagar lo que aún debe de los pisos que sus hijos perdieron,

porque además de quedarse sin vivienda deben asumir la diferencia de la hipoteca.

“La pensión de mi marido se va como llega y siempre hay facturas por pagar...”, relata. Sus hijos logran algo de dinero buscando y vendiendo chatarra con una furgoneta, en un día bueno sacan unos 20 euros. Es lo que el mercado llama economía sumergida y que, según Funcas, el *think tank* de las cajas, equivale al 24% del PIB.

El concepto de red social, en esta crisis, cobra una dimensión bien diferente de la de Internet: ayudas, familia y conocidos contienen la herida social en un país en el que en medio millón de hogares no entran ingresos. “¿Por qué no ves a familias en la calle? Porque entre todos estamos parando el golpe”, apunta Darnell.

No hay indicador al que agarrarse para pronosticar una recuperación rápida del mercado inmobiliario. “Todos los factores de los que depende esa reactivación no están: los tipos de interés suben, la renta per cápita baja y el paro sigue estancado”, apunta José García Montalvo, catedrático de Economía. Los tipos subirán en julio. Significa crédito más caro. No hay fecha para el cambio de signo. María Ángeles tiene una en la cabeza, la del fin a su hipoteca: 2046. ●



A la izquierda Anuar, amenazado de desahucio el próximo miércoles; y Matías, en idéntica situación para el martes. Fotos: Luis Sevillano y Consuelo Bautista

mo, ni la Seguridad Social. Ni nada. Un mar de deudas e intereses que crecían día a día. En tan solo cuatro años, desde el momento en que se lanzó a comprar la casa, ha pasado de vivir feliz en España a estar enfangado. “Así vives como un perro”, dice Anuar sentado en su sofá, al lado del cual está su cama. En su vivienda de 45 metros cuadrados útiles, su mujer e hija duermen en la habitación de la planta alta. Él, en la cama que hay junto al sofá, a dos palmos de la tele. “Hay veces que pienso que preferiría volver a los años de la guerra en el Líbano antes que vivir todo lo que estoy viviendo aquí”.

Chema Ruiz, portavoz de la PAH, llama a la puerta de Anuar. Entra en su casa, y le

pide algunos datos. “Es increíble que le concedieran la hipoteca siendo un autónomo y sin nómina”, comenta.

La casa de Anuar se tasó en 269.043,45 euros cuando se le concedió la hipoteca. Al salir a subasta, nadie la compra por ese precio y en virtud de la Ley Hipotecaria, el banco acaba adjudicándosela por la mitad de precio, algo más de 134.000 euros. Pero la deuda de Anuar asciende a la otra mitad, 134.000, más los intereses de la deuda (que podrían ser de hasta 77.472 según escrituras) más costas judiciales (36.584).

Su caso se repite a lo largo de la geografía española. Es recurrente. Al banco, además, siempre le queda la opción de vender la casa.

“Los bancos sabían que todo esto iba a pasar. Te incrementaban la deuda ampliando con el coche, el televisor de plasma...”, dice Ruiz. El gran problema, estima, es que en España no se puede entregar la vivienda

para saldar la deuda, como ocurre en EE. UU. En nuestro sistema no hay dación en pago. El desahuciado pierde la vivienda y se queda con la deuda.

Matías también va a ser desahuciado esta semana. El martes 14 volverán a intentar sacarle de la que fue su casa en el barrio de San Andrés, Barcelona. Con el apoyo de la PAH de Catalunya, consiguió frenar el pri-

“Tener una hipoteca y quedarte parado. Ese es el virus que tenemos ahora”, dice Matías, uno de los afectados

mer intento de desahucio, el pasado 4 de mayo. En su caso, todo fue por un préstamo que pidió para insonorizar su bar. Puso como garantía su casa. Lo del bar se complicó. Se quedó en paro. “Tener una hipoteca y quedarte parado. Ese es el virus que tenemos ahora”, cuenta por teléfono.

José y Cristina tienen problemas con el crédito puente que pidieron para su casa de Guadalajara. Napoleón, ecuatoriano de 54 años, casado y con dos hijos, se ha quedado sin su casa, en Sabadell; además debe 200.000 euros. Hay 1.400.000 expedientes de desahucio en curso, según Chema Ruiz. “Los desalojos forzados son una vulneración de derechos humanos”, sostiene el abogado Rafael Mayoral. Adriá Alemany, que ha asistido a varios intentos de desahucio, dice: “Conozco pocas situaciones en las que se pueda ejercer una mayor violencia sobre alguien que cuando se le saca de su casa para dejarlo en la calle”. ●