

*Revista Crítica Penal y Poder*  
2014, nº 7, Número especial: *Daño social,*  
*sus causas y sus víctimas*  
Septiembre (pp. 185-188)  
Observatorio del Sistema Penal y los Derechos Humanos  
Universidad de Barcelona



## RECENSIÓN

REVIEW

Recensión al informe *Sueños rotos. El impacto de la crisis española de la vivienda en grupos vulnerables*, de HUMAN RIGHTS WATCH, mayo de 2014.

**Fernando Morillas Jiménez**

Miembro de la Plataforma de Afectados por las Hipotecas  
(España)

El completo y exhaustivo informe que Human Rights Watch ha publicado este año, referido a la aplicación en el Estado Español de la ley de ejecución hipotecaria desde el punto de vista de las víctimas, reúne entrevistas a numerosos afectados y a diferentes asociaciones civiles, e instituciones públicas y privadas, en la búsqueda del inicio, las causas y la evolución de la crisis inmobiliaria en España. Así, muestra en los antecedentes, cómo desde 2005 ya empezaron diferentes organizaciones a advertir de la situación que la “burbuja inmobiliaria” estaba generando. Las viviendas aumentaron su precio en más del 100% cuando, en el mismo decenio, 1997 a 2007, los salarios apenas aumentaron un 30% (Etxezarreta et al., 2008).

Una parte de la población española tiene la percepción de que las personas que firmaron un documento (escritura de préstamo hipotecario) ante un notario, deben ser consecuentes con este compromiso, y que ahora que las cosas vienen mal dadas no pueden evadir sus obligaciones culpando a los bancos de su desgracia. Sobre esa responsabilidad el informe que comentamos es muy claro, citando en su apoyo la declaración del Defensor de Pueblo: “...quien conoce el mercado y sus riesgos es el profesional. El crédito hipotecario constituye la principal fuente de ganancias para la banca española... es también la banca quien predispone el contenido de las escrituras hipotecarias. Es la banca quien debe evaluar

la capacidad de endeudamiento del cliente y abstenerse de ofrecer préstamos por encima de la capacidad de reembolso” (Human Rights Watch, pág. 19). ¿No eran las entidades de crédito (cajas de ahorro y bancos), expertos financieros, quienes debían analizar la capacidad de devolución de los solicitantes de operaciones de créditos hipotecarios? Esos “expertos” aprobaron operaciones que, a la vista de los datos socioeconómicos de las familias, sabían que resultarían problemáticas, y ante ello, cubrieron su posibilidad de devolución con la adhesión de garantes, todo ello cuando las recomendaciones del banco de España eran que los créditos debían concederse en función de la capacidad de devolución y no por la aportación de mayores garantías (avaladores).

Pero el informe llega más allá, mostrando operaciones de verdadera mala fe:

“... avales cruzados e hipotecas en cadena se solían firmar el mismo día para evitar que la deuda de cada firmante fuese detectada en la base de datos del Banco de España para la evaluación de riesgos (Central de Información de Riesgos del Banco de España, CIRBE). Todos los acreedores deben registrar las deudas de más de 6.000€ en la CIRBE, de modo que una persona que tuviese una deuda hipotecaria importante y avalase la hipoteca de otra persona debía hacer sonar la alarma en el sistema” (Sueños Rotos, pág. 34)

El reporte hace también una importante mención de cómo fueron tratadas las personas más desprotegidas, que sufren con mayor severidad esta situación, sea en razón de su edad (menores, bebés, personas de edad avanzada - que eran padres de los deudores y firmaron el contrato hipotecario como avalistas-) o en razón de su situación social (inmigrantes, cabezas de familias monoparentales -con el agravante en muchos casos de episodios de agresiones, tanto físicas como económicas, por parte de su expareja-), y muestra cómo fueron rotos sus sueños. Evidencia cómo la mujer vuelve a ser el género más desprotegido, llegando, incluso, a recibir amenazas de los mismos servicios públicos (Servicios Sociales de los ayuntamientos) de apartarlas de sus hijos, bajo la consigna de que los menores no pueden vivir en la inseguridad que supone tener como vivienda un local, un coche e, incluso, la calle.

“Dejé de pagar la hipoteca, eso sí, pero no he dejado nunca de pagar el agua y el gas. Mi hijo coge bronquitis como nada. Tengo la obligación de cuidar de mis hijos... y luego amenazan con quitarme a los niños” (Sueños rotos pág. 39).

Sin embargo, el lector también podrá encontrar aquí testimonios de cómo el impacto de la crisis española de la vivienda ha afectado no sólo a los grupos vulnerables, sino que además ha abocado a familias se encontraban originalmente en una situación estable y próspera a la exclusión social. Cómo más allá del empobrecimiento, se ha puesto en grave peligro la salud de las personas afectadas, llevándolas incluso a la muerte bien a causa del deterioro de la salud, bien por acción directa del afectado que, no soportando la presión, decide quitarse la vida.

Descriptas así las cosas, se centra el foco en la responsabilidad del gobierno español, quien, tras las recomendaciones de diferentes estamentos europeos y mundiales (Consejo de Derechos Humanos de las Naciones Unidas, Comité de Ministros del Consejo de Europa, Banco Mundial, y finalmente, el propio Tribunal de Justicia Europeo) se ha visto forzado a

## Recensión al informe *Sueños rotos*, de HUMAN RIGHTS WATCH

cambiar la legislación española, aunque esta reforma se reveló insuficiente, proveyendo de instrumentos manifiestamente inútiles, como es el caso del “código de buenas prácticas”. Más conocido como “ley De Guindos”, por el ministro que lo impulsó, este código de buenas prácticas es tan restrictivo, que sólo van poder acogerse a él un grupo muy reducido de afectadas, con un grave efecto colateral: el entorpecimiento de negociaciones que, hasta el momento de publicarse la ley, iban por buen camino, ya que no entraban en el nuevo marco legal. Así lo recoge el informe:

“La PAH constató que los bancos, con quienes ya estaban negociando, empezaron a argumentar que no podían continuar porque las personas afectadas no cumplían los criterios establecidos en el Código”. (*Sueños rotos*, pág. 69)

Es evidente que los autores del informe exploraron más allá de las instituciones, y aceptaron a la Plataforma de Afectados por las Hipotecas como actor del conflicto. Así, además de entenderla como una legítima portavoz de los afectados, la incluye en el catálogo de quienes han cambiado el escenario. Explica el intento de la PAH (Plataforma de Afectados por la Hipoteca) de reformar el sistema hipotecario español mediante el procedimiento de una I.L.P. (Iniciativa Legislativa Popular), y cómo éste intento, aun cuando se estrellara en el Parlamento, al respetarse sólo una pequeña parte de lo reivindicado, produjo un cambio de legitimidades. ¿Por qué sucedió eso? Algunos autores plantean que existía toda una estrategia al respecto, y desde hace mucho tiempo:

“...la crisis hipotecaria y social española en torno a los desahucios y la deuda se plantea en el contexto de una historia de décadas de políticas gubernamentales que promocionaban la propiedad de la vivienda en detrimento de garantizar un parque adecuado y asequible de vivienda de alquiler e inversiones suficientes en la vivienda social de alquiler” (*Sueños rotos*, pág. 20).

Esta estrategia resultaba hábil para producir el enriquecimiento rápido de algunos sectores, por un lado, y una situación de los deudores similar a la esclavitud, por otro:

“...la propiedad privada de la vivienda fuerza a los trabajadores a ser más dóciles ante sus condiciones laborales. El tener que pagar importantes hipotecas, si se está muy endeudado por la vivienda durante largos años, hace que sea mucho más difícil enfrentarse a la empresa y arriesgarse a perder su empleo.” “...la vivienda es también una mercancía cuyo consumo permite disciplinar y explotar al trabajador (¿quién va a la huelga si hay una hipoteca por pagar?).” (Etxezarreta et al., 2008)

El mecanismo es muy sencillo: dictar leyes que favorezcan la compra de vivienda y leyes que hagan poco atractivo el alquiler.

También encontramos en *Sueños Rotos* el efecto que tuvo en la crisis la acción de las Comunidades Autónomas que, teniendo importantes competencias en el ámbito de la vivienda, aplicaron cada una diferentes políticas. De ahí que en los municipios de la Comunidad Autónoma de Cataluña se haya podido presentar una moción en los ayuntamientos, con el fin de penalizar los pisos vacíos titularidad de los bancos, para forzarlos a darles un uso público; pero que esto mismo no se ha podido hacer en todas las autonomías.

Ya para acabar, Human Rights Watch muestra cómo las personas afectadas pierden sus viviendas y se quedan con una deuda, en muchas ocasiones de por vida (la “dación en

pago” o la “ley de insolvencia”, ambas ampliamente comentada en este informe, solucionaría esta tragedia), obligándoles a trabajar de una forma totalmente opaca, en el mercado negro, ya que de otra forma sus salarios se verían embargados, con una merma en sus ya reducidos ingresos. Esto los arrastra a vivir en la marginación, a una pérdida de su identidad y la falta de cobertura de una necesidad básica, como es la de pertenencia (a un grupo, un territorio, una comunidad). Pierden a los amigos y, en muchos casos, también pierden a la familia:

“las personas que viven con una deuda importante pueden alejarse de sus amigos y de su familia, ya sea porque les deben dinero, o simplemente porque no pueden permitirse tener relaciones sociales” (Sueños Rotos, pág. 67).

De esta forma, la des-socialización ya no es un efecto de la crisis, es toda una condena dictada por el sistema.

## **BIBLIOGRAFÍA**

Etxezarreta, M., Ribera, R., Iglesias Fernández, J., Mayals, D., 2008. Auge y crisis de la vivienda en España. *Informes de economía n° 5. Noviembre 08. Seminario de Economía Crítica TAIFA*. En <http://informes.seminaritaifa.org/informe-05/> (acceso el 08/07/2014).

Human Rights Watch, 2014. *Sueños rotos. El impacto de la crisis española de la vivienda en grupos vulnerables*. En <http://www.hrw.org/es/reports/2014/05/27/suenos-rotos> (acceso el 02/06/2014).