



La sociedad, movilizada contra los desahucios

Los servicios de mediación y la presión ciudadana
luchan para frenar un drama social

SUMARIO

SECCIONES

32
33
34
36

No lo tires. Hazlo inmortal

Musgo cultural

esPosible comerciar con justicia

**Ecodiseño.
Ecoinnovación para competir**

4
14
16
22

Acuerdos para evitar desahucios

Ayuntamientos como Terrasa, Zaragoza, Pamplona, gobiernos autónomos y oenegés han puesto en marcha programas de mediación para aliviar el drama social.

Entrevista a Jerónimo Blasco

El teniente de alcalde del Ayuntamiento de Zaragoza considera que Los bancos y cajas responden a la presión ciudadana, aunque todavía en una medida claramente insuficiente

La ILP ha quedado desnaturalizada con las propuestas del PP

Los países europeos cuentan con una legislación más justa con el impago de las hipotecas

Un intenso camino

La Iniciativa Legislativa Popular, las movilizaciones, el pronunciamiento de los jueces y la ley de Andalucía son algunas muestras de un proceso cambiante

Con el patrocinio de:

Ajuntament  de Terrassa

 Zaragoza
AYUNTAMIENTO

EDITORIAL

ACABAR CON LOS DESAHUCIOS Y DISEÑAR OTRA POLÍTICA DE VIVIENDA

No deja de ser simbólico que aquello que ha sido la principal causa de la profundidad de la crisis en España – la burbuja inmobiliaria y su espejo, la financiera -, sea hoy el asunto donde más claro se ve la insostenibilidad de nuestro modelo de vida y el ámbito donde más reacciones se están generando y mayor conflictividad social se está produciendo. No hay más que echar una mirada a la prensa diaria para comprobar hasta qué punto este debate está sintetizando buena parte de nuestras contradicciones.

La crisis que vivimos ha dejado en evidencia un modelo urbanístico insostenible, un sistema financiero desconectado de la economía real y dispuesto a arrebatar el máximo de recursos posibles, y unas leyes manifiestamente injustas que acompañaban al resto del sistema. Como telón de fondo, un elemento común: la especulación.

Todo esto ha saltado por los aires y, en poco más de dos años, se han ido sucediendo reacciones de los afectados por las hipotecas, que se han constituido en Plataforma y han sido un polo de esta lucha social; de gentes del ámbito de lo jurídico (jueces, fiscales, abogados...), que han levantado la voz contra lo que consideran una situación claramente

injusta; de Ayuntamientos que han puesto en marcha programas de mediación para estudiar y abordar, caso a caso, cada problema, bajo la máxima de “nadie sin vivienda”; pronunciamientos de organismos europeos, parlamentos autónomos... En definitiva, un gran mosaico de actores que, cada cual en el ámbito de sus competencias, han dejado claro que esPosible acabar con el drama de los desahucios y diseñar una política de vivienda más justa y sostenible.

En este número, la revista esPosible quiere visibilizar esas propuestas, reacciones e iniciativas que han ido surgiendo en esta pelea, para demostrar que esPosible acabar con este drama social y contar a quienes están pensando qué hacer, algunas experiencias de las que se puede aprender.

esPosible

Edita: **Ecodes**. Plaza San Bruno, 9, 1º oficinas 50001 Zaragoza.

Consejo editorial: **Cristina Monge, Víctor Viñuales, Eva González y Ana Mastral**

Coordinación: **Rafael Bardají** / Diseño: **César Jiménez**

Ilustración de contraportada: **Josema Carrasco**

revistaesposible@ecodes.org

IMPEDIR LOS DESAHUCIOS

Programas de mediación para aliviar el drama social



Manifestación en Zaragoza para exigir al Gobierno la paralización de los lanzamientos. (Spartakusbund y Javi Rush)

La sociedad española ha reaccionado ante el drama de las familias víctimas de los lanzamientos por el impago de la hipoteca. A las movilizaciones y las iniciativas legislativas se han unido los sistemas de mediación ente los bancos y los afectados impulsados por ayuntamientos y oenegés.

La pérdida de la vivienda habitual se ha convertido en los últimos años en el mayor drama social al que se enfrenta la sociedad española en los últimos años. Familias enteras, sin recursos, en paro y con escasas posibilidades de un futuro laboral estable, no tienen una casa propia donde vivir. Las cifras son espeluznantes: 391.032 desahucios en el quinquenio 2008-2012 (a tercer trimestre). Los que están en trámite son 198.000. Unos datos ya de por sí alarmantes aunque habría que matizar que dentro de estas cifras se encuentran garajes, despachos o viviendas de segunda residencia y, en general, cualquier bien inmueble que haya terminado en desahucio. Ante la falta de una estadística real, los últimos datos más clarificadores han sido los elaborados a mediados del mes de abril por el **Colegio de Registradores de España** que establece que el fin de la burbuja inmobiliaria producida en 2007 provocó que solo durante el año 2012 la banca se quedara con 30.034 viviendas por el impago de los créditos, lo que significa una media de 115 desahucios cada día. Junto a este dato hay que añadir que la banca admitió 11.441 daciones en pago. La situación, si siguen así las cosas, va camino de empeorar conforme se va deteriorando la situación económica.

A la gravedad y angustia en la que se encuentran muchas familias no ha sido insensible la sociedad. El

drama particular y social ha venido teniendo una respuesta contundente tras la enorme movilización social surgida con fuerza al calor del movimiento 15 J de 2011 y que se ha plasmado con la creación de la **Plataforma de Afectados por la Hipoteca** (PAH). La paralización de muchos lanzamientos con la presencia física en la casa donde se iba a producir y otras movilizaciones encaminadas a evitar la ejecución de una acción judicial de desahucio se han multiplicado en los últimos años. Junto a estas actuaciones, otras organizaciones, oenegés y ayuntamientos no han sido insensibles al fenómeno y han llevado a adelante acciones de mediación encaminadas fundamentalmente a llegar a acuerdos de buena voluntad entre los bancos y los afectados por los impagos. Este es el caso,

Las acciones de mediación buscan acuerdos de buena voluntad entre los bancos y los afectados por los impagos. La presión social ha coseguido paralizar muchos lanzamientos

por ejemplo de las iniciativas adoptadas por el Ayuntamiento de Terrasa, pionero en estas actuaciones; de Cáritas de Barcelona; el servicio de mediación de la Diputación de Granada, del servicio de mediación del Ayuntamiento de Pamplona y el que pusieron en marcha a finales de la primavera de 2012 el Ayuntamiento de Zaragoza, a través de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, el Gobierno de Aragón, el Colegio de Abogados y la Fundación Ecodes.

Negociación entre afectados y entidades de crédito

El método de estas actuaciones de mediación hipotecaria no es otro que el de sentar a los afectados por la ejecución de una hipoteca y a las entidades financieras que hayan otorgado el crédito que no puede cobrar con el fin de evitar que se lleve a cabo el lanzamiento. Para este paso es fundamental contar con una buena actitud por parte de los bancos.

La percepción del problema ha llevado a muchos jueces, a municipios, a muchos sectores sociales, medios de comunicación, entidades sociales, defensores del pueblo... a "divorciarse" totalmente del "relato y las razones" de las entidades financieras y a enunciar o practicar una gran "insumisión" total a la normativa vigente. "Las entidades financieras no

Joana Sunyer (Cáritas de Barcelona):

“Estamos consiguiendo acuerdos con los bancos y cajas impensables hace unos años con mejoras en los intereses, quitas, carencias o como el piso en alquiler”.

pueden vivir durante mucho tiempo totalmente “divorciadas” del sentir del entorno en el que actúan. Es una situación potencialmente impredecible y de mucho riesgo para el sector financiero”, se apunta desde ECODES.

De acuerdo con esta filosofía, los programas de mediación pretenden prevenir y/o minimizar los efectos de la pérdida de una vivienda habitual. La labor fundamental reside en el establecimiento de medidas de mediación que faciliten la permanencia en la vivienda o alternativas de alojamiento, como sería el caso de alquileres sociales accesibles a su situación. En definitiva buscar soluciones con la intervención de abogados mediadores entre los deudores y las entidades financieras. Esos programas no solo se reducen a esta labor de mediación sino que tratan también el impacto humano, por lo que se cuenta con la presencia de trabajadores sociales que aportan, además de su capacidad de comprensión y cercanía, experiencia en prevención social, en exclusión social, en mediación familiar, con menores. Papel fundamental desarrollan los abogados que, a través de los colegios o de profesionales voluntarios, en el caso de la PAH o Stop desahucios, se implican en los procesos con su trabajo y la aportación de sus conocimientos jurídicos y su experiencia. El programa contempla, además, el asesoramiento a afectados cuya vivienda ya ha sido



En Terrasa hay 5.000 pisos vacíos lo que supone un drama social para los afectados y para el Ayuntamiento.

subastada para tratar de evitar el lanzamiento si están en situación de especial vulnerabilidad presentando al Juzgado la documentación necesaria para la suspensión.

La negociación no siempre da éxito ya sea porque la propuesta negociada no satisface a la parte acreedora o en ocasiones al propio afectado que no acepta o considera insuficiente la postura de la entidad.

Terrassa, los pioneros

Estos programas de mediación constituyen una de las pocas herramientas que tiene la administración municipal para intervenir, tal como reconoce la concejala de vivienda del **Ayuntamiento de Terrassa**, Lluïsa Melgares. Para la concejala, cuyo Ayuntamiento es pionero en la mediación, y que defiende esta fórmula como un instrumento necesario, el problema de los municipios es que no tienen capacidad de legislar pero cargan con todas las consecuencias y efectos de los desahucios, únicamente y fundamentalmente porque los ciudadanos afectados no tienen garantizado el derecho constitucional a una vivienda digna. "Los municipios no legislamos –dice- pero debemos y hacemos frente a un problema que va más allá del propio asistencial de los afectados". Así Lluïsa Melgares se refiere al deterioro social y urbanístico

¿CUÁL ES EL DEBATE?



Por **José Luis Batalla**
Vicepresidente de ECODES

1) Situación actual y posición del gobierno

Según el Código Civil y la Ley Hipotecaria, todo deudor y también el que haya constituido hipoteca, aunque sea sobre la vivienda habitual, en garantía de su deuda, responde con todos sus bienes de todas sus obligaciones.

Con algunas limitaciones, establecidas con carácter temporal: cuando se trate de deudores vulnerables o especial riesgo de exclusión. Si se trata vivienda habitual hipotecada, se insta a los bancos a negociar con tales deudores para que puedan conseguir una reestructuración de su deuda, una quita o espera e incluso el saldo de su deuda entregando la vivienda al acreedor, aunque su valor sea inferior al débito.

En parecidos casos extremos, se evita, durante dos años, la última fase del procedimiento de cobro, el desalojo de la vivienda, aplazando la petición de lanzamiento, previa al desalojo.

En lo demás el Gobierno pretende mantener la

situación actual del procedimiento de ejecución hipotecaria, con algunas modificaciones, de las cuales son las más importantes:

Admite, por exigencia del Tribunal Europeo, y de forma mitigada, la oposición a la ejecución basada en la inclusión de cláusulas abusivas.

El acreedor hipotecario debe adjudicarse la finca, tras la subasta, en el 70% del valor de tasación.

El interés por demora no puede exceder el triple del legal.

2) Posición de la ILP

El deudor de préstamo hipotecario con garantía de la vivienda habitual, no responde de esta deuda con todos sus bienes, sino solamente con su vivienda, entregándola al acreedor. Y ello, con determinados efectos retroactivos.

3) Posición en defensa del sobreendeudado de buena fe

Debe establecerse un procedimiento idóneo de concurso de acreedores para el deudor individual de buena fe, que, tratándose de vivienda habitual, con intervención de un instrumento de mediación, pueda introducirse en el procedimiento judicial hipotecario, dejando las resultas de éste, a las del procedimiento concursal.

El perfil de los afectados

El perfil de los afectados que acuden al programa abarca toda variedad posible, siendo mayoritarios los matrimonios o uniones de hecho (52 %), varios de ellos familias numerosas; abundan familias monoparentales con hijos a cargo (18 %) y también personas separadas, divorciadas o solteras sin hijos (23 %) que afrontan en solitario sus préstamos, generalmente suscritos en situaciones económicas favorables que se han venido al traste con la crisis. Algunos padres se han visto arrastrados por las deudas contraídas por sus hijos de los que son avalistas.

Las situaciones económicas de las unidades familiares van desde las que tienen algún ingreso de trabajo (32%), en su mayor parte precarios, hasta los que perciben prestación por desempleo (30 %) o ayudas seguridad social (14 %) e incluso los que tratan de subsistir sin ingresos (23 %) , dependiendo de sus familias.

provocado por los miles de pisos vacíos existentes en Terrasa, en concreto 5.000". Los pisos vacíos generan problemas de impago en las comunidades de vecinos, de mantenimiento y, en definitiva, de deterioro social. Más allá de la ley, Melgares insiste en que si existe voluntad por todas las partes el problema estaría bastante resuelto. "¿Para qué quieren los bancos los pisos que no van a poder vender?" La concejala dice que, incluso, para la entidad financiera sería más rentable poner el piso en alquiler antes que tenerlo vacío. Son situaciones que le obligan a calificar el panorama de absurdo.

En todo caso, y tal como apunta Joana Sunyer, directora de **Cáritas de Barcelona**, se vienen detectando en las entidades financieras una mayor disposición para llegar a soluciones pactadas. Sea por el engorro que supone para los bancos tener propiedades inmobiliarias absolutamente devalua-

ECODES te facilita un consumo responsable



Visita la tienda online >>>



Lluïsa Melgares, (concejala del Ayuntamiento de Terrassa):

“Los municipios no legislamos pero debemos y hacemos frente a un problema que va más allá del propio asistencial de los afectados”.



Oficina de Cáritas de Barcelona donde se lleva a cabo el Servicio Mediación de la Vivienda.

das y de difícil salida al mercado, sea por la presión ejercida por la movilización o por el trabajo de mediación, existe una distinta sensibilidad de las entidades de créditos. “Estamos consiguiendo –añade Sunyer- acuerdos con los bancos y cajas impensables hace unos años con mejoras en condiciones relacionadas con los intereses, quitas, carencias o soluciones como el piso en alquiler”.

Necesidad de mayor coordinación

Joana Sunyer no está de acuerdo con la desobediencia civil que propugna la PAH, pero reconoce que la presión hace su función. “Ha ido muy bien para lograr todo lo que se está consiguiendo. No es lo mismo la mediación hace dos años que ahora. Toda la gente que luchamos por las personas desfavorecidas tendríamos que combinarnos algo más”.

Pero aunque solo sea porque los objetivos coinciden, todas las organizaciones y entidades que trabajan por los más desfavorecidos parecen coincidir en que hay muchos puntos de encuentro. Rosa Egea, abogada zaragozana que colabora activamente con **Stop Desahucios**, dice que se han conseguido acuerdos que han sido satisfactorios para ambas partes”, pero pone un pero y es que “son muchas

las ocasiones en que existe un poder absoluto por parte de las entidades financieras y la situación de desigualdad impide llegar a acuerdos". Egea añade, en todo caso, que la mediación no es suficiente pues sigue habiendo miles de familias desatendidas y en la indigencia. Egea considera que las leyes son injustas y por eso es partidaria de la desobediencia civil, "porque las leyes injustas hay que cambiarlas. Nos lo dice Ghandi, Luther King que protagonizaron movimientos pacíficos". "La sociedad civil –sentencia- va por delante".

"Vamos a la guerra –añade Pablo Híjar, de Stop desahucios- pero antes queremos llegar a negociaciones. El problema es que con los bancos es imposible negociar la hipoteca porque es una adhesión".

Para Sergio Castells, de la **Sociedad Zaragoza Vivienda**, los resultados de la mediación están siendo satisfactorios. Habida cuenta de lo restrictivo de la normativa hipotecaria y la debilidad de posición del deudor frente a la entidad, depende en muchas ocasiones de la predisposición de las entidades poder alcanzar soluciones satisfactorias para las partes". Castells añade que "se han obtenido refinanciaciones o mejoras de las condiciones del préstamo, daciones en pago o compraventas con subrogación

¿Cuál es el sistema legal para el cobro de los préstamos hipotecarios?

- La hipoteca no altera la responsabilidad ilimitada de todo deudor, sobre todos sus bienes, que establece el Código Civil.
- El procedimiento judicial ejecutivo para el cobro del préstamo hipotecario, establecido desde antiguo en la Ley Hipotecaria y desde el año 2000, sin grandes variaciones, en la Ley de Enjuiciamiento Civil, es decididamente expeditivo. Según un Auto del Tribunal Constitucional de 2011 es "una vía de apremio, en que el Juez realiza un derecho del acreedor, que éste no puede realizar por sí solo, porque se lo impide el principio de la paz jurídica". Por ello, las causas de oposición son limitadísimas.

Fuera de ellas, cualquier otra causa de oposición, tiene que alegarse en otro juicio, en un declarativo, que no suspende la marcha del ejecutivo. Mientras tanto, siguen produciéndose unos elevados intereses por la demora en el pago.

Luego viene la subasta, la pérdida de la propiedad del piso, como consecuencia de la adjudicación en remate que se haga del mismo, el aviso del lanzamiento, y el desalojo, forzado, si es preciso.

¿En qué circunstancias se reclama el cobro del préstamo impagado?

Pérdida del valor hinchado de los pisos, ya que en una parte corresponde al valor de mercado de la época en que adquirió y de esta forma, con una tasación más alta se pudo conceder más préstamo. Solo hay que ver en qué porcentaje se fija la regularización de las partidas inmobiliarias de los bancos y en sus aportaciones al banco malo, con bajada al menos del 40% de su valor.

Si, a pesar de las cuotas pagadas, sigue debiéndose una parte importante del capital y el banco puede adquirir el piso en el 50% de la tasación inicial –ahora en el 60% y está previsto que en el 70%- , queda, en muchos casos, una parte del préstamo que no se ha pagado con la entrega del piso y que puede seguirse reclamando. Ahí juega la responsabilidad que sobre todos sus bienes, no solo sobre el piso hipotecado, contrae el deudor. Y ahí jugaría, si se admite, la dación en pago. Valga lo que valga el piso en mercado y aunque sea el valor inferior a lo que se debe, con la entrega queda saldada la deuda, dejándose de pagar lo que no cubrió el piso.



Rosa Egea (abogada de Stop Desahucios):

“Como los poderes públicos no hacen su función, todo este tiempo la vivienda se ha convertido en un bien financiero y no se ha protegido el derecho a la vivienda”

de efectos similares y otras soluciones alternativas como ventas”.

Irresponsabilidad de acreedores y deudores

Estas actuaciones, la presión social, las iniciativas legislativas conforman una reacción social que va dando sus frutos, aunque hay un largo camino por recorrer, sobre todo, después de las frustrantes modificaciones introducidas por el PP a la Iniciativa Legislativa Popular. Una movilización que responde a un dramático fenómeno originado en épocas de bonanza como consecuencia de la avaricia de muchas entidades financieras, el afán recaudatorio de muchos ayuntamientos que vieron en la especulación y la recalificación de terrenos una vía fácil para obtener ingresos, la existencia de unas leyes antiguas, la permisividad de las leyes de urbanismo y también la excesiva confianza mal calculada de consumidores

que se embarcaron en una aventura al calor de unos bajos intereses y con buenas perspectivas económicas.

Tal como apunta José Luis Batalla, registrador de la propiedad y vicepresidente de ECODES, “los préstamos, que ahora se tratan de cobrar ejecutando las hipotecas, se concedieron en una época de euforia económica donde fluyó la irresponsabilidad, tanto de acreedores como de deudores. ¿Quién presionó a quién para esa marea de préstamos irresponsables?”. “Algo de culpa –señala Batalla- debió de haber en las entidades de crédito cuando, ahora, pasada la euforia, el Parlamento y el Consejo de Europa, el Ministerio de Economía y Hacienda español y el Banco de España, insisten de tal manera en el concepto de “préstamo responsable”. “De hecho –sentencia Batalla- los bancos ahora no solo velan para que en lo sucesivo los préstamos se concedan partiendo de un conocimiento exhaustivo de la

situación económica del deudor, sino que hay un reconocimiento implícito de que así no se concedieron en el pasado”.

Rosa Egea, abogada zaragozana que colabora activamente con Stop Desahucios, movimiento que comparte los mismos planteamientos, filosofía y objetivos de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), tiene su visión de lo que lo que ha sucedido: “Como los poderes públicos no están haciendo su función, durante todo este tiempo la vivienda se ha convertido en un bien financiero y no se ha protegido el derecho a la vivienda”. Egea es especialmente crítica con muchos ayuntamientos que han fomentado la especulación con el suelo al lado de la banca. “No digo que sea ilícito –enfatisa esta abogada- pero no han controlado la voracidad de las entidades financieras que han dejado a los ciudadanos indefensos”.

Rafael Bardají



Los servicios de mediación de los ayuntamientos y entidades sociales cuentan con un equipo multidisciplinar del que forman parte administrativos, trabajadores sociales y abogados mediadores con el objetivo de lograr acuerdos entre los afectados y las entidades crediticias.

Una tarea multidisciplinar

El trabajo de mediación requiere la aceptación expresa del afectado y su empoderamiento. En los diferentes programas de las distintas administraciones, oenegés y fundaciones los programas cuentan con un equipo multidisciplinar compuesto por administrativos, trabajadores sociales y abogados me-

diadores y desarrolla su atención en tres fases: la administrativa. Con el asesoramiento inicial, los impresos de aceptación, toma de datos y documentación del titular, deuda hipotecaria, avales, fiadores, situación económica y familiar, procedimiento de ejecución en su caso, etc. para su análisis y estudio. la social, donde se incide en las circunstancias so-

ciales y económicas de la familia, apoyos sociales y su función humanizadora a través de la bolsa de vivienda o, ayudas sociales. Y La mediación jurídica: a través de abogados mediadores, que en muchos casos están adscritos al programa por el Colegio de Abogados.

En Tarrasa, ayuntamiento pionero, se han tratado 900 situaciones

Expedientes cerrados y motivos de cierre.

De 10 de enero de 2012 a 31 de marzo de 2013

		Total	
Llamadas recibidas	1.375	Refinanciación	67
Entrevistas realizadas	911	Consulta y asesoramiento	63
Propietarios/as implicados/as	818	Negativa de la entidad financiera a toda propuesta	61
Viviendas implicadas	560	Carencia	39
Expedientes activos	144	Dación con pérdida de vivienda	35
Expedientes cerrados	441	Desistimiento del usuario	30
		No sigue el procedimiento	29
		Negociación con el banco	23
		Entidad acepta estudio de la dación	18
		Imposibilidad de contacto eficaz con entidad financiera	14
		Suspensión de lanzamiento	10
		Refinanciación . No interesado en la propuesta	9
		No aporta la documentación requerida	9
		Dación. No interesado en propuesta	9
		Carencia no aceptada	6
		Dación+alquiler social	5
		Dación+saldo	5
		Archivo por duplicidad	4
		Otros	2
		Alquiler posterior a la adjudicación	2
		Dación denegada	2
		No es objeto de intermediación	1
		Total	441

Casi 700 casos abordados en Zaragoza

Atenciones de consulta y asesoramiento	665	aplazamientos o suspensiones de procedimientos por determinadas circunstancias:	8 (6,35 %)
Solicitudes de mediación hipotecaria aportando la documentación necesaria:	160	Mediaciones fallidas por inadmisión de entidades financieras:	17 (13,5 %)
Mediaciones realizadas por abogados:	126	Mediaciones fallidas por inadmisión de deudores:	6 (4,76 %)
Refinanciaciones de condiciones:	21 (16,67 %)		
Daciones en pago o compraventas con subrogación condonando deuda y liquidando préstamo:	9 (7,14 %)	El resto, 65 están en trámite, varios en sus primeros contactos y otros avanzados con varias refinanciaciones y	
Otras soluciones como compraventas de viviendas,			

alguna dación a punto de suscribirse. Se estima en torno al 60 % como resultados de mediaciones positivas y sobre el 40 % negativas, si bien se espera que aumente el porcentaje de favorables en la medida en que las entidades se vean instadas a revisar las cláusulas abusivas bien en la negociación de refinanciación en mediación o por requerimiento judicial y si se amplían los criterios en la nueva norma para aplicar el código de buenas prácticas.

La segunda oportunidad de Cáritas de Barcelona

Desde que entró en funcionamiento, hace un año y medio, el Servicio de Mediación en Vivienda (SMH) de Cáritas Diocesana de Barcelona (CDB) ha atendido a 1.300 familias con problemas graves de pago de su vivienda. De éstas, 556 han recibido asesoramiento, 377 han resuelto su situación (más del 70% han podido mantener su vivienda originaria) y el resto están en trámite de negociación con bancos o propietarios. De los casos atendidos, el 47% han sido por problemas de hipoteca y el 53%, por los relacionados con el alquiler.

El objetivo del SMH es ofrecer a las familias una verdadera segunda oportunidad, evitar la pérdida de la vivienda y, como consecuencia, un grave deterioro de su salud. Para que la segunda oportunidad sea posible es necesario que cualquier nueva ley en este ámbito contemple la validación y la obligatoriedad de las instancias de mediación con las entidades financieras o con los propietarios de las viviendas, a petición del deudor, como el SMH. Es ésta la única vía justa para paliar la desigualdad entre las partes de la negociación. Desde el Servicio de Mediación de Cáritas se apunta que en las negociaciones con las entidades financieras se abordan distintas modalidades que van desde la negociación de la hipoteca, la aminoración de intereses, carencias, quitas en la deuda posterior o dación en pago, o reconversión de la hipoteca en un alquiler. Pero además, Cáritas no solo interviene en estos procesos sino que atiende necesidades sanitarias, de atención social o alimentación.

PARA QUIÉN

- Personas, familias o unidades de convivencia residentes en la ciudad de Zaragoza que se ven afectadas por una situación de riesgo de pérdida de su vivienda habitual por problemas para afrontar sus responsabilidades económicas hipotecaria.

CONDICIONES A REUNIR:

- Disponer de una sola propiedad inmobiliaria, destinada a residencia habitual y permanente que se encuentre afectada por el riesgo de pérdida por impago.
- Debe existir una pérdida sobrevenida de ingresos que dificulte afrontar los pagos de la hipoteca.
- Adherirse voluntariamente, a la mediación y comprometerse a participación activamente en la formulación del Plan de Viabilidad. Se tendrán en cuenta los intentos previos de acuerdo y negociación de la familia con la entidad bancaria.
- Que el valor de compra límite de la vivienda no supere los 180.000 € (Salvo excepciones sujetas a análisis de situación socioeconómica).

CON QUIÉN

- Entidades Financieras.
 - Acreeadoras por impagos de cuotas de préstamos o créditos hipotecarios, colaborando en la búsqueda de soluciones concertadas.

Abierto a la participación de entidades o grupos de interés que puedan aportar soluciones, ideas o recursos a esta iniciativa.

GOBIERNO DE ARAGÓN Zaragoza
Real e Ilustre Colegio de Abogados de Zaragoza Fundación Ecología y Desarrollo [ECODES]

JERÓNIMO BLASCO

Teniente de alcalde del Ayuntamiento de Zaragoza

“Las entidades financieras se muestran más receptivas”

Jerónimo Blasco es teniente de alcalde y consejero de Cultura, Educación y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Zaragoza. En esta entrevista, considera que los resultados de los programas de mediación han mejorado. Desde Zaragoza Vivienda funciona el programa del que forman parte el Ayuntamiento, el Gobierno de Aragón, el Colegio de Abogados de Aragón y ECODES.

Pregunta. Tras diez meses de funcionamiento del programa de mediación, ¿cuál ha sido la evolución?

Respuesta. Tuvimos dificultades, sobre todo al inicio del programa, en la interlocución con las entidades financieras. La situación ha mejorado y en general se muestran algo más receptivas.

P. ¿En qué medida la presión social contribuye a favorecer la negociación para evitar los lanzamientos?

R. La presión de los ciudadanos está conteniendo determinados lanzamientos de familias de sus viviendas. Las entidades financieras requieren de una mejor imagen social y responden a esa presión ciudadana, aunque todavía en una medida claramente insuficiente. La legislación estatal sigue siendo muy perjudicial para el ciudadano con hipoteca inmobiliaria. Debido en gran parte a la presión social, tienen que esforzarse en facilitar la comunicación con el programa de mediación para conseguir mejores resultados para los afectados.

P. ¿Pueden hacer algo más los ayuntamientos además de la mediación?

R. El Ayuntamiento de Zaragoza gestiona un amplio parque de viviendas de alquiler social, y ha remitido a las entidades financieras su voluntad a través

de Zaragoza Vivienda de gestionar aquellas del Fondo Social de Viviendas de entidades financieras para desahuciados. Damos ayudas de emergencia y estamos estudiando ampliarlas con el objetivo de evitar los desahucios en primera vivienda a personas de escasos recursos. Otras instituciones han pensado en introducir nuevas medidas como impuestos sobre vivienda vacía o expropiación del uso temporal de viviendas de entidades financieras. Esto muestra que las necesidades de alojamiento accesible para los ciudadanos en situación de mayor necesidad no están resueltas y tenemos que seguir pensando en nuevas medidas.

P. ¿Hay muchos pisos vacíos en Zaragoza?

R. Según el Censo de Población y Viviendas de 2011 presentado por el INE el pasado 18 de abril el número de viviendas vacías en el municipio de Zaragoza es de 34.981.

P. ¿Qué problemas representan?

R. En primer lugar suponen una incongruencia social respecto a la necesidad de alojamiento de muchos ciudadanos; por otra parte, esas viviendas sufrirán un proceso de deterioro por falta de uso y mantenimiento. Además, en algunos casos se detectan que viviendas vacías que han pasado a ser propiedad de entidades financieras y han dejado de cumplir sus obligaciones respecto a las comunidades de propietarios creando dificultades a los vecinos.

P. ¿Hay previstas algunas actuaciones en materia de alquiler social?

R. A través de la sociedad municipal Zaragoza Vivienda, tenemos más de dos mil quinientas vi-

Los bancos y cajas requieren de una mejor imagen social y responden a esa presión ciudadana, aunque todavía en una medida claramente insuficiente

viviendas de alquiler, en gran parte con alquileres sociales. Esta proporción de viviendas es similar a la media estatal del alquiler público social pero en Europa el número es mucho mayor en relación con el parque construido. El nuevo plan estatal de vivienda recientemente aprobado por el Gobierno de España que incluye una línea de fomento de la construcción de nuevos parques de vivienda social es inviable económicamente si no es complementado financieramente por las comunidades autónomas. Si ello se produce podremos aumentar nuestras viviendas sociales en alquiler.

P. ¿Qué piensa de la ILP?

R. El respaldo de más de 1,4 millones de personas a la ILP demuestra la conciencia social sobre el tema. Era un planteamiento indicado como de mínimos pero donde se pedía dación en pago con retroactividad, moratoria de desahucios y alquiler social. Se admitió a trámite pero en la práctica no es atendida en la nueva regulación. La dación en pago no es la mejor solución pero en determina-

dos casos es la única posible para posibilitar una segunda oportunidad. Debería restringirse a deudores de buena fe ampliando coherentemente los supuestos en relación con lo limitado que está en el actual decreto del código de buenas prácticas y a cómo va a quedar en la nueva ley. En derecho comparado es una solución alternativa más.

P. Y de las propuestas del PP

R. Claramente insuficientes, el nuevo Proyecto de Ley de protección de deudores hipotecarios, de reestructuración de deuda y de alquiler social agrupa los contenidos de los decretos anteriores de código de buenas prácticas y de aplazamiento de lanzamientos de modo temporal y excepcional equiparando los supuestos de umbral de exclusión y de vulnerabilidad que se recogían en ellos y elevando los ingresos requeridos para acogerse al código de buenas prácticas, leves retoques en el tema de subastas y alguna atribución a jueces y notarios en el tema de las cláusulas abusivas, pero no protegen a muchas familias en situaciones precarias que no se encuadran en los supuestos.

Debemos buscar vías para evitar la salida de las familias de sus viviendas. Que tengan un plazo suficiente para rehacer su economía. Debe ser una moratoria que les permita no perder su inversión y mantenerse en la vivienda pagando un porcentaje razonable (no más de un 30 % de sus ingresos).

Una democracia avanzada, una economía como la española, y un parque inmobiliario como el existente permiten encontrar soluciones imaginativas y sostenibles económicamente. Estamos intentando que el Gobierno de España y la DGA lideren la solución, con el apoyo del Ayuntamiento. Para nosotros este asunto es una prioridad.

La ley se queda muy corta en comparación con otros países europeos

La ley que se está tramitando en el Parlamento, a raíz de la Iniciativa Legislativa Popular (ILP) presentada por la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), parece no contentar a nadie tras las severas modificaciones realizadas por el PP. La ILP entró en febrero en el Congreso de los Diputados tras recoger 1.402.854 firmas de apoyo, admitida a trámite en el Parlamento en parte por la presión social y tras trágicos sucesos como el suicidio

de algunos afectados por los lanzamientos, los cambios del PP .han desfigurado por completo la filosofía inicial. Desde **ECODES** se considera un proyecto fallido, mientras desde la PAH se sigue propugnando por la “desobediencia civil”.

La ley que saldrá este mes de junio del Parlamento español está muy alejada, salvo en el caso de Grecia, de la situación que se da en otros países. Aún así,

el Gobierno socialdemócrata de Yorgos Papandreu aprobó una moratoria, vigente hasta 2013, que impide a los bancos expulsar por impago de la hipoteca a los inquilinos de una casa si es su primera residencia y es menor de 200 metros cuadrados. En Portugal, los bancos ha anunciado medidas para facilitar que los propietarios en impago puedan renegociar su deuda y habitar el inmueble mediante el pago de una renta. En Italia, desde 2008 se ha suspendido a familias con menos de 27.000 euros. En el caso de Francia, donde los desahucios son inusuales, el prestatario paga un seguro para que el Estado se haga cargo de las letras en ciertos casos, como la pérdida del empleo. En Alemania, cuando una persona no puede seguir cumpliendo con las cuotas de una hipoteca, el desahucio puede evitarse o aplazarse si el deudor se compromete a pagar la deuda en el plazo de seis meses. En el Reino Unido, el proceso para desalojar a una familia que no puede pagar su hipoteca puede ser largo y plagado de recursos judiciales por ambas partes.



El papel activo de los abogados

Los profesionales de la abogacía desempeñan un papel fundamental de carácter jurídicos tanto en los procesos de negociación de los programas de mediación como en los llevados a cabo por la Plataforma Afectados de la Hipoteca (PAH). En la imagen abogados de Stop Desahucios, cuya colaboración es desinteresada, en una reunión en el Colegio de Abogados de Zaragoza. Empezaron cinco y cada día se suman más profesionales hasta alcanzar ahora la cifra de 15.

Si la persona no puede pagar lo que debe, siempre puede declararse en bancarrota. Situaciones mejores se dan en Holanda, país en el que el banco se pone en contacto con el deudor tras cuatro meses impagados y, si este puede hacer frente en otras condiciones se acuerda una refinanciación de la renta. En los casos extremos, con la venta de la casa se considera zanjada la deuda.

En la ley en tramitación de España, uno de los caballos de batalla fundamentales en el proceso de tramitación legislativa se ha centrado en la dación en pago. Frente a la dación en pago universal –cancelación de la deuda con la entrega de la vivienda– propuesta en la ILP por la PAH, el texto de la ley aprobado en la Comisión de Economía del Congreso el 17 de abril establece que los bancos no se podrán adjudicar una vivienda por menos del 70 %. Del resto de la deuda y una vez que el deudor se ha quedado sin casa, si se paga el 65 % en cinco años, habrá una condonación del 35% de la deuda. Si el compromiso a pagar es de 10 años, hay una quita del 20%. Otro aspecto de la ley, que cuenta con el apoyo del PP y la oposición del resto de los partidos políticos de la Cámara, es que frente al pago del total de la plusvalía, ahora el 50% irá destinado a aminorar la deuda”.

Para Francisco Serrano, jefe de la asesoría jurídica de Ibercaja, “se ha optado por modular un principio básico de nuestro ordenamiento jurídico básico que es el principio de la responsabilidad patrimonial universal”. “Es una evolución y un cambio de paradigma hacia un sistema menos riguroso con la exigencia de la deuda remanente en caso de ejecución hipotecaria”, dice Serrano.

La ILP y la dación en pago

La dación en pago según la Iniciativa Legislativa Popular establecía que la deuda de la familia por la hipoteca sobre su vivienda habitual quede saldada con la entrega de la vivienda habitual al banco. Que la entidad no siga reclamando cantidades por costas, intereses y crédito residual por la diferencia entre el valor de adjudicación en subasta y valor de la finca en la hipoteca, cuando la familia ya ha perdido su vivienda habitual porque se la ha quedado el banco.

Con la legislación actual el hipotecado responde con todos sus bienes presentes y futuros durante toda su vida y el banco embargará todo lo que gane o tenga durante toda su vida hasta que cubra su deuda que cada día se ve incrementada por los intereses de demora.

Por su parte, José Luis Batalla, vicepresidente de ECODES, destaca que el texto legal que se está tramitando en el Parlamento, no afronta el reto que en la propia Exposición de Motivos del DL 27/2012 fijaba de abordar una reforma en profundidad del marco jurídico de tratamiento a la persona física en situación de sobreendeudamiento, así como de mejorar sobre los mecanismos de ejecución hipotecaria. “No solo no aborda esta tarea –concluye Batalla–, sino que la elimina de sus propósitos, al haber retirado este com-

promiso de la nueva redacción de la Exposición de Motivos”.

Otro punto importante de la ley es la suspensión de los desahucios durante dos años para quienes cumplan supuestos de vulnerabilidad, como que los ingresos de los miembros de la unidad familiar no superen el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, el IPREM, que se traduce en 19.000 euros anuales.

Hay dación en pago en esta ley, pero mínima y en casos extremos, cuando sea evidente que de ninguna manera el deudor podrá acogerse a las medidas que llevan a posponer dos años el desahucio porque no ve posibilidad de recuperarse económicamente.

Más desobediencia civil

Para la PAH, la futura ley no incluye “verdaderas medidas para afrontar el fenómeno” de los desahucios.

ECODES destaca que el texto del PP no aborda una reforma en profundidad del marco jurídico para las familias sobreendeudadas.

¿Qué son las cláusulas abusivas?

Según la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, se consideran abusivas aquellas cláusulas contractuales no negociadas de forma individual con el consumidor, cuya incorporación viene impuesta por la empresa (en este caso las entidades bancarias) y que desequilibran razonablemente los derechos y obligaciones de las partes.

En créditos y préstamos hipotecarios, estas son las más destacadas, según la información proporcionada por la Asociación de Usuarios de Banca, Cajas y Seguros ADICAE.

Cláusulas suelo. En las hipotecas de tipo variable, limitan la bajada del Euribor. Por ejemplo, una familia que tenga un préstamo hipotecario a 30 años de 150.000 euros firmado con Euribor +0,75 y con una cláusula suelo del 4,5 estará pagando una cuota de 760,03 mientras que si no tuviera cláusula suelo pagaría una cuota de 501,99.

Intereses de demora. Se aplican cuando el consumidor deja de pagar su hipoteca. ADICAE ha encontrado hipotecas que tienen intereses de demora desde un 19% a un 29% según los casos.

Cláusula de vencimiento anticipado. El banco puede ejecutar el préstamo hipotecario desde el mismo momento en el que el consumidor se retrasa en el pago de sus cuotas. ADICAE considera que no es muy proporcionado que un contrato a 25, 30 o 40 años se ejecute con tan sólo, por ejemplo, dos cuotas impagadas.

■ **Contratos de cobertura de tipos de interés (conocidos como swaps hipotecarios).** Estos contratos se comercializaron de forma engañosa principalmente a partir del año 2006 como “seguros” contra la subida del Euribor. Adicae considera que la distribución de estos productos financieros complejos, suponen una “apuesta financiera” con el banco - “entre clientes no expertos, sin informarles de sus riesgos”

■ **Altos diferenciales.** La banca ha aumentado espectacularmente los diferenciales de las hipotecas. Actualmente es habitual encontrar “ofertas” con diferenciales superiores al 2,5%. En el momento en el que el Euribor suma estos altos diferenciales puede convertir a muchas de estas hipotecas en hipotecas impagables.

ADICAE calcula que dos tercios de las familias que tienen problemas con sus préstamos hipotecarios asumiría una cuota mensual de entre 400 y 500 euros, en muchos casos la diferencia entre lo que pagan, y lo que deberían pagar descontadas las cláusulas abusivas.

Por eso siguen defendiendo “más desobediencia civil”. La PAH no ve rastro en la futura ley de las peticiones “de mínimos” de la Iniciativa Legislativa Popular (ILP) que presentaron avalada por casi 1,5 millones de firmas para reclamar la dación en pago retroactiva, la paralización de los desahucios y la generalización de los alquileres sociales y que el mismo jueves intentaron retirar del Congreso.

Para ECODES, una regulación del sobreendeudamiento de buena fe, del concurso de acreedores del deudor individual, de la llamada “segunda oportunidad”, y un enlace del mecanismo de ejecución hipotecaria con esa regulación - que es lo que ya funciona en Europa- sería la verdadera respuesta, no solo para una situación de crisis, sino para establecerla con carácter general. Por todas estas cuestiones, ECODES considera que este proyecto puede calificarse como “fallido”. Para los colectivos sociales, la ley es Insuficiente por “timorata y corta”, y desbordada por la realidad social y que deja fuera a miles de personas.

Avances al margen de la ley

La situación - dice Lluïsa Melgares, concejala de vivienda del Ayuntamiento de Terrassa- continuará agravándose pues las expectativas laborales no son buenas”. Muchas familias se añadirán a la trágica cifra de familias que no pueden pagar sus hipotecas. Pero, además, añade Melgares, la situación aboca a muchos deudores a buscar un trabajo en la economía sumergida antes de que haya saldo en la cuenta y pueda ser intervenida.

Al margen de la Ley a aprobar en el Congreso durante los últimos meses se han producido avances que alivian un poco la situación. Uno de ellos ha sido

Amortización de préstamos. ¿Qué sistema es el mejor?

Hay dos sistemas fundamentales para amortizar los préstamos hipotecarios, los llamados respectivamente "francés" y "alemán". El francés es el usado en España e implica que los pagos mensuales son constantes. En el sistema francés casi todo el pago es por intereses, sin embargo en el sistema alemán, casi todo el pago es por amortización del préstamo.

	¿Cuánto pagamos cada mes?		¿Cuántos euros hemos pagado ya?		¿Cuánto hemos amortizado?	
	sistema francés	sistema alemán	sistema francés	sistema alemán	sistema francés	sistema alemán
AÑO 1	524 euros	655 euros	6.286,76	7.856,47	2,4%	4,0%
AÑO 11	524 euros	524 euros	69.154,31	77.778,45	32,4%	44,0%
mitad del préstamo	524 euros	498 euros	78.584,44	86.911,42	38,0%	50,0%
AÑO 14	524 euros	485 euros	88.014,57	95.690,82	43,9%	56,0%
AÑO 21	524 euros	380 euros	132.021,86	131.986,48	76,8%	84,0%
AÑO 25	524 euros	341 euros	157.168,88	149.269,78	100,0%	100,0%

Ejemplo de un préstamo de 100.000 euros a 25 años al 4% de interés anual.

la sentencia del Tribunal Europeo del 14 de marzo de este año que otorga poder a los jueces para frenar los desahucios, en el caso de que se detecten que hay cláusulas abusivas. Pero, y tal como se apunta desde Stop Desahucios, la sentencia aplaza el proceso pero los intereses siguen corriendo y la deuda se acumula. A su vez, los servicios de mediación están encontrando más facilidades para llevar a cabo una negociación como consecuencia de la presión social, de la postura

de los jueces tras el informe de un grupo de trabajo del Consejo General del Poder Judicial que no fue aprobado definitivamente y de la sentencia del Tribunal Europeo. Otras causas de estas "mejores condiciones" se deben al propio deterioro de la imagen de los bancos y de la existencia de miles de pisos vacíos (casi tres millones y medio en toda España) desvalorizados. Sea como fuere la ley sigue su tramitación y a juicio de José Luis Batalla, la propuesta del PP se limita a

mantener unas pequeñas modificaciones sobre el contenido de los decretos leyes anteriores. de excepcionalidad, temporalidad y discrecionalidad de esos decretos leyes. "Las diversas soluciones que se apuntan en el DL 6/2012 quedan siempre al arbitrio de la entidad de crédito y fuera de una decisión judicial que solvante la discrepancia", sentencia Batalla.

Sin embargo, Pablo Híjar, de Stop Desahucios, señala que hasta "hace un mes se estaban abriendo más que nunca los procesos de ejecución. Hay quitas ridículas que no resuelven nada". La situación, en todo caso, ha cambiado con la ley. Y la posición de los jueces está ayudando con sus pronunciamientos en distintos territorios de España paralizando muchos de los procedimientos judiciales. Pero la sociedad sigue reclamando una reforma en profundidad.

El sistema no se hunde

En medio del debate, ECODES insiste en que hay que despejar ciertos miedos con respecto a la pervivencia del sistema. "Si hay unos siete millones de hipotecas –apunta ECODES– y de ellas, según Guindos, dieciséis mil correspondientes a primera vivienda podrían estar en ejecución en 2012, esto quiere decir que cualquier reforma sólo afectaría en ese año al 0,23 % del parque hipotecario". "Si lo que se pretende no es que dejen de pagar, sino que lo puedan hacer, resolviendo para ello y fundamentalmente los supuestos de sobreendeudamiento sobrevenido de buena fe a través de un procedimiento cuya resolución no quede exclusivamente en manos del acreedor, no se va a tumbar el sistema hipotecario ni convertir en basura a nuestras cédulas hipotecarias".

R.B.



Iniciativa andaluza

La Junta expropiará viviendas en proceso de desahucio a familias con riesgo de exclusión

La Junta de Andalucía ha sido la primera institución autonómica en abordar mediante la ley la problemática sobre los desahucios y afecta, fundamentalmente a aquellas familias en riesgo de exclusión. La medida se une a otras acciones municipales donde los ayuntamientos, además de los servicios de mediación, han presionado a los bancos para evitar lanzamientos. La retirada del dinero de las entidades financieras o la supresión de servicios de gestión han sido algunas de las medidas.

En el decreto ley de la Junta de Andalucía aprobado el 9 de abril de este año, se establece que la Junta expropiará durante tres años el uso de viviendas en proceso de lanzamiento o desahucio de aquellas familias en riesgo de exclusión social para evitar que puedan ser desalojadas. El **decreto ley de Medidas para Asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda** nace, según Elena Cortés, consejera de Vivienda y Fomento Andaluza, con el objetivo de “hacer justicia, evitar el sufrimiento de las personas y afrontar una emergencia social”. El fomento del alquiler, la autoconstrucción y atender dicha demanda social son los ejes del decreto, que se tramitará como ley en el Parlamento.

Hasta 9.000 euros puede pagar una promotora, una entidad bancaria que tenga una vivienda vacía sin alquilar. El decreto tiene la finalidad de incentivar el alquiler de casas desocupadas. Cortés recordó en la presentación del decreto que entre 700.000 y un millón de viviendas se hallan sin uso en Andalucía, un 20% del parque inmobiliario. La medida excluye expresamente a las segundas

viviendas familiares y viviendas de uso turístico recogidas como tales en la Ley de Turismo.

La Consejería de Fomento y Vivienda elaborará un plan de inspección en un plazo de un mes para analizar la situación de esos inmuebles deshabitados. Las personas con más de dos viviendas entrarán en este análisis. Se calcula que más de 246.000 personas tienen en propiedad más de dos viviendas, el 5% del total. A diferencia de bancos y entidades jurídicas propietarias de viviendas, los particulares recibirán incentivos para su puesta en alquiler.

Pero lo más llamativo de este decreto ley es la medida pionera de expropiación de uso de las

El fomento del alquiler, la autoconstrucción y atender la demanda social son otros de los ejes del decreto ley del Gobierno andaluz

viviendas en proceso de desahucio. La Junta pretende dar una respuesta al drama social de los desahucios, que en Andalucía suman ya 86.000 desde 2007.

El procedimiento de expropiación temporal será de aplicación a los inmuebles en procedimientos de desalojo instados por entidades financieras y sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos. Entre los requisitos que se fijan para aplicar esta medida "excepcional", destacan que sea la vivienda objeto del procedimiento hipotecario la residencia habitual y permanente; que la finalidad del préstamo sea el pago de la casa; que el desalojo pueda generar una situación de exclusión social, acreditada por los servicios sociales de los ayuntamientos y que la hipoteca suponga más de un tercio de los ingresos familiares. En la actualidad hay 119 familias que han pedido protección a la Junta de Andalucía por su extrema situación a través de las oficinas abiertas en cada provincia para atender esta problemática.



"Contar con una misma organización para recoger tus lámparas y luminarias no es sólo más cómodo, sino más sostenible."

El comentario de Elena es reflejo de la preocupación que tienen los ayuntamientos y concejalías medioambientales para conseguir una gestión de sus residuos eficiente y verdaderamente sostenible. El fin principal de **AMBILAMP** es promover la defensa del Medio Ambiente mediante la adecuada gestión de residuos de lámparas y, desde el mes de octubre, también **luminarias**. Para ello ya contamos con más de **25.000 puntos** de recogida en toda España.

FLUORESCENTES



AHORRADORAS



LEDS RETROFIT



LUMINARIAS



Información y recogidas: 900 102 749

www.ambilamp.es

Los hitos para hacer frente a un drama social

La explosión de la burbuja inmobiliaria empezó en diciembre de 2007 tras una la escalada de precios unida al boom inmobiliario. La crisis económica, que en España tuvo en el citado boom unas de las causas fundamentales, ha generado un alto nivel de paro con lo que miles de familias han perdido o están en riesgo de perder sus casas, ante la imposibilidad de pagar la hipoteca. A esta situación se ha unido, el desplome del valor de los pisos con lo que las entidades financieras exigen no solo la entrega de la vivienda sino, además, la diferencia entre el precio inicialmente tasado y el actual de la venta de los pisos que se ha quedado el banco. Al panorama se une la incapacidad del mercado para absorber la enorme oferta de vivienda construida y vacía disponible. En los últimos cuatro años un incremento notable de las ejecuciones hipotecarias hasta el punto que hoy se registran cinco veces más que al inicio de la crisis. Desde que comenzó la crisis superan las 400.000 y los desahucios 220.000. La sociedad no ha parado de moverse.

FEBRERO DE 2009

PLATAFORMA AFECTADOS POR LA HIPOTECA

La primera reacción social se produjo a principios del año 2009 con la creación de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca ante la constatación de que el marco legal actual está diseñado para garantizar que los bancos cobren las deudas, mientras que deja desprotegidas a las personas hipotecadas que por motivos como el paro o la subida de las cuotas no pueden hacer frente a las letras. El movimiento surgido en Barcelona de inmediato se extendió por toda España. A través de sus actuaciones con presencia física en el momento del desalojamiento han logrado paralizar procesos.

ENERO DE 2012

TERRASSA, AYUNTAMIENTO PIONERO EN SERVICIOS DE MEDIACIÓN

El Ayuntamiento de Terrassa fue pionero en actuar para ofrecer una mediación entre las entidades financieras y los afectados por el pago de una hipoteca. La **OFIMEH**, Oficina de Información, asesoramiento, intermediación en materia de Ejecuciones Hipotecarias, inició su actividad el día 10 de enero de 2012 con la implicación del Ayuntamiento y el Colegio de Abogados. A este servicio se fueron añadiendo otros ayuntamientos de España como Zaragoza, Pamplona, la Diputación de Granada y organizaciones como Cáritas.

ABRIL DE 2012

RECOGIDA DE FIRMAS PARA LA INICIATIVA LEGISLATIVA POPULAR

En abril se inicia la recogida de firmas promovida por la Plataforma de Afectados de la Hipoteca (PAH) para exigir, entre otras cosas, la dación en pago.

OCTUBRE DE 2012

INFORME DE LOS JUECES

Un informe de un estudio promovido por el Consejo General del Poder Judicial, pero que no fue finalmente aprobado por el órgano jurídico, exige en octubre de 2012 que se inicie un debate jurídico serio, tras el debate social, y se plantee una revisión del régimen legal y procesal de ejecución de los préstamos hipotecarios, ya que el número de lanzamientos o desahucios derivados de la ejecución de hipotecas puede considerarse como un auténtico drama social.

15 DE MARZO DE 2013

SENTENCIA DEL TRIBUNAL EUROPEO

El Tribunal de la UE falla el día 15 de marzo que la ley de desahucios vulnera la legislación al no proteger al consumidor. Sin embargo, la desprotección se produce porque la legislación española no permite paralizar un desahucio por cláusulas abusivas en las hipotecas, sino que esta cuestión debe dilucidarse en otro juicio una vez que ya se ha ejecutado la expulsión. Tanto esta sentencia como el informe del CGPJ provocan que muchos jueces, sin un consenso común, paralicen

los procesos de lanzamiento. A su vez, conforme su imagen se va deteriorando, las entidades financieras aceptan en mejor grado los servicios de mediación de ayuntamientos y oenegés.

13 DE FEBRERO DE 2013

ADMITIDA A TRÁMITE LA INICIATIVA LEGISLATIVA POPULAR

El Congreso admite a trámite la Iniciativa Legislativa Popular de la PAH tras haber recogido más de 1.400.000 firmas y después de que el PP rectificara su posición inicial debido a varios casos de suicidio de personas víctimas de lanzamientos.

16 DE FEBRERO DE 2013

MANIFESTACIONES EN TODA ESPAÑA

Decenas de miles de personas en 50 ciudades de toda España salen a la calle para clamar contra el drama de los desahucios. Barcelona fue la ciudad donde hubo un mayor respaldo a la convocatoria de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca, para reivindicar el derecho a la vivienda.

9 DE ABRIL DE 2013

DECRETO DE LA JUNTA DE ANDALUCIA

En el mes de abril, la Junta de Andalucía aprueba un decreto ley en que establece que expropiará durante tres años el uso de viviendas en proceso de lanzamiento o desahucio de aquellas familias en riesgo de exclusión social para evitar que puedan ser desalojadas.

es **Posible**
recibir
puntualmente
la revista
en tu correo
o enviársela
a un amigo.

facebook



<http://www.revistaesposible.org>

Son cuatro situaciones de personas y familias que han vivido en sus carnes el drama de los desahucios. Acudieron a los servicios de mediación o se ampararon directamente en el paraguas de la presión social. Todos ellos han tenido un distinto desenlace

ARANTXA SEVILLA

“Tenemos obligación de pagar pero también derechos”

Arantxa y su pareja del momento compraron un piso en el barrio zaragozano de La Jota hace seis años. Entonces la afectada estaba estudiando una carrera y trabajaba al mismo tiempo. La casa era una inversión y sus padres, junto a los de su expareja, se inscribieron como avalista. Arantxa, tras perder su trabajo, solo puede pagar 500 euros de hipoteca desde hace siete meses por lo que ha solicitado una refinanciación. Hasta el momento no ha obtenido respuesta por parte del banco.

A los ocho meses de comprar la vivienda, Arantxa se separó de su pareja, quien se declaró insolvente. Arantxa ha tenido que asumir el total de la hipoteca de la casa. En ese momento el sueldo de la afectada cubría holgadamente los gastos, pero tras un ERE perdió su empleo. Actualmente, cuenta con una prestación de paro de 900 euros por lo que le es imposible pagar 846 euros de

hipoteca. Arantxa ha planteado al banco hacer una refinanciación por la que pagaría 550 euros al mes. “Hemos tenido cita con el notario para firmar la refinanciación en dos ocasiones, pero unas horas antes el banco se echa atrás”, afirma la afectada.

Arantxa comenta que está cansada de luchar contra una empresa tan grande. “Eres una hormiga y ellos tienen todo el poder. Nosotros tenemos obligación de pagar, pero también tenemos derechos como consumidores”, añade. Desde que dejó de pagar la totalidad, según la afectada, su familia y ella han recibido amenazas de todo tipo a través de teléfono, fax e incluso yendo al lugar de trabajo de su padre. Tras sufrir dos infartos, ante situaciones de estrés, la salud del padre de Arantxa puede verse afectada. “El director de la sucursal me amenazaba con que iba a llamar a mi padre,



Nombres: **Arantxa Sevilla**

Edad: **28 años**

Nacionalidad: **española**

Situación familiar: **con pareja estable**

Situación laboral: **en paro**

Banco implicado: **BBVA**

Préstamo concedido: **210.000€**

Deuda actual: **210.000€**

Proceso actual: **en espera de una refinanciación**

Ingresos: **890 €(prestación de paro)**

lo que puede verse reflejado en su salud”, afirma la afectada. Arantxa añade que no entiende tal acoso cuando su intención es pagar. “Te sientes desprotegida e indefensa”, comenta la afectada. Ante esta situación, recurrió a Zaragoza Vivienda. “Me han ayudado todo y más. Con el apoyo de Zaragoza Vivienda la conversación cambió de tono, el banco se sintió amenazado por primera vez y la presión por parte de éste cesó”, añade.

La prioridad de Arantxa es encontrar un trabajo, aunque afirma que no ve soluciones económicas en el país. “Estoy planteándome ir con mi actual pareja al extranjero ya que esta situación es insostenible. Pero, ¿por qué tengo que irme de mi país? ¿Y mis raíces? ¿Y mi gente?”, comenta. La afectada afirma que no se le deja crecer como persona. “El problema es que te paraliza la vida. Tengo 28 años y una pareja estable, pero no podemos tener hijos dada la situación económica. Ya no es que no te puedas reinsertar a la vida laboral, es que no te puedes reinsertar a la vida social”, añade Arantxa.

N.R.

JAVIER Y GLORIA

“Conseguimos la dación en pago gracias a la presión popular”

Javier, Gloria y su hijo forman una de las familias zaragozanas que han conseguido salir de la amenaza de un desahucio. Tras el despido improcedente de Javier y el aumento de la hipoteca del piso, se hizo incompatible el pago de ésta con el sustento de la familia. Sin embargo, gracias a un programa de televisión centrado en su caso y la presión ejercida por la plataforma Stop desahucios, el banco les concedió la dación en pago. Ahora, la deuda de la familia es de cero euros y viven en el mismo piso pagando un alquiler de 200 euros al mes.

Cuando compraron la casa situada en el barrio de La Jota, Javier tenía un trabajo fijo, pero al despedirle comenzaron los problemas. Tuvo varios empleos eventuales y la hipoteca del piso ascendió de 400 a 700 euros en seis años. Ante las dificultades, decidieron no pagar el préstamo. “Abrimos un número de cuenta distinto para los ingresos del trabajo de modo que el banco no tuviera acceso al dinero”, añade la afectada.

Finalmente la entidad bancaria advirtió lo que estaba ocurriendo y Javier



Nombres: **Javier Aranaz y Gloria Chaparro**

Edad: **40 y 37 años**

Nacionalidad: **española**

Situación familiar: **casados y con un hijo**

Situación laboral: **trabajador por una Empresa de Trabajo Temporal (ETT) y ama de casa**

Banco implicado: **Caixa**

Préstamo concedido: **150.000 €**

Deuda actual: **0 €**

Proceso actual: **dación en pago concedida y en alquiler por 200€**

Ingresos: **1.000€**

y Gloria acudieron a Stop Desahucios. Previamente recibieron el apoyo de Zaragoza Vivienda, donde fueron atendidos y se les orientó y asesoró hasta iniciar una negociación en el programa de mediación, pero llegó un momento en que el proyecto se estancó.

En la plataforma Stop Desahucios. Javier y Gloria, además del apoyo en las cuestiones burocráticas y jurídicas de Zaragoza Vivienda, contaron con la presión popular. Javier destaca el trato familiar que otorga la plataforma: “No es una institución: es una familia”. Mientras esperaban una respuesta del banco tras una primera negociación en la que presentaron una petición de dación en pago, Javier y Gloria accedieron a participar en un programa de Aragón Televisión que exponía su situación. Al enterarse, la entidad bancaria contactó con la familia para comunicarles que se les concedía la dación en pago.

Sin tan siquiera haberlo solicitado, según Javier y Gloria, se les ofreció un alquiler social por el que podrían seguir viviendo en el mismo piso por

200 euros al mes. “La alegría te dura unos días, pero no se acaba todo aquí. Sales de un desahucio, pero hay muchas cosas más”, añade Gloria.

Javier y Gloria han pasado de ser afectados de la plataforma Stop desahucios, a ser activistas al cien por cien. Sin embargo, Gloria no pudo seguir con la actividad intensa porque la situación estaba afectando a su hijo. “No quería ir a las asambleas, bajó notas en el colegio y estaba muy irritable. Cuando empezó el trimestre pasado la profesora me dijo que empezaba a sonreír. Pero no le podemos ocultar una evidencia”, comenta Gloria.

Ahora Javier trabaja en una Empresa de Trabajo Temporal con un salario mensual de 1.000 euros. Pero le embargan entre 140 y 180 euros al mes por la deuda de Hacienda. “Cuando estas metido en este proceso no tienes para nada, aun necesitamos la ayuda económica de nuestros padres para comer. Cuando sales de esta situación se parte de cero y esto cuesta, aunque volveremos a ver la luz”, añade Gloria.

N.R.

LIDIA ARENAS

“Lo único que pido es un trabajo”

Lidia Arenas, portavoz de afectados de Caja3, tenía un negocio y un piso en el barrio zaragozano de Torrero. Hace tres años se divorció y el descenso de las ventas de la charcutería hizo que tuviera que cerrar. De este modo, su salario pasó a cero euros y primó el mantener a sus dos hijas frente a pagar la hipoteca. Ahora Lidia espera la carta certificada con la fecha de desahucio.

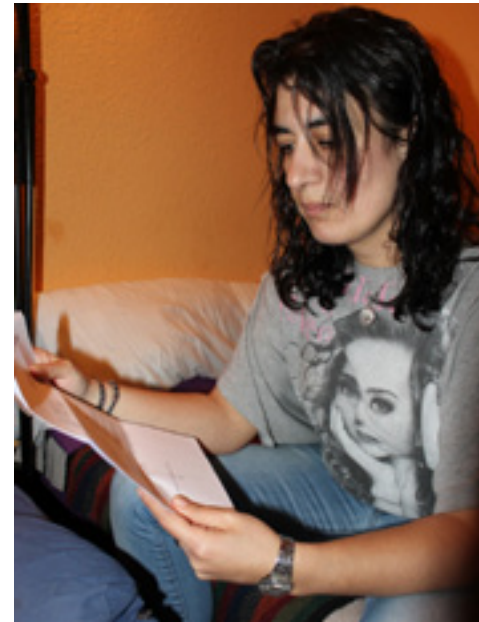
Hace siete años Lidia estaba casada y, junto a su marido, decidieron comprar una vivienda. En ese momento contaban con el negocio de Lidia y la nómina de su marido. Pero hace tres años la vida de Lidia dio un vuelco: se divorció y tuvo que cerrar el negocio debido al descenso de las ventas. Ahora, al haber sido autónoma, no tiene derecho a la prestación de paro.

La ausencia de ingresos hizo que Lidia no pudiera pagar la hipoteca del piso que figuraba como aval. De este modo, el 26

de febrero se celebró la subasta. La afectada explica que el día anterior fue a hablar con el director de su sucursal ya que, según la justicia, el banco es el único que puede paralizar el proceso. Sin embargo, el director negó esta afirmación. “Intenté convencerle para que llamara a la central, pero solo recibí negativas”, añade Lidia.

En esta situación el banco ofreció a Lidia distintas alternativas, entre ellas hacer una condonación, pero todo quedó en agua de borrajas. “Al final el banco no ha cumplido su palabra y todo ha quedado en mentiras tras mentiras”, afirma la afectada.

Ahora Lidia espera la llegada de la carta certificada con la fecha de desahucio. La plataforma Stop Desahucios le ha apoyado en todo el proceso y actualmente está en negociaciones con Caja3. “Todo lo que se ha conseguido en cuanto a negociaciones y gestión ha sido gracias a la plataforma y a mi actitud activa ya que,



Nombre: **Lidia Arenas Solano**
Edad: **36 años**
Nacionalidad: **española**
Situación familiar: **divorciada y con dos hijas**
Situación laboral: **en paro**
Banco implicado: **Caja3**
Préstamo concedido: **178.000€**
Deuda actual: **160.000€**
Proceso actual: **en espera de recibir la carta con fecha de desahucio**
Ingresos: **0 euros**

si no te mueves, eres un número más”, confiesa. Lidia afirma que ahora sus hijas y ella comen a base de la asistenta y de Cáritas, pero estas ayudas son puntuales. “Las niñas están creciendo, necesitan una alimentación equilibrada y hay temporadas que comen a base de pasta, arroz y sopas. Es muy duro que tus hijas te digan que tienen hambre y no puedas hacer nada”, confiesa la afectada.

La familia de Lidia no vive en Zaragoza y su situación tampoco es buena por lo que no pueden ayudarla. “Mi hermana vive en Huesca y cuando puede me da un pollo a trozos o carne picada, lo que me sirve de gran ayuda”, afirma. Ante esta situación, Lidia lleva meses recorriendo las calles de Zaragoza en busca de un trabajo sin obtener resultado.

“No pido que se me regale el piso, lo que pido es que se me deje empezar. No tengo ingresos y necesito un trabajo para poder vivir con mis hijas en un hogar y darles de comer”, añade. A pesar de su situación, Lidia mantiene una actitud optimista y fuerzas para luchar: “Pienso que algún día saldrá un rayito de luz”.

Noemí Rodrigo



ACTÚA CON **CeroCO2** FRENTE AL CAMBIO CLIMÁTICO
Calcula, reduce y compensa tu huella de carbono en
www.ceroco2.org

WALTER BAYARDO BAÑO

El proceso está paralizado a la espera de asignación de un abogado

La casa, situada en el barrio zaragozano de Las Delicias, se encuentra en silencio y las maletas están preparadas para marchar en cuanto se ordene. La vivienda ya no es hogar, casi ya no hay pertenencias en las estanterías ni decoración sobre la mesa. Todavía, en primavera, se siente el frío que hizo en invierno sin calefacción que cree un entorno cálido y acogedor.

Walter Bayardo vive en España desde hace 11 años y llegó de Ecuador en busca de unas mejores condiciones de vida. Desde su primer trabajo como pastor, llegó a trabajar como técnico de energías renovables con un salario de casi 1.800 euros al mes. Su actual mujer, debido a un infarto, está una residencia en estado vegetal. Se encuentra sin ingresos de ningún tipo y con una deuda de 200.000 euros, pero su proceso se ha paralizado hasta que se le asigne un abogado.

Walter decidió venir a España para prosperar como persona y para que sus hijos estudiaran y se formasen. Al

llegar al país, el afectado pasó por un largo periodo de adaptación en donde la soledad fue su mayor compañía. En el proceso, la distancia y el tiempo hicieron que su exmujer quisiera dejar la relación. Fue en este momento cuando decidió empezar de nuevo, centrarse en su nueva vida y asentarse definitivamente en Zaragoza. Bayardo vivía en una habitación y, dado que su salario se lo permitía, hace cinco años decidió buscar un piso de alquiler. Acudió a una agencia inmobiliaria donde le dijeron que si compraba el piso en vez de alquilarlo, le harían una rebaja. "Les expliqué que no tenía el suficiente dinero y que tampoco disponía de un aval, pero el banco al ver la nómina, me concedió el préstamo sin necesidad de aval", afirma Walter. Desde ese momento no dejó de pagar la hipoteca del piso hasta que, hace dos años y medio, se quedó en paro. Cuando la prestación de desempleo se le redujo a 900 euros ya no pudo mantener la situación dado que la hipoteca era



Nombres: Walter Bayardo Baño

Edad: 43 años

Nacionalidad: Ecuador (11 años en España)

Situación familiar: mujer actual con gran invalidez y 2 hijos en Ecuador

Situación laboral: en desempleo

Banco implicado: Caja Vital

Préstamo concedido: 160.000€

Deuda actual: 200.000€

Proceso actual: proceso paralizado en espera de asignación de abogado

Ingresos: 0€ (desde hace un año)

de 800 euros al mes. "Con 100 euros mensuales no llegaba ni para comida, ni para agua y luz", añade el afectado. Walter fue al banco para renegociar la hipoteca de la casa y pedir una carencia. Se la concedieron, pero con unos intereses muy altos y aceptó dada la situación. A partir del segundo mes algo no encajaba en las facturas. Según el afectado, el banco le cobraba casi 600 euros por un seguro de vida sin que lo supiera y sin su consentimiento. Fue a hablar con la entidad, pero no se solucionó la situación y, de esta forma, tuvo que dejar de pagar la hipoteca.

Walter ha alegado estos hechos y ha solicitado la justicia gratuita. Es así como su caso se ha paralizado sin llegar a celebrarse la subasta del piso hasta que le sea concedido un abogado. "Me llamaban todos los días, hasta los domingos, me estaban volviendo loco. Volví para solicitar la dación en pago, pero no quisieron saber nada", afirma el afectado. Con el paso de los días la deuda aumenta cada vez más y la situación se vuelve más complicada. Water explica: "No es que no quiera pagar, sino que no tengo con que pagar. Hay semanas que no tengo ni para comida y algunos conocidos me dan alimentos. A veces estoy derrumbado y tiro la toalla, pero la tengo que coger aunque sin ninguna esperanza".

N.R.



FRANCISCO SERRANO
Subdirector de Ibercaja y director
de la Asesoría Jurídica

**“Ha fallado
la sociedad
entera”**

Francisco Serrano, subdirector de Ibercaja y director de la Asesoría Jurídica valora positivamente en esta entrevista para esPosible los sistemas de mediación pero aclara que sirven en aquellos casos en los que el deudor tiene capacidad de pago. Serrano destaca que es la Administración la que debe atender los casos de exclusión social y alerta sobre el riesgo de que una regulación de la dación en pago universal y retroactiva pueda incentivar a no pagar a aquellos deudores que no son vulnerables económicamente.

Pregunta. ¿Cómo contribuyen los programas de mediación a resolver el drama de muchas familias que se quedan sin vivienda y con deudas?

Respuesta. Los programas de mediación pueden contribuir a reestructurar las deudas de las familias que acuden a ellos. Ahora bien, debemos distinguir dos colectivos, el de aquellos clientes que no han perdido la capacidad de pago y el de los que si la han perdido y están en riesgo de exclusión. Con respecto a los primeros, las entidades de crédito pueden establecer mecanismos y sistemas que permitan a sus clientes seguir pagando las cuotas del préstamo hipotecario de su vivienda, ya que las entidades crediticias, y menos ahora, no tienen interés en adjudicarse los inmuebles, por lo que es evidente que cualesquiera remedios que eviten la ejecución hipotecaria, como pueden ser los programas de mediación, son valorados positivamente en el sector.

Sin embargo, para aquellas personas que han perdido la capacidad de pago, los programas de mediación no son útiles, pues el problema es que carecen de los recursos mínimos para hacer frente

incluso a bajas cuotas de intereses.. Para estos casos, la medida más adecuada y eficaz sería que las administraciones públicas pudieran proporcionar ayudas que eviten la exclusión de la vivienda y la exclusión social, llegando allí donde las entidades de crédito no pueden hacerlo.

P. ¿Aunque la entidad de crédito lo haya dado de forma irresponsable y alegre?

R. Es cierto que ha habido entidades que relajaron sus criterios de concesión de riesgo, incluido la concesión de préstamos a consumidores, pero algunas más que otras. Y también ha habido consumidores que no han reflexionado sobre su capacidad de ahorro y de gasto. Creo que, sobre todo en los últimos años del período de expansión del crédito, no hubo una conciencia en los consumidores de consumo responsable. Se diluyó el sentido del riesgo, en ciertas entidades de crédito y en parte de los consumidores, y se perdió la consideración de que el ahorro es una virtud. Ha habido gente que ha pedido préstamos para irse de vacaciones y entidades que se los concedieron.

P. ¿Sirve para algo el Fondo Social de Vivienda?

R. Puede contribuir a incrementar el parque de vivienda en alquiler en nuestro país, si bien, tal y como está configurado, existe el riesgo de que se queden fuera de este programa aquellas personas que carecen de toda capacidad de pago, que no pueden ni abonar la mínima cuota de alquiler social prevista en la norma y que, además, no puede acceder a subvenciones o ayudas públicas. En estos casos, debieran ser las Administraciones las que concedieran ayudas para evitar la exclusión social,

como ocurre en otros países de nuestro entorno, como en Dinamarca que no hay una regulación de la dación en pago universal e imperativa para las entidades de crédito pero, si se acredita en el proceso de ejecución que el deudor está riesgo de exclusión, el Estado otorga una subvención para que la familia pueda pagar un alquiler social.

P. ¿Y por qué no puede responder, en caso de impago, solo con el bien adquirido, es decir el piso valorado en su día con un precio mucho más alto que en la actualidad?

R. Es un principio tradicional en nuestro ordenamiento jurídico el de la responsabilidad patrimonial universal, esto es, el de que respondemos con todos nuestros bienes, presentes y futuros, de las deudas que contraemos; hasta la fecha, no se ha regulado la dación en pago universal e imperativa para la entidad de crédito frente a la solicitud del deudor. Esta solución, que se regula en otros países, por ejemplo en once Estados en Estados Unidos, configura de una manera especial el mercado financiero en esos territorios, pues el acceso al crédito se dificulta ya que las entidades de crédito prestan menos

dinero en relación con el valor del inmueble (sobre el cincuenta por ciento del valor de tasación, frente al ochenta en nuestro sistema) y además se presta a tipos de interés más altos, pues así repercuten el mayor riesgo crediticio que supone la aceptación obligatoria de una dación en pago.

P. ¿Qué consejo daría a quien decide firmar una hipoteca?

R. Que sea consciente de que va a solicitar un préstamo que debe devolver, por lo que debe examinar cuidadosamente su capacidad de obtener ingresos en el futuro que le permitan repagar la financiación que va a obtener, evitando así la ejecución de la garantía hipotecaria y, por tanto, la venta de su vivienda. Y que debe escuchar bien la información financiera y jurídica que el notario le va a dar cuando le explique el contenido de la escritura de préstamo hipotecario que va a firmar ante él.

P.¿Y a cuánto debería ascender como máximo su endeudamiento?

R.Para unos ingresos de 30.000 euros, no debería superarse el 30 % de los ingresos netos.

P. Tras la sentencia del Tribunal Europeo, algunos jueces han parado algunos procesos de lanzamiento.

R. Lo que ha dicho el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, efectuando un riguroso análisis del proceso de ejecución hipotecaria que no ha hecho con relación a ningún otro país de la Unión (y hay sistemas menos protectores para el consumidor que el nuestro) es que el Estado tiene que modificar la legislación para que se pueda suspender el proceso de ejecución si el deudor considera que existe

Para los casos de exclusión social, la única medida eficaz es el auxilio de las administraciones públicas a través de subvenciones o ayudas.

alguna cláusula abusiva en la escritura de préstamo hipotecario. La realidad es que, desde la Sentencia del Tribunal Supremo de 2009, que estableció que cláusulas de los préstamos hipotecarios podían considerarse abusivas y cuáles no, las entidades de crédito han adaptado sus escrituras a esa doctrina jurisprudencial, siendo escaso el número de incidentes que se han planteado por ese motivo.

P. Pero los jueces sí que han paralizado procesos de desahucios.

R. Sí, la verdad es que se está produciendo una situación de inseguridad jurídica, pues los criterios son muy dispares entre los distintos juzgados, situación que se mantendrá hasta que el Parlamento no apruebe la norma que en estos momentos se está tramitando.

P. El caso de los impagados no hunde al sistema. Realmente, son un 3 % de las hipotecas que

No se deberían adoptar medidas que incentiven a que quienes puedan pagar no lo hagan. Pero es positivo que se introduzcan reformas que ayuden a quienes lo necesitan a poder reestructurar sus deudas”

no se pagan y de ellos son muy reducidos los casos de exclusión social, un 0,23%.

R. Efectivamente, el porcentaje de impagos en los préstamos hipotecarios de vivienda individual es, porcentualmente, bajo, por lo que deben establecerse medidas que no incentiven al impago a aquellos que pueden pagar, si ello se hace así, es cierto que, como dice José Luis Batalla, el sistema no se

debe hundir por ello. Pero insisto, no se debe incentivar al impago a las personas que sí que tienen capacidad de afrontar el pago de sus deudas, que no forman parte de colectivos vulnerables, porque lo contrario sí que puede dañar mucho al sistema crediticio español. El dinero que las entidades financieras prestan es el que toman prestado de sus clientes, y por ello es esencial preservar la solvencia de las entidades y el ahorro de sus depositantes.

R. Pero no me negará que ha habido abusos de directivos de determinadas entidades de crédito, con indemnizaciones millonarias y una muy mala gestión.

R. Según las noticias aparecidas en medios de comunicación, sin duda en algunas entidades de crédito sí que ha podido darse casos de abuso y malas prácticas, que sin duda deben ser perseguidas y, en su caso, sancionadas.

Rafael Bardají

Los tuiters amig@s de esPosible dan difusión a la revista haciendo un RT

@esPosibleOnline



Felipe Cortés Leddy @FelipefromChile



Fernando Legrand @RSEOnline



Irán Nash @IRANNASH



Jorge Osorio-Vargas @OsorioVargas



Raúl Baltar @raulbaltar



Alexander Boto @alexanderboto



PROhumana @PROhumana



ComunicaRSE @ComunicaRSE



Ma. José Calvimontes @mjcalvimontes



Jordi Jaumà Bru @dresponsible

Entidades amigas



Gracias a las entidades amigas es **Posible** llegar a muchos más lectores

Si quieres participar como entidad amiga de la revista envía un correo a revistaesposible@ecodes.org

Si quieres saber más sobre las entidades amigas pincha aquí

El vinilo nunca muere

Seguro que tenéis algún disco de vinilo rayado o inaudible por casa. ¿Habéis pensado en darle un nuevo uso? Podéis buscarle multitud de utilidades, tantas hasta donde llegue vuestra imaginación. Nosotros os proponemos una muy sencilla y original de reciclarlo.

Hay que conseguir que el vinilo se ablande con el calor para poderlo modelarlo.



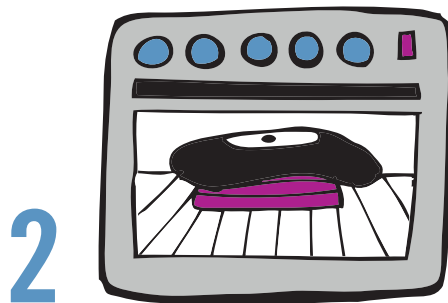
1 Calentamos el horno a 180° durante 10 minutos. Sacamos la bandeja del horno y ponemos papel de aluminio sobre ella.

Colocamos un bol de cristal apto para horno y encima de este bol (del revés) colocamos el vinilo. ¡Y a calentar!

RECICLA VINILOS

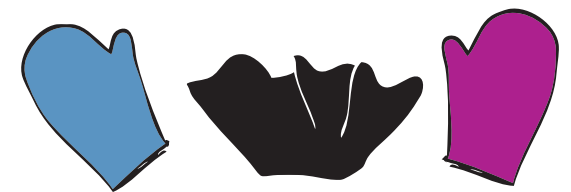
materiales necesarios

- disco de vinilo
- horno
- bol de cristal o recipiente (que se pueda meter al horno)



2 Lo dejamos unos minutos (¡vigilándolo siempre porque se funde muy rápido!). Cuando veamos que el vinilo empieza a caer sobre el recipiente es hora de sacarlo con mucho cuidado porque quema. Ahora podemos modelarlo a nuestro antojo y dejarlo enfriar.

3



El resultado puede servir como guarda-todo, bol para las palomitas, revistero, reloj... Se puede dejar así o decorarlo al gusto.

Para ver más ideas::

hazloinmortal.blogspot.com.es

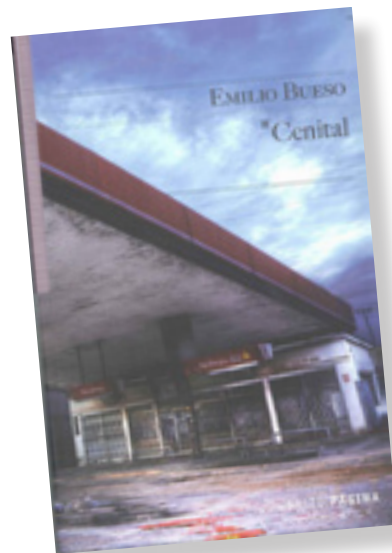
www.facebook.com/loveandink.rbk



Diseño e ilustración: **Rebeca Sánchez Valimaña**

Cenital, una novela sobre la crisis del petróleo

Cenital es la tercera novela del castellanense Emilio Bueso, un autor que lleva años dedicándose a eso tan digno que se llama literatura de género y que en esta obra levemente futurista (ambientada en 2014) retrata una España devastada por el cataclismo mundial producido por el fin del cenit del petróleo, es decir, ese momento en el que la extracción de crudo llegará a su máxima capacidad y decaerá en picado produciendo graves cambios a nivel demográfico y alimentario. Esta situación, que nos lleva a un país poblado de modernas ruinas, se construye de manera muy inteligente retratando las vidas de un grupo de personas reunidas en un asentamiento autosuficiente entre el norte de Castellón y el sur de Aragón que, previniendo la debacle, deciden auto-organizarse a través de internet y bajo el liderazgo de un profeta de la austeridad petrolífera creando una comunidad que tiene mucho de ecologismo oscuro y medieval. Esa parte del libro es excepcional y terriblemente inquietante porque al comparar las vidas de estos personajes antes y después del cataclismo el autor crea una serie de vínculos entre ese futuro probable y nuestro presente inevitable, ya que entre los habitantes de "Cenital", pues así se llama ese asentamiento, se encuentran jóvenes paradas, afectados por las hipotecas, simpatizantes del 15M y algún que otro peón económico cansado de su papel en la crisis.



La crisis en la novela

Porque la crisis está presente a lo largo de toda la novela y no sólo la futura crisis petrolífera sino muy especialmente la actual crisis económica y política que se inserta en la trama a través de paisajes alucinados pero reales, deudores tanto de las novelas de Ballard como de las extravagantes políticas de gasto público de los últimos años. En *Cenital* están los aeropuertos abandonados, las grandes infraestructuras desconchadas y las ciudades de vacaciones frente a las que encallan los barcos petrolíferos como si imitaran a las ballenas. Ese es otro aspecto completamente

extraordinario y remarcable de esta novela que la integra dentro de la ciencia ficción producida en tiempos de crisis y como crítica política.

Por último y para aderezar un libro que engancha y acongoja desde la primera línea la obra está marcada por discursos para literarios que alimentan su condición de obra de culto que van desde las desgraciadas desdichas de su publicación (la editorial que la sacó al mercado quebró) hasta los discursos de lectores fanáticos que confunden al autor con el protagonista y le piden que levante esa comunidad que resistirá la crisis del petróleo. Entre esa maraña de lecturas una cosa parece clara: no sabemos cómo de reales serán las predicciones de Emilio Bueso pero su obra claramente es sintomática de la extraordinaria ciencia-ficción que se está escribiendo actualmente.

palomitasenlosojos.com

El autor

Emilio Bueso nace en Castellón, en 1974. Es ingeniero de sistemas. Su trayectoria como autor arranca en el realismo sucio y se adentra en la narrativa de terror, género que ha cultivado publicando relatos en diversas antologías y firmando las novelas *Noche Cerrada* (Verbigracia, 2007) y *Diástole* (Salto de Página, 2011). Su relato recogido en *Aquelarre. Antología del cuento de terror español actual*, en esta misma colección, le ha valido los premios Noche (2011) y Domingo Santos (2009). *Cenital* es su primera novela de anticipación. Probablemente también la última, pues no cree que el porvenir dé para mucho más.

Huella de carbono, transporte de alimentos y comercio justo

Fairtrade acaba de publicar el nuevo dossier “El Comercio Justo y el Transporte de los Alimentos” que trata de esclarecer la relación entre la sostenibilidad y la importación de alimentos.

En los países anglosajones en ocasiones se habla de “foodmiles” para analizar el impacto medioambiental que tiene el transporte de nuestros alimentos en este mundo cada vez más globalizado. Es positivo y muy necesario tratar de evitar que la leche que tomamos cada día recorra largas distancias hasta llegar al vaso de café. A raíz de este planteamiento surge el concepto del comercio de proximidad, tan positivo para el desarrollo local.

“Foodmiles” versus Huella de carbono

Cuando se trata de conocer más a fondo el impacto medioambiental de un producto, es sin embargo imprescindible tener en cuenta más factores a parte del transporte. Si nuestro indicador es la huella de carbono del producto tenemos en cuenta también el CO₂ generado en la producción, el procesamiento, el almacenamiento y el transporte al punto de venta final.

En este sentido el dossier contiene ejemplos concretos que llevan a la conclusión de que los kilóme-



Definiciones

- El término inglés “foodmiles” se refiere a la distancia que recorre un alimento desde su lugar de producción hasta llegar al consumidor
- La “Huella de carbono” de un producto es la cantidad de CO2 generada por la producción, el procesamiento, empaque y transporte de este producto. En el análisis la producción se incluye CO2 “escondido”, como por ejemplo en los fertilizantes que se usan como insumos y en cuya producción se ha generado a su vez mucho CO2
- Por “sostenibles” se entienden productos que lo son teniendo en cuenta las tres dimensiones de la sostenibilidad: la ecológica, la económica y la social.

tros que cada producto recorre en transporte influyen, pero no son el indicador más importante para valorar el grado de sostenibilidad de un alimento.

¿Puede ser “sostenible” un producto que ha viajado miles de kilómetros?

El Comercio Justo ha demostrado ser una herramienta muy eficaz a la hora de fomentar el desarrollo rural y la agricultura sostenible. La mayor parte de los pro-



ductos de Comercio Justo proviene de Cooperativas de Pequeños Productores. Sus miembros trabajan sus tierras de forma tradicional, a la vez que incorporan nuevos conocimientos de agricultura sostenible y amigable con el medio ambiente haciendo un uso racional del agua, de la energía y de los fertilizantes.

El Comercio Justo es una alternativa sostenible para la producción

El clima, la forma de cultivo, el uso de métodos tradicionales, el cultivo en pequeñas parcelas etc. son factores que favorecen una huella de carbono baja en la producción de muchos productos de Comercio Justo. A ello hay que añadir la importancia social y económica que la venta de estos productos tiene para los productores y sus comunidades, y para el desarrollo de regiones enteras.

Para saber más:

- Leer el dossier “El Comercio Justo y el Transporte de los Alimentos”
- Así influye el Comercio Justo en el desarrollo rural: Acceder al estudio de impacto del instituto Ceval
- Más información sobre la huella de carbono por ejemplo en la Web del proyecto CO2me
- Y, como siempre: Busca este sello cuando haces la compra





Última promoción de estudiantes del Aula de Ecodiseño de Bilbao, en el acto de celebración del décimo aniversario de la iniciativa, el pasado mes de noviembre.

Aula de Ecodiseño 2013: en marcha una docena de proyectos ecoinnovadores en pymes vascas

Las empresas vascas Bellota Herramientas, Bodegas Berroja, Construcciones Balzola, Dhemmen Design, Ebaki, Egoin, Gámiz, G&C Arquitectos, Maderas de Llodio, Protec, TESA y Termogenik desarrollan proyectos de ecodiseño y ecoinnovación gracias al Aula de Ecodiseño, un proyecto pionero que acoge la Universidad del País Vasco (UPV-EHU) y que ha cumplido ya 11 años .

El Aula de Ecodiseño, iniciativa promovida por BEAZ Bizkaia, Ihobe y la Escuela Técnica Superior de Ingeniería de la UPV-EHU, pone en marcha por undécimo año consecutivo esta experiencia, por un lado formativa para los estudiantes participantes, y por otro, impulsora para las pymes y empresas que quieren dar sus primeros pasos en el mundo del ecodiseño. En la presente edición, el Aula de Ecodiseño, emplazada en Bilbao, ha formado en diseño integral de producto y ecodiseño aplicado a la edificación a un total de 10 alumnos y alumnas de la Universidad del País Vasco (UPV-EHU).

Los alumnos/as, que han recibido un curso presencial e intensivo durante 4 meses (de septiembre de 2012 a enero de 2013), se incorporan ahora a las empresas de acogida para la puesta en marcha de aquellos proyectos de ecodiseño en los que las pymes necesitan apoyo técnico y asesoramiento experto que los alumnos/as pueden ofrecer. Los responsables técnicos de coordinación del Aula de Ecodiseño supervisan y realizan un seguimiento detallado del trabajo del alumno/a, tutorizando el desarrollo íntegro de los proyectos.

Las empresas ecodiseñadoras de esta edición pertenecen a sectores muy diversos, desde el sector herramienta (Bellota Herramientas), al sector vitivinícola (Bodegas Berroja), pasando por empresas del campo del diseño (Dhemmen Design), la arquitectura y la construcción (Construcciones Balzola y G&C Arquitectos), el sector cerrajero (TESA) o el sector mobiliario y madera (Ebaki, Egoin, Gámiz, Maderas de Llodio, Protec y Termogenik). Los proyectos van desde acciones concretas, como puede ser calcular



Ekodiseinu gela

Aula de ecodiseño

Promotores del Aula de Ecodiseño

- Ihobe: www.ihobe.net
- BEAZ: www.beaz.bizkaia.net
- Escuela Técnica Superior de Ingeniería - UPV-EHU:
www.ingeniaritza-bilbao.ehu.es
- Proyecto Aula de Ecodiseño:
<http://www.ihobe.net/Paginas/Ficha.aspx?IdMenu=b394e46d-d325-4733-a9ac-7a71cf48ff36>

12 empresas, 10 proyectos de ecodiseño

BALZOLA CONSTRUCCIONES

Manual de Buenas Prácticas Ambientales para proyectos y ejecución de obras.

BELLOTA HERRAMIENTAS

Desarrollo de un nuevo mango con criterios de ecodiseño.

BODEGAS BERROJA

Análisis de la Huella de Carbono de Bizkaiko Txakolina.

DHEMEN DESIGN

Implantación del Sistema de Gestión del Ecodiseño según Norma ISO 14006.

EBAKI, GÁMIZ, MADERAS DE LLODIO, (CLUSTER HABIC)

Análisis de Ciclo de Vida (ACV) de diferentes productos fabricados en madera.

EGOIN

Declaración Ambiental de Producto (EPD) para soluciones constructivas en madera.

G&C ARQUITECTOS

(González Cavia y Cabrera. Arquitectura, Urbanismo y Paisaje, S.L.P)

Catálogo de soluciones de urbanización sostenible.

PROTEC

Declaración Ambiental de Producto (EPD) para sistemas estructurales de madera.

TERMOGENIK

Declaración Ambiental de Producto (EPD) para productos de madera modificada.

TESA

Incorporación del ecodiseño en el departamento de Ingeniería.

la Huella de Carbono de un producto, a proyectos de estrategia sostenible para la empresa, como implementar en la organización un Sistema de Gestión del Ecodiseño reconocido internacionalmente: la Norma ISO 14006 con la que ya trabajan cerca de 200 empresas en España.

La aplicación del ecodiseño en los productos de

una firma o la adopción de esta forma sostenible de producción aporta a las empresas, entre otras ventajas, un importante ahorro de recursos energéticos y materias primas, con un potencial medio de reducción de costes de entre un 10 y un 20%.

Desde la puesta en marcha de la colaboración universidad-empresa del Aula de Ecodiseño en

el año 2002, más de 50 organizaciones del País Vasco han podido desarrollar sus proyectos de ecodiseño, y se han formado cerca de un centenar de alumnos/as. El proceso de solicitud para participar en la próxima edición del Aula de Ecodiseño, tanto para alumnos/as como para empresas, se abrirá el próximo mes de septiembre de 2013.



JOSENA
CARRASCO



esPosible

LA REVISTA DE LA GENTE QUE ACTÚA