



PROPUESTAS DE LA ASOCIACION DE DIRECTORAS Y GERENTES DE SERVICIOS SOCIALES SOBRE

ESTRATEGIAS AUTONÓMICAS Y LOCALES EN MATERIA DE DESAHUCIOS

Valoramos muy positivamente el interés de muchos de los Ayuntamientos recién constituidos para la paralización de los desahucios, convirtiendo esta cuestión en una prioridad, y contribuyendo a poner de nuevo este tema en el mayor interés informativo.

Pero la necesidad de dar una respuesta inmediata a familias en riesgo de desahucio no debe hacernos olvidar que el problema debió y debe ser abordado a nivel central. Que se necesita una legislación a nivel estatal en materia de sobreendeudamiento de particulares o de enjuiciamiento civil convergente con el resto de países de la OCDE. Es inadmisibles que la presión de las entidades financieras y la falta de determinación gubernamental hayan impedido que nuestro país tuviera un marco jurídico protector de esta naturaleza, lo que ha supuesto (aún supone) un sufrimiento extraordinario a decenas de miles de familias, y también una barrera evidente para la mejora económica y el crecimiento. Limitar la responsabilidad patrimonial universal, matizar la declaración -unilateral y sistemática- del vencimiento anticipado de los créditos o posibilitar sistemas de protección de la quiebra de particulares y en especial de bienes tan básicos como la vivienda, son asuntos inaplazables para la ciudadanía y hasta saludables para la economía.

Resulta comprensible y necesario que ante la cortedad de las respuestas globales, los gobiernos autonómicos y locales, en un ejercicio de cercanía, se pongan manos a la obra para paliar las graves situaciones que huelga comentar aquí. Si bien esto es muy loable, conviene, a nuestro juicio, ordenar las actuaciones y delimitar los ámbitos para que no generar falsas expectativas ni un exceso inasumible y desordenado de respuestas tan atomizadas como bienintencionadas.

Por nuestra experiencia acumulada en este campo sugerimos la aplicación simultánea de las siguientes estrategias:

ATENCIÓN INTEGRAL: Ninguna familia en riesgo de desahucio tiene esa única amenaza sobre sí. La experiencia nos dice que son situaciones en las que los problemas se acumulan y afectan a muchas facetas vitales: desempleo de larga duración o sub-empleo, otras deudas, salud deteriorada, estados de shock, ansiedad, relaciones familiares alteradas, sentimientos de fracaso, angustia, pérdida de apoyos de entorno... Por eso es necesario abordar estas situaciones de forma integral, aunando al menos las perspectivas jurídica, financiera y social. En este sentido, el sistema de Servicios Sociales, puede y debe actuar como interlocutor público que movilice y ordene los recursos urgentes y necesarios para que la unidad familiar afronte la situación con garantías de recuperación. NO BASTA CON PARAR UN DESAHUCIO. Ni siquiera basta con reestructurar la deuda familiar. Además hay que posibilitar que mucha gente REESTRUCTURE SU VIDA tras un impacto brutal. Las medidas aisladas no pasarán de lo meramente paliativo.

Las personas afectadas, dentro de la gravedad de su situación, deben contar con un mínimo abanico de opciones informadas para adoptar sus propias decisiones. La pérdida de control sobre la propia vida es quizás lo más DEMOLETOR PARA LAS PERSONAS.

ATENCIÓN PÚBLICA: Con independencia de la importantísima labor que estén realizando las PAH en cuanto a denuncia pública y presión sobre situaciones a todas luces injustas, los Poderes Públicos no pueden permanecer impasibles ante un fenómeno que deriva en situaciones que



vulneran de facto derechos fundamentales y contenidos en tratados internacionales como la Carta de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Sin los adecuados instrumentos jurídicos, el terreno que pisa una Administración Pública al inmiscuirse en una relación jurídico-privada, como la derivada de un contrato de alquiler o de un préstamo hipotecario, es relativamente resbaladizo. No obstante, cuando el bien jurídico a proteger es la INTEGRIDAD Y SEGURIDAD DE LAS PERSONAS se justifica plenamente esa irrupción de lo público en lo privado. La legitimidad para crear dispositivos públicos que atiendan a las personas en riesgo de desahucio es total y además es imprescindible hacerlo para garantizar la seguridad jurídica.

TRATAMIENTO PROFESIONAL E INDIVIDUALIZADO: No hay remedios mágicos. Por ejemplo la buena prensa de la “dación en pago” ha generado una falsa expectativa de *súper-solución* a todos los males hipotecarios. Nada más lejos. De hecho, una dación en pago con abandono del inmueble es, en la práctica, una importante pérdida patrimonial y emocional (sin deudas... pero en la calle y destrozados) y su aplicación sistemática sería trágica. Es preciso detenerse en el tratamiento INDIVIDUALIZADO de cada situación y aplicar un arsenal de soluciones posibles mucho más amplio y complejo (dentro de las limitaciones existentes en España). De hecho, actualmente, el riesgo de desahucio ya no se refiere sólo a las deudas hipotecarias, sino que se produce mayoritariamente por el impago de alquileres. Son situaciones diferentes que requieren, abordajes diferenciados:

- **Ejecución hipotecaria:** Procede, intentar en primera instancia fórmulas de reestructuración de la deuda pendiente, siempre que sea posible (sin perder la propiedad ni la inversión familiar realizada). Solo cuando es inviable conservar la propiedad debe plantearse la dación en pago (para no quedar en posición deudora posterior), eso sí, combinada con un alquiler social que sea asumible por la familia para posibilitar la permanencia en el mismo inmueble por un mínimo de tres años.

Hay que agotar siempre otras soluciones previas que pasan por reestructurar la deuda pendiente mediante carencias, bajada de tipos, supresión de cláusulas abusivas, reunificación de deudas, quitas, etc, y todo ello dentro de un plan de pagos realista y diseñado a medio plazo (entre 5 y 8 años) para posibilitar la recuperación de la economía familiar.

Aquí es imprescindible que se utilice la mediación PÚBLICA entre afectados particulares y entidades financieras. Estas deben PONER A DISPOSICIÓN INTERLOCUTORES ÚNICOS Y CON PODER BASTANTE (no se trata de negociar con cada sucursal...).

- **Impago de alquiler:** Aquí no queda sino analizar el caso y ayudar a enervar la deuda con los propietarios individuales por la vía de ayudas monetarias si se estima que el caso es viable a futuro. Si no quedase otro remedio y hay que abandonar el inmueble, se debe hacer SIEMPRE desde la certeza de una alternativa habitacional siempre dentro del contexto de referencia de la familia. Esto es mucho más complejo porque en muchas ocasiones la supervivencia del acreedor depende del cobro de la renta en un fenómeno en cascada.

La conexión de diversas medidas con el sistema de servicios sociales es evidente. Es imprescindible combinar las soluciones apuntadas con el apoyo personal y con el acceso a prestaciones de renta mínima y otras que aseguren la ATENCIÓN INTEGRADA. Los sistemas de salud y de empleo pueden tener un papel esencial en algunos casos.

CONSENSO Y PARTICIPACIÓN: Desde la responsabilidad pública, en los sistemas de tratamiento integral existen agentes cuya implicación resulta casi inexcusable.



Las **ENTIDADES FINANCIERAS** son un agente imprescindible ya que tienen la posibilidad real de facilitar las soluciones adecuadas a cada caso. Existen fórmulas mucho más inteligentes que las adoptadas hasta ahora –si bien es cierto que son cada vez menos proclives a los lanzamientos-. Ya sea en las ejecuciones hipotecarias o en las demandas por impago de alquiler, es muy importante conseguir la **COMPLICIDAD DE LOS JUZGADOS** (jueces y secretarios judiciales). Ya hay territorios donde se han implementado protocolos de alerta e intercambio de información para garantizar que jamás se produzca un desalojo forzoso y sin alternativa habitacional. En este plano jurídico, los **COLEGIOS DE ABOGADOS** también pueden tener un papel muy importante.

También el **TERCER SECTOR** de la acción social debe incorporarse a los protocolos que se diseñen ponerse al servicio de la atención integral.

NO INVENTAR LO QUE YA FUE INVENTADO: Existen desde hace años iniciativas de intermediación con entidades financieras diseminadas por todo el territorio del Estado tanto a nivel autonómico como local. A Comunidades Autónomas como Cataluña (con OFIDEUTE) le siguieron el País Vasco, Castilla y León o Galicia. Con matices diversos se trata de programas que tratan el problema hipotecario de forma muy eficiente y que curiosamente han recibido más reconocimiento internacional que interno.

En el plano municipal sería imposible citar todas las iniciativas. Tarrasa (ciudad pionera en este aspecto) o Fuenlabrada serían ejemplos a considerar.

Gracias a las experiencias acumuladas (hay hasta manuales que por cierto no ha pedido ningún partido político), el plazo para poner en marcha un dispositivo mínimamente razonable de SERVICIO PÚBLICO DE TRATAMIENTO DEL RIESGO DE DESAHUCIO podría ser de DOS A TRES MESES con la suficiente voluntad política y todo ello casi a COSTE CERO (contando con los funcionarios de SSSS, consumo, etc... ya existentes). El único coste directo es el relativo a las ayudas monetarias de urgente necesidad que haya que poner encima de la mesa (cuotas, enervación en alquileres y otros gastos en reestructuraciones). A cambio, el beneficio es INMENSO en términos humanos y FINANCIEROS.

CONSIDERAR SIEMPRE EL IMPACTO CONVIVENCIAL DE LAS MEDIDAS DE VIVIENDA: Las políticas de “realojo” son delicadísimas. Es muy peligroso realojar a familias con tan serios problemas fuera de su contexto primario o en entornos poco integrados. La gente no es un rebaño de ganado, no es un bien semoviente al que “estabular” a capricho (de ahí el estrepitoso fracaso del Fondo Social de Viviendas). Ya se ha experimentado eso de “proporcionar” un bloque de viviendas vacías y meter ahí a “*los desahuciados*”. Es un error de proporciones inmensas cuyo tratamiento posterior es costosísimo humana y económicamente. Esa aparente solución de hoy se convertirá en un serio problema para mañana, generando incluso casos de chabolismo vertical.

Las personas deben poder reestructurar sus vidas en su contexto. La ligazón al contexto social-vecinal es imprescindible porque constituye el punto de apalancamiento esencial para la recuperación de la situación individual y familiar.

Cada medida que se adopte en términos de proporcionar vivienda pública a población desplazada interna (que es como se denominaría a esta población en lenguaje de Naciones Unidas) debe conllevar un serio análisis del impacto convivencial.

Los desplazados internos pueden ser una tónica si los desahucios de alquiler empiezan a encadenarse (fenómeno de pluridesahucio). Es difícil imaginar una situación de mayor exclusión social y vulnerabilidad.



ASOCIACION ESTATAL DE
DIRECTORES Y GERENTES EN
SERVICIOS SOCIALES

LA MAYORÍA DE LAS PERSONAS Y FAMILIAS AFECTADAS PARTÍAN DE UNA POSICIÓN SOCIAL MUY INTEGRADA. EL PASO DEL TIEMPO SIN SOLUCIONES DESTRUYE LA INTEGRACIÓN Y LA SUSTITUYE POR EXCLUSIÓN SOCIAL LENTA PERO INEXORABLEMENTE.

Por último, nos ponemos a su disposición para aportar la experiencia acumulada por nuestra Asociación en esta materia, así como la de algunos de nuestros socios/as que han participado de forma muy activa en la puesta en marcha y en el desarrollo de algunas de las más avanzadas y exitosas experiencias de servicio público de tratamiento de riesgos de desahucios

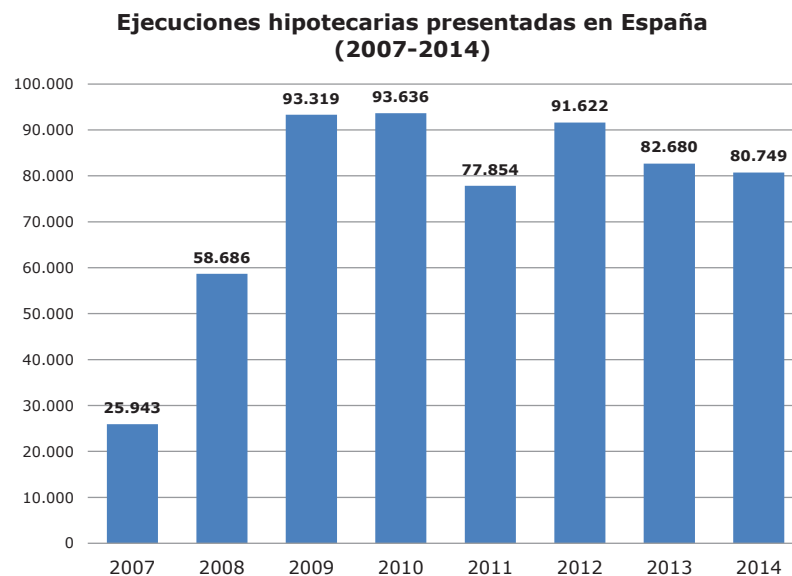
Para más información: José Manuel Ramírez Navarro. Presidente de la Asociación Directoras y Gerentes de Servicios Sociales e-mail: directoressociales@hotmail.com



INFORME DEL ESTADO SOCIAL DE LA NACIÓN 2015 ELABORADO POR LA ASOCIACION DE DIRECTORAS Y GERENTES DE SERVICIOS SOCIALES CAPITULO SOBRE LOS DESAHUCIOS

Como resultado de lo anterior; el endeudamiento familiar ligado al desempleo y a la falta de un sistema eficaz de protección de los deudores hipotecarios¹ (personas físicas y autónomos que garantizaron sus préstamos para la actividad con la vivienda), el número de ejecuciones hipotecarias en España sufrió un incremento exponencial que aún no ha realizado todo su recorrido.

Obviamente no todas las ejecuciones hipotecarias se refieren a personas físicas y, dentro de estas, a su vivienda habitual. Sobre este extremo la ausencia de datos completos ha sido la pauta. Es en los últimos trimestres cuando se va desgranando una estadística a este respecto por lo que no se puede establecer la serie histórica de la afección sobre las viviendas familiares.



Elaboración propia. Fuente: CGPJ. Estadísticas de efectos crisis en los órganos judiciales

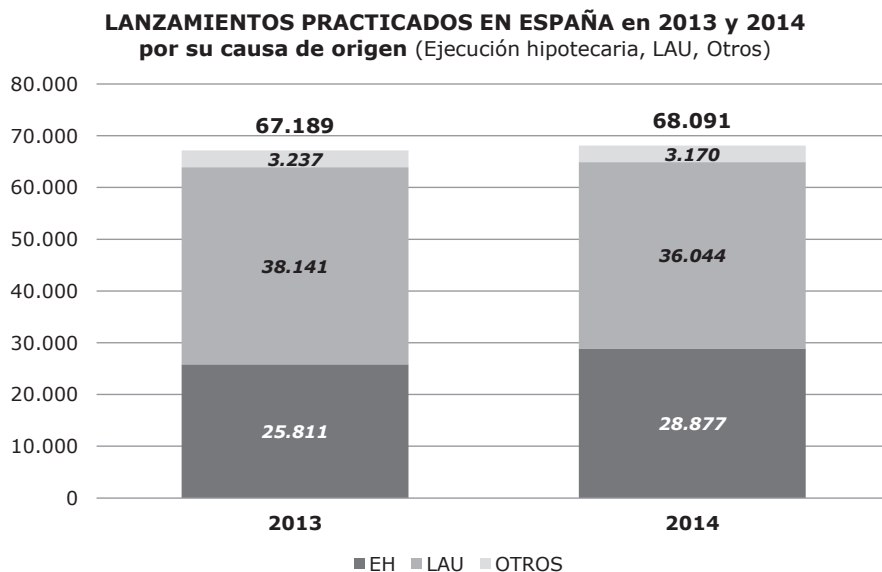
Cabe estimar que de las más de 600.000 ejecuciones hipotecarias entre 2007 y 2014, bien podrían haber afectado a la vivienda habitual de particulares un 53%, lo que arrojaría una cifra demoledora de más de 320.000 ejecuciones sobre vivienda habitual en 8 años.

¹ Nos remitimos al Informe-Propuesta que la Asociación Estatal de Directoras y Gerentes de Servicios Sociales remitió a todos los grupos parlamentarios y al propio Ministerio de Economía y Competitividad a inicios de 2012. En él planteábamos el problema y las alternativas que pasaban por un sistema de reestructuración de la deuda de particulares y autónomos similar a los existentes en países del entorno como Alemania, Austria, Francia o Bélgica. Desgraciadamente ahora –en 2015- se ve la necesidad o la oportunidad de incorporar tímidas medidas en esa dirección. Demasiado tarde para miles de familias.



No todas las ejecuciones hipotecarias terminan necesariamente en un lanzamiento (desahucio) y, mucho menos, de forma inmediata. La última estadística sobre lanzamientos del CGPJ, indicaría que en 2014 se habrían producido 28.877 lanzamientos como consecuencia de ejecución hipotecaria (25.811 en 2013), de los que desconocemos cuántos se corresponden con primeras viviendas de familias pero que extrapolando un 77% (Colegio de Registradores) alcanzarían el desalojo de más de 22.000 familias solo en el último año. A esta habría que sumar quienes “pactaron” una dación en pago (que suele venir acompañada de la obligación de abandono del inmueble). No hay aún datos del último ejercicio pero seguramente se superarán las 10.000 entregas pactadas de vivienda.

Por otra parte hay que añadir a este un problema de calado cuantitativamente mayor que es el desahucio por la vía de la Ley de Arrendamientos Urbanos (“desahucio exprés” según la norma aprobada por el anterior gobierno) que ha supuesto practicar, nada menos que 36.044 lanzamientos en 2014.



Elaboración propia. Fuente: CGPJ. Estadísticas de efectos crisis en los órganos judiciales. IV-T 2014.

Entre unas y otras circunstancias se puede estimar que **cada año son más de 40.000 familias se ven obligadas a abandonar sus viviendas por no poder pagar ya sea su alquiler o su hipoteca.**

Se puede estimar que más de 40.000 familias se vieron obligadas a abandonar su vivienda el pasado año por no poder pagar su alquiler o su hipoteca



Indudablemente, a las medidas que habría que implementar para solventar la posición deudora coyuntural de miles de familias, habría que incorporar medidas que aseguren por todos los medios un alojamiento digno como derecho humano fundamental.

Por otra parte, se echa de menos una atención integral a estos problemas ya que nunca se presentan aislados de otros. Así, el riesgo de pérdida de la vivienda tiene unas consecuencias psíquicas y sociales gravísimas en las personas que afrontan esta dura situación.

Personas y familias pluridesahuciadas. En el extremo de la crueldad legal e institucional, estamos encontrando situaciones de personas y familias que podríamos llamar *pluridesahuciados*: sufrieron un desahucio de su vivienda en propiedad por impago de la hipoteca; algunos meses o algunos años después sufrieron un nuevo desahucio por impago de alquiler; sin ingresos o con ingresos extraordinariamente reducidos, carecen de cualquier alternativa que no sea la calle, por lo que se ven abocados a ocupar viviendas vacías y, en esta situación, se enfrenta a los consiguientes desalojos.

Es fácil imaginar la carga de sufrimiento, el estrés y la angustia que acompaña estas situaciones, y más aún cuando en ellas hay menores afectados. Una mujer, a punto de sufrir su segundo desahucio (el primero en su propio domicilio, ahora en el de su madre, ya anciana, con la que había vuelto a convivir), definía su situación diciendo que se encontraba *exiliada de su propia vida*.

Más información en.

<http://www.directoressociales.com/images/documentos/INFORME%20ESTADO%20SOCIAL%202015%203.pdf>



La PROPUESTA QUE PLANTEAMOS HACE CUATRO AÑOS CON ANALISIS COMPARADO DE LEGISLACION DE PAISES DE LA OCDE.

En todos los países desarrollados existe una figura judicial de protección de los particulares sobreendeudados. Salvo en España. En ningún otro país se les abandona de tal manera, ni se crean las situaciones de absoluta desesperanza que genera nuestro sistema. Incluso en países de corte liberal, como los EE.UU, se entiende que los ciudadanos necesitan una segunda oportunidad, porque sin ella sería imposible mantener una cultura emprendedora como la que caracteriza a la sociedad americana: el impulso generador de riqueza (y empleo) no se deja exclusivamente en manos de las corporaciones, sino que las personas y las familias juegan un papel esencial. En ese país el deudor no arrastra su deuda de por vida. Paga con lo invertido, pero no con todos sus bienes presentes y futuros como sucede en España.

La responsabilidad universal ilimitada es una auténtica anomalía de nuestro ordenamiento jurídico. La absoluta desigualdad en la que se encuentra el acreedor -entidad financiera- frente al deudor de un crédito hipotecario, es algo insostenible. La falta de una tutela judicial efectiva ante un desahucio (una actuación que se lleva a cabo sin necesidad de concurso o vista previa de un juez), una aberración jurídica. Y esta absoluta desprotección del particular sobreendeudado, algo único en el conjunto de países desarrollados.

También en esta materia es imprescindible avanzar hacia la convergencia con los países más avanzados de Europa y de la OCDE. Habría que poner en ello tanto empeño como el que se ha puesto en abordar la reforma de la banca o la del mercado laboral. Hay que cambiar las leyes para proteger a las personas en situación de sobreendeudamiento. Es lo que propusimos desde la Asociación Estatal de Directoras y Gerentes de Servicios Sociales, al Ministerio de Economía y al Congreso de los Diputados (Disponible en <http://www.directoressociales.com/documentos/familia-y-crisis.html>)