

Etxetik kaleratuak

Bankuen negoziazio borondatearen menpe

Hipoteka ordaintzeko arazoak hasten direnetik, zein urrats emango ditu bankuak eta zein alternatiba ditu norberak, etxetik kaleratua izan baino lehen? Legeak konponbiderako bideak eskaintzen ditu, baina bankuak du azken hitza, bere esku dago negoziatzea, eta sarri ez du horretarako asmorik. Bankua beti da garaile.

MIKEL GARCIA IDIAKEZ

2011KO LEHENENGO SEI HILABETEETAN, 1.379 pertsona edo familia kaleratu zituzten etxetik Hego Euskal Herrian, hots, batez beste egunero ia zortzi. Nola iritsi gara egoera latz honetara? Espainiako Estatuan, Aznarren Gobernuak liberatutako Lurzoruaren

Legeak bide eman zion etxebizitzak eraikitzearen boom kontrolgabeari. Lurren deskalkazioan oinarritutako politika urbanistikoak edozein lekutan eraikitzea ahalbidetu du urtean, aise eta azkar. Eta zereginetan, sektore ugariaren laguntza izan dute politikariek: erai-

Joan den urriaren 31n etxetik bota zutenetik, Gloria Rodriguez 36 urteko gasteiztarra (irudian, ezkerrean) amaren etxera joan da bizitzera, 5 eta 10 urteko bi seme-alabekin.



ALEX LARRETXI



kitzaileek erruz altxatu dituzte etxebizitzak, bankuek errazegi banatu dituzte kredituak –sarri maileguak itzultzeko ahalmena kontuan hartu gabe– eta notarioek, tasatzaileek, gestoreek, jabetzaren erregistratzaileek... parte hartu dute jokoan.

Eta guk? Zein neurritan probestu dugu testuingurua gure baliabide ekonomikoek gaindi bizitzeko? Badaude halako salbuespenak, baina orokorrean kontsumitzaileak kaltetuenak izan garelako azpimarratu du Lucia Fernandezek. Adicae Banku, Kutxa eta Aseguru Erabiltzaileen Elkarteko kide da Fernandez, eta oker bakarra leporatu die kontsumitzaileei: kultura finantzariorik ez izatea. “Gutxienez, krisiak balio dezala jendea jabetzeko garrantzitsua dela ondo irakurri gabeko kontratuak ez sinatzea, gure kontu finantzarioen egoeraz gehiago arduratzea –komisio eta interesengatik zenbat kobratzen diguten...–, ulertzen ez dugun gaietan aholkulariak bilatzea”. Kultura finantzario ezak –eta mailegu-emaile pribatu baten jokaera zalantzagarriak– eragin zuen Bergarako Kukullaga Goikoa baserriaren afera sonatua, eta kontratuen letra txikia ez irakurtzeak bultzatu du baita ere, besteak beste, Gloria Rodriguez gasteiztarraren kaleratzea –ikusitako azken orriko koadroa–.

Prozesua, pausoz pauso

Hipoteka-maileguaren kuota ordaindu gabeko hirugarren edo laugarren hilean, gure

aurrezki kutxaren edo bankuaren sukurtsalak zentralera bidaliko luke espediente hori, eta teoriarik, arrisku sailak gure ekonomia eta lan egoera ikertu ostean, arazoa konpondu baldin badaiteke negoziatzea proposatuko ligitu. Praktikan ordea, gehienetan ez da hala gertatzen, Lucia Fernandezek azaldu digunez: zuzenean sail juridikora bidaltzen dute espedientea eta bide judiziala abiatzen da. Halako batean –6-9 hilabete ere pasa daitezke– eskutitza iritsiko zaigu, ordaintzeko eska-

tuz: ordaindu ez ditugun kuota guztien batura eta atzerapen interesak eskatuko dizkigu, edo bestela, horri mailegu guztia gehituko dio. Bi kasuetan, oso zaila da zorrari 20 bat eguneko epean aurre egitea, atzerapen interesek asko puztu dutelako kopurua. Interesok %20-25 artekoak izan daitezke, ordaindu gabeko kuota bakoitza izugarri garestituz. Horri guztiari

prozesu-kostuak gehitu behar zaizkio, horiek ere bezeroak hartzen baititu bere gain, sinatzen dugun hipoteka kontratuan dagoen Erantzukizun Hipotekarioa atalean.

Puntu horretan, martxan da exekuzio hipotekarioa, alegia, bankuak bukatutzat eman du mailegu kontratua eta etxearen jabe egin da. Edozein unetan exekuzioa gelditze-ko aukera ematen du legeak, bankuak eskatzen diguna ez, zor duguna (ordaindu gabeko kuota eta atzerapen interesak) kitatuz gero, baina esan bezala ez da erraza hainbeste diru

Adicae elkarteko Lucia Fernandezek kultura finantzariorik ez izatea leporatu dio kontsumitzaileari. “Gutxienez, krisiak balio dezala jendeak ondo irakurri gabeko kontratuak sinatu ez ditzan”



UNAI BREA

Stop Desahucios, Hipotekak Kaltetutako Plataforma (PAH), M15 mugimendua, Adicae... elkarten mobilizazioek ageriko egin dute milaka familiaren drama. Ezkerreko argazkian, Orkoiengo bizilagun baten kaleratzea geratzeko elkarretaratzea, uztailean. Goian, Berangoko Kukullaga Goikoa baserriko familia bota ez zezaten irailan egindako mobilizazioa.

biltzea. Normalean aurrera jarraitzen du prozesuak, geroz eta kiribilduago, eta azkenerako etxebizitza enkantean jartzen du bankuak: tasatu eta prezio horretan ateratzen da enkantean, baina inork ez badu %100a ordaintzen, salneurria jaisten doa %60ra arte –duela gutxiarte %50era jaitsi zitekeen tasazio balioarekiko prezioa–. Kontua da, Lucia Fernandezek nabarmendu duenez, enkantean abiapuntutzat hartzen den tasazio balioa bera baxuagoa dela erosi zenean baino: “Etxebizitzaren boomaren garaian tasatzaileek balioa igotzeko joera zutelako. Ondorioz, gainera %60agatik saltzen bada, zor handia geratuko zaio oraindik etxea galdu duenari: mailegaren zati bat, atzerapen interesak, prozesuaren

kostuak... Aldiz, bankuak irabazi besterik ez du egin denbora guztian: demagun bost urte-tan hileroko ordaindu dugula hipoteka, batez ere interesetan, horrekin dirua irabazi du; ordaintzeko falta zaigunaren truke, diru oso gutxiagatik, etxearen jabe egin da, eta saltzairekin berriz irabazi du. Eta gainera, zorrek kobratu nahi dizkigu. Negozio borobila da bankuarentzat”. Baita beste hainbatentzat ere, Fotocasa webgunearen iragarkian irakurri daitekeenez: “Enbargatutako etxebizitzak: aukera paregabea merkatuan balio dutena baino askoz gutxiagotatik etxebizitza eskuratzeko”.

Etxebizitarik eta hipotekarik gabe, baina hipotekatuta jarraituko dugu oraindik, ban-

Gloria Rodriguez, etxetik kaleratua

“Ikusten denez bankuak epaileak baino botere handiagoa du”

“Bankutik e-posta bidali zidaten, mesedez etxea uzten nuenean argindarraren eta uraren baja eman nezala adieraziz, ez zutelako gasturik nahi. Moduek ere min ematen dute, jarrera hotz horrek, berdin izan zaielako bi ume etxerik gabe geratzea. Azken finean, nik ez dut zorrik eragin, senar ohiak utzi zion hipotekaren bere zatia ordaintzeari, baina mailegu solidarioa delakoagatik niri eskatu dizkidate atzerapen interesak, gainezka egin dut eta etxea utzi behar izan dut, bestela bankuak nire amaren kontra egingo zuelako, bera baikenuen abal moduan”. Bankuak enkantean saldu duen etxetik pasa den urriaren 31n kaleratu zuten Gloria Rodriguez gasteiztarra, eta 22.000 euroko zorra ordaindu behar du oraindik. “Ez dut laguntza sozialik jaso, lanean nagodelako, eta amaren eta aitatzaokoaren etxean gaude orain; ondo eramaten gara, baina bat-batean bost pertsona sartu gara 60 metro koadroko etxean eta logela berean moldatzen gara seme-alabak eta hirurok: 5 urteko semeak festa giroan bizi du, 10 urteko alabak ez du gustuko, baina luzerako daukagu, zor guztia ordaindu arte ezin baitut alokairuan ere pentsatu, eta zorioneko gara, familiaren aterpea aurkitu dugulako, bestela ez dut imajinatu ere egin nahi... Mailegua bost urtetan ordaindu nahiko nuke, ordurako alabak 15 izango dituelako eta bere espazioa beharko du, baina nik 41 urte izango ditut eta beste hipoteka batean sartuko al naiz? Beltz ikusten dut etorkizuna”.

2004-2005ean erosi zuten etxea senarrak eta biek, 2007an dibortziatu eta epaileak agindu zuen bakoitzak hipotekaren erdia ordaintzen jarraitu behar zuela. Gloria geratu zen etxean bizitzen, seme-alabekin. Gutxira, senar ohiak ordaintzeari utzi zion, irabazten zuena baino

gutxiago kobratzen zuela deklaratu eta kaudimengabetzat jo zuen bere burua. Beraz, zorra sortu zen eta nahiz eta hasiera batean Rodriguezek alokairuan bizitzearen truke hilerko 511 euro ordaintzeko akordioa lortu bankuarekin, horrez gain zorra eskatu diote ondoren: beste 19.000 euro. 1.300 euroko soldatarekin, hilerko alokariko 511 euro eta maileguko beste 535 ordaintzea ezinezkoa zaio gasteiztarri. “Nik soluzioak proposatu dizkiet, baina ez dute ezer jakin nahi izan, ez dut utzi hilabete bakar bat ordaindu gabe eta ez nuen ordaintzeari uzteko asmorik, baina etekin handiagoa ateratzen dute ni kaleratuz. Ikusten denez bankuak epaileak baino botere handiagoa dauka, epaileak esan zuelako erdia eta erdia ordaindu behar genuela, eta bankuak esan dit ez dutela erdien konturik ulertzen. Ez da bidezkoa, senar ohiak eragin du zorra, baina nahi dutenari eskatzen dio bankuak, kalean zein uzten duten kontuan hartu gabe”.



ALEX LARRETXI

kuarekin zorrak kitatu arte. Ordaindu ezean, enbargora joko du bankuak: soldatatik zuzenean kenduko digute, soldataren arabera %30-50 artean, langabezian egonez gero nomina izan arte itzarongo lukete eta ondasun higigarriak ere har ditzakete (autoa, bitxiak...).

Hiru alternatiba nagusi

Hipoteka-maileguaren kontratua alokairu kontratu bihurtzea da arazo ekonomikoak dituenarentzako irtenbideetako bat: hipoteka baino gutxiago ordainduko luke eta bost bat urtez irauten du. Ondoren, berriz hipoteka bihurtuko litzateke kontratua eta alokairuan ordaindutakoa amortizatuko luke –hau da, hipotekari kenduko litzaioke diru hori–.

Okerrago daudenentzat aldarrikatzen den beste soluzio bat ordainean ematea da: etxea, zorraren ordainetan. Etxeko giltzak bankuari ematearekin bat, etxea tasatu eta tasazio

horrek zorraren %100a berdinduko luke, bankuak bere gain hartuz ordaintzeke dagoen kapital guztia. Hala, etxetik kaleratuak gutxienez ez luke dirua ordaintzen jarraitu beharko. Frantziako Estatuan eta beraz Ipar Euskal Herrian erabiltzen da formula hori, baina Hegoaldean ez, Espainiako kode zibilean ordainean ematea agertzen den arren, hipoteka kontratuetan eta ondorengo negoziatioetan ez dutelako halakorik onartzen bankuek.

Azken aukera moratoria hipotekarioa litzateke, jendea kale gorrian ez uzteko alternatiba gisa. Espainiako Gobernuak onar dezan Adicæ elkarteak prestatu duen dekretuaren arabera, hiru urteko epean arazoak dituztenek hipotekaren kuota ez ordaintzea da proposamena, bakoitzaren ahalmen ekonomikoa aintzat hartuta hainbat aukera landuz: ez ezer ordaintzea, interesak baino ez ordaintzea, edo kapitala baino ez ordaintzea.

Behin hiru urte horiek pasata –luza litezkeen familiaren egoeraren arabera–, aurreko kontratura bueltatuko litzateke bezeroa. Hiru urte horietan ordaindu ez diren interesak Espainiako Gobernuak jarriko lituzke, Fernandezek gogoratu baitu hipotekak luzatzeko 6.000 euroko aurrekontua onartu zuela Gobernuak, baina diru hori ez dela apenas erabili. Ipar Euskal Herrian, antzeko formula darabilte jada: exekuzio hipotekarioa martxan den unetik, epaileak bankua eta bezeroa dei ditzake eta azken horrek duen ahalmen ekonomikoa kontuan hartuta, exekuzioa bertan behera utz dezake, egoera hobetu arte.

Kontuak kontu, bankuek gehienetan negoziatzeari uko egiten diotela dio Adicaeko kideak, bezeroari tratu despotikoa emanez eta haren telefono deiei edo aurrez aurreko eskaerei muzin eginez. Akordioa zenbat eta gehiago luzatu, orduan eta zorpetuago dago bezeroa, auzia korapilatuz. Zergatik ez negoziatu, ordea, bankuak dirua nahi badu, ez etxea? “Ziurrenik goitik datozkien aginduak direlako. Banku eta kutxak urduri daude krisiaren testuinguruarekin, gogortzen ari dira beraiekin edozein kontratu sinatzeko baldintzak eta bezeroa estutzea ondo etor liezaieke, zorra modu azkarragoan berreskuratu badezakete”. Kontrakoa adierazi digu Euskadiko Kutxako Komunikazio arduradun Juan Cidek: “Gurean, hipotekaren luzapenak edo bestelako alternatibak negoziatzen ditugu, bakoitzaren zailtasunak kontuan hartuz, batez ere garaiotan. Jendeak bere etxea utzi behar ez izatea da helburu nagusia. Dena den, apenas izan dugun kaleratze kasurik gure kutxan, Gipuzkoan bakarria, eta izan da aurpegi latza duen gizon batek adarra jo digulako”.

Ezikusiarena egiten du legeak

Pertsona bat bere etiketik botatzea saihesteko neurriak hartu behar direla dio legeak, baina praktikan bankuarekin sinaturiko kontratua dago horren gaitetik, eta erakunde finantzarioak du azken erabakia. Lucia Fernandezek aburuz, kontua ez da legea bankuen alde ote dagoen, baizik eta ez duela kontsumitzailea babesten. Ez hori bakarrik, legeak gutxi babesten du kontsumitzailea, baina gutxi hori ere ez da bete: “Gehiegizko askatasuna egon da: ez gobernuak, ez botere publikoak, ez Espainiako eta Frantziako Bankua –banku eta kutxen ikuskari nagusi-

siak– ez dira arduratu legea betetzen dela ziurtatzeaz. Bankuak gure ezjakintasun ekonomikoz aprobetxatu dira eta ezikasiarena egin dute hori kontrolatu behar zutenek”. Adibidez, Hego Euskal Herrian tasazioaren %80ra arte mailegatu daiteke etxea, baina %100 mailegatu izan dute bankuek, baita %120 ere. Berdin arrisku kontrolarekin: kreditua eman aurretik arrisku ebaluazioak egin behar ditu bankuak, eta dirua itzultzeko ahalmenaren arrisku mailak %40a gainditzen duenean, ez litzateke hipotekarik eskaini behar, baina egin da hala ere. “Oso balio altuko maileguak eman dira, 30 urtetan ordaintzeko zailak”.

Akordioa zenbat eta gehiago luzatu, orduan eta zorpetuago dago bezeroa. Soluzioa izan daiteke hipoteka-maileguaren kontratua alokairu kontratu bihurtzea, etxea bankuari ematearekin zor guztia kitatzea edo norberaren egoera hobetu arte hipoteka ez ordaintzea

Familien eta enpresa txikien gainzorpetzea erregulatuko duen legea ere aldarrikatu du hainbatek, Demokraziaren Aldeko Epaileek tartean. Gainzorpetzeari buruzko ikerketak eginak ditu Adicaek, bizirauteko familia batek behar duen gutxiengoan oinarrituta, eta Espainiako Gobernuari lege proposamena helarazi zioten bere garaian, baina ondo hartu bazuen ere, gerora Gobernuak ez zien jaramonik egin. Finean, etsituta dago Lucia Fernandez

politikarien jarrerarekin: Patxi López lehendakariak eta Juan Luis Ibarra Justizia Auzitegi Nagusiko presidentek familiaren eta bankuen artean bitartekari lanak egingo dituztela iragarri zuten duela gutxi, eta etiketik kalera tzea saihesteko neurriak promesatu ditu hainbat alderdik pasa berri diren hauteskundeetako kanpainan, baina hitz hutsak dira Fernandezentzat, botoak irabazteko egindako adierazpenak baino ez. “Alternatiba ugari jarri ditugu mahai gainean, baina inork ez ditu oraindik aplikatu. Hiru urte daramatzagu krisian, egunero geratzen da jendea kalean, eta orain, hauteskunde kanpainan, konturatu



CuadraBus

www.cuadrabus.com

☎ 945 890 804 / 670 477 727 · Faxes: 945 892 215
info@cuadrabus.com

Etiket kaleratuak

dira zerbait egin beharra dagoela? Benetako borondaterik ez dagoen bitartean, egoera ez da aldatuko eta beldurgarria da aurreikusten dugun etorkizuna”. Neurriak alokairuko etxebizitzetan hartu ditu Espainiako Gobernuak, baina ez preseski maizterraren alde: ordaintzen ez duena etiket errazago botatzeko “kaleratze express” delakoa ezarri dute azaroaren 1etik aurrera. Frantziako Estatuan oster, 1954ko lege bati esker debekatuta dago maizterrak neguan (azaroaren 31tik martxoaren 15era) pisutik kaleratzea, ordaindu ez arren.

30-50 urte arteko bikoteak, krisia etorri arte lan egoera egonkorra zutenak eta sarri seme-alabekin; negozioa gaizki joaten hasi zaienean maileguak ordaintzeko zailtasunak dituzten autonomoak; dena galdu duten enpresa txiki eta ertainak; etxea enkantean jarri dieten arte seme-alabei egoera ezkutatu dieten gurasoak; hizkuntza gehiegi kontrolatzen ez duten eta zer gertatzen ari den oso ondo ez dakiten etorkinak... Kasu gaitzak dira Adicæ elkartera iristen diren guztiak. Eta etiket kaleratu ondoren dator okerre: ahal duenak familiaren babesean bilatzen du

aterpea, baina etorkinek izan ohi dute zailen, eta lagunak etxetara edo udal gizarte-zerbitzuetara jo behar izaten dute. Lucia Fernandezek, hori da benetako drama: etxerik gabe geratu ostean, nora jo? Nola biziraun?

Etxebizitzaren politikak birpentsatu behar dira, babes ofizialeko etxeetan sartzeko baldintzak aztertu, alokairu soziala bultzatu, etxebizitza hutsak kontuan izan, okupazioaren aukera aintzat hartu...

Sakoneko aldaketa

Egoerari aurre egiteko irtenbideak bilatu arren, sakonagoa behar du aldaketak. Etxebizitzaren politikak birpentsatu beharko dira, babes ofizialeko etxeetan sartzeko baldintzak aztertu, alokairu soziala bultzatu, etxebizitza hutsak kontuan izan –eta horien kontrol fiskala eraman–, okupazioaren aukera aintzat hartu... Areago, jabetzari eta oro har bizimodu ereduari buruz gogoetatzeko balio behar luke honek guztiak.

“Etxebizitza izateko eskubidea lortzeko hipotekatu behar, hipoteka ordaintzeko laneako esplotazioa jasan behar... Kapitalismoaren interesari men egiteko ongi estudiatuta dagoen gurgipila da hau!”, kexu dira Gure Ataria etxebizitza duinaren aldeko plataformako kideak, baina beste erreportaje baterako abiapuntua da hori. ■



AURTEN
EZ PIJAMA
EZ GALTZERDI
ASMATU OPARIAREKIN

urtean 20€

gaztezulo
HI ETA HIRI MUNDUAK

Tel.: 943 457 250
harpidetza@gaztezulo.com

11 ALDIZKARI JASOKO DITU(ZU) ETXEAN.
MUSIKA, ZINEMA, SEXUA, INTERNET, KIROLA,
LITERATURA, ARTE ESZENIKOAK, ARGAZKIGINTZA...