

Préstamos fallidos, personas fallidas

Director de colección

Lucas R. Platero Méndez

Consejo editorial

María Eugenia Aubet

Barbara Biglia

Elvira Burgos Díaz

Manuel Cruz Rodríguez

Manel Delgado

Josep M. Delgado Ribas

Mari Luz Esteban

Oscar Guasch Andreu

Antonio Izquierdo Escribano

Dolores Juliano, *in memoriam*

Raquel Osborne

Maria Rodó-Zárate

Oriol Romaní Alfonso

Carmen Romero Bachiller

María Rosón Villena

Javier Sáez del Álamo

Amelia Sáiz López

Verena Stolcke

Meri Torras Francés

Francisco Vázquez García

Olga Viñuales Sarasa

MELISSA GARCÍA-LAMARCA

Préstamos fallidos, personas fallidas

Vida y lucha contra la deuda hipotecaria

TRADUCCIÓN DE JAVIER SÁEZ DEL ÁLAMO

PRÓLOGO DE PABLO CARMONA

Diseño de la colección: Dani Rabaza (Münster Studio)

Diseño original: Joaquín Monclús

Ilustración de la cubierta: Dani Rabaza (Münster Studio)

Título original: *Non-Performing Loans, Non-Performing People: Life and Struggle with Mortgage Debt in Spain*

Título: *Préstamos fallidos, personas fallidas. Vida y lucha contra la deuda hipotecaria*

Corrección de june mira

Traducción de Javier Sáez del Álamo

First published in the English language in the United States of America by The University of Georgia Press, Athens, Georgia 30602.

© University of Georgia Press, all rights reserved, 2022

© Bellaterra Edicions (Cultura21, SCCL), 2023

La traducción de este libro al castellano ha sido posible gracias al programa Juan de la Cierva-Incorporación (IJC2020-046064-I) del Ministerio de Ciencia e Innovación.



KULT
c
o
o
p

Bellaterra Edicions (Cultura21, SCCL)

C. de la Foneria, 5-7, bajos, 08243 Manresa

www.bellaterra.coop

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la ley. Diríjase a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

ISBN: 978-84-19160-35-5

Déposito Legal: B 12310-2023

Impreso por Prodigitalk

Índice

Prólogo. No deberían haberse hipotecado. <i>Pablo Carmona Pascual</i>	11
Introducción. La vida y la lucha con la deuda hipotecaria	17
Capítulo 1. Financiarización de la vivienda y biopolítica hipotecaria española	61
Capítulo 2. La biopolítica del <i>boom</i> de la vivienda de 1997 a 2007	103
Capítulo 3. Mantener vidas hipotecadas	145
Capítulo 4. La formación del sujeto político en las luchas para deshipotecar la vida	189
Conclusión. Las luchas de vida-deuda y de vivienda en España y más allá	233
Bibliografía	253
Cuadros, tablas, imágenes y gráficos	281
Abreviaturas y términos de uso común	283
Agradecimientos	285



*A Chelo, que no logró terminar la lucha por su casa.
Cuya vida, y la de su esposo José Luis,
les fueron arrebatadas por el banco.
Su amor y su cariño siempre estarán en nuestros corazones.*



Prólogo. No deberían haberse hipotecado

PABLO CARMONA PASCUAL

Corría el año 2008 y en un local asociativo del madrileño barrio de Vallekas se debatía entre distintas entidades de la zona. Su objetivo, analizar la situación social provocada por la incipiente crisis y el papel de los movimientos de lucha ante esa tesitura. En aquella mesa estaban entre otras la Oficina de derechos sociales y una asociación de personas de origen marroquí.

En un momento dado, el debate se centró en el recurrente impago de hipotecas que empezaba a percibirse desde hacía algunos meses. Desde el público, compuesto mayoritariamente por integrantes de movimientos de izquierda, casi exclusivamente nativa, se ofrecía una conclusión. En su situación -decía quien intervino- «no deberían haberse hipotecado».

Esta sencilla frase contenía al menos dos cuestiones a tener en consideración. La primera era preguntarse ¿quiénes eran ellos? Evidentemente, esa tercera persona plural se refería a las personas migrantes, *los otros* que protagonizaron una parte importante del ciclo inmobiliario de los primeros años 2000 y que ahora empezaban a tener dificultades de pago. Aquellos que vinieron en los años del *boom inmobiliario* y que no eran considerados como una parte más de la clase trabajadora, ni tampoco parte del pueblo de izquierdas. Sencillamente, aquella frase se resumía en una sola tesis: ellos eran otra cosa.

La segunda cuestión a destacar era la referencia a su condición de hipotecados. Por seguir concretando, la afirmación que reseñamos se

acompañó de una defensa del acceso a la propiedad como un camino solo de quienes pertenecen a la sociedad más estable, para quienes no asumen tantos riesgos. Hipotecarse, por tanto, significaba entrar en la esfera de los propietarios, acceder a uno de los escalones materiales que define nuestra sociedad de clases medias: la vivienda en propiedad. Pero de base, lo nuclear de estas afirmaciones era que se ponía en duda que fuera sensato que personas recién llegadas al país, apenas una década antes, tuvieran el derecho de acceder a este mercado hipotecario. En el fondo, una imagen racial de lo que debe ser la clase media y el racismo en torno al que se articula, estaban en juego en esta posición.

En aquel año 2008, el Consejo General del Poder Judicial apuntó que se habían presentado más de 58 000 ejecuciones hipotecarias. Un año después, la Plataforma de Afectados por la Hipoteca cifró en más de 350 000 familias las que podían perder su vivienda por no poder pagar mensualmente sus cuotas bancarias. Con la cifra del Euríbor superando el 5 % las letras de las hipotecas se encarecieron en más de un 50 %. La crisis de impago se hacía evidente por todo el estado, especialmente en los barrios populares.

Al mismo tiempo, distintos tejidos militantes detectaron la necesidad de abordar esta situación y dar una respuesta. Era la hora de romper con separaciones artificiales de las luchas entre militantes y personas afectadas, entre migrantes y autóctonos, un nuevo fenómeno de crisis se estaba acercando y había que darle respuesta. De un lado, algunos hipotecados se empezaron a organizar en la Plataforma de Ahorcados por la Hipoteca –nombre original de los grupos de comunicación de estas personas organizadas–, por otro, militantes de V de Vivienda, Oficinas de derechos sociales y algunas otras asociaciones analizaban como encarar esta situación.

Quizás el primer paso lo dieron desde Terrassa, donde la asesoría del barrio egarense de Ca n'Anglada, abierta por la Oficina de derechos sociales de esta ciudad, sirvió de referente pionero de por donde podía ir la batalla de la PAH. Una experiencia que –ahora sí como Plataforma de Afectadas por la hipoteca– se multiplicaría con rapidez a partir de sus núcleos fundadores de Barcelona y Terrassa hacia el resto del Estado español.

La PAH fue un experimento político que mezcló tres factores determinantes. Una generación de militantes buscando aterrizar y encarnar sus luchas en nuevas realidades sociales, el estallido de una crisis social desconocida en el Estado español desde los años ochenta y el

impulso del 15M, que tomó este movimiento de vivienda como su único brazo sindical efectivo. Una suerte de sindicalismo de vivienda que fue empujado por la masividad del movimiento de las plazas hasta componer una de las experiencias de lucha más audaces de las últimas décadas.

Qué podemos esperar (de este libro)

El 31 de mayo de 2023, quince años después del inicio de aquella crisis, el Euríbor se vuelve acercar al entorno del 4 %. Los datos vuelven a ser alarmantes, con cuotas hipotecarias mensuales que han subido más de un 40 % y con 24 000 nuevas ejecuciones hipotecarias en marcha a lo largo del 2022. Además, desde 2013 nos enfrentamos a un nuevo panorama, donde los fondos de inversión y –sobre todo– las clases medias y altas propietarias, se han hecho con las riendas de un nuevo mercado de alquiler que ocupa ya más del 24 % del mercado residencial y que ha sustituido al viejo sistema hipotecario como medio de acceso a la vivienda de los sectores sociales de rentas más bajas.

Pero este cambio, lejos de arreglar el problema, lo ha agravado. Las subidas de precios de alquiler no han hecho más que estrangular con más fuerza las economías domésticas. Como consecuencia, en 2022 se presentaron 61 000 procedimientos judiciales contra inquilinos, la gran mayoría por impago, trasladando buena parte de la amenaza de desahucio de los sectores hipotecados a los inquilinos. En resumen, el conflicto endémico por la vivienda continúa y se agravará durante los próximos años.

Y en este punto concreto es donde gana valor y adquiere todo el sentido la publicación de este libro, *Préstamos fallidos, personas fallidas*. Pero ¿qué podemos esperar de la lectura de este trabajo? Este libro se basa en las investigaciones realizadas por Melissa García-Lamarca a partir de su experiencia en la PAH de Barcelona y la PAHC de Sabadell. Como ella misma explica, su libro da cuenta de cómo la lucha del movimiento de vivienda llevó a que la idea que en 2008 estaba bastante extendida: que la cuestión de las hipotecas era sobre todo un problema de migrantes (*ellos*) y de personas que no podían hacer frente a sus compromisos de deuda, se diese la vuelta.

Lejos de situaciones de soledad, de culpa o de vergüenza –clásicos estados de ánimo que la PAH ha afrontado en sus asesorías–, la lucha por la vivienda ha conseguido –en palabras de la autora– «romper el

carácter normativo y disciplinario del endeudamiento, en la medida en que las personas ya no pueden ser –y por tanto, ya no quieren ser– un sujeto financiero que paga sus deudas a toda costa».

Sin embargo, este libro es más que un retrato etnográfico o una visión cotidiana de la PAH. De hecho, uno de sus valores está en que trata de conjugar las visiones más internas y cotidianas, el relato más personal de las luchas y el conflicto planteado, con los datos y los efectos más amplios de la crisis.

En consecuencia, el aspecto más interesante sobre la cuestión de la deuda es el que señala el antropólogo anarquista David Graeber¹. Si aceptamos su tesis principal, donde el dinero surgió como un sistema de deudas y –todavía más allá– que las deudas no se devuelven, sino que se refinancian permanentemente, podemos empezar a desentrañar algunas cuestiones que seguro resurgen a futuro. Sobre todo si entendemos que la deuda como compromiso moral con el prestamista y –siguiendo a Graeber– como deuda primordial con el Estado, no son más que expresiones de relaciones de la jerarquías, desigualdades y posiciones de poder concretas.

No debemos, no pagamos. Este lema del movimiento 15M fue la expresión de un hecho recurrente. Las crisis se expresan como crisis de deuda. Cuando el conjunto de la economía financiarizada gobierna nuestras vidas a través de la deuda, el impago es el único medio de autodefensa. Por sí solo, un acto político. Así lo expresan Luci Cavallero y Verónica Gago:

«Vemos que las deudas son un modo de *gestión de la crisis*: nada explota pero todo implosiona. Hacia adentro de las familias, en los hogares, en los trabajos, en los barrios, la obligación financiera hace que los vínculos se vuelvan más frágiles y precarios al estar sometidos a la presión permanente de la deuda.»²

La deuda tiene como objetivo aislar, individualizar, privatizar la crisis, gobernarnos a través de ella. Al contrario, quien quiera contrarrestar sus efectos debe recorrer el camino inverso. Poner por encima el derecho a vivir dignamente, a poder comer o a tener un techo, todo por encima del

1 Graeber, D. (2021), *En deuda. Una historia alternativa de la economía*, Ariel, Barcelona.

2 Cavallero, L. y Gago, V. (2019), *Una lectura feminista de la deuda*, Fundación Rosa Luxemburgo, Buenos Aires, pp. 26.

pago y la devolución de los prestado, todo por encima de las rentas del capital.

Ese camino es el que retrata este libro, el de los mecanismos de deuda, las estafas que lo acompañaron en el expansivo mercado hipotecario de los primeros años 2000 y los sistemas de presión que se pusieron en marcha para amedrentar, aislar y arruinar a quienes sufrieron este proceso. Pero también retrata la vuelta de hoja que supuso para decenas de miles de personas organizarse y luchar, sacudirse la culpa y repudiar su deuda para luchar por sus viviendas (y por sus vidas). Y este es el valor principal de este libro.

Pero entonces ¿qué hacer?

Cuando se termina de leer un libro así, sobre todo en sus pasajes más encarnados en las vidas de las personas que luchan en la PAH, surgen muchas preguntas. La primera de todas es ¿qué hacer? ¿cómo salir de la simple indignación o del relato de la catástrofe?

En muchas ocasiones, se piensa que estas preguntas se contestan con grandes andamiajes políticos. Pero la lucha por la vivienda en el Estado español demuestra, sobre todo por tratarse de un terreno donde el estado promueve la ley del mercado (y del más fuerte), que con solo dos elementos se puede empezar a caminar: la organización y la desobediencia.

Ambas dimensiones se hacen visibles en las asambleas de la PAH donde se ofrece asesoría colectiva para quienes presentaban sus problemas de vivienda, y también en los *stop desahucios* como medio de lucha –interponiéndose entre la comisión judicial, acompañada de la policía, y la puerta de la casa que va a ser desalojada.

Pero el centro de la cuestión es que desde aquellos años hasta ahora el problema del acceso a la vivienda, lejos de resolverse, se ha agravado y por este motivo las luchas deben intensificarse y ganar en inteligencia y fuerza organizativa. A los problemas hipotecarios se ha unido el crecimiento desorbitado de un mercado del alquiler que consume buena parte de los ingresos de la población. Como consecuencia las Plataformas de Afectados por la Hipoteca, los Sindicatos de Inquilinas, los Sindicatos de Vivienda y los Sindicatos de Barrio se han convertido en una herramienta fundamental de lucha.

Esta trama organizativa ya no es la pequeña red de experiencias vinculadas a las Oficinas de Derechos Sociales de los primeros años

Préstamos fallidos, personas fallidas

2000, ni tampoco colectivos como V de Vivienda o colectivos de barrio que sirvieron de primer soporte para el movimiento de vivienda. Se trata de organizaciones que agrupan a cientos de personas que —ante la nueva escalada de crisis— pueden convertirse en espacios de desobediencia y lucha capaces de torcer la voluntad de quienes gobiernan e imponer los intereses de quienes sufren las consecuencias directas la especulación inmobiliaria.

Introducción.

La vida y la lucha con la deuda hipotecaria

Dos historias de préstamos y personas:
de pagadoras a fallidas²

El endeudamiento hipotecario del boom inmobiliario a la crisis

A principios de los 2000, María vivía de alquiler en Sabadell, una ciudad industrial a quince kilómetros de Barcelona, con su pareja, Carlos. Originarios de Ecuador, eran solo dos de los casi cinco millones de personas que, atraídos por la promesa de una vida mejor, formaron parte de la mayor ola de inmigración hacia España desde finales de la década de 1990 hasta mediados de la década de 2000. Fue una historia de éxito

- 2 Traducimos *non-performing* por fallido/a. «Non-performing loans» (NPL) –préstamos fallidos– es una terminología financiera para describir los préstamos que no se pagan o que sufren un reembolso tardío (también se les llama préstamos morosos, en mora, de dudoso cobro, o en riesgo). Pero hay que señalar que literalmente «non performing» indica también un sentido de alguien que no rinde, que no responde, que no es útil ni productivo, alguien fallido (que ha fracasado). La autora juega en el título del libro y a lo largo del mismo con estos dos sentidos, del préstamo fallido, moroso, y del impacto subjetivo de este impago: ser moroso/a te hace fracasar como sujeto (ser una persona «fallida»). La propia autora utiliza esta expresión en castellano en otro artículo suyo que resume parte de la investigación de este libro («Deuda hipotecaria fallida, persona fallida», García Lamarca, Melissa, en *ARBOR: Ciencia, Pensamiento y Cultura*, ISSN 0210-1963, Vol. 195, nº 793 (julio-septiembre), 2019, DOI: <https://doi.org/10.3989/arbor.2019.793n3002> [N. de T.].

europeo, con niveles récord de crecimiento económico y empleo debido al *boom* de los sectores de la construcción y el turismo. Como cuidadora y dependiente de una tienda, respectivamente, María y Carlos también tenían lo que consideraban trabajos estables.

Decidieron comprar cuando los alquileres comenzaron a subir en 2005, con la esperanza de ahorrar en lugar de tirar el dinero. La idea de ahorrar comprando una vivienda estaba en la mente de todos en ese momento. Los precios de la vivienda subían rápidamente, duplicándose entre 2000 y 2005, lo que hizo que María y Carlos pensarán que debían comprar antes de perder su oportunidad. Al igual que en otros lugares en ese momento, como en los Estados Unidos, las tasas de propiedad de vivienda estaban alcanzando su punto máximo histórico a medida que más y más personas compraban casas.

María y Carlos acudieron a una agencia inmobiliaria para que les ayudaran a encontrar un piso. La agencia se encargó de todo: de las visitas a diferentes casas, del cierre de la venta y de la financiación de la hipoteca por el banco. El agente les dijo a María y Carlos que había encontrado una hipoteca muy buena –algo que le ofrecería hasta a su propio padre– con excelentes condiciones. No se requería un pago inicial y las tasas de interés eran variables, como era habitual en ese momento. Confiando en el agente, siguieron adelante con los detalles de la financiación.

María y Carlos nunca recibieron los documentos de la hipoteca antes de la firma, pero hablaron sobre los detalles de su hipoteca directamente con el banco, que ofreció a la pareja un periodo de carencia de cinco años, lo que significaba que una cuota hipotecaria mensual reducida que cubría solo los intereses del capital de la hipoteca se pagaría durante este periodo. María, en particular, se mantuvo firme en su negativa a la carencia de cinco años, y el banco finalmente les dijo que lo eliminaría de los documentos. Basándose en los ingresos combinados de la pareja de 1600 euros al mes, el banco calculó las cuotas mensuales de su hipoteca en unos 600 o 700 euros, algo menos de lo que habrían pagado de alquiler. Cuando María y Carlos preguntaron sobre posibles subidas de tipos de interés y qué supondrían para las cuotas mensuales de su hipoteca, el banco les dijo que podrían subir veinte euros al año en un escenario exagerado. Las tasas de interés suben, pero solo un poco, enfatizó el banco.

Cuando el banco vio que Carlos era avalista de la hipoteca de los préstamos hipotecarios de otras dos parejas, insistió en que estas parejas, también de Ecuador, correspondieran y actuaran como avalistas de la

hipoteca de María y Carlos. Esta era una práctica habitual, explicó el banco, destinada a la seguridad de María y Carlos: si una o ambas parejas no pagaban su hipoteca, no pasaría nada con el piso de María y Carlos. Conocidos como avalistas cruzados, este arreglo era común especialmente entre los inmigrantes durante el *boom* de la vivienda. Esta operación hacía parecer que los niveles de ingresos de los solicitantes eran más altos de lo que realmente eran, asegurando que el Banco de España aprobara la solicitud de hipoteca.

Cuando firmaron el préstamo ante notario, María y Carlos eran oficialmente dueños de su propio piso y de un préstamo hipotecario a treinta y cinco años, sin cuota inicial, de 215 000 euros, el precio medio de un piso en las afueras de Sabadell en ese momento. Al día siguiente, la pareja fue a la oficina de la directora del banco, Mónica, para discutir algunos detalles finales. Inesperadamente, Mónica les dijo que el banco había tenido que incluir un periodo de carencia de un año en el contrato de la hipoteca porque María y Carlos no podían comenzar a pagar la cuota de la hipoteca de 700 euros al mes de forma inmediata. Para asegurarse de que la escritura de la hipoteca fuera notariada como estaba previsto, el banco la había incluido en el contrato final. Mónica también explicó que el banco se había equivocado en sus cálculos originales y que la pareja tenía que contratar un seguro de impago hipotecario, por un importe de 4000 euros. Este seguro, según Mónica, pagaría la cuota mensual de la hipoteca si María o Carlos perdían su trabajo durante los primeros cinco años de la hipoteca. Cuando María dijo que no lo pagaría, Mónica amenazó con iniciar el proceso de recuperación de la casa. María y Carlos aceptaron el seguro a regañadientes, pudiendo pagar solo la mitad del coste con sus ahorros; el resto se pagaría en los años siguientes.

Cuando terminó el periodo de espera de un año de la hipoteca, María y Carlos pagaron 700 euros al mes durante seis meses. Pero como los tipos de interés subieron, afectando a millones de titulares de hipotecas, las cuotas mensuales aumentaron 150 euros. Un año después, subían 300 euros al mes. Es decir, la mensualidad total de la pareja era de 1000 euros, muy por encima de los 700 euros mensuales prometidos. Y como los tipos de interés alcanzaron su máximo en 2008, las cuotas mensuales de la hipoteca de María y Carlos alcanzaron los 1270 euros.

Durante este período, en el que tuvieron dos hijos, la pareja comenzó a tener problemas, en gran parte motivados por la tensión que se generaba a diario al no poder pagar su hipoteca. Además, cuando llegó la crisis

económica de 2008, María fue una de los millones de personas que perdieron su trabajo. Los inmigrantes no europeos como ella fueron los más afectados, ya que sus tasas de desempleo aumentaron en Cataluña desde un mínimo del 9,3 % en 2006 hasta un máximo del 45 % en 2012, según el Instituto Nacional de Estadística. María percibía 600 euros de prestación por desempleo, tres cuartas partes de los cuales se destinaban a pagar la hipoteca. Sin embargo, cuando la pareja se separó, Carlos se negó a pagar su parte. En ese momento, las cuotas mensuales eran de 800 euros al mes debido a una caída drástica de las tasas de interés en 2009-2010, pero María no pudo mantenerse al día. Además, resultó que el seguro de impago de la hipoteca que el banco les obligó a contratar no cubría los pagos.

En 2010, María acudió llorando al nuevo director del banco para buscar una solución. Estaba aterrorizada ante la posibilidad de perder su hogar. Ella pidió una carencia, pero el banco dijo que estaría de acuerdo solo si Carlos y sus cuatro avalistas firmaban. A pesar de las súplicas de María, Carlos y los avalistas dijeron que no. El banco también se negó a condonar la deuda hipotecaria a cambio de la vivienda. Según la legislación española, no es posible declarar una bancarrota personal, y los deudores deben hacer frente a sus obligaciones mediante pagos presentes y futuros. El banco le dijo a María que, a pesar de que ella era insolvente, la deuda era permanente y había otras cinco personas que potencialmente podrían pagar: Carlos y los cuatro avalistas.

Los documentos de ejecución hipotecaria llegaron después de cuatro meses de impago. María consultó a varios abogados, que le dijeron que era culpa suya y que no se podía hacer nada, regañándola por no haber leído el contrato de hipoteca antes de firmar. Conocidos coloquialmente como «el tocho», estos documentos financieros tienen cientos de páginas, llenos de un texto críptico y con letra pequeña. El banco les propuso a María y Carlos que les dieran un poder notarial para que pudieran maximizar el precio de venta del departamento; entonces la pareja debería solo la deuda restante. «De ninguna manera, dijo María». ¿Cómo podía autorizar al banco a vender su casa sin saber el precio de venta?

Sintiéndose culpable y desesperada, sufriendo de insomnio y temiendo el desahucio, María pensó que nunca lograría una solución. Mientras caminaba por la calle un día a principios del año 2011, alguien le entregó un folleto que anunciaba la primera reunión en Sabadell de un movimiento social llamado Plataforma de Afectados por la Hipoteca

(PAH). Escéptica, pero sin otro lugar adonde acudir, fue a ver qué tenía que decir la PAH.

De la desesperación al empoderamiento: luchando contra la vida endeudada

Pepe empezó a tener problemas para pagar su hipoteca en 2010. Trabajaba en el sector de la construcción, que empleaba al 14 % de la población y generaba el 16 % de la riqueza en el pico del *boom* inmobiliario. Antes de comprar un piso, vivía con su novia de alquiler en Barcelona, su ciudad natal. A mediados de la década de los 2000, en la próspera y atractiva segunda ciudad más grande del Estado español, y meca turística, el precio de la vivienda subía continuamente y, como muchos españoles desde la época de la dictadura de Franco, Pepe había interiorizado la idea de comprar una casa. Aunque los precios eran más accesibles en Reus, ciudad a 120 kilómetros al sur de Barcelona donde Pepe trabajaba y donde decidió comprar un piso, también subían a diario.

Cuando en 2007 firmó su hipoteca a 40 años, de 132 000 euros, sin pago inicial y a tipo variable, Pepe pagaba 740 euros de cuota mensual. Ganaba alrededor de 1800 euros al mes con un contrato de trabajo indefinido. Era una cantidad manejable. Además, había comparado diversos precios para su hipoteca, presentado propuestas a diferentes bancos con las condiciones que quería (sin avales, sin pago inicial) y finalmente encontró una buena opción.

Pero con las subidas de los tipos de interés –un problema que afectaba al 85 % de las hipotecas en aquella época, cuando los tipos de interés variables eran habituales–, en los años siguientes Pepe se encontró pagando 1200 euros mensuales. No podía llegar a fin de mes. Para colmo de males, cuando las tasas de interés cayeron en 2009 y 2010, Pepe perdió su trabajo, cuando el sector de la construcción colapsó: esta fue la principal causa del desempleo masivo, que alcanzó un máximo de más del 26 % en 2013. Su subsidio de desempleo apenas era un poco más alto que las cuotas mensuales de su hipoteca.

Pepe hizo todo lo que pudo para pagar lo que exigía el banco, incluso pasando hambre porque comía menos, pero después de varios meses no pudo seguir pagando. El banco vendió en subasta su piso y las «soluciones» que le ofrecieron para pagar los 100 000 euros que aún debía eran imposibles de asumir. Después de que un abogado le dijera

a Pepe que si no pagaba «que me iban a joder lo máximo» –porque si tenía una propiedad, un coche o cualquier otro activo a su nombre o si ganaba más de 1000 euros al mes, el banco podría apropiárselo–, se sintió desesperado y deprimido.

La novia de Pepe había oído hablar de la PAH, fundada en 2009 en Barcelona, y le animó a asistir a una reunión. Comenzó a ir regularmente en 2012, cuando el movimiento alcanzó su cénit. Explicó su caso a más de 120 personas en una asamblea llena de gente, y se le aconsejó sobre qué pasos podía tomar. Pepe comenzó a aprender más sobre cómo organizarse contra el abuso financiero, recibiendo nueva información legal y financiera sobre su caso y sobre la situación política y económica que habían creado el *boom* y la crisis de la vivienda.

Aunque nunca había formado parte de un movimiento social, como la gran mayoría de las personas que acudían a la PAH, Pepe se fue politizando poco a poco. Empezó a hacer todo tipo de preguntas: ¿por qué hay que seguir pagando una vez que se pierde la casa, cuando eran el banco y el Estado los que especulaban con la vivienda, una necesidad básica para todos? ¿Por qué el sistema financiero se rescató con millones en fondos públicos, aunque estaba obteniendo ganancias millonarias, mientras que los bancos desalojaban personas a diario, con el Estado apoyando activamente este proceso? Pepe tuvo conocimiento de al menos una docena de casos en cada asamblea a la que asistió, y conoció a muchas personas necesitadas, especialmente compañerxs³ que emigraron del Sur Global a España en busca de una vida mejor. Pensaba que su situación era mala, pero en la PAH escuchó y vio a muchas personas sufriendo abusos mucho mayores.

A través de la PAH, con más de 220 nodos locales en todo el Estado, Pepe se dio cuenta de que miles de personas se habían visto afectadas por estafas inmobiliarias. El artículo 47 de la Constitución española de 1978, adoptada tras el final de los casi cuarenta años de la dictadura franquista y que establece que toda persona tiene derecho a una vivienda digna, simplemente no es real. Pepe empezó a ver cómo el Gobierno y el sector financiero se beneficiaban con la ley. Los bancos facilitaron el endeudamiento, otorgando préstamos a personas en condiciones precarias. Bancaja, el banco donde Pepe obtuvo su préstamo, quebró y después de ser rescatado por el Estado se fusionó en 2010 en un banco nacionalizado llamado Bankia, que obtuvo enormes ganancias. ¿Cómo fue posible esto?

3 En castellano en el original [N. de T.].

Con el apoyo de la PAH, Pepe luchó para que el banco le diera una solución. Usó los conocimientos que había recibido para asesorar a su abogado, designado por el tribunal, sobre los pasos a seguir. Desafortunadamente, era normal que la mayoría de los abogados no supieran cómo defender estos casos ni siquiera iniciar los procedimientos, porque era la primera vez que representaban a una persona en proceso de ejecución hipotecaria y/o desahucio. La crisis inmobiliaria de la década de 2010 no tuvo precedentes. Anteriormente, la propiedad de la vivienda se había visto (y sobre todo vivido) como una apuesta segura, un camino hacia la «clase media».

Mientras Pepe luchaba por la condonación de la deuda entre 2012 y 2014, asistió a tantas acciones directas de la PAH como pudo para ayudar a lograr soluciones para sus compañerxs, cuando el Estado y los bancos se negaban a actuar. El primero de decenas de desahucios que se detuvo fue el de Raquel, una mujer que había acudido abatida a una asamblea de la PAH con una orden de desahucio efectiva para la semana siguiente. Los miembros de la PAH tomaron nota de sus datos y pidieron a todos en la asamblea que vinieran y detuvieran el desahucio. La mañana del desahucio Pepe llegó un poco antes de las nueve y vio una masa de gente fuera del piso y cinco furgones de la policía. Se sintió un poco intimidado, pero a gritos de «no pasarán», se unió a otras personas bloqueando la puerta. Cuando llegó la comitiva judicial, algunos miembros de la PAH hablaron con ellos y les impidieron entrar al edificio. Raquel bajó y entregó su DNI a los representantes de la ley, que le dijeron que tenía de quince a treinta días para recurrir la sentencia, retrasar más el desahucio o archivar su caso. Gritos de «¡sí se puede!», sonrisas, alegría y aplausos resonaron entre las decenas de compañerxs que rodeaban a Raquel.

Pepe también participó en una acción colectiva contra un banco para colapsar las operaciones diarias de múltiples oficinas simultáneamente, obligándolos a cerrar sus puertas al público durante medio día. La acción comenzó a las diez de la mañana, con más de cien personas; a la una, la PAH había logrado firmar con el banco un protocolo de negociación, que describía un procedimiento de comunicación estándar entre la PAH y el banco para los miembros de la PAH que se enfrentaran una ejecución hipotecaria o a un desahucio.

Paralizar desahucios y forzar el cierre de bancos crea unidad, según Pepe. Las personas se apoyan mutuamente y reclaman algo que es justo. Ha vivido personalmente y ha visto por las experiencias de los demás que solos –aislados e indefensos–, no se puede lograr nada. Pero quienes

apoyan a otras personas recibirán apoyo. Forzar una solución digna y justa solo es posible trabajando juntxs. «Entre todos y todas podemos hacer que negocien y nos escuchen. Esa es la verdad».

Pepe obtuvo la condonación de la deuda de Bankia en la primavera de 2014. Cuando firmó el papeleo, el abogado del banco le felicitó y le dijo que debería considerarse un hombre afortunado. «Es extremadamente difícil negociar con el banco», declaró el abogado. Pepe sabía que nunca se habría liberado del endeudamiento sin la lucha colectiva de la PAH.

La vida, la vivienda y la deuda hoy en día

María y Pepe son solo dos de las cientos de miles de historias ocurridas sobre la vida y la lucha contra la deuda hipotecaria. Pero sus relatos no son en modo alguno exclusivos de España. El endeudamiento para acceder a necesidades básicas como la vivienda y la educación está aumentando en todo el mundo y se disparó a principios de la década de 2000 en muchas partes de Europa y de Norteamérica. Para los hogares y las personas, las hipotecas son una de las formas diarias de deuda más generalizadas, constituyendo casi el 75 % de la deuda de los hogares en el Norte Global y el 43 % en el Sur Global (McKinsey Global Institute, 2015). Eso hace que la propiedad residencial, y la deuda que conlleva, sea uno de los mayores activos en la vida de la mayoría de las personas, particularmente en el Norte Global, y uno de los mayores activos financieros en la mayoría de las economías. Por ejemplo, en 2018 la deuda hipotecaria pendiente era de 9,5 billones de euros solo en los Estados Unidos y de 7,2 billones de euros en Europa (European Mortgage Federation, 2020). La deuda de los hogares se situó en más del 100 % del ingreso disponible neto en 2017 en Canadá, Estados Unidos y gran parte de Europa, alcanzando más del 200 % en Noruega, los Países Bajos y Dinamarca, según la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos. Tanto la deuda hipotecaria pendiente como la deuda general de los hogares están aumentando en muchos países del Sur Global, con Sudáfrica, Chile y Corea del Sur destacándose como líderes en sus regiones.

La vivienda es una necesidad básica universal, pero funciona simultáneamente como objeto de inversión y objeto de especulación. Por un lado, un hogar satisface una necesidad psicológica y emocional fundamental, como lugar de estabilidad y seguridad en el día a día de las personas. Por otro, la vivienda es un producto básico con una capacidad casi única para

promover el crecimiento económico y el rendimiento de la inversión en múltiples niveles. Se requiere un capital importante para construir viviendas, y en el sector privado —que impulsa la construcción de la gran mayoría de las viviendas en la actualidad—, el capital es atraído por las posibilidades especulativas de obtener ganancias. La vivienda también necesita un amplio conjunto de infraestructuras de apoyo (carreteras, suministros de energía y agua, aceras, entre otras), lo que alimenta aún más la construcción pública y privada. En cuanto al hogar, hay que tener en cuenta la compra de la vivienda misma y la de todos los objetos que la ocupan, cuya adquisición estimula el consumo, la inversión y el crédito. Productos financieros como el seguro de hogar y el seguro de vida a menudo también se requieren al firmar un préstamo hipotecario. Y a partir del crédito hipotecario, existe una demanda de los inversores por instrumentos financieros titulizados, como bonos de titulización hipotecaria. Tomando todos estos procesos materiales y financieros en su conjunto, es evidente que cuando la vivienda prospera, la economía prospera.

Los múltiples planos en los que funciona la vivienda han generado una paradoja en muchas partes del mundo, especialmente en las últimas décadas. A pesar de la necesidad universal de vivienda y de innumerables declaraciones internacionales y de constituciones nacionales que supuestamente consagran el derecho a una vivienda digna y asequible, cada vez más personas carecen de ella. Según el Eviction Lab (Laboratorio sobre Desahucios) de la Universidad de Princeton, se estima que en 2016 se produjeron 890 000 desahucios en los Estados Unidos⁴. El Tribunal Internacional sobre Desahucios informó que más de 230 000 personas fueron desalojadas en Brasil a través de treinta y nueve megaproyectos específicos en dieciocho ciudades en 2018, mientras que solo en São Paulo, Brasil, el Observatorio sobre Desahucios registró más de 35 000 desahucios y más de 204 000 hogares amenazados por desahucio entre 2017 y septiembre de 2020⁵. La inseguridad de la vivienda en términos más generales, que se refiere a la incapacidad para acceder a viviendas asequibles, estables o de calidad decente, es un problema que,

4 Es importante tener en cuenta que el número real de desahucios en los Estados Unidos podría ser aún mayor, ya que los movimientos locales en lucha por el derecho a la vivienda a menudo señalan que las cifras de Eviction Lab subestiman las cifras de sus movimientos locales.

5 El informe del Tribunal Internacional sobre los Desahucios (2018) de Brasil está disponible en línea. El Observatorio de Desahucios de São Paulo (2021) proporciona información detallada sobre los desahucios realizados en la ciudad.

según estima McKinsey Global Institute, afecta a 330 millones de hogares urbanos en todo el mundo. El impacto en las vidas generado por esta realidad es destacado por Raquel Rolnik, ex-Relatora Especial de Naciones Unidas sobre el derecho a una vivienda adecuada, cuando relata las escenas que presenció en sus visitas a los Estados Unidos, España, México y Kazajistán, respectivamente: «Millones de propietarios de viviendas endeudados o embargados, las víctimas de las *subprime* tras el *boom* crediticio de una década; barrios vacíos, pueblos despoblados y nuevos proyectos en bancarota; manifestantes ocupando calles y espacios públicos durante meses; una huelga de hambre de propietarios privados de sus pisos prometidos» (Rolnik, 2013: 1058).

Sin embargo, solo diez años antes, como Rolnik señala aquí y como se subraya aún más en *Urban Warfare* (2019), la vivienda era una de las fronteras más vibrantes del neoliberalismo tardío durante el *boom* económico, ya que el Estado fue dejando de invertir en viviendas cada vez más y liberalizó los mecanismos del mercado para estimular la producción de vivienda y, supuestamente, el acceso a las mismas. Este fue el caso en países como Estados Unidos, Irlanda y España. En este último se produjo un *boom* inmobiliario sin precedentes entre 1997 y 2007. En un país de cuarenta y cinco millones de habitantes y con una excepcional ola de inmigración, se construyeron casi seis millones de viviendas, más que en Francia, Alemania e Italia juntas, y los precios de la vivienda aumentaron más del 200 % en diez años. Durante ese tiempo, se aceleró la adquisición de viviendas tanto primarias como secundarias. El entorno urbanístico se expandió exponencialmente gracias a la desregulación de los mercados de vivienda, hipotecas y suelo, mediada y agravada por las diversas fases de la integración de España en la Unión Europea, que parecía prometer modernidad, incluyendo un mercado estable y un entorno de inversión. Lo que Ramón Fernández Durán (2006) denominó el «tsunami urbanizador» pavimentó una cuarta parte de la superficie de España cuando el país, empeñado en una obsesión por la construcción desde la dictadura franquista, se convirtió en el líder europeo en producción de viviendas y consumo de cemento (Naredo, Carpintero y Marcos, 2008). España ocupó el quinto lugar en el consumo mundial de cemento durante este período, después de China, India, Estados Unidos y Japón, y el sector de la construcción representó la friolera del 17 % del producto interno bruto (PIB) español en su punto máximo (Chislett, 2008). A pesar de la caída de los salarios medios reales, las entidades financieras españolas concedieron más de 9,4 millones de hipotecas, ya que el sector

financiero, la administración pública y los medios de comunicación promovieron activamente la vivienda como una inversión segura cuyo valor nunca disminuiría. Desde el impulso de la dictadura franquista para crear «una nación de propietarios, no de proletarios» a fines de la década de 1950, y luego, a través de estrategias basadas en el mercado en el contexto europeo moderno y democrático posterior a 1978, en 2007 la propiedad de la vivienda llegaba a casi el 85 % de la población española: una de las tasas de propiedad de vivienda más altas de Europa.

En España, al igual que en el Reino Unido, Estados Unidos, Dinamarca y Noruega, los préstamos inmobiliarios aumentaron drásticamente durante la segunda mitad del siglo xx, constituyendo alrededor de dos tercios de todos los préstamos bancarios en 2007 (Jordá, Schularick y Taylor, 2014). En muchos de estos países el crédito era abundante y las tasas de interés rondaban el 2 %, marcando mínimos históricos a mediados de la década de los 2000. La titulización, un proceso en el que bancos o intermediarios financieros empaquetan préstamos hipotecarios y los venden en mercados financieros secundarios para generar liquidez, se convirtió en algo común. Como si fuera una herramienta aparentemente mágica para impulsar los préstamos hipotecarios y la construcción, la titulización fue aclamada por el Banco de España (Banco de España, 2007: 19) como «uno de los principales elementos revitalizadores de los mercados financieros internacionales». La titulización fue un elemento clave que permitió ampliar los préstamos hipotecarios y uno de los principales mecanismos que impulsaron la especulación y la financiarización de la vivienda, donde la importancia del mercado de financiación hipotecaria llegó a rivalizar o superar la producción real de vivienda en sí (Aalbers, 2008). A menudo, esto ocurría al mismo tiempo que el Estado desregulaba los sistemas de financiación de la vivienda para facilitar el crecimiento de los bancos y los intermediarios crediticios, eliminaba las protecciones legales a los inquilinos y reducía la oferta de viviendas sociales. En otras palabras, a medida que el Estado dejaba de ofertar vivienda social y facilitaba el dominio del mercado privado, la titulización avanzó de la mano de procesos más amplios de neoliberalización.

Por supuesto, era esencial una cantidad creciente de propietarios para aumentar el crédito hipotecario y para asegurar el éxito de la titulización. Es lo que dos de los cofundadores de la PAH (la Plataforma de Afectados por la Hipoteca) denominan «vidas hipotecadas» (Colau y Alemany, 2012). Sin embargo, en la década de los 2000, las hipotecas se otorgaron ampliamente en muchos países en condiciones de vida cada

vez más precarias. Bellamy Foster (2006) destacó la «creciente contracción» de los ingresos basados en los salarios en los Estados Unidos, ya que los salarios reales crecieron muy lentamente durante décadas y los ingresos reales de un hogar medio cayeron durante cinco años seguidos hasta 2004. Una historia similar de precariedad de ingresos se produjo en España. Durante los años del *boom* inmobiliario, alrededor del 30 % de los nuevos contratos de trabajo fueron de corta duración o temporales, mientras que los salarios medios cayeron un 10 % en términos reales, ya que el 40 % de los asalariados ganaba apenas 1000 euros al mes (López y Rodríguez, 2010). Además, según el Instituto Nacional de Estadística (INE), en 2008 la remuneración media anual de los trabajadores varió enormemente según el género y, especialmente, según la nacionalidad. Las mujeres ganaban cerca de 5000 euros menos al año que los hombres y los trabajadores extranjeros ganaban 7500 euros menos al año que los de nacionalidad española, siendo también acusadas las diferencias de género entre los inmigrantes no españoles. Sin embargo, a pesar de esto, debido a una cantidad insignificante de viviendas sociales y la escasa protección legal para los inquilinos, las personas de clase trabajadora y racializadas contrataron cada vez más hipotecas para acceder a la vivienda. Muchos inmigrantes que llegaron a España entre 1998 y 2007 –más de 4,8 millones en total según el INE, procedentes en su mayoría del resto de Europa (1,7 millones), Latinoamérica (1,8 millones, especialmente Ecuador y Colombia) y África (650 000, más de tres cuartas partes provenientes de Marruecos), para trabajar en la industria de la construcción y los servicios– también pensaron que las hipotecas eran la mejor opción para obtener una vivienda estable o permitir la reagrupación familiar.

La constante retirada del Estado neoliberal como proveedor de apoyo social a través, por ejemplo, de viviendas sociales o alquileres asequibles se ha producido a medida que las personas se han visto obligadas a asegurar su propio futuro a través de la propiedad de vivienda hipotecada o de otras formas de endeudamiento. Algunos autores han interpretado esto como un cambio hacia un sistema de endeudamiento (en inglés, *debtfare*), en oposición al sistema del bienestar (*welfare*) (Hardt y Negri, 2012; Soederberg, 2014). En otras palabras, los préstamos individuales o familiares, en lugar del apoyo estatal, se han vuelto fundamentales para satisfacer las necesidades básicas de vivienda, educación y jubilación. Además, reproducir la sociedad cada vez más a través de la deuda privada aumenta las desigualdades raciales, de género y de clase social existentes

y da como resultado la intensificación de la (in)seguridad social (Roberts, 2013). En su extremo, esto se ha expresado en las últimas décadas a través del surgimiento de las prisiones de deudores en los Estados Unidos, donde se utilizan medios punitivos y coercitivos para administrar (y criminalizar) la pobreza y la crisis más amplia de la reproducción social (LeBaron y Roberts, 2012).

Mientras haya abundantes puestos de trabajo y la gente pueda pagar sus deudas, esta responsabilidad financiera individualizada con un apoyo estatal reducido en el contexto de la precariedad laboral no parece ser problemática. Pero la debacle de las hipotecas de alto riesgo de los Estados Unidos y la subsiguiente crisis financiera de 2008 sacaron a la luz una dura realidad para millones de personas en todo el Norte Global, particularmente en los Estados Unidos, Irlanda y España, los países más afectados por la crisis. Con el estallido del *boom* inmobiliario en España, según el INE, el desempleo aumentó constantemente, desde su mínimo histórico del 8 % en 2007 al 26 % en 2013, con el desempleo de extranjeros no pertenecientes a la Unión Europea, utilizando la categoría el Instituto Nacional de Estadística de España, alcanzando la friolera del 40 %, y hasta el 45 % en Cataluña. Algo que no sabe la mayoría de los hogares al firmar su préstamo hipotecario, es que, según el Código Civil de España (1911) y la Ley Hipotecaria (1946), no se cancela la deuda hipotecaria completa si el precio de subasta de la vivienda no cubre la deuda hipotecaria pendiente del hogar y los costos legales en caso de ejecución hipotecaria y desahucio. Este elemento no se ha modificado a pesar del enorme daño que estas leyes han causado a cientos de miles de antiguos propietarios. Y, a diferencia de los Estados Unidos y de otros países, las personas en España no pueden declararse en quiebra personal. Esto significa que, a medida que los precios de la vivienda se desplomaban y las casas embargadas se subastaban por una miseria o pasaban a ser propiedad del banco, cientos de miles de personas quedaron endeudadas de por vida, lo que la coautora Maria Kaika (2016) y yo, profundizando el análisis desde la PAH, hemos llamado *mortgaged lives* (vidas hipotecadas), a menudo por un importe total de cientos de miles de euros. Según el Consejo General del Poder Judicial, se produjeron cerca de 600 000 ejecuciones hipotecarias y se emitieron 378 693 órdenes de desahucio entre 2008 y 2014, los años más duros de la crisis hipotecaria.

Este enorme número de ejecuciones hipotecarias y desahucios se produjo cuando España tenía el mayor parque de viviendas vacías de

Europa –3,5 millones de viviendas en 2011, según el INE– y el sistema financiero recibía un rescate estatal de al menos 63 000 millones de euros. Mientras tanto, el capital español de inversión extranjera directa se desplazó rápidamente de España al sector inmobiliario y de la construcción en Marruecos, provocando la alerta de una «invasión ibérica» impulsada por especuladores inmobiliarios e ilustrando cómo los *booms* inmobiliarios especulativos en el Norte Global pueden tener un efecto dominó en el Sur Global (Kutz, 2016; Kutz y Lenhardt, 2016)⁶. La realidad de los desahucios, los rescates al sector privado y la inversión especulativa cambiante han generado una batalla política que llega al corazón del sistema neoliberal y financiarizado. En España y en otros lugares, el meollo de la cuestión se ha reducido a qué significa realmente la democracia y a qué se da prioridad. ¿Es prioridad de los Estados «democráticos» proteger a los ciudadanos y a la sociedad de la crisis a través de soluciones centradas en las personas, o salvar, asegurar y reorganizar el sistema financiero para reiniciar los procesos de crecimiento económico que, en última instancia, canalizan la gran mayoría de los beneficios a la élite económica y política?

Estas fueron algunas de las preocupaciones de los Indignados que irrumpieron en escena después de la Primavera Árabe y antes del movimiento Occupy de los Estados Unidos a principios de la década de 2010. Los Indignados incluían a cientos de miles de personas que ocuparon plazas por toda España el 15 de mayo de 2011 para denunciar que el Estado español, de la mano de la Unión Europea, priorizaba el rescate del sistema financiero por encima de las personas. Este periodo acalorado de ocupaciones de plazas impulsó el crecimiento de las sucursales locales de la PAH, fundada en 2009 en Barcelona, en toda España, como un proceso de base para unirse y encontrar soluciones colectivas para los propietarios que se enfrentan a ejecuciones hipotecarias, desahucios y a una vida de deudas. La PAH generó procesos y acciones concretas para lograr cambios personales y colectivos.

6 Según la investigación de Kutz (2016), las inversiones españolas en construcción en Marruecos superaron los 107 millones de euros en 2007, una cantidad que casi duplica toda la inversión conjunta de los diez años anteriores, mientras que en 2008 la inversión en construcción fue casi cinco veces superior a la de 2007. Continuó habiendo inversiones sustanciales hasta 2011. En 2008 y 2010, las inversiones en construcción constituyeron más del 90 % de la inversión extranjera directa de España en Marruecos.

La batalla política también se está desarrollando en el nivel subjetivo, un punto central de este libro. Por un lado, la deuda se perfila como una batalla de primera línea en el futuro porque, para un número cada vez mayor de personas, las deudas son los salarios del futuro que los acreedores reclaman con mucha anticipación (Ross, 2017). Y la disciplina cada vez más interiorizada del yo endeudado es lo que marca este periodo como diferente a las formas de deuda históricas y coloniales pasadas (Mahmud, 2012). Por otro lado, el potencial emancipatorio de esta batalla social es enorme en la medida en que se puede romper el carácter normativo y disciplinario del endeudamiento (hipotecario), en la medida en que las personas ya no pueden ser –y por tanto ya no quieren ser– un sujeto financiero que paga sus deudas a toda costa. Esto está ocurriendo cuando un gran número de personas –que primero se sienten avergonzadas, culpables y temerosas debido a su incapacidad para pagar sus deudas– se unen con otras personas en la misma situación y comienzan a entender el sistema como una estafa. La gente empezó a ver que eran meros objetos utilizados para una mayor acumulación de capital. Organizadas a través de movimientos como la PAH, comenzaron a luchar contra los bancos para liberarse a sí mismas y a otras personas de una deuda hipotecaria impagable y para presionar al Estado para que cambiara las leyes injustas de vivienda. Estas luchas pueden considerarse como una lucha contra el capitalismo en general (Suarez, 2017) y generan una poderosa política de disidencia (Gonick, 2021). La deuda, la vida (urbana) y la vivienda emergen, así como espacios clave de la lucha colectiva.

A medida que la vivienda se fue convirtiendo cada vez más en un objeto de especulación (y lo sigue siendo), se fue profundizando la paradoja entre la necesidad universal de vivienda y la creciente especulación y precariedad de la vivienda. La especulación con la vivienda y con la vida generó una crisis financiera masiva, pero la dinámica subyacente a la crisis ha dejado al descubierto la verdadera naturaleza del supuesto de asegurar una vivienda a través de mecanismos de mercado. Los modelos de vivienda neoliberales y financiarizados no solo alimentaron lo que parecían ser rutas estables para la acumulación de capital, sino que también desestabilizaron por completo millones de vidas y todo el sistema financiero mundial. Comprender mejor la dimensión real de lo que significa que la vivienda se convierta en un activo financiero y la función reguladora y disciplinaria de la deuda, así como las resistencias que han surgido de las personas directamente afectadas por este proceso, pueden

darnos pistas para profundizar teórica y políticamente en las críticas y alternativas al modelo de vivienda financiarizada, para avanzar hacia un acceso más igualitario y equitativo a la vivienda digna para todos y todas.

Endeudamiento hipotecario: posibilidades de vida y de emancipación

En este libro cuento la historia poco conocida de cómo las personas obtienen hipotecas y viven con deudas hipotecarias en tiempos de precariedad, y cómo se puede colectivizar y combatir el endeudamiento individualizado para detener las ejecuciones hipotecarias y los desahucios y liberar a las personas de una vida de endeudamiento. Cuento esta historia, por un lado, a través de una perspectiva político-económica heterodoxa, de inspiración marxista. Por otro lado, las experiencias de decenas de compañerxs endeudadxs de la PAH, así como las de (ex)banqueros y funcionarios del Gobierno, me obligan a ir más allá de una perspectiva marxista, basada únicamente en la clase social. Inspirándome en académicas feministas que han llevado lo cotidiano a sus análisis de la economía política contemporánea (Hall, 2020; Joseph, 2014; LeBaron, 2010; Montgomerie y Tepe-Belfrage, 2017; Roberts, 2013), lo que aprendí de esta experiencia vivida destacó la necesidad de integrar un análisis racializado, de género y decolonial de las vidas hipotecadas para llegar a las raíces más profundas de los procesos financieros y sociales que intento descubrir.

La necesidad de un análisis racializado se hizo evidente a medida que conocía con más detalle las experiencias vividas para obtener una hipoteca por compañerxs españoles que eran de clase media alta, españoles de bajos ingresos e inmigrantes no europeos. Aunque las diferencias de clase eran relativamente visibles, surgieron claras dimensiones raciales vinculadas al proceso de obtención de una hipoteca y a sus términos y condiciones. Esta realidad requería un análisis más profundo, especialmente porque las investigaciones racializadas están en gran medida ausentes en el contexto español y pueden contribuir a comprender cómo la racialización determina la inseguridad en el acceso a la vivienda de manera más amplia. La necesidad de considerar el género surgió tanto de las demandas y luchas productivas y reproductivas de las compañeras en el contexto de la mora, la ejecución hipotecaria y el desahucio, como en la composición social y los principios feministas que

inspiran a la propia PAH. Muchos comentarios casi casuales que las compañeras hicieron sobre la familia y los deberes de cuidado en el contexto del endeudamiento hipotecario, señalaron impactos sociales más profundos y de género del endeudamiento, mientras que la cultura patriarcal y machista dominante en España hizo que a menudo fueran las mujeres las que buscaran la PAH como proceso de apoyo social, como han destacado otras investigadoras (Gonick, 2021). Finalmente, en lo referente al análisis decolonial, intento desestabilizar definitivamente una lectura «desarrollada» del Norte Global de los procesos político-económicos cotidianos que analizo. España ha estado durante mucho tiempo en la periferia europea –económica, social y políticamente– y comenzó a entrar en la «modernidad» solo a mediados de la década de 1980 a través de la plena ascensión hacia el proyecto europeo. Al mismo tiempo, el país es parte de los famosos PIGS (Portugal, Italia, Grecia, España), que han causado lo que se consideran costes excesivos y, por lo tanto, problemas para los líderes del norte de Europa, y que están excluidos del eje angloamericano del poder financiero. Al integrar un análisis racial y de género y desestabilizar la posición «desarrollada» de España, pretendo profundizar y relacionar los impactos en la vida del endeudamiento hipotecario. Bajo esta luz, exploro más profundamente otros elementos del «domicidio» (Porteous y Smith, 2001) o del «*shock* de raíces» (Fullilove, 2001), conceptos que se relacionan con las consecuencias humanas de la destrucción del hogar.

Desde esta posición, busco visibilizar y elaborar teóricamente dos fenómenos críticos relacionados con la vivienda, la deuda y la experiencia vital que han recibido una atención limitada hasta la fecha. Primero, mi objetivo es comprender cómo la especulación financiera con la vida se vive en las experiencias cotidianas de los individuos y se inserta de manera *diferencial* en la dinámica de la acumulación de capital (urbano). A través de la palabra «diferencial», me refiero a dimensiones arraigadas de la raza, el género y la clase social. Hago esto profundizando en la idea de que las hipotecas funcionan como una «forma secundaria de explotación» (Harvey, 1982: 285) en la esfera de la circulación y proponiendo una novedosa comprensión de la deuda hipotecaria inspirada en Foucault para ilustrar cómo las hipotecas actúan como una tecnología de poder para regular y disciplinar la vida. Del mismo modo que los cuerpos no europeos, no blancos (racializados) no se valoran de la misma manera que los cuerpos blancos europeos en la esfera de la producción (Kish y Leroy, 2015; Pulido, 2017; Robinson, 1983), ni tampoco se valora

el trabajo (re)productivo de las mujeres versus el trabajo de los hombres en el mercado laboral ni los cuerpos de la clase obrera versus los de las clases ricas –esta misma realidad se hace visible en el ámbito de la circulación de la deuda hipotecaria–. Las tecnologías diferenciales de poder se utilizan para regular y disciplinar los cuerpos europeos de clase media alta, los cuerpos europeos de clase trabajadora y los cuerpos de clase trabajadora de las personas inmigrantes no europeas (Brown) a través, por ejemplo, de avalistas cruzados o condicionando préstamos hipotecarios a la contratación de seguros o de otros productos bancarios (venta cruzada). Profundizo de forma teórica el análisis de las dimensiones de vida racializadas, de género y de clase social de la vivienda que se convierte en un activo financiero, un tema que ha sido poco investigado en la literatura sobre la financiarización de la vivienda (Fields y Raymond, 2021). Al explorar este proceso de manera más amplia, descubro los mecanismos y procesos que crean «la diferenciación desigual del valor humano» (Melamed, 2015: 77). También contribuyo a comprender críticamente la biopolítica de la deuda hipotecaria. Este término se refiere al papel que el endeudamiento de los hogares puede desempeñar para asegurar y garantizar la acumulación de capital en el contexto de las dinámicas de vivienda neoliberales y financiarizadas presentes y crecientes en todo el mundo. Al comprender empíricamente y teorizar la dinámica de cómo los cuerpos se inscriben diferencialmente en complejas relaciones financieras para obtener un hogar, una necesidad básica para todos y todas, este libro hace una contribución que antes faltaba pero que se necesitaba con urgencia.

Para comprender este primer fenómeno de cómo se vive la especulación financiera con la vida en las experiencias cotidianas y se inserta de manera diferencial en la dinámica de la acumulación de capital (urbano), planteo dos argumentos clave. En primer lugar, sostengo que el proceso de convertir viviendas en activos financieros para ser comprados y vendidos en mercados financieros secundarios –lo que se conoce como financiarización de la vivienda– está íntimamente ligado a que la vida humana se convierta en un activo financiero objetivado. Esto se hace en la medida en que el Gobierno y el sector financiero intentan fomentar subjetividades inversionistas o financieras en los propietarios hipotecados que, en realidad, se convierten en personas endeudadas que sirven como objetos (valorados de manera diferencial), asegurando la circulación del capital. Sostengo que esta especulación con la vida misma es parte integral de la dinámica de la acumulación de capital urbano, lo que sugiere que la vida

se proletariza no solo a través de la relación capital-trabajo en la esfera de la producción, como han argumentado durante mucho tiempo los académicos marxistas, sino también en la relación de la deuda hipotecaria en el ámbito de la circulación. Además, voy más allá de la mayoría de los académicos marxistas y me baso en economistas políticas feministas para explicar que los procesos de racialización son una parte vivida e inherente de la naturaleza social y material del capitalismo y de las instituciones que lo perpetúan (Bhattacharya, 2018; Gilmore, 2007; Goldstein, 2015; Kish y Leroy, 2015; Melamed, 2015; Mitchell, 2010; Robinson, 1983). Muestro cómo esta proletarización se produce de manera diferencial entre los cuerpos europeos de la clase media alta, los cuerpos de la clase obrera europea y los cuerpos de la clase obrera inmigrante no europea. Cuando una persona es capaz de pagar su deuda, ser proletarizado en la esfera de la circulación no presenta ningún problema aparente. Pero ante el incumplimiento del pago, la hipoteca se convierte en un préstamo fallido, y las personas deudoras son, a su vez, tildadas social y económicamente de fracasadas, de personas fallidas, tanto corporal como mentalmente, en lo que es un proceso íntimo y profundamente afectivo con impactos claramente marcados por el género (Dawney, Kirwan y Walker, 2020; Han, 2012; Harker, Sayyad y Shebeitan, 2019).

Mi segundo argumento es que la deuda hipotecaria sirve para optimizar un estado de vida y de (re)producción basado en el crecimiento económico —manteniendo el *statu quo*—, para asegurar la circulación y la seguridad ante la naturaleza incierta de la vida. Muestro los procesos y estrategias diferenciales a través de los cuales las hipotecas actúan como una tecnología de poder en la región metropolitana de Barcelona, subrayando sus impactos en la vida cotidiana y en el cuerpo. Las hipotecas no solo crean una población que tiene que producir para cumplir con sus obligaciones de deuda, sino que también operan a través de un proceso subjetivo. Esto se produce a través de la creación de una percepción de «seguridad» del hogar, reforzada por políticas públicas y condiciones materiales que presentan la propiedad de la vivienda como la opción de estabilidad más segura. Como demostró con claridad la antropóloga Clara Han (2012), la deuda también se filtra y se enreda en las relaciones íntimas, ya que las personas endeudadas, a menudo junto con familiares y amigos, están atrapadas en obligaciones financieras continuas que no pueden separarse de los lazos emocionales y físicos cotidianos, lo que daña la salud y la vida. Cuando la deuda (hipotecaria) se tituliza y se vende en los mercados financieros secundarios, las

hipotecas aseguran una mayor circulación en los flujos financieros globales a través de otra redistribución ascendente del valor. Estas inversiones especulativas no tienen una base productiva, pero parecen estimular la seguridad del sistema al garantizar, al menos a corto plazo, el crecimiento económico y las ganancias de capital para unos pocos. La dimensión abiertamente disciplinaria de las hipotecas entró en juego cuando la gente no podía pagar. Los bancos presionaron y/o amenazaron a los hogares para que pagaran sus deudas, para asegurar la circulación de capital, sin importar el coste. Sin embargo, cuando llegaron las moras y los préstamos se convirtieron en fallidos –y a los ojos del sistema financiero, los deudores y sus coprestatarios y/o avalistas (cruzados) estaban en mora, y los costos para el banco superaron los beneficios– la deuda se vendió por una fracción de su valor a fondos buitres. Esto vinculó aún más las vidas endeudadas al funcionamiento de los mercados financieros y a las transacciones, ya que estas empresas buscaban obtener rentas de los morosos o de la propiedad misma.

El segundo fenómeno poco analizado relacionado con la vivienda, la deuda y la experiencia vivida que expongo en este libro es cómo se problematiza, se colectiviza y se combate el endeudamiento individualizado: la posibilidad emancipatoria del endeudamiento. En otras palabras, analizo cómo se puede alterar la financiarización de la vida relacionada con la vivienda y la biopolítica de la propiedad hipotecada. Analizo la colectivización de los problemas individuales de endeudamiento a través de las experiencias de compañerxs que se enfrentaban a la ejecución hipotecaria y al desahucio a través de la PAH en la región metropolitana de Barcelona. Ante la ausencia del Estado, que priorizó el rescate del sistema financiero por encima de las personas, analizo cómo las asambleas de asesoramiento colectivo y las acciones directas de la PAH –paralización de desahucios, ocupación de bancos y ocupación de viviendas vacías propiedad de los bancos– alteran el poder disciplinario y normativo de la deuda hipotecaria. Además, muestro cómo bloquean procesos más amplios de acumulación de capital urbano y sus formas y relaciones urbanas, salvando las vidas, los cuerpos y las mentes de las personas de complejos enredos financieros. Las formas de funcionamiento de la PAH se basan en prácticas de cuidado de inspiración feminista (Santos, 2020), sirviendo de fuerte contrapunto a la lógica individualizadora y matemática de las relaciones hipotecarias. Aunque muchas personas del movimiento reconocen una lógica y una práctica feministas, y son visibles en los procesos a través de los cuales las vidas de lxs compañerxs se recuperan colectivamente de las relaciones

financieras abstractas, falta un análisis explícitamente racializado. Al explorar y reflexionar sobre estas realidades, voy más allá del enfoque habitual de los estudios de los movimientos sociales sobre demandas o reclamaciones para comprender cómo los procesos de subjetivación política pueden desafiar e incluso eliminar –de manera sostenida y no lineal, aunque no permanente– la forma en que la vivienda se vuelve un activo financiero y sus relaciones sociales subyacentes. Busco entender mejor cómo la lucha colectiva puede terminar, tanto subjetiva como materialmente, con un modelo de vivienda basado en la deuda que domina en España y en muchas otras partes del mundo, subrayando las posibilidades y, por supuesto, los desafíos de la organización colectiva para luchar contra el endeudamiento hipotecario y contra la injusticia urbana y de vivienda de manera más amplia.

En lo referente a las posibilidades emancipatorias del endeudamiento, abogo por una nueva lectura del concepto de subjetivación política. Este concepto se refiere a un proceso mediante el cual los sujetos que viven en la sociedad rechazan el *statu quo* y reconfiguran las condiciones materiales y subjetivas a través de sus acciones, discursos y formas de ser, para convertirse en sujetos políticos. A diferencia de una de las lecturas más destacadas de la subjetivación política, propuesta por Jacques Rancière (1989, 1992, 1999, 2001), lectura que propone lo político como un acto momentáneo, yo planteo que es un proceso que emerge de una acumulación de prácticas aprendidas colectivamente «desde abajo». En otras palabras, el momento político existe más allá de un único evento o acto, y tiene lugar a lo largo de repetidos compromisos y acciones. Las luchas para deshipotecar la vida cuestionan el *statu quo* financiero, económico y social aceptado y crean nuevas normas a través de la organización colectiva y las perturbaciones socioespaciales materiales para promover la igualdad para las llamadas «personas fallidas», aquellas personas que han fracasado a los ojos del sistema. Este análisis tiene cierta relación con el brillante análisis conceptual de Ananya Roy (2017) del colectivismo des/posesivo, una política compleja y a menudo contradictoria de posicionamiento promovida por personas y apoyada a través de movimientos más amplios de personas pobres al experimentar (formas fundamentales de) el desahucio. A través de este proceso, las personas que se enfrentan a la ejecución hipotecaria y/o al desahucio pasan de ser sujetos obedientes y respetuosos con la sociedad –las personas endeudadas– a ser sujetos políticos. Además, muestro cómo la subjetivación política tiene un carácter tanto disruptivo como proposicional: trastorna, material y

subjetivamente, la vida habitacional financiarizada y la biopolítica de la deuda, y propone nuevas formas de vivienda. En otras palabras, es algo dinámico y dialéctico. Las historias de las personas afectadas por las hipotecas y las experiencias de/en la PAH, sin embargo, muestran que la subjetivación política es un proceso desigual e inestable con desafíos particulares en cada contexto. Sus resultados a largo plazo son además inciertos.

Descifrar y criticar las teorías centrales: se proponen tres enfoques

En este libro propongo una lectura teórica novedosa del endeudamiento hipotecario que es relevante para tiempos de precariedad (racial y de género) y crisis cíclicas financieras y de vivienda, y que vincula un análisis político-económico a nivel macro para comprender simultáneamente la vida cotidiana. Específicamente, desarrollo un marco heterodoxo para explorar: (1) la financiarización de la vivienda-vida; (2) la biopolítica de la deuda hipotecaria; y (3) los procesos de subjetivación política. Estos tres conceptos se unen para comprender qué significa para la vida cotidiana que la vivienda se convierta en un activo financiero, cómo los procesos externos e internos relacionados con el endeudamiento disciplinan y regulan diferentes tipos de vida, y los procesos y acciones a través de los cuales se pueden romper ambas dinámicas. Reunir estos tres conceptos sirve para abordar las lagunas que cada concepto por sí solo no puede explicar, lo que ayuda a superarlas.

En esta lectura teórica, critico lo que Barnor Hesse (2007: 644) denomina «los tropos raciales constitutivos» –figuras como la blanquitud, la europeidad, Occidente o el cristianismo– de pensadores canónicos (masculinos) como Michel Foucault, Karl Marx y David Harvey. Cuestiono, como propone Ananya Roy (2016: 201), la idoneidad de las «culturas teóricas dominantes» para explicar no solo lugares en el mapa que aparecen como marginales y diferentes, sino también lugares o experiencias que no «encajan» en las teorizaciones dominantes. En otras palabras, inspirándome en el trabajo de Katharyne Mitchell (2010: 256), adopto un análisis teórico que trabaja con teóricos euroamericanos (hombres blancos) como Foucault, Marx y Harvey, pero que evita «las posiciones y argumentos puristas, funcionalistas y reduccionistas» al estar «alimentado por cuerpos y prácticas concretas, en tiempos y

lugares reales» –en este caso la región metropolitana de Barcelona–. En esta reflexión a través y más allá de las tradiciones canónicas en las que me baso –conteniendo todas un análisis de clase–, expongo procesos racializados y de género para ayudar a conceptualizar lo que aprendí de mis compañerxs afectados por las hipotecas y de mi compromiso con el movimiento de la PAH en general. Siguiendo a Howard Winant, entiendo la raza como «un concepto que representa y simboliza conflictos e intereses sociopolíticos relativos a diferentes tipos de cuerpos humanos» (Hesse, 2007: 645). Dado que estos conflictos e intereses son dinámicos, creo que la racialización es un término más apropiado, especialmente considerando el contexto español desde la dictadura hasta la democracia. Entiendo el género como un proceso social que ayuda a descifrar las dimensiones estructurales y vitales de la marginación y la opresión de las mujeres, y al mismo tiempo, asumo los argumentos de hace décadas de las feministas negras estadounidenses de que las mujeres no son de ninguna manera una población uniforme o coherente (Charusheela, 2013; Crenshaw, 1989; Predmore, 2020). Intento concretar más estos procesos racializados y de género al esbozar brevemente el linaje de los tres enfoques conceptuales reunidos en este libro.

Financiarizar la vivienda, financiarizar la vida

La noción de financiarización se ha extendido en las últimas décadas en un número cada vez más diverso de campos. Sin embargo, los enfoques del concepto son heterogéneos, y a menudo su definición precisa se da por sentada. Reúno dos enfoques de la financiarización que en la actualidad tienden a operar de forma separada. El primer enfoque es regulatorio y heterodoxo, y entiende la financiarización como algo que implica cambios estructurales y sistémicos en el capitalismo. En esta lectura, los regímenes de acumulación de capital basados en la producción, donde la relación capital-trabajo produce plusvalía a través de procesos de reproducción expandida, están siendo superados por los regímenes de acumulación impulsados por las finanzas (Arrighi, 1994; Krippner, 2012). En otras palabras, se trata de lucrarse sin producir, como bien resume Costas Lapavitsas (2013), lo que significa que el valor ya producido se sustrae a través de relaciones de renta y no de relaciones de producción. Este enfoque teoriza el papel de la financiarización en el capitalismo contemporáneo (Bryan, Martin y Rafferty, 2009; Lapavitsas, 2013; Fine,

2010). El segundo enfoque, desde la economía cultural, analiza la financiarización de la vida cotidiana. Aquí, los teóricos explican cómo el mundo financiero se integra en las subjetividades y en las identidades, a medida que el dinero y las finanzas determinan cada vez más aspectos de las experiencias cotidianas de las personas (Aitken, 2007; French y Kneale, 2009; Hall, 2012; Martin, 2002; Langley, 2007). Estudia cómo las personas se ven atraídas por una gama de productos financieros en la vida cotidiana, como pensiones, atención médica y vivienda, para satisfacer sus necesidades básicas y asegurar su propio futuro financiero en el contexto de la neoliberalización más amplia de la sociedad.

En este libro combino estos enfoques macroeconómicos heterodoxos y de la vida cotidiana para crear una visión de la financiarización relacionada con la deuda hipotecaria, la vida y el cuerpo. Además, subrayo un aspecto de la financiarización que se articula con «la devaluación de la vida racializada» (Kish y Leroy, 2015: 646) o, como lo plantea Laura Pulido (2017), la incorporación de cuerpos no blancos devaluados a los procesos económicos. Si bien dicho análisis ha surgido en el contexto de los Estados Unidos, en particular a través de estudios sobre la financiarización de la vivienda, gracias al brillante trabajo de Elvin Wyly y sus colegas (2006, 2009), Gary Dymksi (2009; Dymksi, Hernandez y Mohanty, 2013), John N. Robinson (2020), y Desiree Fields y Elora Lee Raymond (2021), por citar algunos autores, que en España suele estar ausente. En los principales medios de comunicación y en los ensayos persiste una visión «ciega a la raza» en la sociedad española, en el contexto de una historia de colonización olvidada a propósito, o inquietantemente glorificada (de Castro Rodríguez, 2013; Martín Corrales, 2017). A medida que las tendencias de la inmigración influyen, cada vez más, en el crecimiento y la vida de las ciudades, no hay duda de que los colectivos activistas antifascistas y sus aliados en todo el Estado hablan mucho más de estos temas en los últimos años, pero el análisis crítico racializado sigue siendo bastante marginal, aunque es muy importante para comprender desigualdades socioeconómicas fundamentales.

Teniendo esto en cuenta, abordo la financiarización de la vivienda como la expansión global de la inversión inmobiliaria especulativa a través de los mercados financieros como un medio para superar (temporalmente) la contradicción fundamental entre la naturaleza fija de la propiedad inmueble y la necesidad de que el capital esté en movimiento para crear valor (Aalbers, 2008; Gotham, 2006; Harvey, 1978). La racialización opera tanto en el lugar fijo de la propiedad inmueble como en

los mecanismos a través de los cuales el capital crea valor. La contradicción entre la fijeza y la movilidad se aborda a través de herramientas financieras que crean nuevas vías para la apropiación de la plusvalía y la renta, con dimensiones de clase social y racializadas. Cuando digo «de clase social», me refiero a que estas herramientas financieras crean una redistribución ascendente del valor, mientras que con «racializadas» me refiero a los mecanismos a través de los cuales estas herramientas refuerzan la diferenciación desigual del valor humano (Melamed, 2015). Finalmente, aunque las dimensiones de género de la financiarización—y de la financiarización de la vivienda más específicamente— se han analizado teóricamente (Allon, 2014; Predmore, 2020; Wöhl, 2017), mi trabajo muestra más en detalle los impactos de género del «fracaso» de la vivienda financiarizada (es decir, de mora, desahucio y/o endeudamiento) en esferas (re)productivas y de la vida cotidiana.

Las herramientas financieras relacionadas con la vivienda, cada vez más diversas y complejas, e implementadas con una lógica racializada de «alto riesgo» más obvia o más discreta en diferentes países, han ido en aumento en las últimas décadas. Un ejemplo destacado son los bonos de titulación hipotecaria respaldados por hipotecas residenciales (RMBS, *residential mortgage-backed securities*), un vehículo de inversión creado agrupando cientos o miles de préstamos hipotecarios residenciales en un producto financiero a través de un proceso conocido como titulación. Luego, los RMBS se venden a los inversores, que buscan obtener ganancias confiando en que los hogares pagarán sus préstamos. Creados en los Estados Unidos a fines de la década de 1960, los RMBS se hicieron omnipresentes durante el *boom* de la vivienda en la década de los 2000 en Norteamérica y en Europa. Entre 2001 y 2006, se emitieron 13 billones de euros en RMBS en los Estados Unidos, el Reino Unido, España y los Países Bajos, la gran mayoría de ellos en los Estados Unidos (European Mortgage Federation, 2011). En lugar de facilitar el acceso a la propiedad de la vivienda, la expansión del mercado financiero a través de este tipo de herramientas puede generar un mayor riesgo e incertidumbre para los hogares porque las herramientas en sí se vuelven más importantes que conceder hipotecas y/o crear viviendas (Aalbers, 2011). De hecho, la gran demanda de los inversores por productos financieros titulizados como los RMBS fue uno de los factores clave desencadenantes de la crisis financiera de 2008. Además, la investigación ha dejado muy clara la conexión entre el apetito de los inversores por los RMBS de alto riesgo y alto rendimiento y las prácticas racistas y clasistas de los préstamos

hipotecarios de alto riesgo en los Estados Unidos (Dymski, 2009; Wyly *et al.*, 2006; Wyly y Ponder, 2011).

En este libro planteo que la financiarización diferencial de la vida está integrada dentro de este proceso de financiarización de la vivienda, utilizando la noción de biofinanciarización (French y Kneale, 2009, 2012), que se refiere a cómo la financiarización se entrelaza y se mezcla con la política de la vida misma (Rose, 2007) y produce relaciones distintivas de capital/vida/sujeto. El fomento de las subjetividades inversoras o financieras (Aitken, 2007; Allon y Redden, 2012; Langley, 2006, 2007, 2008) «oculta» la relación de endeudamiento, pero las realidades vividas de las hipotecas y de otras formas de endeudamiento tienen sus raíces en un contexto de creciente precariedad y de procesos de proletarización marcados por la raza y el género en la esfera de la circulación. En lugar de entender el proletariado como una clase social estática, la proletarización se entiende aquí como un proceso en evolución histórica, que va desde la acumulación primitiva hasta la fábrica y más allá. Siguiendo a la teórica política Jodi Dean (2012: 75), la proletarización es «el proceso a través del cual el capitalismo produce, agota y descarta a los trabajadores que necesita», aunque, como explico más adelante, los «trabajadores» son valorados de manera desigual a pesar del espejismo de la movilidad social ascendente a través de la propiedad de la vivienda. En relación con la vivienda y la vida, es la fracción de la clase capitalista que controla el capital financiero (por ejemplo, los rentistas) la que actúa, y en la esfera de la circulación los «trabajadores» son personas hipotecadas.

Entender así la proletarización significa que la sujeción de la vida humana a la acumulación de capital se da no solo en la producción a través de procesos de reproducción expandida, sino también a través de la hipoteca y de otras formas de endeudamiento en la esfera de la circulación. Este último no produce valor pero es el equivalente a extraer renta. Esto se conecta con la afirmación de David Harvey (1982: 285) de que las hipotecas son una «forma secundaria de explotación». También tiene relación con el argumento de Ugo Rossi (2013) de que el capitalismo contemporáneo ha demostrado ser capaz de convertir la vida humana en una fuente directa de ganancias. Sin embargo, voy más allá de Harvey y Rossi, y muestro cómo la naturaleza inherentemente racializada y marcada por el género del capitalismo significa que no todas las vidas humanas se valoran de la misma manera, ya que el capital necesita estar en movimiento para crear valor y se acumula moviéndose a través de relaciones de una gran desigualdad (Goldstein, 2015; Kish y Leroy, 2015;

Mitchell, 2010; Robinson, 1983). El racismo, como subraya Jodi Melamed (2015: 77), «consagra las desigualdades que requiere el capitalismo». Esta es una realidad similar a las experiencias que mis compañerxs inmigrantes no europeas afectadxs por las hipotecas compartieron conmigo durante la más reciente crisis del *boom* de la vivienda, subrayada aún más por aquellas que son mujeres, como describo en los capítulos 2 y 3.

La biopolítica de la propiedad de vivienda hipotecada

La vivienda-vida financiarizada busca mantener y expandir un sistema político-económico específico y un «estado de vida» (Foucault, 2003: 246), donde la acumulación de capital, el crecimiento económico y el mercado prevalecen como un estado de cosas normalizado y permanente. Esto remite al término «biopolítica», que Michel Foucault (2003: 245) definió como algo que tiene que ver «con la población como problema político, como problema a la vez científico y político, como problema biológico y como problema de poder». Con la noción de población en su centro, la biopolítica señala cómo el conocimiento y el poder comenzaron a usarse como una forma de controlar y moldear la vida humana. La biopolítica está, desde este punto de vista, íntimamente relacionada con la forma en que un Estado intenta regular a su población y sus territorios o la «conducta de conducta», lo que Foucault denominó gubernamentalidad (Gordon, 1991). Estos conceptos se acuñaron por primera vez en una serie de libros que Foucault escribió entre principios y mediados de la década de 1970, que luego se expandieron a través de una serie de conferencias a finales de la década de 1970 en el Collège de France y que permanecieron inéditas en francés e inglés hasta la década de los 2000⁷.

Inspirándome en la propuesta de Foucault de que el capitalismo requiere no solo «la inserción controlada de los cuerpos en la maquinaria de producción» sino también «el ajuste de los fenómenos de población a los procesos económicos» (Foucault, 1978: 140), me baso en el artículo del que soy coautora con Maria Kaika (2016) para desarrollar más en profundidad una lectura biopolítica novedosa de la propiedad de la vivienda hipotecada. Aquí, yendo más allá de Foucault, nuestro, no solo las dimensiones de clase social de este proceso biopolítico, sino

7 En castellano han sido publicadas por la editorial Akal [N. de T.].

también las dimensiones racializadas. Conceptualizo los préstamos hipotecarios como una tecnología de poder en múltiples niveles: el Estado, el sistema financiero, el individuo. En los capítulos 2 y 3 muestro cómo las hipotecas finalmente optimizan un estado de vida y de (re)producción basado en el crecimiento económico a través de una combinación de técnicas políticas diferenciales y de «tecnologías del yo» (*homo economicus*) que el Estado promovió activamente a través de la desregulación y la legislación favorable al mercado. Las técnicas políticas funcionan, por ejemplo, por medio del fomento por parte del Estado –de diversas formas, abiertas y encubiertas– de la propiedad de la vivienda, y las entidades financieras implican diferencialmente a las personas en hipotecas y deudas titulizadas, creando una variedad de lo que Christopher Harker (2020) denomina ecologías de la deuda, que por su naturaleza están racializadas y marcadas por la clase social y por el género. Las tecnologías del yo operan a medida que los individuos internalizan la necesidad de pagar, pase lo que pase, al firmar su préstamo hipotecario.

Las hipotecas pueden entenderse como una tecnología de poder en términos de regulación y disciplina. Por un lado, las hipotecas funcionan como un mecanismo regulador a nivel de la especie humana al crear un sistema donde una población de sujetos tiene que producir para cumplir con sus obligaciones con la deuda hipotecaria. En esta capacidad normativa, las hipotecas incorporan a la población de firmantes de hipotecas y a sus avalistas –donde, en el contexto español, la naturaleza y el número de avalistas es una señal clave de la valoración diferencial de la vida– en los mecanismos de extracción de rentas del sector financiero en el ámbito de la circulación. Si estas hipotecas se titulizan, la población queda directamente subsumida en los flujos financieros globales. Se produce así una dimensión regulatoria secundaria. La titulización es una herramienta que asegura procesos extendidos de circulación de capital en flujos globales, mientras que simultáneamente regula a una población cambiante y diferenciada de propietarios hipotecados (titulizados). Mientras que los titulares de hipotecas pueden «fracasar» a los ojos del sistema, la titulización no puede hacerlo.

Por otro lado, las hipotecas contienen un mecanismo disciplinario centrado en el cuerpo y que produce efectos individualizadores. El cuerpo es una parte fundamental e interconectada de la vida y de la subjetividad y es fundamental en la producción, el intercambio y la circulación del capital (Haraway, 1995; Harvey, 1982; 1998). Una hipoteca construye una

relación social entre acreedor y deudor, profundizada a través de procesos de subjetivación que –de un modo nada consistente o uniforme–, producen un sujeto (in)conscientemente obligado a pagar su cuota mensual de hipoteca. Como señala Foucault (1991), la disciplina crea cuerpos sometidos, especializados y dóciles, aumentando las fuerzas del cuerpo en términos de su utilidad económica mientras disminuye las mismas fuerzas en términos de obediencia política, desvinculando finalmente el poder del cuerpo. En otras palabras, el pago de la deuda hipotecaria es una forma de disciplina y es, como observa Maurizio Lazzarato (2012), una relación de sujeción tanto autoinfligida como impuesta externamente. La vida misma y el cuerpo, por lo tanto, se mueven y son movidos por las prácticas al servicio de la deuda hipotecaria. Además, la posible utilidad de los individuos aumenta cuando se titulizan los préstamos hipotecarios, debido a un elemento añadido de extracción de plusvalía. Es decir, los individuos circulan no solo en la relación acreedor-deudor con la entidad financiera que otorga el crédito hipotecario, sino también a través de los flujos financieros globales a medida que su deuda hipotecaria individual es empaquetada, asegurada y vendida en mercados secundarios. Este es el último nivel de financiarización de la vivienda-vida, una realidad cuya naturaleza problemática se hace visible cuando las personas no pagan sus hipotecas, lo que desencadena fuertes impactos en la salud, como se detalla en el capítulo 3. En estos casos, el Estado permite activamente el desahucio de personas morosas para evitar el fracaso de los procesos de especulación. La noción incuestionable y disciplinaria de que los individuos deben pagar su hipoteca, como una empresa individual, desmoviliza cualquier noción de colectividad y refuerza la figura racional del *homo economicus*.

Un elemento crítico en la biopolítica de la propiedad hipotecada es la norma. Es decir, para que las hipotecas puedan operar como una tecnología de poder, se debe normalizar la propiedad de la vivienda, así como la deuda hipotecaria. Esto implica generar una necesidad sociocultural y su articulación política a través de discursos, leyes y mecanismos de gobernanza. La normalización de la propiedad de la vivienda es un proceso que ha ocurrido en la mayor parte del mundo occidental en las últimas décadas (Gurney, 1999; Ronald, 2008; Smith, 2008), con discursos que, a menudo, equiparan la propiedad de la vivienda con ser un mejor ciudadano, dar seguridad y protección, ofrecer un lugar para el cuidado y la reproducción social, y, en última instancia, ser «natural». También se normaliza la diferenciación desigual del valor humano (Melamed, 2015), con relaciones

raciales históricas y relacionales, particularmente en el contexto español, «constituidas a través de las designaciones coloniales de *uropeidad* y *no uropeidad*» (Hesse 2007: 646).

En este sentido, las tecnologías reguladoras y disciplinarias de las hipotecas, y las normas que circulan a través de ellas, operan para garantizar la seguridad «del elemento aleatorio inherente a una población de seres vivos para optimizar un estado de vida» (Foucault, 2003: 246). Las hipotecas establecen una homeostasis en parte mediante la promoción de la docilidad y la obediencia del cuerpo y la mente, donde los titulares de hipotecas se preocupan por cumplir con los pagos mensuales de la hipoteca, así como por mantener o mejorar el valor de su hogar. De esta forma, las hipotecas ayudan a lograr «un equilibrio general que protege la seguridad del conjunto de los peligros internos» (246). Esta seguridad se asegura y/o protege mediante la creación de una población que debe producir y proporcionar un flujo de pagos mensuales al banco durante un periodo de tiempo determinado, lo que significa que los cuerpos deben producir para generar los ingresos necesarios para mantener estos flujos. Cuando la titularización de hipotecas gana en importancia, a medida que la vivienda se financiariza, la concesión de hipotecas trata cada vez más de ajustar «los fenómenos de la población a los procesos económicos» (Foucault, 1978: 140). Dado que el crédito/deuda es la promesa de pago y un activo financiero —como una acción o un bono— es la promesa de valor futuro (Lazzarato, 2012), los procesos biopolíticos aseguran la realización de las circulaciones necesarias para cerrar la brecha entre el presente y el futuro.

Subjetivación política: movimientos colectivos de ruptura y de propuesta

En términos generales, «subjetivación» es un vocablo que significa el proceso de convertirse en sujeto. Como proceso, no como un estado del ser, es en última instancia un devenir indeterminado e imprevisto (Tassin, 2012). Los análisis de Foucault sobre la subjetivación —cómo las personas se convierten en sujetos éticos, activos y morales— han sido particularmente influyentes, ya que innumerables teóricos han intentado profundizarla y ampliarla (Gilles Deleuze, Maurizio Lazzarato, Michael Hardt y Antonio Negri), y también criticarla (Jacques Rancière, Alain Badiou). En este libro me baso en el trabajo de Rancière y lo amplío porque su visión de la ruptura supone un enfoque particularmente útil. También es una conceptualización que juega poco o ningún papel en otras lecturas de

la subjetivación. Además, las ideas de Rancière sobre la política y la subjetivación política aportan una visión crítica de procesos teóricos y empíricos clave que están en el núcleo de este libro: aquellos que desafían la dinámica de la vivienda-vida financiarizada y la biopolítica de la propiedad hipotecada.

La subjetivación política, como plantea Rancière (1999), se refiere a nuevas formas de actuar, de hablar y de ser que rompen con el *statu quo* existente y, de este modo, lo reconfiguran. En otras palabras, es un proceso de actos emancipatorios que hacen visible lo invisible. Esto ocurre como «la parte de los sin parte», personas que son parias en el sistema existente, perturban el orden policial y expresan algo «equivocado» en aras de la igualdad (Rancière, 1992; Rancière y Panagia, 2000). Tomemos como ejemplo a la activista afroamericana Rosa Parks, que se negó a ceder su asiento en un autobús en Montgomery, Alabama, a los blancos que en la década de 1950 eran los únicos con «derecho» a sentarse allí. Al igual que Judith Butler, Alain Badiou y Slavoj Žižek, Rancière propone que las demandas de igualdad operan como demandas universales (Davidson e Iveson, 2014). Universal significa que benefician a todos independientemente de su raza, género o clase social, aunque es clave reconocer que, como señala Ananya Roy (2017: A10), «las categorías aparentemente universales se han forjado a través de la diferencia histórica». Veremos esto en el contexto español en el capítulo 1 al estudiar cómo la dictadura de Franco buscó imponer una categoría universal de propietario de vivienda como un intento de transformar la masa de españoles de «segunda clase» en españoles «modernos, cristianos e íntegros».

La distribución de lo sensible de Rancière (2004a), o lo que él también denomina el orden policial, es una idea central de su visión de la subjetivación política. También funciona en paralelo a la noción de biopolítica de Foucault. Ambas ideas asignan o regulan ciertas posiciones sociales para asegurar su circulación y distribución adecuada, con estas posiciones sociales aceptadas operando como una ley social implícita, a menudo invisible (Davidson e Iveson, 2014). Claramente, la raza, el género y la clase social están profundamente imbricadas en estas posiciones sociales. A medida que la propiedad de la vivienda, la deuda hipotecaria y las herramientas financieras se vuelven cada vez más ubicuas y «normales», pueden entenderse no solo como parte integral de los procesos biopolíticos, sino también como elementos de la distribución de lo sensible. La propiedad de la vivienda a través del endeudamiento hipotecario se inscribe implícitamente como una

modalidad evidente y normal de acceso a la vivienda, sustentada en los mecanismos legales y normativos, los discursos y la realidad material. Es fundamental subrayar aquí que la distribución significa tanto inclusión como exclusión, y que la inclusión es diferencial. Por ejemplo, Deborah James (2014) ilustra la interacción tanto estructural como íntima entre la inclusión y la exclusión al desglosar la «inclusión» negra en el sistema financiero después del *apartheid* crediticio en Sudáfrica.

Rancière ve el orden policial y la biopolítica como elementos que se oponen directamente a una política verdaderamente democrática, siendo esta algo tan disruptivo y excepcional, enraizado en una presuposición de igualdad que, cuando se defiende, desorganiza la democracia liberal (Hewlett, 2007; May, 2008). Aunque la sociedad democrática se ha basado en valores como la igualdad, la libertad y la justicia, estos valores no son preexistentes, sino que deben verificarse constantemente. Un acto político es precisamente esta verificación, según Rancière. Así, la política y la subjetivación política se producen a través de la defensa de la igualdad mediante la interrupción del orden policial, por lo que la subjetivación se define a través de un proceso de desidentificación (Rancière, 1992). Los actos políticos, de este modo, generan un «nosotros» colectivamente anunciado a través del desvelamiento de lógicas de desigualdad, a través de un disenso (Rancière, 2004a) que refuta las jerarquías y las relaciones de una situación que se dan por supuestas. Reconfiguran el *statu quo* en nombre de la igualdad. El pueblo, afirma Michel Foucault (2007: 66), «negándose a ser población, altera el sistema». En otras palabras, altera la desigualdad sistémica que supone que una vida no es igual a otra, ni vale el coste de su propia reproducción.

En cuanto a la propiedad de vivienda hipotecada, la alteración del orden policial podría visibilizar y rechazar la premisa neoliberal de que el papel principal del Estado es solo evitar la exclusión extrema en el acceso a la vivienda, denunciando el supuesto social de desigualdad en el seno de las relaciones de mercado. La acción política pública podría demostrar que el espacio del hogar privado se ha construido ideológicamente como autónomo y desconectado al hacer visibles sus conexiones materiales y sociales y al cuestionar los procesos de individualización y fragmentación que están en la raíz de lo que se considera «un hogar» (Kaika, 2004). Oponerse a la financiarización (de la vivienda) significa, en última instancia, «permitirnos ser desobedientes a la prueba de las ganancias de un contable» (Christophers, 2015: 193, citando a Keynes, 1933: 765). Significa hacer visible un orden financiero, social y económico

naturalizado al no seguir las reglas o al no hacer lo que «se supone» que se debe hacer.

Cualesquiera que sean, estos actos políticos son llevados a cabo por las mismas personas que están siendo excluidas y presuponen la igualdad en el acceso a la vivienda para todos y todas. En el contexto del movimiento Abhlali de barrios chabolistas de Sudáfrica, Anna Selmeczi (2012) detalla cómo hablar y escuchar los sufrimientos de los demás es fundamental para la «política viva» del movimiento y el proceso más amplio de subjetivación política. Las liberaciones de viviendas realizadas por la Campaña Antidesahucios de Chicago, bajo el lema «personas sin hogar en hogares sin personas», son una forma de defender la vivienda como un derecho humano (Roy, 2017). Al hablar y actuar colectivamente, las personas hacen visible una injusticia y se movilizan para cuestionar y romper el orden del *statu quo* que les asigna roles y espacios desiguales. Aquí, el grado en que se cuestionan las identidades raciales e interseccionales requiere un mayor análisis, que abordaré en el capítulo 4.

Al mismo tiempo, en el contexto muy diferente de la propiedad de vivienda hipotecada, es fundamental preguntarse cómo, exactamente, un proceso de subjetivación política puede movilizar a la persona endeudada y qué tipo de potencialidad política tiene. Como señala Balibar (2013), la resistencia política colectiva se enfrenta a desafíos profundos porque la deuda es individualizadora y negativa, y es difícil encontrar ámbitos profesionales o culturales comunes para construir un frente político compartido. Esto dificulta la construcción de la solidaridad, el compartir y la confianza. Además, siguiendo las reflexiones de Roy (2017) sobre lo que ella denomina «colectivismo des/posesivo» en la Campaña Antidesahucios de Chicago, las prácticas activistas de la PAH, como paralizar desahucios u ocupar viviendas vacías propiedad de los bancos, tienen relaciones complejas con la potencialidad política de nuevas visiones de la propiedad y de la persona. Por lo tanto, es fundamental comprender más profundamente las formas de subjetividad individual y colectiva relacionadas con la deuda para descubrir las posibilidades emancipatorias del endeudamiento. En el capítulo 2 muestro cómo las vidas, los cuerpos y las mentes se vieron incluidos de manera diferencial en la deuda hipotecaria y en sus complejas relaciones financieras. En el capítulo 3 explico los enormes retos individualizadores a los que se enfrentan las personas cuando no pueden pagar, y en el capítulo 4 explico que muchos de esos retos son superados a través de un movimiento que construye una lucha compartida y colectiva.

Cuestionar la investigación: un enfoque etnográfico-activista comprometido

Con el fin de fundamentar el marco teórico para comprender la dimensión personal de la vida cotidiana y de la lucha con la deuda hipotecaria, utilicé un enfoque de investigación cualitativa etnográfica comprometida en la región metropolitana de Barcelona, específicamente en las ciudades de Barcelona y Sabadell. El Cuadro I.1 describe las características de esta región y por qué fue elegida. Durante un periodo de once meses, empleé múltiples estrategias de recopilación de datos cualitativos, incluida la observación participante en más de ochenta asambleas y treinta acciones (principalmente paralización de desahucios y ocupación de bancos), redactando notas de campo detalladas durante cuarenta semanas; treinta y ocho entrevistas semiestructuradas con compañerxs afectados por hipotecas, empleados del sector financiero, funcionarios/técnicos del Gobierno anteriores o actuales y académicos; un grupo de discusión con personas afectadas por hipotecas; estadísticas oficiales; y un extenso análisis de prensa y de documentos financieros.

A través de estos métodos intentaba mostrar tres dinámicas. Primero, quería incorporar los procesos de hipotecar y liberar la vida dentro de su contexto político, económico, social e histórico más amplio para comprender ambos en profundidad. En segundo lugar, intentaba captar las relaciones, procesos y condiciones que se dieron entre los hogares hipotecados y las entidades financieras en el contexto de la vivienda financiarizada, desde la contratación de la hipoteca hasta su pago regular y su impago. Y tercero, me esforcé por comprender cómo las subjetividades financieras (endeudadas) se alteran a través de procesos y prácticas colectivas, entendiendo esto desde y a través de las voces, acciones y experiencias de las personas que las están viviendo. Mi objetivo era configurar una forma de investigación narrativa (Flyvbjerg, 2006), desarrollando descripciones e interpretaciones de fenómenos desde la perspectiva de diferentes compañerxs, con una variedad de fuentes de datos, además de mi experiencia y análisis.

Cuadro I.1. ¿Por que la Region Metropolitana de Barcelona?

La región metropolitana de Barcelona, que alberga a casi la mitad de la población de Cataluña, tiene unas características específicas que la convierten en un lugar significativo para profundizar en la comprensión de la vida y la lucha contra la deuda hipotecaria en tiempos de precariedad. Cataluña es una de las comunidades autónomas más ricas del Estado español, y el área metropolitana de Barcelona produce la mitad del producto interior bruto (PIB) catalán. Históricamente ha sido una región atractiva primero para la industria y la construcción, y más recientemente para los servicios, la tecnología de la información y el turismo. Entre 1996 y 2006, la producción del sector de la construcción creció a un ritmo superior al PIB total de Cataluña, lo que se refleja en que 1 millón de los 6,5 millones de viviendas construidas en España durante este periodo se ubicaron en Cataluña (Carpintero, Sastre y Lomas, 2015). Los precios medios de la vivienda en Barcelona en particular fueron los más altos de todas las ciudades de España entre 2005 y 2008. Según el Ministerio de Fomento, incluso el precio del décimo percentil más bajo de la vivienda durante este periodo superó el precio medio nacional de la vivienda por metro cuadrado.

El estallido del *boom* inmobiliario de 2008 impactó enormemente en toda España, y en Cataluña en particular. Además de la caída de los precios de la vivienda, la grave crisis de la construcción y el aumento vertiginoso del desempleo, las ejecuciones hipotecarias y los desahucios fueron especialmente graves en Cataluña. Según el Consejo General del Poder Judicial, se produjeron 578 546 ejecuciones hipotecarias entre 2008 y 2014, el 20 % de las cuales se produjeron en Andalucía y Cataluña. De las 115 000 ejecuciones hipotecarias de Cataluña, algo más del 60 % (70 426) se produjeron en la provincia de Barcelona. Durante el mismo periodo se dictaron 378 693 órdenes de desalojo y se ejecutaron 244 267 en toda España. De estas últimas, al menos el 14 % fueron en Cataluña (54 520), el 87 % de ellas en la provincia de Barcelona (47 637). Es importante señalar que estas cifras son una estimación a la baja, porque nueve oficinas locales no reportaron sus estadísticas hasta los últimos tres trimestres de 2013.

Quizás el elemento clave para la relevancia del caso es el hecho de que la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) se fundó en Barcelona en 2009. La PAH ha crecido enormemente desde las ocupaciones de la plaza de lxs Indignadxs del 15M en 2011, con más de 220 nodos locales en todo el Estado, 75 de ellas en Cataluña y más de 40 en la región metropolitana de Barcelona.

¿Por qué Barcelona y Sabadell?

Como primera PAH, la rama local de Barcelona fue fundada en febrero de 2009 por personas involucradas en un movimiento más amplio por el derecho a la vivienda denominado V de Vivienda. La PAH Barcelona siempre ha jugado un papel estratégico en Cataluña y en todo el Estado español, en particular para impulsar el cambio legal a nivel regional y nacional. La ciudad de Sabadell, con 210 000 habitantes, es una ciudad de clase trabajadora y una de las dos ciudades de tamaño medio más importantes de la región metropolitana de Barcelona. Esta ciudad saltó a la fama en la década de 1960, siendo apodada la Manchester catalana, ya que durante décadas absorbió oleadas de inmigrantes del sur de España que buscaban trabajo en su floreciente industria textil. Miembros del Movimiento Popular de Sabadell (MPS), una red de coordinación anticapitalista formada por colectivos feministas, okupas e independentistas catalanes, fundaron la PAHC Sabadell en marzo de 2011. El MPS vio que la PAH Barcelona estaba desbordada y organizó una primera reunión en su ciudad. Tal y como refleja la «C» de Crisis de la PAHC, PAHC Sabadell desde sus orígenes ha luchado por encontrar soluciones para las personas que se enfrentan a todo tipo de problemas de vivienda. También es uno de los lugares más importantes de la campaña de la Obra Social de la PAH (ocupación de edificios).

Así, mientras que ambas (y todas) las PAH trabajan con un proceso similar y hacia los mismos objetivos generales, las PAH de Barcelona y Sabadell reflejan estrategias diferentes dentro de la región metropolitana. Este libro no *compara* estas dos fuentes, sino que las aborda como ejemplos de diferentes dinámicas dentro de la región metropolitana que han surgido debido a historias, relaciones sociales y realidades materiales particulares. En este libro, por lo tanto, analizo cómo las diferentes formas de organización política en el contexto de las luchas por el derecho a la vivienda apoyan la subjetivación de las personas afectadas por la deuda hipotecaria.

Sin embargo, la naturaleza misma de estas tres dinámicas planteó muchas preguntas personales y políticas en lo relativo a cómo me relacionaría con el movimiento y con sus miembros. Antes de comenzar, era consciente de las raíces de la «investigación» como proyecto imperialista y colonialista europeo (Tuhiwai Smith, 1999), una trayectoria que va más allá del contexto colonial. Innumerables autores han escrito sobre cómo la investigación está marcada por dinámicas de poder desiguales (Iisahunter, Emerald y Martin, 2013; Pain y Francis, 2003; Pulido, 2008). Además, la investigación en Occidente o el Norte Global ha estado fuertemente influenciada por la epistemología positivista relacionada con las prácticas de objetivación, el pensamiento determinista y la categorización rígida, conducida desde una posición supuestamente «neutral» y «científica». También estaba al tanto de los giros posmodernos en la teoría social en la década de 1980 que han cuestionado esta posición (McDowell, 1992) como de la cantidad significativa de acción (participativa) o investigación militante que cuestiona este enfoque de diferentes maneras (Bookchin *et al.*, 2013; Iisahunter, Emerald y Martin, 2013; Malo, 2004). La investigación basada en la acción intenta tener una agenda de cambio social positivo, donde quienes forman parte de la investigación se benefician de ella. De entre las diversas ramas de la investigación-acción, las estrategias de investigación de acción crítica y/o participativa intentan abordar explícitamente las tendencias objetivadoras de la investigación y la dinámica de poder entre el investigador y el «investigado».

Mi investigación estuvo influida por estos enfoques de investigación-acción, y al mismo tiempo, al igual que el Autonomous Geographies Collective (2010) y el Durham Community Research Team (2011), entre muchos otros, reconocía sus limitaciones. Por diversas razones —como no haber estado involucrada previamente en el movimiento y las limitaciones de tiempo, por nombrar solo dos—, me di cuenta de que un enfoque de investigación-acción participativa no sería factible ni realista. Por lo tanto, llegué al trabajo de campo con preguntas de investigación muy abiertas y con una perspectiva definida teóricamente, las cuales evolucionaron significativamente a través de un enfoque etnográfico comprometido (Casas-Cortés, Osterweil y Powell, 2013; Schepher-Hughes, 1995), un tipo de investigación activista (Hale, 2006) que se caracteriza por el compromiso de el/la investigador/a de contribuir a un movimiento a través de la teoría y la práctica. Esto también significó, siguiendo un espíritu poscolonial, abrir lo que estaba aprendiendo a la

crítica autorreflexiva y a múltiples saberes alternativos dentro y fuera de la academia (Sharp, 2009).

Este enfoque de investigación estuvo influido indudablemente por la naturaleza de la PAH y mis experiencias al involucrarme en el movimiento. Al asistir a asambleas e involucrarme, rápidamente me quedó claro que la PAH produce y difunde conocimiento a partir de la experiencia de lxs compañerxs, conocimiento que va en contra del conocimiento experto o establecido. En otras palabras, las asambleas de la PAH generan lo que Donna Haraway (1991) denomina conocimientos situados. En lo referente a la metodología, esto reforzó la necesidad de un enfoque comprometido que desdibujara los límites formales investigador-investigado y promoviera un enfoque más relacional (Casas-Cortés, Osterweil y Powell, 2008). Por lo tanto, consideré la PAH no como un objeto de investigación o un estudio de caso, sino como un proceso social que genera sus propios análisis, conceptos y prácticas, desarrollándose en un tiempo, lugar y contexto específicos. Siguiendo a Haraway, Casas-Cortés, Osterweil y Powell (2013: 215), quienes denominan a esto «fuentes situadas» de conocimiento. Además del conocimiento generado en las asambleas y las experiencias compartidas en las entrevistas, he aprendido y me he basado en los análisis y reflexiones militantes de los actuales y antiguos miembros de la PAH (Adell, Lara y Mármol, 2014; Colau y Alemany, 2012, 2013; Jiménez, 2013a, 2013b; Llonch, 2013; Macías, 2013; Sorinas, 2015; Sorinas y Giné, 2017). Junto a mi investigación empírica, estas fuentes sirvieron como bloques de construcción a partir de los cuales busqué desarrollar reflexiones teóricas y políticas vinculadas a las relaciones deuda-vida en la vivienda, específicamente la acumulación de capital urbano, las subjetividades endeudadas y la subjetivación política. En resumen, me sumergí en espacios donde se vivía y se sentía la precariedad habitacional para enriquecer y hacer más pertinente el análisis político-económico de la vivienda en su relación con las realidades vividas (Lancione, 2020).

Además, creo que es importante subrayar que diversas interacciones sociales también influyeron en mi enfoque de investigación. La primera fue cómo negociar la entrada en la PAH. Un académico catalán le preguntó a un conocido de la PAHC Sabadell si yo podría ponerme en contacto. La respuesta fue afirmativa, aunque «eso sí», remarcó el académico, «me dijo que están un poco moscas con la gente que viene con la mentalidad de que van a estudiar una tribu del Amazonas». Otra fue en una asamblea en Sabadell, a principios de 2014, cuando saludaba a

una mujer afectada por la hipoteca que había llegado a conocer bien en los meses anteriores. Mientras hablábamos, su angustia ante un equipo de televisión extranjero que la entrevistó durante horas en su casa en un edificio de la PAH ocupado colectivamente salió a flote de repente. El equipo de televisión le pidió que los llevara a su antigua casa, de la que había sido desalojada tres años antes: «Fue muy doloroso y difícil», me dijo. «Este es el tipo de experiencias que simplemente no quieres revivir. ¿Por qué hay tantos investigadores aquí? Parece que somos una especie en peligro del Amazonas, que nos estamos extinguiendo. En cualquier caso, no voy a participar en más estudios o entrevistas, simplemente ya no puedo hacerlo». Finalmente, estuve en algunas asambleas a las que acudieron algunos estudiantes para solicitar entrevistas con personas que estaban siendo embargadas o desalojadas, para un trabajo cuya fecha de entrega acababa en unas pocas semanas. En varias ocasiones, especialmente en las asambleas de Sabadell, algunas compañeras subrayaban la importancia de que los alumnos compartieran los resultados de sus investigaciones, y sobre todo que lxs afectadxs por la hipoteca son sujetos, no objetos.

Estos «encuentros epistemológicos» (Juris y Khasnabish, 2013) reforzaron la necesidad de apertura y flexibilidad en mi investigación, transformándome a mí misma y a mis ideas en el proceso. También ilustran la naturaleza intersubjetiva y dialógica de mi investigación (England, 1994). Para mí, estas experiencias, entre muchas otras, volvieron a destacar la importancia de meterme en el movimiento –y eventualmente formar parte de él– para generar confianza y comunicación, ser sensible a la realidad que viven las personas y reflexionar sobre mi propia posición privilegiada. Mis experiencias también dejaron clara la necesidad de relacionarme con las experiencias reales de la vida y la lucha con la deuda hipotecaria con delicadeza y con una profunda empatía. Las personas se enfrentan a graves secuelas mentales y de salud al perder, o ante la amenaza de perder, su hogar, y decidí conscientemente no pedirles una entrevista a muchas personas debido a las realidades desgarradoras y profundamente difíciles que estaban viviendo. Me di cuenta de que un enfoque etnográfico comprometido, a pesar de sus desafíos, era una forma muy valiosa de obtener relatos cualitativos y profundos de los procesos, significados y matices de la vida socioespacial (Hall, 2016; Herbert, 2000).

Aunque en general, durante mi investigación, me sentí como si caminara por la cuerda floja, al estar dentro y fuera, en una posición

configurada en lo que la geógrafa feminista Cindy Katz (1994: 72) llama «espacios intermedios», caminé con la mayor consciencia posible, haciendo malabares para mantener un equilibrio entre la necesidad de obtener información para mi investigación y ser un miembro más del movimiento. Intenté ubicarme en un lugar basado en mi propia política de solidaridad, ayuda mutua y respeto, con una posición crítica de las relaciones de explotación y dominación inherentes al capitalismo que, en última instancia, está impulsada y preocupada por formas críticas de entender el mundo, para convertirlo en un lugar más emancipador e igualitario. También hice contribuciones al movimiento, por ejemplo, investigando a actores financieros para las acciones en los bancos, traduciendo materiales del castellano o del catalán al inglés, creando herramientas organizativas y de información, desarrollando material de campaña, tomando notas o actualizando los calendarios de pared y siendo un cuerpo participando en decenas de ocupaciones de bancos, okupaciones de viviendas y paralizaciones de desahucios, un proceso que ha continuado después de terminar mi trabajo de campo y convertirme en activista, y en ocasiones activista-investigadora, en un movimiento más amplio por el derecho a la vivienda en Barcelona.

Esquema de los capítulos

El libro plantea una economía política crítica de la vivienda y la deuda hipotecaria en el Estado español, y expone cómo se vivía esto en el día a día por parte de lxs compañerxs de la región metropolitana de Barcelona, centrándose en el *boom* inmobiliario de 1997-2007 y en la crisis posterior al año 2008. Para comprender con mayor precisión este proceso más reciente, el capítulo 1 explica el contexto histórico de las principales dimensiones político-económicas de la vivienda en la España de la segunda mitad del siglo xx, tanto durante la dictadura franquista como durante la democracia posterior a 1979. Proporciona un contexto para comprender más en profundidad cómo se desarrollaron los procesos materiales y discursivos que impulsaron la financiarización de la vivienda y de la vida, y la biopolítica de la deuda hipotecaria en España durante el *boom* y la crisis posterior a 2008. Resumo los principales procesos ideológicos y materiales en torno a la promoción de la vivienda en propiedad y la política de vivienda durante la dictadura franquista y explico cómo se sentaron las bases del *boom* inmobiliario español y el consiguiente

proceso de hipotecar la vida. En este capítulo muestro cómo la producción de viviendas y de propietarios fue continuamente estimulada por diferentes medios pero con el mismo fin: crear y mantener un orden social y económico específico basado en fomentar el crecimiento a través de la producción de un número cada vez mayor de unidades de vivienda y en controlar/regular a la población a través de la propiedad de la vivienda. Veremos que este proceso se centró primero en la regeneración de la «raza española» bajo la dictadura, y se convirtió en parte de la lucha por la modernidad europea en el periodo democrático.

El capítulo 2 expone el proceso de hipotecar vidas durante el tsunami urbanizador ocurrido entre 1997-2007 y cómo esto se normalizó: el aumento de la «riqueza» de los hogares ocultó una realidad de endeudamiento y precariedad laboral, destacando la existencia de hipotecas basura (*subprime*) españolas. A diferencia de los Estados Unidos o del Reino Unido, las hipotecas *subprime* no existen como producto financiero específico en España, pero en la práctica se concedieron millones de ellas durante el *boom*. Me acerco a la dimensión vital de la deuda hipotecaria analizando las condiciones, los mecanismos y las relaciones específicas a través de las cuales la propiedad de vivienda hipotecada integró a la población en los procesos económicos durante el *boom* inmobiliario en la región metropolitana de Barcelona. A través de las historias de lxs compañerxs afectadxs por las hipotecas, destaco su funcionamiento racializado y clasista. Expongo cómo las hipotecas actuaron como una herramienta para regular y disciplinar a la población, mostrando que la vida humana y las subjetividades fueron componentes cruciales del proceso de financiarización de la vivienda, que indica un proceso interconectado de financiarización de la vida. A través de las diferencias raciales y de clase social, vemos cómo las personas hipotecadas son proletarizadas a medida que su trabajo y su vida se convierten en productos financieros y en instrumentos de especulación financiera a través de nuevos pagos de la deuda.

Las continuidades y las consecuencias de la financiarización de la vivienda y de la biopolítica de la deuda hipotecaria durante la quiebra inmobiliaria española y la crisis posterior a 2008 son el tema central del capítulo 3. Conecto la reestructuración profunda del sistema financiero español con las relaciones de lxs compañerxs presentadas en el capítulo anterior con las entidades financieras, mientras luchaban por pagar su deuda hipotecaria, llegando al impago, en medio de un desempleo masivo, pagos hipotecarios mensuales en aumento y precios de la vivienda

cayendo en picado. Vemos cómo los hogares se vieron obligados a elegir entre la hipoteca o la vida –teniendo que decidir si firmaban o no una refinanciación de la hipoteca o las ofertas de crédito del banco para seguir pagando–, y lo complejas que pueden ser las ecologías de la deuda (Harker, 2020) a medida que las vidas hipotecadas quedan atrapadas en los procesos de reestructuración del sector financiero, habiendo sido titulizadas y/o vendidas a fondos de inversión extranjeros. El conjunto de técnicas regulatorias y disciplinarias subyacentes a las hipotecas se reconfigura a medida que las entidades financieras intentan mantener la extracción de rentas de los hogares hipotecados (sub/desempleados) a toda costa. Finalmente, este capítulo subraya la experiencia del tratamiento de la vida y del cuerpo como una estrategia de acumulación (Harvey, 1998).

El capítulo 4 se dedica a analizar las posibilidades emancipatorias del endeudamiento, mostrando cómo el *statu quo* que mantenía un estado vital vinculado a la financiarización de la vivienda y de la vida misma se rompe cuando las personas aceptan no hacer lo que «se espera» de ellas, cuando dejan de pagar su hipoteca, luchan por la condonación de la deuda y emprenden acciones para promover la igualdad en el acceso a la vivienda. Explico los orígenes y las demandas de la PAH en Barcelona y Sabadell, expongo las principales actividades del movimiento en el momento de su mayor influencia, en concreto las asambleas semanales y las acciones periódicas –paralización de desahucios, ocupación de edificios vacíos propiedad de los bancos para realojar a las familias, acciones/ocupación de bancos para exigir soluciones– y analizo cómo estos actos pueden entenderse como procesos de subjetivación política. Muestro cómo participar en asambleas colectivas de asesoramiento y en acciones directas para pedir la igualdad, para las personas que han sido expulsadas del sistema, son dinámicas coconstitutivas que convierten a sujetos hipotecados y financiarizados en sujetos políticos. Específicamente, estas dinámicas interrumpen el poder regulatorio y disciplinario de las hipotecas y desafían fundamentalmente su dinámica subyacente de apropiación de la renta financiera. Al mismo tiempo, analizo algunos de los principales retos y tensiones que se dan en este proceso desigual y no lineal.

El capítulo final revisa los hallazgos teóricos, metodológicos y empíricos del libro, reflexionando sobre las ideas principales y lo que significan para las luchas más amplias sobre la deuda-vida. Resumo cómo la financiarización de la vivienda está íntimamente ligada a que la vida

humana se convierta en un activo financiero, cómo el endeudamiento hipotecario sirve para optimizar un estado de vida y de (re)producción basado en el crecimiento económico y para asegurar la circulación y la seguridad ante la naturaleza incierta de la vida, y cómo la subjetivación política es un proceso de carácter tanto disruptivo como proposicional. Después de haber utilizado a los teóricos anglo europeos (hombres blancos) y yendo más allá de ellos, reflexiono sobre lo que un análisis racializado y poscolonial ha aportado para comprender y ampliar los aprendizajes del caso español. Vuelvo a considerar cómo este libro nos ayuda a repensar el papel de la deuda hipotecaria y el acceso a la vivienda de manera más amplia, exponiendo las posibilidades y los desafíos de la organización colectiva para luchar contra el endeudamiento hipotecario y la injusticia urbana y de vivienda de manera más amplia. Analizando brevemente la situación política actual y de la vivienda en el Estado español, y particularmente los cuatro años de un intento de política municipal radical en Barcelona desde la plataforma ciudadana generada en parte por lxs cofundadorxs de la PAH, reflexiono sobre lo que depara el futuro para las luchas sobre la deuda-vida aquí y en otros lugares.



Capítulo 1. **Financiarización de la vivienda y biopolítica hipotecaria española**

El parque inmobiliario español experimentó una gran transformación en lo relativo a su cantidad y a la propiedad dominante en la segunda mitad del siglo xx. El país pasó de tener viviendas de mala calidad e insuficientes en la década de 1940 a tener una cantidad que casi triplicó el aumento de la población, haciendo de España el país con la mayor cantidad de segundas viviendas y viviendas vacías de Europa en 2011. Asimismo, más de la mitad de la población del país era inquilinos en la década de 1950 –llegando a un 95 % de los hogares en Madrid y Barcelona–, mientras que a principios del siglo xxi más del 85 % de los residentes en España eran propietarios de vivienda.

Aunque estos cambios pueden parecer hechos simples, que reflejan el desarrollo y la modernidad, o tal vez un ejemplo del famoso eslogan turístico de la década de 1960 de que «Spain is different», este capítulo cuenta una historia más compleja. Analizando la economía política de la vivienda y su cultura profundamente arraigada desde la dictadura de Franco hasta la España democrática, muestro cómo la producción de viviendas y de propietarios se estimuló continuamente a través de diferentes medios pero con el mismo fin: crear y mantener un orden social y económico específico. Este orden se basó en dos elementos interconectados. El primer elemento supuso fomentar el crecimiento económico a través de la producción del entorno urbanístico. El desarrollo del sector de la construcción y las infraestructuras fue fundamental para que España superara su prolongado «atraso» económico. El imperio

colonialista moderno de España dependía de los mercados externos para obtener bienes comerciales y de la rentabilidad de los metales y la minería en las Américas, una realidad que siglos después resultó perjudicial para el desarrollo de la industria española (Charnock, Purcell y Ribera-Fumaz, 2014). El capitalismo español, en otras palabras, ha sido durante mucho tiempo periférico en el contexto europeo porque su producción de bienes y servicios no ha sido competitiva. Esta es, en parte, la razón por la que el Estado dictatorial franquista animó al capital español a buscar refugio en los sectores inmobiliario y de la construcción (Llordén Miñambres, 2003). Profesionalizar y hacer rentable el sector inmobiliario, un sector en crecimiento por derecho propio con estrechos vínculos con el desarrollo turístico, era por lo tanto un orden importante que había que establecer⁸.

El segundo elemento necesario para crear y mantener un orden social y económico específico era el fomento de la propiedad de la vivienda particular. Esto sirvió como una forma de mejorar la «raza española» formando españoles católicos y fieles a la tradición durante la dictadura, colocando a las mujeres en su lugar «adecuado» en el hogar, para entrar así en un proyecto más amplio de europeización bajo la democracia. La creación de propietarios fue una estrategia discursiva y material clave de la dictadura, que se enfrentó a «una masa de españoles de segunda categoría» (Maestrojuán, 1997: 174) que vivían en casas de alquiler de mala calidad y contaminadas por el pensamiento comunista e izquierdista después del final de la Guerra Civil española en 1939. La propiedad de la vivienda también desempeñó un papel clave para integrar a la población en los procesos económicos (Foucault, 1978) durante la democracia: a medida que la construcción se volvió cada vez más central para el crecimiento económico del país, la creación de propietarios —y la compra de segundas residencias— fue un componente necesario para asegurar su expansión, especialmente dentro del proyecto de europeización.

Este capítulo descubre las profundas raíces del «tsunami urbanizador» español entre 1997 y 2007 (Fernández Durán, 2006), ilustrando cómo la creación de propietarios y la construcción de viviendas se hicieron

8 Aunque están fuera del alcance de este libro, algunos análisis críticos excelentes sobre la relación entre el turismo y el desarrollo del entorno urbanístico en España incluyen los de Murray Mas (2015), el Observatorio Metropolitano de Madrid (2013) y Charnock, Purcell y Ribera-Fumaz (2014).

Tabla 1.1. Cronología de acontecimientos políticos y de políticas de vivienda clave, 1936-1977

Acontecimientos políticos clave	Políticas de vivienda clave	
Guerra Civil Española	1936-1939	
Instauración de la dictadura de Franco	1939	
	1939	Se crea el Instituto Nacional de la Vivienda
	1939	Se aprueba la Ley Nacional de Vivienda
	1944	Se lanza el Plan Nacional de Vivienda 1944-1954
	1944	Se aprueba la Ley de Viviendas Bonificables
	1946	Se amplía la Ley Nacional de Vivienda
	1946	Se aprueba la Ley de Arrendamientos Urbanos: LAU
	1954	Se aprueba la Ley de Viviendas de Renta Limitada
	1955	Se modifica la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)
	1956	Se aprueba la primera Ley del Suelo
	1957	Se crea el Ministerio de Vivienda
	1957	Se promulga el Plan de Urgencia Social de Madrid
	1958	Se promulga el Plan de Urgencia Social de Barcelona
	1959	Se promulga el Plan de Urgencia Social de Vizcaya
	1959	Se aprueba el Plan de Estabilización (comienzo del periodo del desarrollismo)
	1960	Se aprueba la Ley de Propiedad Horizontal
	1961	Se lanza el Plan Nacional de Vivienda 1961-1976
	1962	Se aprueba la Ley de Bases
	1963	Se aprueba el Decreto de Vivienda de Protección Oficial: VOP
	1964	Se modifica la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)
	1975	Se enmienda la Ley del Suelo
Final de la dictadura de Franco (muerte de Franco)	1975	
Transición democrática	1975-1977	

posibles y se normalizaron a través de una variedad de cambios ideológicos, institucionales y legales que tuvieron lugar durante un periodo que duró más de medio siglo. Muestro cómo la intervención estatal dominó durante la dictadura de Franco (1939-1975), y cómo esto cambió radicalmente, pasando a los mecanismos de mercado bajo la democracia (de 1975 en adelante) que reflejan cambios más amplios hacia la neoliberalización en Europa y en todo el mundo. Este contexto histórico proporciona la base necesaria para comprender más profundamente cómo se produjo la financiarización de la vivienda y de la vida cotidiana durante el *boom* inmobiliario español de 1997-2007 y sus consecuencias en la crisis posterior, como se detalla en los dos capítulos siguientes.

Paso ahora a explicar cómo durante los casi cuarenta años de la dictadura de Franco –la dictadura más larga de la historia europea– la propiedad de la vivienda se implantó a nivel político, económico, social y cultural. La Tabla 1.1 describe las políticas clave relacionadas con la vivienda durante este período. Luego analizo las políticas financieras, de vivienda y de suelo que han promovido más recientemente el *boom* de la vivienda financiarizada en el periodo de europeización democrática posterior a 1979. El capítulo termina describiendo cómo estos elementos se unieron en el *boom* inmobiliario español de 1997-2007; la penúltima parte y las conclusiones analizan críticamente este periodo histórico que es la base para comprender la experiencia vivida por los compañerxs hipotecadxs en los capítulos siguientes.

Escasez de vivienda, barracas y españoles de segunda a comienzos de la dictadura

A la insuficiente cantidad y mala calidad de la vivienda en la España de principios del siglo xx se sumó la destrucción desatada durante la Guerra Civil Española (1936-1939). Sin embargo, incluso antes de esta época, como describe en detalle el historiador Chris Ealham en su libro clásico *La lucha por Barcelona: Clase, cultura y conflicto, 1989-1937* (2005), las condiciones de vida de la clase trabajadora en ciudades como Barcelona eran terribles. La construcción de viviendas en toda España estuvo limitada en las décadas de 1920 y de 1930 debido en parte al aumento del coste de los materiales de construcción tras la Primera Guerra Mundial (Llordén Miñambres, 2003). Algunas de las primeras intervenciones públicas que intentaron facilitar viviendas asequibles fueron las Leyes de

Casas Baratas de 1911 y 1924. Algunas de estas *casas baratas*⁹ de Barcelona son descritas con elocuencia por Stefano Portelli (2015) en su etnografía *La ciudad horizontal: Urbanismo y resistencia en un barrio de casas baratas de Barcelona*; estos espacios fueron ocupados sobre todo por los «otros» de la clase trabajadora de la ciudad durante décadas. Pero, globalmente, estas Leyes de Vivienda no pudieron resolver la enorme escasez de viviendas para los hogares de clase trabajadora (Tatjer, 2005). Estos se componían cada vez más de personas que habían emigrado desde zonas rurales del sur de España hacia las ciudades industrializadas de Cataluña y el País Vasco, empujadas por la pobreza, el hambre, la promesa de una vida mejor y, tras la Guerra Civil, el exilio político o la represión (Díaz Molinaro, 2010).

Enfrentados a la saturación extrema de las viviendas disponibles, muchos inmigrantes urbanos no tuvieron otra opción que construir sus propias chabolas o *barracas*¹⁰, un proceso similar al que vemos en las ciudades denominadas «en desarrollo» en todo el mundo hoy en día. A pesar de los esfuerzos por suprimir y limitar las barracas en ciudades como Barcelona (De Andres Creus, 2011), estas continuaron expandiéndose hasta la década de 1970. En Barcelona estas áreas incluían El Somorrostro y El Camp de la Bota en la playa (Imagen 1.1) y las múltiples barracas de Montjuïc o El Carmel en las colinas (Imagen 1.2). En toda la ciudad había alrededor de 6500 barracas en 1927, creciendo a casi 20 000 en la década de 1960 (MUHBA, 2010). En Sabadell, las cuevas de Sant Oleguer (Imagen 1.3), que albergaron a los primeros pobladores de la región hace miles de años, dieron hogar a unas 1500 personas en 1952 (Masjuan, 2010). Habitaciones subarrendadas saturadas de personas, barracas y cuevas fueron a menudo las únicas opciones de vivienda para muchos de las decenas de miles de inmigrantes que llegaron desde Murcia y Andalucía desde mediados de la década de 1940 para trabajar en las diversas industrias que prosperaban en Barcelona, Sabadell y otras ciudades de lo que ahora es la región metropolitana. La mayoría de estos inmigrantes urbanos pobres eran vistos como el «otro» por sus conciudadanos de clase media, y especialmente por la burguesía catalana, algo que se recuerda en el libro censurado de 1964 *Els altres catalans* (*Los otros catalanes*) de Francesc Candel y que se refleja en términos despectivos como *xarnego*, que era utilizado por los «nativos» para señalar a los inmigrantes de clase trabajadora en Cataluña (Vilaró, 2003).

9 En castellano en el original [N. de T.].

10 En castellano en el original [N. de T.].

Préstamos fallidos, personas fallidas



Imagen 1.1. Demolición de barracas en El Somorrostro, Barcelona, 1966

Fuente: TAF Helicòpters SA, Arxiu Nacional de Catalunya.



Imagen 1.2. Barracas en Montjuïc, Barcelona, 1968

Fuente: TAF Helicòpters SA, Arxiu Nacional de Catalunya.



Imagen 1.3. Cuevas de Sant Oleguer en Sabadell, 1950

Fuente: Desconocida, Arxiu Històric de Sabadell.

Según la dictadura, la situación de la vivienda estaba generando una «masa de españoles de segunda categoría» (Maestrojuán, 1997: 173) y por tanto crecientes peligros sociales que había que evitar a toda costa. La mejora de la vivienda se perfilaba así como uno de los frentes de actuación clave del franquismo cuando llegó al poder en 1939. En un sentido más amplio de la economía política española, las políticas de vivienda franquistas buscaban crear «condiciones adecuadas de rentabilidad para abrir un nuevo campo de acumulación de capital» y ayudar al nacimiento de «los grandes promotores inmobiliarios profesionales y su configuración empresarial» (Llordén Miñambres, 2003: 145). El uso de presos políticos después de la Guerra Civil Española como trabajadores esclavos fue fundamental en la promoción de la capacidad productiva del sector de la construcción, con una dictadura que fue implementando y regulando el trabajo forzoso en los sectores público y privado para el desarrollo de infraestructuras (Mendiola Gonzalo, 2011). Varias empresas de construcción establecidas con mano de obra esclava durante este periodo todavía existen hoy (Crawford, 2003). Tres

de estas en particular se ubican entre las diez principales empresas de construcción a nivel mundial, construyendo activamente infraestructuras en América Latina en lo que puede interpretarse como un proceso de neocolonización o de *reconquista*¹¹ (Baklanoff, 1996; Chislett, 2008)¹².

Sin embargo, las políticas de vivienda emprendidas en la primera parte de la dictadura tuvieron problemas para lograr sus objetivos materiales y sociales. El Instituto Nacional de la Vivienda se estableció en abril de 1939 con el mandato legal de coordinar la construcción de viviendas para personas con bajos ingresos (*viviendas protegidas*)¹³, pero la producción fue limitada debido a un sector público mal coordinado y sin preparación, y por beneficios económicos poco atractivos para los constructores privados. Una ampliación de esta ley de 1939 en 1946 estipulaba que todas las empresas con más de cincuenta trabajadores tenían que garantizar la construcción de viviendas para los trabajadores, facilitada mediante desgravaciones fiscales, préstamos estatales sin intereses y expropiación forzosa de tierras, entre otros incentivos, pero debido a la falta de materiales de construcción y de capital, no se logró reducir el creciente déficit de viviendas en las ciudades industriales de toda España (Masjuan, 2015). La Ley de Viviendas Bonificables de 1944, a su vez, benefició en gran medida a las personas de ingresos medios y altos que podían pagarlas; el Estado ofreció importantes beneficios al capital privado para estimular la inversión, y los constructores pudieron vender viviendas «con márgenes de ganancia verdaderamente escandalosos» (Tamames, citado por Capel, 1975: 121). Esta gestión, sin embargo, fue destacable porque introdujo la vivienda en venta en lugar de la de alquiler, y también porque comenzó a profesionalizar la actividad promotora-constructora dentro de una estructura empresarial que hasta el momento no existía (Llordén Miñambres, 2003).

La escasez de materiales de construcción, la inversión de capital limitada y un sector privado sin preparación hicieron que la producción de viviendas se viera reducida en la década de 1940. Las dos primeras en particular no son condiciones sorprendentes considerando el periodo posterior a la Guerra Civil en España y la Segunda Guerra Mundial que asoló Europa, así como la política de autarquía de la dictadura desde

11 En castellano en el original [N. de T.].

12 Ivan Murray Mas (2015: 102-109) explica cómo estas empresas se beneficiaron del *boom* inmobiliario español, y Gemma Garcia Fàbrega (2014) revela los nombres de muchos de los «señores del *boom*» en Cataluña. Sin embargo, esta dimensión neocolonial merece un mayor análisis, siguiendo el trabajo de Pablo Toral (2001).

13 En castellano en el original [N. de T.].

su inicio hasta mediados de la década de 1950 (López Díaz, 2003). El estancamiento de los precios de los alquileres se inició en la primera Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) de 1946, que sigue siendo una regulación importante de los derechos y deberes de los inquilinos y propietarios. Este estancamiento se renovó en 1955 debido a la continua escasez de viviendas y al deseo de la dictadura de complacer a una base social más amplia, que incluía a comerciantes, industriales e inquilinos (Artola Blanco, 2012; Leal, 2005).

Dado que el Plan Nacional de Vivienda de 1944-1954 produjo menos de la mitad de los 1,4 millones de viviendas proyectadas, en ciudades como Barcelona la década posterior a la Guerra Civil «trajo hambre, miseria y una nueva explosión, esta vez más intensa, de barrios marginales (*barraquisme*)¹⁴ y otras formas de vivienda precaria» (Oyón e Iglesias, 2010: 35). La actividad de la construcción en la década de 1940 e incluso en la década de 1950 se redujo así en gran medida a una demanda solvente, beneficiando a la burguesía fiel al régimen (Masjuan, 2010). Aunque se dieron los primeros pasos para profesionalizar el sector de la construcción promotora, la construcción de viviendas fue mínima. La «masa de españoles de segunda categoría» con vivienda precaria continuó existiendo.

Mejorar el ambiente a través de la propiedad de la vivienda: hispanidad y regeneración racial

Especialmente en los primeros tiempos de la dictadura, hubo una gran preocupación sobre cómo civilizar y domesticar a estas «hordas» de españoles de segunda categoría, muchos de los cuales habían sido «manchados» por el anarquismo, por el republicanismo o por el pensamiento liberal o democrático. Un miembro del estrecho círculo de colaboradores de Franco durante varias décadas, un psiquiatra y teniente coronel llamado Antonio Vallejo-Nájera, jugó un papel clave en la definición de una forma «científica» para que la dictadura tomara medidas para transformar a esta parte inaceptable de la población que era peligrosa para el régimen. Vallejo-Nájera imaginó la eugenesia como una forma de revertir la «degeneración» de la «raza española» y, en última instancia, crear una «supercasta hispana»¹⁵ (Álvarez Peláez, 1998: 87). Las mujeres, por

14 En catalán en el original. Barraquismo, chabolismo [N. de T.].

15 En castellano en el original [N. de T.].

su parte, eran vistas como seres inferiores con una inteligencia atrofiada, cuyo único papel era estar al servicio de la maternidad (Mestre, 2014).

La eugenesia en ese momento era una floreciente pseudociencia supremacista blanca que buscaba defender, promover y/o desarrollar una raza (superior). Según la historiadora Raquel Álvarez Peláez (1998), Antonio Vallejo-Nájera y Manuel Buñuelos fueron dos destacados profesionales de la medicina, fervientes defensores de la eugenesia en la España de los años treinta. Se adhirieron a las enseñanzas de Francis Galton, quien veía la eugenesia como un camino darwinista y lógico para mejorar la raza (blanca) y como una forma de que la diferencia determinara correctamente el estatus social. Muy en línea con sus homólogos fascistas de Alemania, tanto Buñuelos como Vallejo-Nájera vieron la higiene racial como un proceso para recuperar la esencia del *pueblo español*¹⁶ y de la «raza castellana» (nórdica). Sin embargo, discrepaban de los alemanes: Vallejo-Nájera creía que la noción genética de la raza aria no era válida para los españoles porque, de hecho, había muy pocos españoles de una «raza pura»; estos eran, como dijo Vallejo-Nájera, «el cruce de mil leches»¹⁷. Más bien, la política racial de la Nueva España requería un enfoque conductual, eliminando el «gen rojo» (el pensamiento comunista e izquierdista en general) a través de la mejora del ambiente, que incluía no solo colocar a las mujeres en su lugar «correcto» como madres y amas de casa, sino también sometiéndolas a la voluntad de sus maridos en todos los aspectos de la vida (Díez, 2017). Vallejo-Nájera abogaba, en otras palabras, por la «eugenesia ambiental» (Campos, 2016).

Con su visión de la higiene y la mejora racial, Vallejo-Nájera se convirtió en un ferviente defensor de la hispanidad, inspirado por el ensayo de Ramiro de Maetzu de 1934 *Defensa de la Hispanidad*. La noción de hispanidad de Maetzu se basaba en una nostalgia por el glorioso pasado colonial de España e intentaba recuperar un modelo social basado en la jerarquía, el honor y la lealtad a los valores y tradiciones de la España de los siglos XVI y XVII (Marcilhacy, 2014). El orden católico de jerarquía y desigualdad fue aceptado por completo —con la igualdad de razas como algo posible a través de la salvación más allá de la tierra—, y Maetzu consideraba abiertamente la raza blanca europea como la única raza verdaderamente civilizada y, por lo tanto, superior (Álvarez Chillida, 2014). Se rechazaron ideas ajenas al «ser español» como la Ilustración, el liberalismo

16 En castellano en el original [N. de T.].

17 En castellano en el original [N. de T.].

y el marxismo, que se veían como ideas que habían degenerado la «raza española» al asentarse tras décadas de democracia (Campos, 2016). Vallejo-Nájera, en este sentido, abogó por un retorno a la «raza hispánica» que forjó el imperio en el siglo XVI, centrándose en las dimensiones moral y espiritual, más que biológica, de la hispanidad. Su interpretación de la higiene racial se centró así en inculcar una cultura católica, el respeto por la tradición y el lugar «correcto» de la mujer en el hogar, y el elitismo jerárquico como resultado «natural» del talento diferencial de las clases superiores (versus inferiores) (Álvarez Peláez, 1998).

La hispanidad se convirtió así en un símbolo clave en la «nueva España» fascista, totalitaria y católica bajo el régimen de Franco. Un elemento importante de la mejora del ambiente, para la «mejora de la raza» y la construcción de un nuevo orden social, fue la propiedad de la vivienda. Los falangistas (fascistas españoles que creían en el nacionalsindicalismo y que eran de mentalidad católica), veían la propiedad de la vivienda como un símbolo de paz social y como una estrategia anticomunista, ya que «no piensa lo mismo un hombre que tiene un hogar cálido y agradable que un hombre que duerme en la terrible suciedad de una *chabola*»¹⁸ (Ochotorena, 2019, citando a José Luis Arrese, primer ministro de Vivienda). La siguiente cita del periodista José Cañas, que describe las condiciones habituales de vivienda de las clases trabajadoras de Barcelona en 1952, ilustra lo que la dictadura veía como condiciones de vida inmorales y poco espirituales, un ambiente que debía cambiarse:

El espectáculo que vieron nuestros ojos no se puede describir. Familias hacinadas, niños sin el calor de un hogar ni educación, enseres amontonados, fogones y muchos trapos, pero no al sol, que sirven algunos de separación de una «vivienda» a otra, en donde el pudor no existe, promiscuidad absoluta y desmoralización completa de unas personas que ya no tienen fe en nada y que no confían tener vivienda propia por los siglos de los siglos (Cañas, 1952, en Venteo, 2012: 83-88).

Las malas condiciones de vida que seguían existiendo especialmente en las ciudades de rápido crecimiento en las décadas de 1940 y 1950 llevaron a la creación del Ministerio de Vivienda en 1957, siendo nombrado ministro el falangista José Luis Arrese. Figura profundamente patriarcal, Arrese declaró la guerra a los barrios marginales y a los

18 En castellano en el original [N. de T.].

subarrendamientos, porque veía estas áreas como semilleros particularmente fértiles para pensamientos y actos inmorales y proletarios. Arrese entendía la acción del Ministerio como una revolución social para crear una nueva forma de pensar, que implicaba «derogar el sentido melancólico y transeúnte del hombre, que camina por la vida sin el derecho a alcanzar con su mano la posesión de las cosas que le rodean e implantar, como un himno de gloria, el arraigo de la familia en el ambiente cálido y amable del hogar» (*ABC*, 1959: 42).

Construir un país de propietarios, no de proletarios

Los esfuerzos materiales se intensificaron entre mediados y finales de la década de 1950 para abordar la continua proliferación de problemas de vivienda. En 1954 se aprueba la Ley de Viviendas de Renta Limitada; con ella la dictadura garantiza la rentabilidad del capital privado invertido en la promoción y construcción de viviendas sociales a través de exenciones tributarias, expropiación de terrenos, materiales subvencionados y crédito a largo plazo (Betrán Abadía, 2002). José Luis Arrese, ministro de Vivienda, percibía el problema de la vivienda como un problema de orden público, y para lograr la paz social proponía como «destino» del Ministerio «hacer que en España florezca una primavera de hogares» (Naredo, 2010: 18). Como sostiene el historiador Francisco Javier Maestrojuán, Arrese concibió la tarea de construir el Ministerio de Vivienda como

una verdadera misión, animada por los ideales de la revolución social de cuño falangista y el cristianismo: la familia es el primer tejido de convivencia que el hombre forma y la principal garantía de estabilidad; el hogar, sublimación de la vivienda, es el único medio –indispensable– donde puede crecer la familia y, por último, en un nivel superior, la patria es el hogar de todos los españoles. Familia, Hogar y Patria son, por consiguiente, cimientos del régimen y a este corresponde su protección y desarrollo (1997: 173).

A través de la política de viviendas de protección oficial, el Ministerio pretendía transformar la masa de españoles de segunda categoría en propietarios de viviendas de primera –una regeneración de la «raza española»– para garantizar la estabilidad social. El desarrollo urbano se orientó hacia

la construcción de una sociedad jerárquica y tradicional. La creencia profundamente arraigada en la propiedad de la vivienda que impulsa la visión de Arrese es muy clara en la citada declaración de su primer discurso oficial al tomar las riendas del Ministerio: «Queremos un país de propietarios, no de proletarios»¹⁹. Arrese repitió esta frase al recibir un premio en un acto oficial de la Asociación de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, donde, entre grandes aplausos, subrayó el papel de los agentes inmobiliarios para liderar la conquista hacia la idea cristiana y revolucionaria de la propiedad privada y, por tanto, de una sociedad de propietarios (*ABC*, 1959). La última declaración recuerda de forma inquietante las prácticas clasistas y racializadas de los agentes inmobiliarios durante el *boom* inmobiliario de 1997-2007, como explico en el capítulo 2.

La construcción residencial comenzó a convertirse en un motor económico y la construcción de un país de propietarios se hizo posible durante el periodo del desarrollismo español en la década de 1960, marcado por el surgimiento incipiente de una economía de mercado. El Plan Nacional de Vivienda 1961-1976 tenía como objetivo «apoyar la construcción de viviendas como una de las alternativas para el despegue económico del país» (Rodríguez Alonso, 2009: 135). Resolver el problema de la vivienda también era algo urgente debido a las crecientes oleadas de migración interna en busca de trabajo en zonas de rápida industrialización: en los años cincuenta, 400 000 personas se trasladaron a Cataluña, la mitad de ellas afincadas en Barcelona, mientras que entre 1961 y 1965 hubo 800 000 recién llegados, 128 000 de ellos en Barcelona y más de 160 000 en el área metropolitana (Ferrer, 2010). Los Planes de Urgencia Social publicados en 1957, 1958 y 1959 para Madrid, Barcelona y Vizcaya, respectivamente, marcaron nuevos plazos para que el capital privado colaborara en la solución del problema de la vivienda (Betrán Abadía, 2002). El Plan de Estabilización de 1959, eje central en el paso de la fase autárquica de la dictadura al desarrollismo (Fernández Navarrete, 2005), sentó las bases legales para la entrada de capitales externos en España (Tascón, 2003). Las nuevas regulaciones sobre inversión extranjera permitieron hasta el 50 % de propiedad en todas las empresas españolas, y se produjo un *boom* durante una década en las industrias de crecimiento más importantes de España, como el acero, los textiles, el calzado y la construcción, un periodo en el que el turismo masivo atrajo grandes flujos de capital extranjero (Charnock,

19 En castellano en el original [N. de T.].

Purcell y Ribera-Fumaz, 2014). Finalmente, la Ley de Bases de 1962 introdujo cambios clave para adaptar el sistema financiero a las nuevas estrategias de crecimiento económico a través de un marco regulatorio intervencionista, reforzando en última instancia el papel de los bancos como proveedores de capital (Altuzarra *et al.*, 2013).

Coordinados y regulados a través de la Dirección Nacional de Vivienda, 180 polígonos de vivienda fueron financiados por el Estado en 1970 en 15 000 hectáreas, con un número de unidades de vivienda por urbanización que oscilaba entre 500 y 10 000 (Capel, 1975). Las iniciativas privadas para construir viviendas de protección oficial (VPO), legisladas en 1963 y reglamentadas en 1968, también crecieron a medida que el Estado permitía el acceso al crédito hipotecario, facilitaba los procesos legales para que los promotores expropiaran terrenos y aportaba ayuda financiera para la construcción. Esto hizo que la demanda de la clase trabajadora fuera más rentable para los promotores privados. La mayoría de las urbanizaciones, sin embargo, eran de bajo coste y de mala calidad, ubicadas en la periferia y carentes de infraestructura, lo que llevó a algunos a denominarlas «barracas verticales» (De Andres Creus, 2011). Tatjer señala además que las VPO en general fueron incapaces de ofrecer alternativas de vivienda a los más pobres de la clase trabajadora, quienes siguieron alojados en viviendas precarias hasta las últimas décadas del siglo xx (2005). De hecho, el Plan Nacional de Vivienda de 1961-1976 produjo muchas más viviendas de las proyectadas (se planificaron 3,7 millones de unidades de vivienda pero se construyeron 4 millones), pero en gran parte a precios de mercado. La proporción de unidades de VPO realmente construidas fue un 20 % inferior a los niveles planificados, y prácticamente todas se ofrecieron para la compra, no para el alquiler (Rodríguez Alonso, 2009). La crisis del petróleo de 1973 truncó este primer *boom* inmobiliario, pero el fin del periodo del desarrollismo dejó un nuevo legado de segundas viviendas vacías (Tabla 1.2).

Una última pieza clave en el impulso de la dictadura a la propiedad de la vivienda fue la Ley de Propiedad Horizontal de 1960, una legislación fundamental que permitió la venta de pisos individuales dentro de un edificio. Su principal objetivo era incentivar a grandes sectores de la población, que vivían como arrendatarios, a invertir capital mediante la compra de propiedades (Betrán Abadía, 2002). Las diversas estrategias en este periodo de desarrollismo impulsaron así con éxito la generación de viviendas (Tabla 1.2) y aumentaron el número de propietarios (Tabla 1.3), estableciendo un orden social y económico que sentaría las bases para las décadas siguientes.

Tabla 1.2. Parque de viviendas en España, 1950-2011

	1950	1960	1970	1980	1991	2001	2011
Parque de viviendas total	6 687 200	7 726 400	10 657 000	14 726 000	17 160 677	20 823 369	25 208 623
Primera residencia	6 327 800	7 028 700	8 504 300	10 430 900	11 736 400	14 270 656	18 099 406
Segunda residencia	177 900	331 000	795 700	1 899 800	2 923 600	3 323 127	3 681 565
Viviendas vacías	181 500	366 700	1 355 700	2 396 200	2 546 400	3 091 596	3 443 365

Fuente: Rodríguez Alonso (2004). Los datos de 2011 son del INE (2013).

Tabla 1.3. Propiedad de la vivienda en España, 1950-2019
(porcentaje de hogares)

Año	Propiedad	Alquiler	Cesión de uso	Otro (vivienda social)
1950	45.9	—	—	—
1960	51.9	43.0	—	—
1970	63.4	30.1	4.6	1.9
1981	73.1	20.8	3.1	3.0
1991	78.3	15.2	4.5	2.0
2001	80.7	11.0	6.0	2.0
2006	87.0	10.4	4.0	1.5
2011	79.9	13.5	5.5	1.5
2019	76.0	18.0	4.0	2.0

Fuente: Rodríguez Alonso (2004). Los datos de 2006 son de Palomera (2014). Los datos de 2011 son del INE (2013). Los datos de 2019 son de la Encuesta de Hogares del INE.

Las reglas del mercado: vivienda, suelo y finanzas en la España democrática bajo la europeización

La creciente turbulencia social y política de la década de 1970 culminó con la muerte de Franco en 1975 y el posterior final de la dictadura de casi cuarenta años, inaugurando lo que para muchos fue un anhelado retorno a la democracia en España. La Tabla 1.4 proporciona una cronología de los eventos políticos y las políticas relacionadas con la vivienda que fueron clave en este período. Los tres ejes que reconfiguraron el mercado inmobiliario en democracia fueron las políticas y la legislación sobre vivienda residencial, el uso del suelo y la financiación de las hipotecas (López y Rodríguez, 2010).

Aunque la economía española se empezó a abrir y a liberalizar un poco durante el periodo del desarrollismo de la dictadura en la década de 1960, el periodo democrático posterior se caracterizó por una profunda desregulación para estimular el crecimiento industrial, y la

Tabla 1.4. Cronología de eventos políticos clave y de políticas clave relacionadas con la vivienda, 1978-2015

Acontecimientos políticos clave	Políticas de vivienda clave	
Transición democrática	1975-1977	
Primer presidente español elegido Adolfo Suárez (UCD, centro derecha), 1977-1981	1977	
	1977	Se suprime el Ministerio de Vivienda, integrado en el Ministerio de Obras Públicas
Constitución española ratificada	1978	
Jordi Pujol es elegido primer President de la Generalitat de Catalunya, centro-derecha (CiU), 1980-2003	1980	
	1981	Se aprueba la Ley de Regulación del Mercado Hipotecario
	1981	Se publica el Plan Nacional de Vivienda 1981-1983
Felipe González es elegido Presidente de España (PSOE-socialistas), 1982-1996	1982	
	1984	Se publica el Plan Nacional de Vivienda 1984-1987
	1985	Se aprueba el Decreto Boyer
	1985	Se aprueba la legislación nacional sobre cajas de ahorros (nueva estructura de Gobierno)
España entra en la Comunidad Económica Europea (CEE)	1986	
	1988	Eliminación total de las barreras territoriales de las cajas de ahorros
Tratado de Maastricht (UE)	1992	
	1992	Se aprueba la Ley de Titulización de Vehículos
	1992	Se publica el Plan Nacional de Vivienda 1992-1995
	1994	Se modifica de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)
José María Aznar es elegido Presidente de España (PP-conservadores), 1996-2004	1996	Se lanza el Plan Nacional de Vivienda 1961-1976
	1998	Se modifica la Ley del Suelo
	1998	Real Decreto 926/1998 por el que se titulizan activos no hipotecarios
	1998	Se publica el Plan Nacional de Vivienda 1998-2001

Acontecimientos políticos clave		Políticas de vivienda clave
España se une a la Unión Monetaria Europea	1998	
España adopta el euro	1999	
	2002	Aprobada la Ley 44/2002 por la que se crean los Fondos de Titulización de Activos
	2002	Se aprueba la Ley del Suelo (Cataluña)
Pasqual Maragall es elegido President de la Generalitat de Catalunya, coalición tripartita de izquierdas, 2003-2006	2003	
José Luis Rodríguez Zapatero es elegido Presidente (PSOE-socialistas), 2004-2011	2004	
	2004	Se reestablece el Ministerio de Vivienda
José Montilla es elegido President de la Generalitat de Catalunya, coalición tripartita de izquierdas, 2006-2011	2006	
	2007	Se aprueba la Ley del Derecho a la Vivienda (Cataluña)
	2010	Se suprime el Ministerio de Vivienda, integrado en el Ministerio de Obras Públicas
Mayoría de centro derecha (CiU) en el Parlament de Catalunya, presidente Artur Mas, 2010-2015	2010	
Mariano Rajoy es elegido presidente (PP-conservadores), 2011-2015	2011	

producción y compra de viviendas. El ascenso del neoliberalismo en España se produjo en simbiosis con la integración europea, liderada por el Partido Socialista desde 1982 hasta 1994; el partido describió con éxito al antiguo régimen como necesitado de reforma y modernización, ya que el país atravesó posteriormente una intensa reestructuración industrial y del mercado laboral (McVeigh, 2005). Aunque hubo una contradicción en el seno del Partido Socialista por su deseo de una alianza social negociada a nivel nacional entre el capital y el trabajo, y un liberalismo económico a nivel continental, finalmente esta se resolvió en favor de los neoliberales en el Gobierno (Holman, 1996). La europeización –pertenencia plena a la Comunidad Europea– se

convirtió en el principal objetivo de la política exterior de España, y el camino incuestionable para alcanzarlo era a través de las reformas neoliberales (Baklanoff, 1996; McVeigh, 2005). De hecho, el «desafío de la modernidad», como afirmó el tradicional diario burgués de Barcelona *La Vanguardia*, comenzó el 1 de enero de 1986, cuando España oficialmente pasó a formar parte de la Comunidad Económica Europea. La portada del periódico, como se ve en la Imagen 1.4, representa una versión «moderna» de *La rendición de Breda*, un famoso cuadro de Diego Velázquez. La rendición holandesa a los españoles en 1635, que Velázquez simbolizó a través de una llave entregada de unos a otros, es representada 350 años después por el ilustrador catalán Peret, con Europa entregando su llave a España. La España de 1986 es retratada así reclamando su gloria histórica y su poder dentro del contexto europeo. La idea de que «África empieza en los Pirineos», repetida desde el siglo XIX por los vecinos europeos, finalmente se dispararía de una vez por todas.

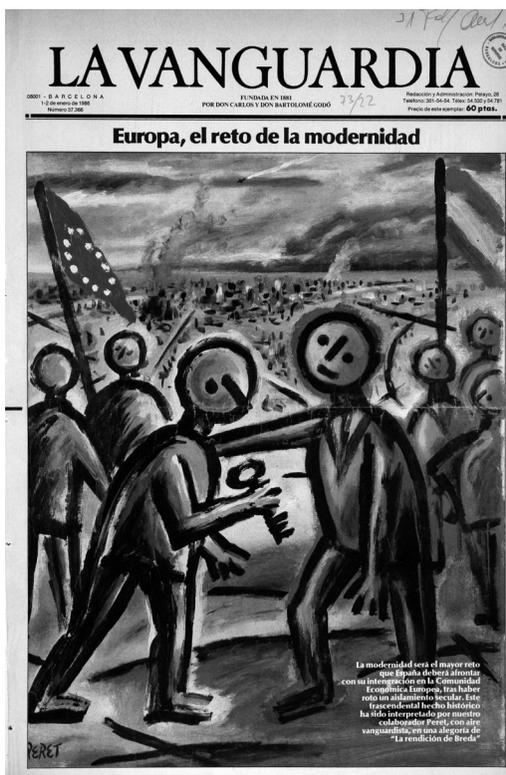


Imagen 1.4.
El ascenso de España
a la Comunidad
Económica Europea

«La modernidad será el mayor reto que España deberá afrontar con su integración en la Comunidad Económica Europea, tras haber roto un aislamiento secular. Este trascendental hecho histórico ha sido interpretado por nuestro colaborador Peret, con aire vanguardista, con una alegoría de *La rendición de Breda*». Fuente: *La Vanguardia*, 1-2 de enero de 1986.

Llegar a ser completamente europeos fue, por lo tanto, un proceso considerado mayoritariamente como el comienzo de la prosperidad económica y de la consolidación democrática, algo fundamental para que España se convirtiera en un país verdaderamente desarrollado o «emergente», con industrias españolas capaces incluso de embarcarse en una *reconquista*²⁰ de América Latina en la década de 1990 (Torralba, 2001). Podría decirse, siguiendo a Barnor Hesse (2007), que este logro de la modernidad también tiene una clara dimensión racial, siendo sinónimo de europeidad y de occidente, y a su vez de cristiandad y de blanquitud. La modernidad también se reflejó en el cambio de las relaciones de género. El empleo de las mujeres en el mercado laboral formal aumentó drásticamente, aunque en puestos más precarios y mal pagados, mientras continuaban realizando la mayor parte del trabajo de cuidados no remunerado y las tareas de reproducción social, y la Comisión Europea presionó a España para que institucionalizara la igualdad de género en la década de 1980 (Lombardo, 2017). Aquí se inicia un movimiento complejo y no lineal desde el abrazo de la hispanidad como tradición, del conservadurismo y del patriotismo por parte de la dictadura, hasta la entrada de la España democrática en la europeidad, la modernidad y el progreso, activando diferentes imaginarios de la relación histórica del país con su pasado y con su formulación del «otro».

Algunos de los primeros pasos en la transición de España a la democracia y al avance hacia la modernidad europea implicaron la descentralización de muchas competencias que eran formalmente autoridad única del Estado central a las comunidades autónomas y a los municipios²¹. El control sobre la planificación urbana y el desarrollo de la vivienda fue uno de ellos. Gran parte del actual sistema hipotecario y de vivienda de España y Cataluña, descrito en el Cuadro 1.1, se estableció en aquel momento.

20 En castellano en el original [N. de T.].

21 Especialmente con el movimiento de los Indignados, que surgió a través de las ocupaciones de plazas del 15 de mayo de 2011 (15M) en toda España, se ha puesto en tela de juicio la naturaleza más profunda de esta transición democrática.

Cuadro 1.1. Visión general del sistema de vivienda y de hipotecas catalán y español

Aunque algunos elementos centrales mantienen sus orígenes, que datan de principios del siglo xx y de la dictadura de Franco, la mayor parte de la configuración actual de la vivienda en España se estableció en la transición a la democracia en la década de 1970. Las competencias del Gobierno sobre la vivienda están muy descentralizadas: mientras que el Estado conserva una serie de poderes (derechos de propiedad, dominio eminente), sus 17 comunidades autónomas tienen competencias para uso del suelo, planificación urbana y vivienda (González Pérez, 2010). El Gobierno español es el encargado de la política global de vivienda, a través del desarrollo de los planes de vivienda y su control fiscal. Al mismo tiempo, las transferencias fiscales a los Gobiernos autonómicos han disminuido constantemente en cantidad desde principios de la década de 1980, con algunas comunidades autónomas que son capaces de compensar el déficit y otras que no (Trilla, 2014). Los planes de vivienda buscan facilitar el acceso a la vivienda de los hogares de bajos y medianos ingresos a través de la construcción de viviendas de protección oficial (VPO), prácticamente todas ellas destinadas a la compra.

Cataluña tiene competencia exclusiva en «planificación territorial y costera, urbanismo y vivienda», tal y como dicta el artículo 9.9 del Estatuto de 1978, aunque los sucesivos Gobiernos catalanes se limitaron a distribuir fondos del Gobierno central para planes de vivienda y para mantener, reparar y –cuando lo necesitaban– sustituir el parque de viviendas de protección oficial heredado del franquismo (Fernández, 2004). Con el traspaso de competencias a las comunidades autónomas en 1985, en Cataluña se crearon el Incasòl y el Departamento de Arquitectura y Vivienda para producir y gestionar la vivienda pública y de protección oficial, y ADIGSA (actual Agència de l'Habitatge de Catalunya) gestionaba el parque público de vivienda.

En cuanto a la producción privada de vivienda, para el mercado, el modelo predominante en España, el promotor es una figura fundamental. Los promotores aseguran la gestión del capital inmobiliario circulante en la fase de transformación mercancía-vivienda (Llordén Miñambres, 2003), adquiriendo terrenos y construyendo edificios, y

en algunos casos también realizando la construcción y la venta final de los edificios. Por lo tanto, el rol de promotor/constructor a menudo se combina (TAIFA, 2008). Además, algunas cajas de ahorros trabajan mano a mano con los promotores inmobiliarios y comercializan estas viviendas a través de sus propias agencias inmobiliarias. La vivienda es vendida al consumidor por una entidad que puede combinar todas o algunas de las actividades del sector, siendo promotora, constructora, agencia inmobiliaria, banco y/o caja de ahorros (TAIFA, 2008). Los agentes hipotecarios también pueden estar presentes «en la parte inferior de la cadena», llevando una solicitud de hipoteca a un banco o caja de ahorros para que sea analizada y aprobada/rechazada por el encargado del crédito de la entidad a cambio de una comisión (García Montalvo, 2014: 501).

Los cimientos de la estructura hipotecaria española se establecieron en la Ley Hipotecaria de 1946, y el mercado hipotecario español fue creado por la Ley 2/1981, del 25 de marzo de 1981, cuando las hipotecas se hicieron más accesibles. El ordenamiento jurídico español consagra el principio de la responsabilidad patrimonial universal a través del artículo 1911 del Código Civil, que establece que «el deudor responde del cumplimiento de las obligaciones con todos sus bienes, presentes y futuros» (Ayuso, 2011). Es decir, una persona no puede declararse en bancarrota personal y siempre debe la totalidad de la deuda hipotecaria contraída con la entidad financiera, sea cual sea el precio final de venta de su vivienda hipotecada. Esta deuda solo puede heredarse si se acepta la herencia. La ley establece que se pueden otorgar préstamos hipotecarios por el 80 % del valor total de la vivienda, debiendo pagar el hogar el 20 % restante más los impuestos indirectos, el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, los gastos notariales y los derechos de registro de la propiedad. En conjunto estos gastos suman el 10 % del coste de la propiedad, aunque a partir de 2019 la mayoría de estos costes corren a cargo de los bancos debido a los cambios en la Ley Hipotecaria de 2017. Las sociedades de tasación juegan un papel importante en el proceso: si el valor de tasación de la vivienda es mayor, se pueden otorgar préstamos por el 80 % del valor de tasación en lugar del precio de mercado reconocido. La contratación de un seguro de hogar es obligatoria a la hora de contratar un préstamo hipotecario.

La vivienda de protección oficial (VPO) comenzó a producirse realmente en la década de 1960, pero nunca ha constituido más del 2 % del parque total de viviendas en España. Tanto los promotores privados como los públicos producen VPO, coordinados e incentivados por cada Gobierno regional de acuerdo con sus planes de vivienda y las asignaciones presupuestarias del Gobierno central. La gran mayoría de las VPO se construye para la compra a un 20 % por debajo de los precios de mercado, y la vivienda de alquiler social constituye una proporción muy pequeña de la producción de vivienda protegida (por ejemplo, en Cataluña hay 14 321 unidades, propiedad de Incasòl y gestionadas por la Agència de l'Habitatge de Catalunya). Para acceder a esta vivienda, las familias deben empadronarse y estar en una determinada categoría social, no superar un nivel máximo de ingresos o no poseer vivienda habitual, entre otras condiciones. La financiación hipotecaria se obtiene de entidades financieras privadas, aunque en condiciones particulares reguladas por el Gobierno regional, y una familia no puede vender una vivienda de VPO durante un determinado periodo de tiempo, para evitar la especulación (van Gent, 2010). El Estado proporciona hasta el 80 % de la financiación del proyecto a los promotores a tasas de interés muy bajas. Dado que la producción de viviendas a precio de mercado proporciona beneficios mucho mayores para los promotores, estos no están muy motivados para construir VPO (TAIFA, 2008).

La reestructuración de las políticas de vivienda, uso del suelo y financiación hipotecaria durante las décadas de 1980 y 1990 se unieron en una configuración particularmente importante en el *boom* inmobiliario español de 1997-2007, el tercer ciclo y el más profundo de este tipo. Coincidiendo con la plena modernización de España al adherirse a la Unión Monetaria Europea en 1998 y la posterior adopción del euro en 1999, los precios de la vivienda se dispararon de 720 euros por metro cuadrado en 1997 a un máximo de 2100 euros en 2008, y el *stock* total de viviendas del país aumentó en casi seis millones de unidades. Este pico representó más que la producción de viviendas de Italia, Francia y Alemania juntas (López y Rodríguez, 2011). Paso ahora a explicar brevemente el nexo vivienda-suelo-hipoteca desde el final de la dictadura en adelante, y luego mostraré cómo este nexo hizo posible el *boom* inmobiliario sin precedentes de 1997-2007 en España.

Política de vivienda y producción: reforzar la propiedad de vivienda

Culminando el deseo de la dictadura de construir una nación de propietarios y de apoyar al sector de la construcción como motor del crecimiento económico, el primer *boom* inmobiliario alcanzó su punto máximo a principios de la década de 1970 con entre 400 000 y 500 000 viviendas construidas por año (Naredo, 2004). El primer *boom* de la vivienda en España (1969-1974) fue impulsado por los subsidios públicos que intentaban hacer frente a la rápida urbanización, proporcionar viviendas subvencionadas por el Estado y satisfacer la demanda interna impulsada por una industria turística en expansión (Charnock, Purcell y Ribera-Fumaz, 2014). Fue durante este periodo cuando se consolidó la ventaja competitiva de la economía española para captar flujos de capital en el sector de la construcción, a través de su especialización turístico-inmobiliaria (Observatorio Metropolitano de Madrid, 2013). El proyecto de expansión de la vivienda en propiedad y de dinamización de la industria de la construcción continuó en las décadas posteriores al final de la dictadura en 1975, aunque a través de un marco institucional y una lógica ideológica diferentes.

El alquiler sufrió un doble golpe como forma de vivienda en España en la década de 1980, cuando el país salía de la crisis del petróleo de 1973 y de la transición democrática. Esto ocurrió primero a través del Decreto Boyer de 1985, que eliminó las cláusulas de control de alquileres y protección de inquilinos en todos los nuevos contratos de arrendamiento de alquiler. La teoría detrás de la liberalización del mercado de alquiler –que los precios del alquiler caerían y la oferta de viviendas aumentaría, siguiendo la lógica del mercado– no se manifestó en la práctica (Pareja Eastaway y San Martín Varo, 2002). El decreto también esbozaba una serie de medidas económicas que buscaban «estimular el consumo privado y la inversión, fomentar el empleo e impulsar el sector de la construcción» (Rodríguez Alonso, 2009: 135). Aunque la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) de 1994 vinculó posteriormente las subidas de alquileres al crecimiento del índice de precios al consumo, de forma similar a las leyes que regulan los alquileres en otros países europeos, la lentitud de las sentencias judiciales en los casos de impago de alquileres desincentivó un aumento del mercado de inmuebles en alquiler (Leal, 2005).

Al mismo tiempo, los impuestos sobre la renta animaron en gran medida la compra de viviendas al hacer que el capital de la hipoteca y los intereses fueran deducibles en la declaración de impuestos. De 1985 a 1989 esto incluía tanto la residencia principal como la segunda residencia, lo

que explica el aumento de las compras de segunda vivienda entre los censos de 1981 y 1991, lo que contribuyó al segundo breve pero intenso *boom* inmobiliario en España (1985-1992) al unirse a la Comunidad Económica Europea en 1986 y antes de los Juegos Olímpicos de Barcelona 1992 (García Montalvo, 2003). Los ricos se beneficiaron más de esta política fiscal, ya que cuanto más cara era la vivienda, mayor era la hipoteca y mayor la deducción (Cabré y Módenes, 2004). Así, a pesar de que el sector público reconoce la necesidad de aumentar la proporción de viviendas de alquiler, sus políticas, que se basaban en la mano invisible del mercado para equilibrar la oferta y la demanda, no funcionaron como estaba previsto. En cambio, eran en gran parte las clases socialmente excluidas y de menores ingresos de la población las que vivían como arrendatarios, principalmente porque no podían comprar una propiedad (Cabré y Módenes, 2004; García Montalvo, 2008; Trilla, 2014). Así, la desregulación y liberalización del mercado de alquiler y los incentivos fiscales a la compra de vivienda, junto con el aumento del precio de los inmuebles en alquiler, incentivaron la compra de inmuebles, iniciando el camino hacia un mayor endeudamiento.

Los dos planes de vivienda puestos en marcha durante la década de 1980 continuaron dejando fuera a los segmentos más pobres de la población, con una producción de mercado muy superior a la producción de viviendas subvencionadas por el Estado, beneficiando a los grupos de ingresos medios y altos (Rodríguez Alonso, 2004). Un exsecretario de vivienda de Cataluña me explicó que la vivienda de protección oficial (explicada en el Cuadro 1.1) funciona solo en tiempos de recesión porque los promotores renuncian por completo a construirla durante el *boom* de la vivienda, ya que el margen de beneficio es «ridículo» en comparación con lo que ganan construyendo viviendas para el mercado privado. Tanto este secretario de vivienda como otro más, junto a numerosos autores, subrayan el carácter anticíclico de la producción de vivienda de interés social, ya que en última instancia sirve como estrategia para mantener la actividad constructora en tiempos de recesión.

En la década de 1990, tras procesos más amplios de neoliberalización, el Estado retiró en gran medida su intervención en la vivienda. Los dos programas de vivienda social de la década de 1990 continuaron animando a los hogares de bajos ingresos a convertirse en propietarios mediante la reducción de los precios del mercado y la concesión de subsidios, lo que también sirvió para reactivar el sector de la construcción durante la recesión de 1992-1995 (Pareja Eastaway y San Martín, 1999). Durante el *boom* inmobiliario de 1997-2007, un miembro del Gobierno me dijo que la

política de vivienda catalana fue «modernizada» de acuerdo a los niveles europeos por el Gobierno de coalición socialista que se encontraba entonces en el poder, pero los recursos dedicados y el gasto público fueron absolutamente insuficientes para lograr estos nuevos objetivos políticos.

La población catalana expresó sus profundas preocupaciones sobre el acceso a la vivienda a través de encuestas de opinión en 2004-2006, pero los esfuerzos para mitigar la creciente dificultad para acceder a la vivienda a través de la Ley del Derecho a la Vivienda de 2007 y de las políticas y planes relacionados con ella fracasaron. Dos secretarios de Vivienda catalanes en funciones durante este periodo subrayaron las dificultades a las que se enfrentaron y sus intentos, en última instancia, fallidos, de contrarrestar el *statu quo* arraigado en el sobreendeudamiento y la sobreproducción. A pesar de sus luchas institucionales y políticas para abordar esto, al final, como señaló uno de ellos, «estamos en un mercado libre, por supuesto. De modo que los precios no se pueden controlar por decreto, ese es el gran dilema». También señalaron que a partir de la década de 1990 los responsables de la política de vivienda no podían decirle nada al sector financiero, ya que este último tenía «total autonomía», y en esencia es quien había establecido las reglas del juego.

En conclusión, la política de vivienda actuó como la zanahoria y la legislación de alquiler como palo, para animar a la población española a convertirse en propietarios. Esto hizo que la propiedad de vivienda hipotecada se convirtiera en la opción más atractiva para que los hogares de bajos ingresos accedieran a la vivienda después de 1990 (Palomera, 2014; Pareja Eastaway y San Martín Varo, 2002). De hecho, la desgravación fiscal para los propietarios de viviendas ha «influido poderosamente» tanto en el desarrollo de la propiedad como en la creación indiscriminada de viviendas, reduciendo los impuestos para los hogares de ingresos medios y altos e impulsando la actividad de la construcción (Leal, 2005: 76). Esta realidad ha llevado a Hoekstra, Heras Saizarbitoria y Etxezarreta Etxarri (2010: 129) a concluir que «las políticas españolas de oferta de vivienda, tanto de vivienda privada como social o de protección oficial, han estado más marcadas por una voluntad de dinamizar la actividad económica que por la política social *per se*»²². Por lo tanto, las políticas de vivienda han

22 Un empleado de la Agència de l'Habitatge de Catalunya afirmaba: «La vivienda ha sido un motor económico. Ha sido una política económica, no una política social» (comunicación personal, 13 de mayo de 2014). Un exparlamentario catalán del Partido Socialista, actualmente académico, afirmó que «la política de vivienda ha fracasado», luego rectificó, y dijo que no tuvo el éxito esperado (comunicación personal, 24 de abril de 2014).

fallado en gran medida a la hora de proporcionar viviendas accesibles y asequibles para todas las personas, ya que la legislación de alquiler, los incentivos fiscales y los planes de vivienda han fomentado la propiedad de la vivienda. Mientras tanto, la vivienda subvencionada por el Estado ha servido, en gran medida, para sostener el sector de la construcción durante tiempos de recesión económica.

*Política de suelo:
de la función social de la propiedad a la ley del todo urbanizable*

La Ley del Suelo original de 1956 fue el primer intento de regular la expansión de las ciudades españolas. Clasificó los usos del suelo y los procesos de planificación, pero las lagunas legales permitieron el libre juego de los agentes privados y posibilitaron la especulación del suelo (Capel, 1975). Aunque la Ley buscaba proporcionar un orden integrado al crecimiento urbano, la realidad de la rápida migración del campo a la ciudad ejerció una presión significativa sobre la construcción de viviendas inicialmente, y sobre la infraestructura posteriormente (Leal, 2005). La Ley posterior de 1975 mantuvo los mismos principios y categorías que la Ley original pero amplió la distribución de los beneficios obtenidos del desarrollo urbano al sector público y a los municipios (Narváez Baena, 2013).

Tras la incorporación de España a la Comunidad Económica Europea en 1986, nuevas ideas en torno a la liberalización económica comenzaron a penetrar en las instituciones de planificación urbana y uso del suelo, coincidiendo con la reingeniería neoliberal exigida por el Tratado de Maastricht de 1992, que sentó las bases constitucionales de la UE (López y Rodríguez, 2011; Rullan, 1999). Los feroces debates en torno a la intervención estatal por parte de la derecha liberal española y por sectores de la izquierda en este periodo dieron como resultado la adopción de la Ley del Suelo de 1998 bajo el Partido Popular de Aznar. Con un objetivo global de reducción del precio del suelo, la ley de 1998 pretendía incrementar la oferta de suelo, para que, tal y como establece la propia ley, «todo el suelo que todavía no ha sido incorporado al proceso urbano, en el que no concurren razones para su preservación, pueda considerarse como susceptible de ser urbanizado».

El cambio fundamental en la Ley de 1998 implicó un nuevo modelo para la clasificación del suelo. Se redefinieron los conceptos de suelo «urbanizable» y «no urbanizable», regulándose este último para ampliar el

potencial de desarrollo urbano a todo el suelo del país (Puig Gómez, 2011). Esto hizo que se la llamara popularmente la Ley del «todo urbanizable». A medida que la función social de la propiedad se eliminó significativamente de las obligaciones de planificación, la propiedad privada del suelo pasó a operar en el centro del proceso de desarrollo urbano. En otras palabras, el beneficio (renta) que antes iba a parar a los organismos públicos para el desarrollo de sus políticas de planificación, pasó a manos privadas (Roca Cladera y Burns, 2000). Como me explicó un empleado de Incasòl, la agencia catalana que regula el suelo público, la ley de 1998 en esencia «transformó las expectativas empresariales en torno al suelo de una manera radical porque cualquier propietario es potencialmente un urbanizador». Así comenzaron a aparecer posibilidades enormemente lucrativas para hacer dinero.

Dado que el Gobierno central español define categorías generales como los derechos de propiedad y los valores del suelo, y las comunidades autónomas supervisan e implementan el uso del suelo, la planificación urbana y la política de vivienda, la aplicación de la Ley de 1998 fue desigual en todo el territorio español. Dicho esto, muchas leyes regionales cambiaron de acuerdo a dicha Ley, y cerca del 30 % de los municipios de todo el país revisaron sus planes generales a consecuencia de esto (González Pérez, 2010). Cataluña, por ejemplo, adoptó la Ley 2/2002 en lugar de la Ley del Suelo de 1998 para controlar la planificación urbana y regular el desarrollo de la vivienda, definiendo claramente las obligaciones de los propietarios del suelo de ceder una parte del suelo para uso público. Pero en lugar de construir viviendas sociales o asequibles, los municipios a menudo vendían estos terrenos a promotores o los arrendaban para uso privado. Los intentos del Gobierno catalán de coalición de izquierdas, en el poder en ese momento, para reducir la especulación del suelo, fomentar el mercado de alquiler y frenar el aumento vertiginoso de los precios de la vivienda durante el *boom* finalmente no tuvieron éxito.

El fracaso de estos intentos también tuvo que ver con las reformas legislativas que se aprobaron al mismo tiempo que la Ley del Suelo de 1998, que redujeron la recaudación de impuestos de los Gobiernos locales. Una nueva vía lucrativa para financiar las actividades municipales implicaba impuestos ligados al suelo y a la vivienda, lo que estimulaba la aprobación y ejecución de planes urbanos agresivos y generaba una corrupción generalizada en los Gobiernos locales de todo el país (Naredo, 2010). Por ejemplo, un informe publicado por el banco BBVA (Pou, 2007) afirma que, solo en 2004, los ingresos por impuestos sobre el suelo y la

construcción locales generaron más de 9000 millones de euros para los municipios de toda España, cifra que no incluye los ingresos por desarrollo urbano, como las tasas por el uso privado del suelo público. Se estima que los ingresos relacionados con la vivienda y la construcción durante el periodo del *boom* de la vivienda constituyeron al menos del 25 al 35 % de los ingresos totales de los municipios (García Montalvo, 2008).

Aunque la teoría económica afirma que la liberalización del mercado del suelo conduce a una disminución del precio del suelo y de la vivienda, ya que la «mano invisible» del mercado garantizará su uso plenamente racional y eficiente, ocurrió todo lo contrario. El precio de la vivienda subió exponencialmente y las expectativas de rentabilidad produjeron efectos de oferta inmediatos. De 200 000 viviendas construidas en 1993 se pasa a 500 000 en 1999, a 600 000 en 2003 y a las cifras récord de 729 000 y 863 800 de 2005 y 2006, respectivamente. Estas cifras representaron, con mucho, la mayor cantidad de viviendas producidas por cualquier país de Europa en ese momento.

Los cambios en la Ley del Suelo de 1956 a 1998 dieron como resultado su liberalización progresiva, ya que las dinámicas a nivel continental interfirieron e influyeron en tales cambios. Los intentos legislativos de Cataluña para controlar las prácticas especulativas no tuvieron éxito, ya que los cambios más amplios en la financiación de los Gobiernos locales hicieron de los impuestos relacionados con el suelo y la construcción una fuente de ingresos atractiva para los municipios de toda España. La Ley de 1998 y la Ley catalana de 2002, a pesar de los intentos de esta última por impedirlo, actuaron como piezas de una red más amplia que reorganizaba estructuras ya asentadas para facilitar el flujo de capitales hacia el desarrollo del suelo, allanando el camino para que el suelo se convirtiera en una forma de capital ficticio, es decir, «un flujo de capital monetario no respaldado por ninguna transacción de mercancías» (Harvey, 1982: 265), y para que la propiedad se negociara libremente como un activo financiero. La forma en que los niveles cada vez mayores de capital ficticio y de flujos de capital con intereses fueron impulsados a través de sistemas y procesos de financiación hipotecaria es el elemento final que analizo a continuación.

Financiación hipotecaria: desregulación y expansión

La liberalización de los sistemas españoles de financiación de la vivienda en la década de 1980 fue un paso fundamental para permitir la explosión

crediticia en la década de 2000. Esta liberalización estuvo relacionada con la desregulación más amplia del sistema financiero que tuvo lugar a raíz de la grave crisis industrial y bancaria del país. Hasta 1980, los canales para financiar la producción de viviendas en España estaban controlados públicamente, mientras que las hipotecas de los consumidores eran concedidas por el banco hipotecario público o por las cajas de ahorro locales. La Ley de Regulación del Mercado Hipotecario de 1981 desreguló el acceso a la financiación al permitir la entrada de operadores privados, privatizar las vías de financiación y construir una integración más profunda de los mercados financieros e hipotecarios (Alberdi, 1997). Adoptada bajo el Gobierno de mayoría simple de la Unión de Centro Democrático, partido encabezado por el exministro franquista Adolfo Suárez, la ley aumentó la proporción del precio final de la vivienda que podía financiarse a través de un préstamo del 50 al 80 % e introdujo los préstamos con tasa de interés variable. Esto permitió a los hogares de bajos ingresos obtener hipotecas más fácilmente, y también endeudarse mucho más.

La Ley de 1981 también estableció la infraestructura financiera para titularizar hipotecas y otras deudas, es decir, empaquetar la deuda en carteras y venderla en los mercados financieros para generar liquidez para las entidades financieras. Estas últimas pudieron emitir cédulas hipotecarias, un tipo de titulización que se deja en los balances de los bancos y que se considera relativamente segura y de bajo riesgo porque los inversores tienen derechos privilegiados en caso de quiebra de los emisores (Anguren Martín, Marqués Sevillano y Romo González, 2013; Avesani, García Pascual y Ribakova, 2007). Una década más tarde, la Ley de Fondos de Titulización de 1992 creó la base legal para los bonos de titulización hipotecaria respaldados por hipotecas residenciales (RMBS) españoles, un instrumento que saca la deuda del balance y, por lo tanto, difunde el riesgo globalmente (Nasarre-Aznar, 2002). Distribuir el riesgo a través de RMBS fue una estrategia común utilizada para los préstamos *subprime* de los Estados Unidos en la década de los 2000 (Blackburn, 2008).

La ley de 1992 pretendía crear las condiciones institucionales para generar un nuevo despegue inmobiliario tras la crisis del segundo *boom* inmobiliario español, la caída del precio de la vivienda, las devaluaciones de la peseta y la firma del Tratado de Maastricht de 1992 (López y Rodríguez, 2010; Naredo, 2004). Mientras que el marco financiero para la titulización de activos no hipotecarios se adoptó mediante el Real Decreto 926/1998, la Ley 44/2002 de Fondos de Titulización de Activos (FTA) permitió la titulización de préstamos hipotecarios de mayor riesgo, como las segundas

hipotecas y las hipotecas cuya relación préstamo-valor superaba el 80 % (Ezcurra Pérez, 2012). Las leyes de 1992 y 2002, en particular, atraieron grandes cantidades de capital ficticio al mercado de la financiación hipotecaria de España, como se describe en el siguiente apartado.

Las cuarenta y cinco cajas de ahorros españolas fueron los principales actores movilizados del crédito y la titulización, concediendo más de la mitad de todo el crédito hipotecario durante el *boom*. El hecho de que las cajas de ahorro fueran las responsables de más del 85 % del total de titulizaciones de bonos garantizados a finales de 2006 ejemplifica su importancia dentro del sistema financiero (Fuentes Egusquiza, 2007). Históricamente vinculadas a instituciones de caridad, las cajas de ahorros se definieron legalmente como fundaciones privadas sin ánimo de lucro que prestaban servicios bancarios, pero tenían la obligación estatutaria de dedicar fondos a obras sociales y de caridad, estas últimas denominadas *obra social*²³ (Maixé-Altés, 2010). Sin embargo, como subrayó un banquero al que entrevisté: «No hay nada sin ánimo de lucro en las cajas de ahorros». No tenían accionistas ni cotizaban en los mercados bursátiles como los bancos, pero, sin embargo, buscaban obtener ganancias de forma agresiva, en particular durante el *boom* inmobiliario de 1997-2007.

El afán de lucro de las cajas de ahorro comenzó, en parte, en 1985 a través de la legislación nacional que integró a los depositantes, a los Gobiernos locales, a los fundadores y a los empleados en tres órganos de Gobierno. Sin embargo, la legislación de las comunidades autónomas sobre los derechos de voto hizo que los Gobiernos locales y regionales llegaran a ejercer un control considerable sobre cómo se administraban las cajas de ahorros (Illueca, Norden y Udell, 2014). Los consejos regionales y de distrito, a su vez, obtuvieron ganancias significativas en la rezonificación de espacios para el desarrollo urbano y la venta del suelo a un promotor, que pagaría con un préstamo de una caja de ahorros administrada por los mismos concejales o sus amigos (López y Rodríguez, 2011). La corrupción desenfrenada que surgió llevó a Naredo (2010: 24), entre otros, a caracterizar a las cajas de ahorros como «la mano financiera utilizada por el actual neocaciquismo local y regional» para ejecutar grandes operaciones inmobiliarias y megaproyectos de dudosa rentabilidad. De hecho, muchas cajas de ahorros se sintieron atraídas por los beneficios obtenidos por los promotores inmobiliarios y decidieron implicarse directamente en el negocio (Serra Ramoneda, 2011).

23 En castellano en el original [N. de T.].

Tabla 1.5. Número de oficinas y de personal de las entidades financieras españolas, 1984-2008

Año	Cajas de ahorros		Bancos	
	Oficinas	Personal	Oficinas	Personal
1984	10,477	69,438	16,399	164,330
2000	19,297	101,718	16,027	122,374
2008	25,035	134,867	15,612	115,114

Fuente: Serra Ramoneda (2011); datos del Banco de España.

Las cajas de ahorros originalmente podían operar solo a nivel local, pero después de presionar para que se desregularan las sucursales para mejorar su competitividad, desde 1998, pudieron operar en toda España (Illueca, Norden y Udell, 2014). Esta desregulación geográfica condujo a un crecimiento espectacular de oficinas y personal, como se ilustra en la Tabla 1.5. Esta expansión requirió nuevas oficinas para generar ganancias lo más rápido posible, una actividad que se logra más fácilmente mediante la provisión de préstamos para desarrollo e hipotecas residenciales. Los bancos se enfrentaban a un dilema frente a la agresiva estrategia comercial de las cajas de ahorros y decidieron cambiar su política, rebajando los requisitos para la concesión de crédito a promotores y familias en lugar de perder cuota de mercado (Bernardos Domínguez, 2009).

Además, un estudio de los economistas José García Montalvo y Josep Maria Raya Vilchez (2012) ilustra cómo los tasadores sobrevaloraron sistemáticamente la vivienda para facilitar el crédito hipotecario durante el *boom*. Mientras que el préstamo medio concedido en relación con el valor de tasación de una vivienda era del 82 %, el nivel máximo recomendado por el Banco de España, la ratio media del préstamo sobre el precio de mercado se acercaba al 110 %. Así, suponiendo que el precio de mercado de un piso fuera de 100 000 euros, su valor de tasación era de 130 000 euros. Una entidad financiera solía conceder un préstamo hipotecario de 105 000 euros, que era el 105 % del precio de mercado del piso, pero solo el 81 % del valor de tasación. El hecho de que más de la mitad de las sociedades de tasación, que realizaban tasaciones durante un año determinado, tuvieran bancos o cajas de ahorros como accionistas mayoritarios (García Montalvo, 2014), ilustra cómo se desarrolló en parte la

especulación sobre el beneficio futuro y sobre los precios de la vivienda en constante aumento. En cualquier caso, los préstamos relacionados con bienes inmobiliarios —en proporción a los préstamos bancarios totales— se multiplicaron por más de cuatro, del 12 % en 1970 al 58 % en 2007 (Jordá, Schularick y Taylor, 2014).

El «tsunami urbanizador» español desatado: el *boom* inmobiliario de 1997-2007

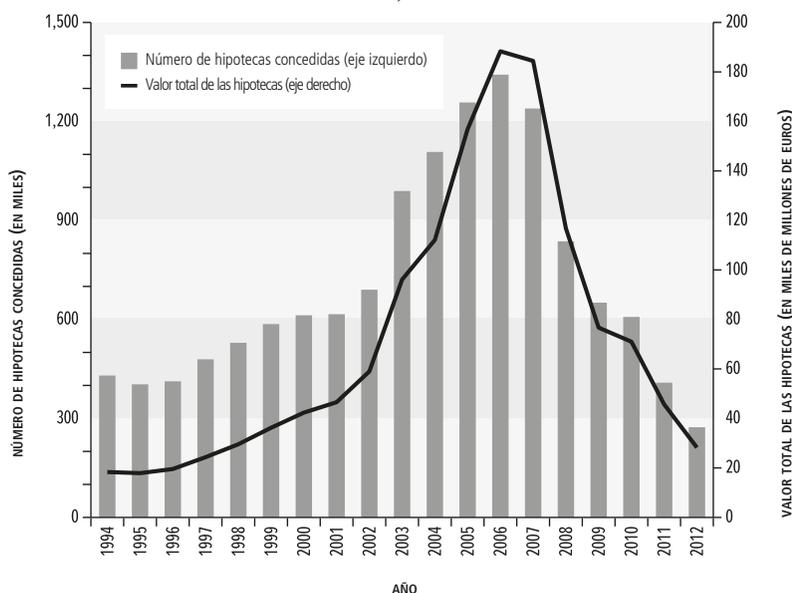
La puesta en marcha de la Unión Monetaria Europea en 1999 llevó repentinamente las tasas de interés en España a mínimos históricos, del 16 % a principios de la década de 1990 al 3 % en 2004 (European Mortgage Federation, 2012). Este descenso eliminó los anteriores efectos de control de los límites financieros internos de España, mientras que la adopción del euro en 1999 creó un espejismo de estabilidad y seguridad para los inversores. Después de todo, si algo salía mal, la infraestructura europea de apoyo a España ahora estaba «respaldando» al país, que ya había logrado su principal objetivo de política exterior desde finales de la década de 1970: España ahora estaba oficial y completamente europeizada (Baklanoff, 1996).

Estos factores se articularon con la legislación neoliberalizada relacionada con la vivienda, el suelo y las finanzas para desatar el «tsunami urbanizador» del país (Fernández Durán, 2006). En poco más de una década, una cuarta parte de la superficie del suelo de España fue pavimentada y edificada, convirtiéndose con orgullo en el país líder de Europa en consumo de cemento, y el quinto del mundo después de China, India, Estados Unidos y Japón (Chislett, 2008; Naredo, Carpintero y Marcos, 2008). Según un informe del banco BBVA (2007), la construcción representó el 16 % del PIB de España, el 10 % del valor añadido bruto de la economía y el 14 % del empleo en España en 2006. Las regiones más pobladas, y de mayor importancia económica, como Cataluña, Madrid, Valencia y Andalucía concentraron más de la mitad de la construcción de viviendas del país en el punto álgido del *boom*. Un millón de los 6,5 millones de viviendas construidas entre 1996 y 2006 se ubicaron en Cataluña (Carpintero, Sastre y Lomas, 2015).

Dedicarse a la construcción, ya fuera a través de la promoción, la construcción, la financiación o la venta de viviendas y sus infraestructuras relacionadas, era la actividad más rentable de España. El crédito total relacionado con la vivienda se multiplicó por diez durante el *boom*, de

97 000 millones de euros en 1994 a 1 billón de euros en 2007, y más de la mitad de este crédito se utilizó para la compra o renovación de viviendas y el resto para actividades de construcción (Murray Mas, 2015). Como se ilustra en el Gráfico 1.1, la cantidad de hipotecas emitidas por año aumentó constantemente, de más de 600 000 a principios de la década de 2000 a más de 1 millón anual entre 2003 y 2007, alcanzando su punto máximo en 2006 cuando se concedieron más de 1,3 millones de hipotecas. Durante este periodo máximo, del 15 al 20 % de las hipotecas totales de España se concedieron en Cataluña.

Gráfico 1.1. Número y valor de las hipotecas para compra de vivienda concedidas, 1994-2012



Fuente: INE (2014b).

La titulización jugó un papel fundamental en la expansión del crédito hipotecario, ya que el sector financiero pudo superar los límites anteriores de los depósitos bancarios y del ahorro interno gracias a la nueva legislación y a la demanda de los inversores de bonos hipotecarios titulizados. Se titulizó más de un tercio del total de la deuda hipotecaria española en 2007, y el mercado de bonos de titulización de España pasó a ocupar el tercer lugar a nivel mundial, después de los Estados Unidos y Reino Unido (Naredo, Carpintero y Marcos, 2007; Rodríguez-Castellanos *et al.*, 2013).

De este modo, se facilitaron los préstamos hipotecarios ampliados a medida que algo fijo espacialmente (por ejemplo, una casa) se convertía en liquidez (por ejemplo, un bono garantizado o RMBS); las entidades financieras podrían entonces utilizar esta liquidez para otorgar más préstamos hipotecarios. El capital ficticio que escapó del estallido de la llamada burbuja de las puntocoms de la nueva economía en 2000 alimentó en parte la enorme demanda de los inversionistas por bonos titulizados (Fernández Durán, 2006; Puig Gómez, 2011). El capital alemán también compró cantidades significativas de bonos garantizados españoles, convirtiéndose estos últimos en una de las mayores clases de activos en el mercado de bonos europeo (Charnock, Purcell y Ribera-Fumaz, 2014). Durante el *boom*, los inversionistas extranjeros compraron alrededor del 62 % de los bonos de titulización emitidos (Avesani, García Pascual y Ribakova, 2007). En 2008, España se situó junto a los Estados Unidos como el mayor receptor de importación neta de capital, la mayoría del cual provenía de inversiones extranjeras privadas que impulsaban el sector inmobiliario (García, 2010).

Tabla 1.6. Titulización de hipotecas emitida en España, en miles de millones de euros, 2004-2008

Tipo de instrumento de titulización	2004	2005	2006	2007	2008
Cédulas (total)	39.2	55.9	67.1	56.1	48.0
Cédulas hipotecarias multicedentes*	18.7	24.3	23.4	28.9	33.9
Cédulas hipotecarias garantizadas	20.5	31.6	43.7	27.2	14.2
Titulizaciones hipotecarias (total)	19.8	34.0	39.3	55.4	72.4
Fondo de Titulización Hipotecaria (FTH)	6.4	5.9	5.3	3.5	2.0
Fondos de Titulización de Activos (FTA)	13.4	28.1	34.0	51.9	70.4
TOTAL	59.0	89.9	106.4	111.5	120.4

Fuente: Ezcurra Pérez (2012: 97) (tomado de AIAF, Banco de España, AHE).

* Las cédulas hipotecarias multicedentes son préstamos hipotecarios titulizados creados por diferentes entidades. Las operaciones están formadas por diversas carteras hipotecarias creadas con un grupo de cajas de ahorros y de pequeñas cooperativas de crédito, con la idea de alcanzar una masa crítica y ahorrar costes al colocarlas en el mercado.

Además de impulsar una mayor expansión del entorno urbanístico, el aumento de las emisiones de bonos de titulización hipotecaria, respaldados por hipotecas residenciales (RMBS), después de 2002, fue impulsado por el deseo de las entidades financieras de distribuir su exposición al riesgo inmobiliario. Esto respondía a la realidad de que en 2007 casi el 70 % del crédito bancario total estaba compuesto por préstamos para la construcción e hipotecas, y España ocupaba el primer lugar en el mundo en su exposición general al riesgo inmobiliario (Naredo, Carpintero y Marcos, 2007). Tras analizar una base de datos de operaciones de titulización emitidas en el mercado español entre 1998 y 2009 y seleccionar operaciones que podrían ser consideradas *subprime* por su resultado posterior («fallido»), Ezcurra Pérez explica que la creación de RMBS a través de Fondos de Titulización de Activos (FTA) permitió a las entidades financieras españolas conceder préstamos de mayor riesgo, especialmente entre los años 2006 y 2007 (2012). Esto se debe a que los FTA estaban garantizados por préstamos de menor calidad crediticia y, en última instancia, dieron como resultado tasas de impago más altas. En la Tabla 1.6 se detalla la evolución de los valores hipotecarios por tipo de vehículo de titulización emitidos desde 2004 hasta 2008.

Ezcurra Pérez (2012) estima que durante el *boom* inmobiliario se realizaron en España un total de treinta y ocho operaciones de titulización *subprime* valoradas en 49 900 millones de euros, lo que supuso el 21 % del volumen total de RMBS emitidos entre 2003 y 2008. Estos resultados son coherentes con los de Jiménez *et al.*, quienes sostienen que los bancos que titularizaron préstamos tuvieron un crecimiento mucho más fuerte en la concesión de crédito a nuevos clientes de 2004 a 2007, con el nuevo crédito concedido siendo de mayor riesgo, y un tercio con más probabilidades de impago (2010). Aunque las hipotecas *subprime* no tienen una definición legal o financiera formal en España, estos hechos ponen de manifiesto claramente la existencia de lo que se ha denominado las *subprime a la española*²⁴, que se analizan en profundidad en el siguiente capítulo.

Dado que los precios de la vivienda aumentaban, las tasas de interés bajaban y la construcción de viviendas estaba en auge, el mercado de la financiación de la vivienda parecía ser una herramienta mágica para impulsar el crédito y la liquidez necesarios para sostener la expansión

24 En castellano en el original [N. de T.].

del entorno urbanístico. Los niveles de crecimiento económico superaron incluso a los vecinos europeos más ricos: España lo había logrado. Especialmente hacia el final del *boom*, el mercado de financiación de la vivienda también funcionó muy bien para distribuir la exposición de los bancos al riesgo inmobiliario. A partir de la naturaleza inherentemente especulativa de las hipotecas en sí mismas, como una forma de alquiler a las instituciones financieras donde los títulos de propiedad del suelo y de la vivienda se concedían a los «propietarios» como deudas sobre el trabajo futuro, el mercado de financiación de la vivienda en expansión creó una escala de especulación aún mayor. Sin embargo, a medida que los bancos se expusieron cada vez más a la deuda inmobiliaria, comenzaron a aparecer grietas en el crecimiento supuestamente interminable, o al menos en la estabilización, de los precios de la vivienda, que poco después se hundieron.

De una sociedad de arrendatarios a una sociedad de propietarios: de la escasez de vivienda a millones de casas vacías

El paso de un extremo de las condiciones de vivienda en la década de 1940 a otro en la década de los 2000 —de una sociedad mayoritariamente arrendataria a una sociedad sólidamente propietaria, de una escasez enorme de viviendas a un sinnúmero de hogares vacíos— fue acompañado por otros extremos: de lo español a lo europeo, de la dictadura a la democracia. Los análisis históricos de este capítulo muestran, siguiendo la propuesta de Ananya Roy (2017), cómo las categorías aparentemente «universales» (por ejemplo, el propietario) se forjan en realidad a través de la diferencia histórica. Dentro de los muchos aspectos del paso del crecimiento de la vivienda y de la propiedad, fomentado por el Estado bajo la dictadura de Franco, al crecimiento de estas impulsado por el mercado y facilitado por el Estado democrático español, este apartado aporta una reflexión más profunda sobre varios puntos clave.

El régimen dictatorial no pudo instaurar plenamente su ideal falangista (nacionalsindicalista) de despolitizar la sociedad y fomentar la hispanidad a través de la vivienda, pero tuvo éxito en otros dos frentes. En primer lugar, el régimen creó la base jurídica y la estructura empresarial para profesionalizar la actividad promotora y constructora, una acción necesaria para gestionar eficazmente el capital inmobiliario

circulante y convertir así la vivienda en una mercancía. Este paso fue fundamental para atraer posteriormente capital privado y poner en marcha la construcción residencial como motor económico de la España de los años sesenta, asentando su sector de la construcción y desencadenando una producción de viviendas sin precedentes y, por primera vez en la historia, un *stock* de segundas residencias y de viviendas vacías. Esto también permitió que varias de las empresas constructoras españolas más poderosas del mundo actual construyeran sus bases a partir del trabajo esclavo de los combatientes republicanos derrotados en la era posterior a la Guerra Civil Española, un secreto vergonzoso que está detrás de la «reconquista» española de América Latina en la década de 1990 y que ha sido muy elogiado, especialmente por el sector privado (Chislett, 2008).

El segundo éxito de la dictadura fue promover un cambio profundo de una sociedad mayoritaria de arrendatarios a una sociedad de propietarios cada vez mayor a través de una variedad de mecanismos legales y discursos centrados en eliminar todo pensamiento de izquierdas, inculcando valores familiares y mejorando así la «raza española». Solo en Cataluña, la propiedad de vivienda se duplicó en dos décadas, pasando del 25,7 % en 1950 al 53,3 % en 1970 (Trilla, citado en Tatjer, 2008). En este capítulo se hizo evidente un claro proyecto de control sociopolítico que subyace al impulso hacia la propiedad de la vivienda, que recuerda a los proyectos que fomentaron la propiedad de la vivienda en otros países décadas después (por ejemplo, Allon y Redden, 2012; Langley, 2008; Ronald, 2008; Smith, 2008) aunque aquí con un toque abiertamente nacional-fascista de hispanidad. La propiedad de la vivienda supuso una forma de propiedad «estable» y «armoniosa» para la dictadura franquista y un medio para pacificar a la población, lo que puede entenderse en términos foucaultianos como un aumento de la docilidad y la utilidad de la población. El periodo franquista sentó las bases para cambios radicales en la práctica y en la percepción del estatuto de la vivienda en propiedad en España hasta tal punto que, como señalan Colau y Alemany, en la década de 1980 la «cultura» española de la vivienda en propiedad se consideraba completamente natural, «como una suerte de código genético inscrito en nuestro ADN que nos diferenciaba del resto de mortales y determinaba nuestro comportamiento. Una forma de expresión del *spanish way of life*» (2012: 33). La propiedad de la vivienda servía así como un «mecanismo de seguridad» para controlar un «carácter aleatorio que es inherente a una población de seres

vivos con el fin de optimizar un estado de vida» (Foucault, 2003: 246), que buscaba mantener y expandir un determinado orden social y económico basado en la propiedad y en la producción de vivienda.

Gracias a la evolución de la política de vivienda, de la legislación del suelo y de la financiación hipotecaria bajo la democracia, continuó el impulso franquista de crear un orden económico y social específico, pero a través de una estrategia neoliberal de gobernar para el mercado. El mercado –defendido por el Estado bajo las presiones modernizadoras de la neoliberalización europea más amplia y el entusiasmo de España por europeizarse– se convirtió en «la función reguladora indispensable de la economía» (Foucault, 2008: 240). Por ejemplo, el crecimiento económico se impuso a cualquier objetivo supuestamente social de la política de vivienda, por lo que la liberalización del mercado de alquileres, la política fiscal de fomento de compra de viviendas y la promoción del acceso a la financiación hipotecaria se utilizaron como herramientas para estimular la propiedad de vivienda en la década de 1980 y posteriormente. Los cambios regulatorios que tuvieron lugar ilustran cómo se diseñaron cuidadosamente varios contextos relacionados con la vivienda, el suelo y la financiación hipotecaria para organizar una sociedad donde los mecanismos del mercado supuestamente podrían gobernar. Al mismo tiempo, el Estado promovió la compra de viviendas a través de regímenes fiscales y la (insuficiente) producción de viviendas de protección oficial en épocas de recesión para mantener en marcha el sector de la construcción. Esta nueva configuración posterior a la dictadura logró seguir estimulando tanto la producción de vivienda como una mayor propiedad de vivienda: el parque de viviendas aumentó en más de siete millones de unidades entre 1970 y 1991, cuadruplicándose la cantidad de segundas residencias y casi duplicándose la cantidad de viviendas vacías (Tabla 1.2). El número de propietarios aumentó un 15 % durante el mismo periodo en España (Tabla 1.3), mientras que en Cataluña la propiedad de vivienda aumentó del 53 % en 1970 al 80 % en 1991.

El heterodoxo economista español José Manuel Naredo (2010) afirma que el avance de la propiedad de la vivienda establecido a través de la política de vivienda de Franco de 1939 a 1975 culminó con el estallido del *boom* inmobiliario de 1997-2007, aunque, como especifica el historiador Eduard Masjuan, sin la promoción pública de alquileres asequibles o de inmuebles «ultrabaratos» de la era paternalista de Franco (2010). De hecho, el impulso para volverse completamente europeo bajo la democracia española requería un cambio más completo hacia el

mercado para garantizar un crecimiento continuo, una mayor inversión y una salida definitiva del atraso económico que (demasiado) tiempo caracterizó a España como un lugar estancado. El hecho de que la producción de viviendas acabara casi triplicando el crecimiento demográfico era algo secundario: el deseo del primer ministro de Vivienda franquista de hacer crecer una fuente de viviendas en España por fin se estaba haciendo realidad.

Conclusiones

Este capítulo ha expuesto las raíces profundas del *boom* y la crisis de la vivienda de 1997-2007 mostrando cómo la vivienda sirvió como herramienta para crear un orden social y económico específico en España. La idea de la vivienda en propiedad fue inculcada y asentada en la población española bajo la dictadura, donde un claro discurso pro propietario se vio respaldado por cambios legales y materiales que comenzaron a facilitar la compra de vivienda. Esto proporcionó estabilidad al régimen y sirvió para pacificar a la población, aumentando su docilidad y utilidad (Foucault, 1991). Esto último ocurrió en particular a medida que la población se vinculaba al incipiente crecimiento y desarrollo del sector de la construcción al final de la dictadura, tras grandes esfuerzos por profesionalizar el desarrollo del sector inmobiliario. Luego, en el paso de la dictadura a la democracia, hubo un cambio creciente hacia la gobernabilidad a través del mercado, hacia lo que Foucault llama «un Estado bajo la supervisión del mercado en lugar de un mercado supervisado por el Estado» (2008: 116), un reflejo de cambios neoliberales más amplios que se dieron en la Europa continental, en el Reino Unido y en los Estados Unidos. La política de vivienda reforzó la propiedad de la vivienda y la producción de viviendas de libre mercado, mientras que la constante desregulación de los sistemas de financiación del suelo y de la vivienda, vinculada a la dinámica de convertirse formalmente en europeos a través de la entrada formal en la UE, creó las condiciones para un crecimiento sin precedentes del sector de la construcción y de las infraestructuras.

La producción de viviendas y de propietarios a través de mecanismos de mercado condujo al establecimiento, «no por medio del adiestramiento individual sino del equilibrio global, de algo así como una homeostasis: la seguridad del conjunto con respecto a sus peligros internos» (Foucault 2003: 249). En otras palabras, la propiedad hipotecada se

convirtió en un componente clave para asegurar la homeostasis y el crecimiento económico continuo a través de los sectores de la construcción y de las finanzas, ya que la población hipotecada podía asegurar el crecimiento y garantizar la estabilidad del sistema. El ajuste de la población a los procesos económicos (Foucault, 1978) se consolidó así más allá de la relación trabajo-capital, aunque vinculada a ella. La financiarización de la vivienda se muestra así como un proceso en el que el mercado de financiación hipotecaria cobra tanta o más importancia que la construcción de viviendas (Aalbers, 2008) y en el que la reproducción económica y social de la fuerza de trabajo se integra más profundamente en el mercado financiero (Fine, 2010; López y Rodríguez, 2010). Los mecanismos y los procesos a través de los cuales se desarrolló este último se exploran en detalle en el siguiente capítulo.

Este capítulo también ha mostrado claramente que, desde la dictadura hasta el presente, hubo una construcción política de falta de alternativas, o de falta de elección, en la propiedad de la vivienda y en el crecimiento económico a través de la producción de vivienda, alimentado por una afluencia sin precedentes de capital especulativo. Esta configuración no fue en modo alguno accidental, sino que fue promovida cuidadosamente por el Estado español. El Estado desreguló y liberalizó la financiación del suelo, de la vivienda y de las hipotecas para facilitar el supuesto dominio del mercado, incluidas, por ejemplo, las condiciones institucionales y los mecanismos legales para transformar los bienes inmuebles en un activo financiero líquido separado de las condiciones locales (Gotham, 2009). Al mismo tiempo, la desgravación fiscal alentó la compra de viviendas, la liberalización del mercado de alquiler aumentó los precios de los alquileres y redujo la estabilidad de la renta como opción de tenencia, y se creó muy poca vivienda subvencionada por el Estado. A través de estos mecanismos directos e indirectos, lo que surgió fue una mezcla de falta de alternativas y una continuidad en la producción de vivienda para el mercado y en la ampliación de la propiedad de la vivienda. Como explicaré en el próximo capítulo, esto se presentó como la elección más sensata, celebrada como una bendición para la economía y un camino hacia una sociedad más rica. Transformar la vivienda en un «vehículo de deuda altamente respaldado» parcelado y vendido en mercados secundarios no solo despolitizó el endeudamiento subyacente de los hogares (Montgomerie y Büdenbender, 2015: 389), sino que fue el camino estable y lógico para acceder a la vivienda con el estatus de «propietario».

Las cifras que muestran el crecimiento de la vivienda y de la propiedad de viviendas durante cinco décadas en España parecen ilustrar el éxito de crear homeostasis y estabilidad a través de los procesos paralelos de estimular el sector de la construcción y construir una población de propietarios. Sin embargo, los datos sugieren que, hacia el final del *boom*, el mercado de la financiación hipotecaria no operaba para facilitar la construcción de viviendas, sino simplemente para ganar dinero (Aalbers, 2008). La aparición de hipotecas de alto riesgo a la española ilustra este hecho, ya que en esencia representan préstamos a los hogares a pesar de la incertidumbre en cuanto a la capacidad y a las condiciones de pago. Aunque este punto se analizará con mayor profundidad en el próximo capítulo, es importante destacarlo aquí porque ilustra cómo la población es tanto un componente necesario como un límite para la financiarización de la vivienda. En otras palabras, las personas son necesarias como receptores de préstamos hipotecarios, que luego pueden titularizarse y venderse en mercados secundarios, pero la vida y el trabajo precarios que pueden llevar a la morosidad en los pagos de los préstamos en masa pueden desestabilizar el sistema. Como señala Aalbers, «la financiarización de la vivienda nunca se diseñó para permitir la propiedad de la vivienda; fue diseñada ante todo para impulsar la economía» (2008: 160), y en última instancia aumenta el riesgo y la inseguridad para las familias. Si bien se utiliza como una estrategia que intenta superar la crisis y los límites del capital, la financiarización de la vivienda finalmente crea una catástrofe más grave cuando llega la inevitable crisis. Pero antes de ver esto, el próximo capítulo se centrará en el papel de la población en la financiarización de la vivienda durante el *boom* inmobiliario de 1997-2007, y analizará de forma etnográfica cómo las hipotecas desempeñaron un papel regulador y disciplinario para facilitar la construcción de viviendas y el mercado de financiación hipotecaria.

Capítulo 2. **La biopolítica del *boom* de la vivienda de 1997 a 2007**

En el capítulo anterior se analizó cómo el *boom* de la vivienda financiada en España entre 1997 y 2007 fue la culminación de un orden social y económico particular establecido durante los casi cuarenta años de la dictadura franquista y durante la llegada de la democracia y del ascenso a la modernidad a través de la europeización formal. El objetivo de este orden era impulsar el ámbito de la construcción como máquina central del crecimiento económico, y crear una nación de propietarios de vivienda íntegros, «auténticos españoles» –y después, europeos modernos–. En este capítulo paso a detallar los procesos y las vías a través de los cuales las vidas se hipotecaron y financiarizaron durante el tsunami urbanizador de 1997-2007 en España. En otras palabras, ¿cómo y por qué las vidas quedaron atrapadas en los flujos de vivienda financiados nacionales e internacionales? ¿Cuáles fueron las formas racializadas y clasistas con que las hipotecas regularon y disciplinaron a la población? De esta manera, expongo la biopolítica de la deuda hipotecaria durante un *boom* inmobiliario.

Para hacer esto, combino dos discursos: una descripción general político-económica de la burbuja inmobiliaria a nivel macro, y la experiencia vital de lxs compañerxs afectadxs por las hipotecas, junto a las historias de algunos (ex)banqueros que trabajaron en las décadas anteriores y durante el *boom*. Mi objetivo es ilustrar cómo los cambios políticos y económicos que condujeron a la expansión de los préstamos hipotecarios también sirvieron para integrar no solo la reproducción

social y económica de la fuerza laboral en los sistemas financieros globales (Fine, 2010; López y Rodríguez, 2010), sino también en la vida cotidiana, mostrando las formas racializadas, de clase social y de género que se desarrollaron. Sostengo que las hipotecas operan diferencialmente como una «forma secundaria de explotación» (Harvey, 1982: 285) en la esfera de la circulación, ya que *parecían* modificar el ingreso real de los trabajadores a través de la generación de riqueza, pero en realidad estaban implicadas en la profundización de las relaciones de deuda. Estas relaciones además diferían según la raza y la clase social y, a su vez, crearon ecologías de deuda diferenciadas (Harker, 2020).

Comenzando con un enfoque a nivel de la población, analizo cómo el Estado y el sector privado normalizaron la hipoteca de la vivienda-vida durante el *boom* inmobiliario de 1997-2007. Luego, los discursos de lxs compañerxs españolxs e inmigrantes no europexs explican cómo vivieron este proceso en su día a día. Después veremos cómo el rápido y notable aumento de la riqueza en los hogares, que supuestamente reflejaba el éxito de españoles e inmigrantes por igual, enmascaró realidades compartidas pero diferentes de endeudamiento, precariedad laboral y *subprimes a la española*. Después muestro en detalle cómo la propiedad hipotecada integró diferencialmente a la población en los procesos económicos (Foucault, 1978) durante el *boom* inmobiliario en la región metropolitana de Barcelona y cómo la vida se financiarizó. En el fondo, este proceso se basó en contratos de trabajo precarios y en las tareas de reproducción social subyacentes al mantenimiento de la familia a cargo, en gran parte llevadas a cabo por las mujeres, para mejorar la rentabilidad de los mercados financieros globales y responder con éxito a las subidas y bajadas de los tipos de interés. Bajo estas condiciones de ausencia de alternativas al ser propietario —como acceso a la estabilidad y la seguridad de la vivienda—, un rico material etnográfico ilustra el proceso racializado, de género y de clase social a la hora de encontrar y contratar una hipoteca. Aquí se ve claramente, de forma precisa, cómo las hipotecas operaron como una «tecnología de poder sobre la vida» (Foucault, 2003: 236), es decir, una forma de control biopolítico, para regular y disciplinar diferencialmente a la población.

Los datos muestran cómo las vidas humanas y las subjetividades, valoradas de manera desigual (Melamed, 2015), fueron componentes cruciales del proceso para financiar la vivienda y mantener la expansión económica, lo que sugiere un proceso interconectado de financiarización de la vida. Argumento que esto ocurre a medida que las personas hipotecadas son

proletarizadas –«producidas, gastadas» (Dean, 2012: 75)– ya que su trabajo y su vida se empaquetan de manera diferencial en productos financieros y vehículos de especulación financiera a través del pago de la deuda. Pero estas vidas no son descartables, como señala Dean, ya que en el contexto español una deuda personal contraída es una deuda vitalicia por la imposibilidad de declararse en bancarrota y la ley española obliga a los deudores a pagar su deuda con todos sus «bienes pasados y presentes». En la penúltima sección, reflexiono sobre las perspectivas teóricas de estos hallazgos y sobre el préstamo *subprime* como referente racial/poscolonial, moral y económico en el contexto español (Chakravarty y Silva, 2012). Paso ahora a detallar los mensajes principales sobre la propiedad de la vivienda y el endeudamiento hipotecario en la década de los 2000 de los sectores público y privado, así como las experiencias de lxs compañerxs hipotecadxs.

La vivienda como inversión segura: «¡Hipotéquense!»

A partir de finales de los 90, la población española escuchó el mismo lema por parte de la administración pública, de agentes inmobiliarios, de promotores, de constructores, de entidades financieras y de medios de comunicación, entre otros: «El precio de la vivienda nunca baja, la vivienda es una inversión segura» (Colau y Alemany, 2012; García Montalvo, 2008). Dicho mensaje se reforzó a través de representaciones en los medios que relacionaban el predominio de la propiedad privada con una predisposición casi genética de los ciudadanos españoles a ser propietarios de sus viviendas (Palomera, 2014). Esta interpretación sin contexto histórico y artificial de la «naturalidad» de la propiedad de la vivienda también se hizo eco en el sector financiero. Por ejemplo, el informe anual del Banco de España de 2007 afirmaba que los factores que favorecían la expansión inmobiliaria en España se «amplificaban en cierta medida por la marcada preferencia de las familias españolas por los activos inmobiliarios». El informe anual de 2006 de la caja de ahorros La Caixa (ahora CaixaBank) afirmaba que «pese a la escalada del precio de la vivienda y al alza de los tipos de interés, la demanda de crédito hipotecario se mantiene en un nivel elevado gracias a factores demográficos y factores relacionados con el entorno social». Estos son solo dos ejemplos de cómo las «preferencias» por la propiedad hipotecada y su «entorno social» relacionado se entendían como realidades

neutras, objetivas y preexistentes que, de alguna manera, estaban naturalmente arraigadas en los cuerpos de los españoles y en el tejido de la «esencia española».

La realidad que impulsó el crecimiento de la propiedad de vivienda hipotecada entre 1997 y 2007 tiene un profundo trasfondo de décadas de historia político-económica y cultural, tal y como se explicó en el capítulo 1. La novedad era que «todo el sistema financiero se arrojó sobre las familias para que pidieran créditos [hipotecarios]», como me explicaba un exsecretario de vivienda catalán. Las instituciones financieras competían por los clientes a través de agresivas campañas de marketing, vendiendo hipotecas en base a su supuesta distinción, singularidad y originalidad (Fernández Rincón, 2013). Las hipotecas se ofrecían a través de Internet, de publicidad por correo directo, de anuncios de televisión y de correos electrónicos no solicitados. Parecían hechos a la medida de cada grupo social y de cada necesidad: «la “hipoteca joven”, la “hipoteca fácil”, la “hipoteca libre”, la “hipoteca abierta”, la “hipoteca tranquilidad”, la “hipoteca global”, la “deshipoteca”, la “hipoteca salvaje”, la “hipoteca súper” y la “hipoteca revolución» (Colau y Alemany, 2012: 66-67).

El mensaje de la vivienda como una inversión segura y fiable, y la facilidad para acceder a la propiedad hipotecada, resultó creíble para millones de personas. Parte de la demanda fue alimentada por una ola masiva de inmigración internacional, la mayor en la historia de España. La población extranjera documentada aumentó en 4,8 millones de personas entre 1998 y 2007: Madrid experimentó un crecimiento rápido y sin precedentes (Gonick, 2021) y más de un millón de estos recién llegados se instalaron en Cataluña. Según el Instituto Nacional de Estadística español, los inmigrantes llegaron a España en gran parte de América Latina (1,8 millones) –sobre todo de Ecuador (408 394) y Colombia (272 266)–, del resto de Europa (1,7 millones) y de África (650 000), más de las tres cuartas partes de estos últimos provenientes de Marruecos. Aproximadamente la mitad de estos nuevos residentes de España ocuparon el creciente número de puestos de trabajo en el sector de la construcción y los servicios, y un número cada vez mayor pasó del alquiler a la propiedad de la vivienda ante un empleo aparentemente estable, la reagrupación de los miembros de la familia y el fácil acceso al crédito (Bernardos Domínguez, 2009). La propiedad de la vivienda también les dio a los recién llegados la impresión de ser realmente parte de la forma de vida económica y cultural española. Se difundió mucha publicidad de

entidades financieras dedicadas expresamente a los inmigrantes, como se ve en la Imagen 2.1, que representa a estas entidades como salvadores generosos (patriarcales). Un exsecretario de Vivienda catalán señaló que toda la fachada de la Catedral de Barcelona, en ese momento en rehabilitación, estaba cubierta de anuncios que promocionaban hipotecas «con las mejores condiciones» para los inmigrantes.

Imagen 2.1. Anuncio publicitario de Caja Madrid dirigido a inmigrantes de lengua árabe

EL MÁS COMERCIAL DE ESPAÑA DE 2004

¿por qué?

كل ما نفعه في Caja Madrid له سببه فإن يكون محمد زبوناً لنا منذ أكثر من خمس سنوات فهذا واحد منها ملكه ٣٥,٣٪ من المهاجرين الأجانب هم زبائن

ومنتجات مصرفية على المدى الطويل تساعدكم على التقدم الاقتصادي لذلك ندرّب كل يوم عدداً متزايداً من الأشخاص من جنسيات مختلفة لكي يعملوا في وكالاتنا. لقد كنا أول من اعتقد بمحمد، بانجي، بامانكا، بابرينا، برانج...

Actuamos en Caja Madrid 60.000 clientes en España. El 35,3% es Clientes de Caja Madrid.

Caja Madrid وهي المؤسسة التي تملك أكبر عدد من الزبائن المهاجرين الأجانب في إقليمتنا وهذا يبرهن أيضاً على قدرتنا على التكلم مع التغييرات التي طرأت على مجتمعنا خلال السنوات الأخيرة، ويبرهن أيضاً على سرعة تعرفنا على فرص الأعمال وتقييمها إن محمداً وعائلته سيكونون جزءاً من المستقبل الاقتصادي لهذا البلد لذلك فإن

XACOBEO 2004 Galicia

CAJA MADRID

300 años. Y esto es sólo el principio.

«Caja Madrid tiene la mayor base de clientes inmigrantes del país, aproximadamente el 35,5 % de los inmigrantes son clientes nuestros. Esto demuestra que Caja Madrid puede adaptarse a los cambios que el país ha experimentado en los últimos años. Hemos valorado las oportunidades de trabajo, y hemos comprendido rápidamente que inmigrantes como Mohammad [el hombre del anuncio] y su familia serán parte del futuro económico del país. Por eso Caja Madrid ha apostado por ellos y por eso te ofrecemos todo tipo de servicios financieros especiales que te pueden ayudar a progresar económicamente. Por eso tenemos un proceso de formación para contratar a más personas de diferentes nacionalidades. Caja Madrid fue la primera en creer en Mohammad, en Ingie... etcétera». [Traducción de Gida Homam]. Fuente: *El País*, 14 de diciembre de 2003.

Préstamos fallidos, personas fallidas

Imagen 2.2. Anuncio de hipoteca del Banco de Comercio.
«Lo dicen los que más saben: en nuestras hipotecas no hay huesos»

54 LA VANGUARDIA LUNES, 21 JULIO 1997

Lo dicen los que más saben:
en nuestras hipotecas no hay huesos



Y ahora con el certificado de calidad AENOR

En el Banco del Comercio somos especialistas en préstamos hipotecarios. De hecho, fuimos los primeros en quitar el hueso a las hipotecas: con la Hipoteca 100%, que le da hasta el 100% del valor de la vivienda. Pero también nos avalan más de 25.000 hipotecas concedidas en los últimos años. Soluciones innovadoras, flexibles, diseñadas a su medida y con el máximo nivel de calidad. Por eso, la concesión y administración de nuestros préstamos hipotecarios ha obtenido uno de los Certificados de Calidad más rigurosos: el de AENOR (según la norma UNE-EN ISO 9002:1994). Para que Ud. cuente con las máximas garantías y la seguridad de que en nuestras hipotecas no encontrará ninguna clase de hueso.

Compruébelo en cualquier oficina del Banco del Comercio


BANCO DEL COMERCIO
Nos entenderemos

Y ahora con el certificado de calidad AENOR. En el Banco de Comercio somos especialistas en préstamos hipotecarios. De hecho, fuimos los primeros en quitar el hueso a las hipotecas: con la Hipoteca 100 %, que le daba hasta el 100 % del valor de la vivienda. Pero también nos avalan más de 25 000 hipotecas concedidas en los últimos años. Soluciones innovadoras, flexibles, diseñadas a su medida y con el máximo nivel de calidad. Por ello, la concesión y administración de nuestros préstamos hipotecarios ha obtenido uno de los Certificados de Calidad más rigurosos: el de AENOR. Para que Ud. cuente con las máximas garantías y la seguridad de que en nuestras hipotecas no encontrará ninguna clase de hueso. Compruébelo en cualquier oficina del Banco de Comercio. Banco de Comercio. Nos entenderemos». Fuente: *La Vanguardia*, 21 de julio de 1997.

Imagen 2.3. Anuncio de hipoteca del BBVA

LUNES, 10 ENERO 2005 LA VANGUARDIA 23



adelante, ahora comprar tu casa es más fácil.
Paga hasta un 40% menos de cuota los primeros años.

Hipoteca Fácil BBVA.
Comprar una casa es siempre una decisión que supone un esfuerzo importante, especialmente durante los primeros años. En BBVA lo sabemos y por eso te ofrecemos una Hipoteca que se adapta a ti y te permite pagar hasta un 40% menos de cuota, porque durante los 3 primeros años pagas sólo intereses. Además puedes dejar para el final del préstamo la amortización de hasta el 30% del capital. Todo esto con la posibilidad de proteger tu hipoteca con una amplia gama de seguros. En definitiva, te ayudamos a elegir la cuota que tú quieres pagar para que puedas disfrutar de lo realmente importante, tu casa. Adelante, ven a BBVA y te haremos una propuesta personalizada.

Línea BBVA 902 22 44 66
www.bbva.es **BBVA**

«Adelante, ahora comprar tu casa es más fácil. Paga hasta un 40 % menos de cuota los primeros años. Hipoteca fácil BBVA. Comprar una casa es siempre una decisión que supone un esfuerzo importante, especialmente durante los primeros años. En BBVA lo sabemos y por eso te ofrecemos una Hipoteca que se adapta a ti y te permite pagar hasta un 40 % menos de cuota, porque durante los 3 primeros años pagas sólo intereses. Además puedes dejar para el final del préstamo la amortización de hasta el 30 % del capital. Todo esto con la posibilidad de proteger tu hipoteca con una amplia gama de seguros. En definitiva, te ayudamos a elegir la cuota que tú quieres pagar para que puedas disfrutar de lo realmente importante, tu casa. Adelante, ven a BBVA y te haremos una propuesta personalizada. Fuente: *La Vanguardia*, 10 de enero de 2005.

Las imágenes 2.2 y 2.3 son ilustraciones adicionales de los anuncios hipotecarios que fueron habituales en los medios de comunicación populares durante el *boom*. El texto debajo de cada imagen ilustra cómo se eliminaba la complejidad de las hipotecas, para que parecieran productos simples, directos y normales. Tal como ha sido estudiado por Martin (2002) en los Estados Unidos y por Pellandini-Simányi, Hammer y Vargha (2015) en Hungría, la financiación hipotecaria parece ser un tema fácil.

Debido a los objetivos de crecimiento y rentabilidad impulsados por su liberalización territorial a finales de los 80, muchas de las cuarenta y cinco cajas de ahorros españolas desarrollaron estrechos vínculos con el sector inmobiliario. Estas cajas de ahorro en expansión eran prestamistas de créditos hipotecarios particularmente agresivos, aunque los bancos también redujeron los requisitos de concesión de créditos para entrar en el juego. Las hipotecas con una relación préstamo-valor del 100 % al 120 % se volvieron comunes. La siguiente cita de Vicky, banquera de La Caixa, da una idea del clima general:

Claro, había una competitividad, una competencia total entre entidades para ganar esa parte del pastel. Hacer una hipoteca supone un incremento al momento no solo de volumen de la oficina sino de negocio, porque comisión, interés para 30 años más seguros, entonces las entidades, y mucho las pequeñas, todas pero mucho las pequeñas, era brutal... Lo único que querían era crecer, crecer, crecer, pero no valoraban que esa persona tenía un trabajo muy inestable, que en 3 años si se quedaba uno... igual de la pareja solo trabajaba uno, 300 000 euros, si le subía el tipo de interés, ya no podía pagar, pero lo hacían, y además incluso les decían: ¿queréis un 10 % más para gastos, para amoblar el piso? Como nunca habían bajado los precios de las viviendas en los últimos años, supongo que tampoco pensaban tanto.

Dos de los cuatro banqueros –algunos de ellos jubilados– comentaron que muchos clientes potenciales manifestaron que tenían el derecho, incluso el privilegio, de recibir un crédito hipotecario durante el *boom* de la vivienda. Si sus préstamos no eran aprobados, irían a otra caja de ahorros «que quisiera dárselo, costara lo que costara» y su solicitud de hipoteca sería aprobada. Ante los beneficios generados para los múltiples actores, Vicky señaló que esta actitud de tener ese derecho

fue promovida por los promotores y por el Estado, y en todos los niveles: «¡Hipotéquense!». En una transacción, los agentes inmobiliarios podían ganar hasta un 10 % de comisión y el Estado recibía un 6 % de IVA, junto con el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados del 0,5 %, y las entidades financieras ganaban una comisión del 1 %. Los ingresos locales por impuestos sobre el suelo y la construcción generaron miles de millones cada año. Estos flujos monetarios supusieron importantes incentivos para mantener e incrementar el volumen de compraventa de viviendas e hipotecas, estimulando también prácticas depredadoras especialmente dirigidas a inmigrantes y a españoles de bajos ingresos, como se detalla en este capítulo. Así, este contexto específico de fácil acceso al crédito impulsado por la expansión de las cajas de ahorro y la liquidez sin precedentes llevó a que cada vez más hogares fueran inducidos, a través de la publicidad y del asesoramiento «experto», a comprar una vivienda, algo que una amplia gama de actores sociales describía —e incluso sigue describiendo hoy— como un componente natural, incluso genético, del estilo de vida español.

Comprar una casa: «Era como entrar a comprar el pan»

Cuando lxs compañerxs me explicaron por qué compraron una casa y su experiencia para encontrar su hogar y su hipoteca, más de la mitad destacó la presión social y del entorno que sintieron para convertirse en propietarios. Dos compañeros, uno español y otro ecuatoriano, subrayaron que «los precios de la vivienda subían todos los días, todos los días» a principios y mediados de la década de los 2000. Cada vez que pasaban por delante de una agencia inmobiliaria, los precios de la vivienda se habían disparado. Como explicó un exsecretario de Vivienda catalán, durante el *boom*, la espiral especulativa al alza en los precios «generó una sensación de: vaya, estamos perdiendo el tren». Muchxs compañerxs manifestaron la sensación de que necesitaban comprar inmediatamente antes de que los precios estuvieran fuera de su alcance.

Lxs compañerxs españolxs comentaron que fueron sobre todo los miembros de la familia quienes les animaron y les inculcaron la idea de la compra de una vivienda, aunque más de la mitad hablaba de comprarla como si fuera una norma social, lo que ilustra el éxito profundamente arraigado que tuvo Franco a la hora de inculcar la idea de la propiedad de la vivienda. Lxs compañerxs expresaron esto con la idea

de que la propiedad de la vivienda es algo que tienes «metido muy adentro» (Elena) o que a uno se le enseña a «trabajar para tener un techo» (Daniel). Las siguientes tres citas expresan estos sentimientos: «Aquí en España el problema que hay, que lo que heredamos de nuestros padres y de nuestros abuelos y tal, es poder tener una vivienda. Yo lo he vivido así. Hay que comprar una casa, siempre lo escuchaba, la vivienda, tienes que comprar. Claro, esto ya viene, tu naces así» (Pepe, 35 años). «Sí, está super claro que te inculcaban a comprarte un piso, porque tenías que comprarte uno... y claro, si pagabas 700 euros al mes de alquiler y te costaba 800 euros comprar, pues claro, era evidente. La opción era esta, la compra, la compra, la compra» (Joana, 50-55 años). «La idea que siempre se ha tenido aquí es [que] el futuro para la persona de a pie era un poco el que invirtiera en el ladrillo, pues tienes tu vivienda para que el día de mañana si tienes hijos o si eres una persona mayor, tengas la estabilidad de una vivienda» (Bea, 40-45 años).

Cuando una compañera española explicó que una amiga les advirtió a ella y a otras personas en una cena en 2006: «tengan cuidado, no lo hagan, [la burbuja inmobiliaria] va a estallar», todos se rieron incrédulos. Por el contrario, prácticamente todxs lxs compañerxs, tanto españolxs como inmigrantes, señalaron la presión general para contratar una hipoteca y la facilidad para hacerlo, ya que había una fuerte presión de una serie de agentes que hacían que las hipotecas fueran más «accesibles». Carlos, un compañero ecuatoriano de treinta y tantos años que trabajaba en las oficinas de una empresa de infraestructuras, ilustra esto así:

R: Cuando llegué [de Ecuador], a mí no me hizo falta ir a un banco y decirles: «Oye banco, quiero una hipoteca». A mí me lo pusieron todo fácil. Habían personas que venían ellos y te ofrecían, con condiciones que tú ni en tu vida pensabas que te podrían ofrecer...

P: ¿Vinieron a tu casa?

R: Vinieron a mi casa, al trabajo, vinieron representantes, inmobiliarios, porque te digo que esto no es solamente a nivel de los bancos porque aquí todo el mundo se beneficiaba. Se beneficiaba por la inmobiliaria, el banco, el comercial, todo el mundo... Si tu ibas a un inmobiliario, un inmobiliario llevaba un comercial a tu casa, te comía, te decía muchas cosas, te lo pintaban de una manera, pues, muy bonita, muy estupenda, esto era el sueño de tu vida, muchas cosas. Tú te ilusionas y terminas cayendo en su telón.

Inmobiliarios, brókeres, banqueros, amigos e incluso conocidos animaron a prácticamente todos los compañeros inmigrantes que entrevisté a comprar una vivienda. Los inmobiliarios y los banqueros decían que comprar una casa era una inversión, y todos afirmaban una y otra vez que alquilar era «tirar el dinero». La propiedad hipotecada se transmitió como algo clave para la seguridad y la estabilidad y como un activo que crecería para obtener rendimientos futuros (Langley, 2008). Esto resultó convincente para muchos inmigrantes, provocando la percepción de que comprar «era la oportunidad de tu vida» (Carlos) o «sacarse la lotería» (Julián). Al mismo tiempo, José, un mecánico colombiano de poco más de cuarenta años, señaló que «yo lo veía como algo normal y como la mayoría de la gente estaba haciendo lo mismo: oye, yo ya me compré uno, yo también ya me compré uno, entonces era normal, como entrar a comprar pan». La única excepción que escuché sobre esta narrativa —en entrevistas, en conversaciones informales, o en las asambleas de la PAH—, fue la de Isa, una compañera de Ecuador que en ese momento rondaba los veinticinco años y trabajaba en un supermercado. Contaba su experiencia cuando acudió a la caja de ahorros La Caixa en 2005:

Un señor mayor me dice: pero hija, no sabes dónde te vas a meter, tú no sabes lo que es una hipoteca, ¿qué edad tienes?, me preguntó la edad, y le dije: pero es que quiero ahorrar, y me dice: pero yo primero de ti me daría la vuelta al mundo, no te metas en una hipoteca. Salimos [mi marido y yo] más enfadados nosotros, y ahora digo: ¿por qué no le escuché?.

De los diez compañeros inmigrantes que entrevisté, la mitad hablaba explícitamente de comprar una casa como una forma de ahorrar dinero. Esta noción de ahorrar mediante la compra a menudo estaba relacionada con la idea de regresar al país de origen en el futuro, una idea que frecuentemente era sugerida por inmobiliarios, brókeres o banqueros. Por ejemplo, Marta, una trabajadora de supermercado ecuatoriana de casi cuarenta años, vivió en una habitación alquilada durante cinco años con su esposo y su hijo adolescente. Con 6000 euros ahorrados, en 2005 acudieron a una inmobiliaria para alquilar un piso. El agente les dijo que

el banco está dando el 100 % de financiación para poder comprar...
Mira, a ustedes les va mejor comprar que estar alquilando el piso porque si tú alquilas el piso es como estar tirando el dinero en un saco roto...
Además de estar ahorrando, cuando te vayas [a Ecuador], aunque no

ganes, pero tú tienes el dinero ahí, y cuando te vayas tú vendes el piso y tienes tu dinerito ahí guardado; te vas, vendes y te llevas tu dinerito».

Aparte del ahorro de dinero, cuatro compañerxs inmigrantes expresaron otras motivaciones para convertirse en propietarios. Dos expresaron explícitamente el deseo de dar una seguridad a sus hijos, de dejarles algo en el futuro, reproduciendo y repitiendo ideas similares que se escuchaban a su alrededor. Sara, una cocinera marroquí de treinta y tantos años, ejemplifica esta posición: «La raíz nuestra es de fuera y dices: por lo menos dejaré algo a mis hijos, por ejemplo, una herencia o algo aquí, que no sufran como hemos sufrido nosotros cuando hemos vivido en las habitaciones [subalquiladas]». En sus cabezas, comprar una casa equivalía a movilidad social, a una mayor seguridad financiera y a integración social. Para las compañeras en particular, las preocupaciones de reproducción social estaban en un primer plano, especialmente encontrar un hogar estable para cumplir con las demandas de mantener y cuidar a la familia. Claramente vieron el endeudamiento de la vivienda como el camino más seguro para lograrlo (Allon, 2014; Predmore, 2020). La mitad de lxs compañerxs inmigrantes que entrevisté vivían en habitaciones subarrendadas al llegar a España, dos de ellxs como hombres solos, antes de traer a sus familias, y Sara y Marta como una unidad familiar, recluidas en una habitación en un piso abarrotado. Esta era a menudo la única opción de alojamiento para los inmigrantes indocumentados, mientras esperaban sus documentos oficiales, además a un precio exagerado. Isa, también de Ecuador, vivía en una habitación compartida con su esposo y dos miembros de su familia. Se les cobraba 100 euros a cada uno por cada cama al mes. Vivían más personas en el piso y nadie podía recibir visitas. Isa explicó que como ella era una inmigrante indocumentada al llegar a España, no pudieron quejarse ni exigir nada más.

La reagrupación familiar, el derecho de los inmigrantes a traer a sus familiares más cercanos a su lugar de residencia, también fue un elemento importante que influyó en la decisión de comprar. Este proceso, generalmente, estaba en sí mismo relacionado con el género, ya que el patrón común era que el varón, como sostén económico, emigrara y que luego trajera a su esposa e hijos, una vez asentado en el país. Solicitar la reagrupación familiar requería tener un permiso de residencia en España de al menos dos años, un nivel mínimo de ingresos y un espacio de vivienda adecuado, entre otros requisitos. Las habitaciones subarrendadas no contaban como espacio de vivienda adecuado, mientras que un piso alquilado

en su totalidad tenía requisitos de tamaño que dependían del número de niños en la familia. Julián, un compañero ecuatoriano de cuarenta años que trabajaba en una empresa de limpieza, explica lo siguiente: «Justamente [empecé a buscar un piso] para hacer la reagrupación familiar porque era un requisito indispensable para poder tú traer a tus hijos. Muchas personas pues nos endeudamos por la reagrupación familiar». Patricia, una colombiana de poco más de treinta años, fue la otra compañera que entrevisté cuyo esposo, que trabajaba como camionero, la trajo a Barcelona a través del proceso de reagrupación familiar. Patricia explicó que su marido buscó durante mucho tiempo un piso de alquiler a un precio razonable y de tamaño adecuado, pero no pudo encontrarlo: «Al final lo que encontró fue hipotecas, todo hipoteca, hipoteca».

El pago de una fianza para el alquiler (a menudo alta) también obligó a los residentes a solicitar una hipoteca. Cuatro compañerxs, casi todxs inmigrantes, comentaron la dificultad de hacer frente al aumento de los precios de alquiler durante el *boom* y su incapacidad para reunir el dinero para una fianza, ya que esta oscilaba entre los 3000 y 6000 euros. Esto jugó un papel importante en su decisión de comprar una casa. Varios de los españoles que entrevisté vivían como inquilinos antes del *boom* inmobiliario y cuando comenzaron relaciones afectivas estables decidieron comprar. Elena, por ejemplo, vivió toda su vida como inquilina en Barcelona y pagaba 320 euros al mes. Pero en 2004 terminó su contrato de alquiler de ocho años y su alquiler mensual se duplicó con el nuevo contrato. Al no poder pagar esta cantidad, buscó alquilar un piso junto con su pareja, pero los pagos iniciales eran de 3000 euros, con una renta mensual de alrededor de 600 euros. Comprar una casa era la elección lógica.

Mientras que algunxs compañerxs españoles entrevistados vivían con sus padres antes de comprar una casa, otros cinco compañerxs de ingresos medios o altos ya eran propietarios antes del *boom* inmobiliario. Estxs compañerxs vieron cómo se disparaba el precio de su casa anterior y pudieron aprovecharlo vendiéndola y comprando una casa nueva u obteniendo una hipoteca puente para «dar el salto» a una vivienda unifamiliar independiente más grande. Por ejemplo, en 2001 Ángela y su pareja contrataron una hipoteca con una caja de ahorros para comprar su primer piso en el centro de Sabadell por 119 000 euros. El banco tasó la propiedad en 2007 en 338 000 euros y luego aprobó 260 000 euros para la compra de una segunda residencia de 350 metros cuadrados cuyo coste total fue de 369 000 euros (tasado oficialmente en 601 000 euros).

El resto del préstamo se contrató con otra caja de ahorros. Ángela y su pareja tenían poco más de treinta años y tenían unos ingresos combinados de 4500 euros al mes trabajando en administración de empresas e informática y confiaban en poder pagar ambas hipotecas hasta que vendieran el primer piso por su valor de tasación. Pero su primer piso nunca se vendió cuando llegó la crisis, y la pareja se quedó al frente de dos hipotecas y, poco después, desempleada. Otro compañero de renta media alta es Joan, un constructor autónomo de cincuenta y cinco años con treinta años de experiencia, que vendió su vivienda unifamiliar de dos garajes en 2006 por 240 400 euros, más de tres veces y media el precio que pagó al comprarla en 1988. Compró un terreno en las afueras de Barcelona por 138 000 euros en 2006 y contrató una hipoteca de 200 000 euros para construir su casa de 380 metros cuadrados. Con unos ingresos mensuales entre 3500 euros y 4100 euros y los de su mujer, que ganaba 1050 euros, pagar la hipoteca parecía algo manejable.

Deuda disfrazada de riqueza: precariedad socioeconómica y *subprimes* a la española

El *boom* inmobiliario fue elogiado por aumentar la riqueza neta de los hogares españoles. Esta última pareció crecer del 767 % del ingreso familiar bruto disponible en 1995 al 1185 % en 2006, correspondiendo prácticamente todo el aumento a la riqueza inmobiliaria (Naredo, Carpintero y Marcos, 2008). Pero este aumento en la «riqueza» de los hogares fue en realidad un aumento en la deuda de los hogares, respaldado por precios de vivienda inflados. A finales de 2009, la deuda de los hogares españoles ascendía al 84 % del PIB anual, frente al 32 % de 2002 (García, 2010; García Montalvo, 2003). Según la European Mortgage Federation, la deuda hipotecaria total pendiente en España se multiplicó por más de cuatro, de 154 500 millones de euros en 1999 a 674 000 millones de euros en 2008. El Banco de España informó que la contracción de la deuda fue cuatro veces mayor en 2006 que en 1990, con un 42 % de las personas mayores de veinte años con deudas, más de la mitad de las cuales estaban relacionadas con hipotecas.

El tamaño y la duración de la deuda también crecieron al triplicarse el precio del préstamo hipotecario medio concedido —de 47 284 euros en 1994 a 168 677 euros en 2007— y el plazo medio de amortización pasó de doce años en 1990 a veintisiete años en 2007 (Murray Mas, 2015).

Durante el *boom*, las hipotecas a treinta y cinco o cuarenta años no eran infrecuentes. De hecho, la revista para consumidores del supermercado Eroski informó que algunas cajas de ahorros españolas incluso estaban ofreciendo una hipoteca a cincuenta y dos años. Un ejemplo sorprendente: el periodista Pablo Ximénez de Sandoval informó en el periódico *El País* que el intermediario financiero CreditServices ofrecía una hipoteca a sesenta y nueve años. Estos períodos de tiempo más largos sirvieron para alargar la capacidad de pago de la deuda de una familia, generar mayores pagos de intereses para las entidades financieras y crear hogares más profundamente endeudados (TAIFA, 2008). Además, el artículo 1911 del Código Civil de España obliga a los deudores (hipotecarios) a pagar su deuda con todos sus «bienes pasados y presentes», lo que da como resultado una deuda de por vida. En otras palabras, no existe una ley de quiebra personal en España. La legitimación moral de la deuda estaba legalmente garantizada.

El aumento exponencial del endeudamiento se produjo al mismo tiempo que disminuían los salarios medios reales y, por tanto, la renta bruta disponible de los hogares, reflejando las tendencias de otros países como los Estados Unidos (Bellamy Foster, 2006). De 1995 a 2005, el poder adquisitivo del salario medio español cayó un 4 % (TAIFA, 2007), uno de los impactos de la profunda reestructuración del mercado laboral en la década de 1980. Con la vista puesta en la plena entrada de España en la Comunidad Económica Europea a mediados de la década de 1980, el Gobierno socialista buscó reconvertir sectores industriales no rentables. Esto resultó en una reducción del 35 % en los empleos del sector industrial y la privatización parcial o total de cuarenta y seis empresas (Charnock, Purcell y Ribera-Fumaz, 2014). Los cambios en las leyes laborales durante este periodo y más adelante permitieron la flexibilización de la fuerza laboral y, por lo tanto, más contratos temporales y precarios, por lo que en el tercer trimestre de 2004 nueve de cada diez nuevos contratos de trabajo eran temporales y la media de los contratos duraba veintiún días (TAIFA, 2005). De este modo los derechos laborales se vieron recortados constantemente durante décadas.

El sector de la construcción jugó un papel clave en la reorientación de la economía española y la flexibilización de la mano de obra, un proceso también ligado a las liberalizaciones exigidas por la cada vez más estricta pertenencia de España a la Unión Europea. De los 8,1 millones de nuevos puestos de trabajo creados entre 1996 y 2007, el 20 % se encontraban en el sector de la construcción y más del 50 % eran puestos

de trabajo poco cualificados en el sector servicios (Romero, Jiménez y Villoria, 2012). Muchos de estos puestos de trabajo explican la posición casi líder de España en la industria turística mundial y la capacidad del país para producir millones de viviendas principales y secundarias para españoles y expatriados. La ola de nuevos inmigrantes, en particular de América Latina y África, fue clave para cubrir puestos de trabajo mal pagados en ambos sectores. Alrededor del 30 % de los nuevos contratos fueron para empleos a corto plazo o temporales, mientras que los salarios medios cayeron un 10 % en términos reales. Del total de los asalariados, el 40 % apenas ganaba mil euros al mes, condición conocida popularmente como *mileuristas*²⁵ (López y Rodríguez, 2010). El aumento acumulado de los precios de la vivienda entre 1997 y 2007 creció *siete veces* más que los precios de consumo y los salarios durante el mismo periodo (Ministerio de Vivienda de España, citado por TAIFA, 2007).

Pero a pesar de que un tercio de los contratos de trabajo fueran temporales y de que el 60 % de los asalariados viviera con un salario medio anual de 10 935 euros en 2007, las entidades financieras ofrecían hipotecas a un espectro cada vez más amplio de la población. La Tabla 2.1 muestra la distribución de los asalariados por nivel de ingresos en España en 2007. La escala salarial más baja contenía la mayor proporción de trabajadores «extranjeros» (por ejemplo, ciudadanos no españoles) y de mujeres, lo que refleja la valoración diferencial de la vida racializada, las tradicionales desigualdades estructurales de género, y las formas interseccionales de discriminación en general (Bhattacharyya, 2018; Bustelo, 2009; Ezquerro, 2014). A pesar del continuo crecimiento del empleo de las mujeres en el mercado laboral formal desde la década de 1980, sus trabajos han sido más precarios y mal remunerados, mientras que simultáneamente continúan realizando la mayor parte del trabajo doméstico no remunerado y las tareas de reproducción social (Lombardo, 2017). El aumento vertiginoso de los precios de la vivienda en un contexto de salarios estancados se tradujo en una escalada del endeudamiento de los hogares del 65 % de los ingresos netos disponibles en 1995 al 149 % en 2007, según datos de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos. España se convirtió en el país del mundo con la mayor proporción de deuda hipotecaria de los hogares a largo plazo sobre la renta disponible (Naredo, Carpintero y Marcos, 2007, 2008). La propiedad de vivienda hipotecada se estaba

25 En castellano en el original [N. de T.].

multiplicando, a pesar de los contratos de trabajo precarios y de los salarios estancados, lo cual ayudaba en gran medida a alimentar los instrumentos financieros en el mercado de hipotecas (*subprime*).

Tabla 2.1. Distribución de los asalariados en el Estado español por escala de ingresos, 2007

Escala salarial	0-15.977 €	15.977-39.942 €	39.942-59.913 €	59.913-79.884 €	> 79.884 €
Número de asalariados	10.863.957	7.017.173	958.288	275.817	193.796
—Extranjeros (%)	16,7	4,6	1,9	2,4	4,2
—Mujeres (%)	50,4	35,4	28,0	22,0	14,2
% del total de asalariados	60,0	35,8	5,0	1,4	1,0
% del total de salarios	25,2	49,2	13,0	5,4	7,2
Salario medio anual	10.935 €	26.175 €	47.599 €	68.111 €	129.852 €

Fuente: AEAT (2007), López y Rodríguez (2010: 233).

Cuando comenzó la debacle de las hipotecas *subprime* en los Estados Unidos, prácticamente todos los políticos y banqueros españoles dijeron que las hipotecas *subprime* no existían en España. El país, después de todo, había obtenido su estatus europeo oficial de modernidad. El ministro de Economía, Pedro Solbes, afirmó en octubre de 2007 que «hay prácticas que el sector [financiero español] debería corregir, pero no tienen nada que ver con las hipotecas *subprime* de Estados Unidos» (Pérez, 2007). A diferencia de los Estados Unidos o Reino Unido, las hipotecas *subprime* no tienen una definición legal o financiera formal en España porque el mercado hipotecario español es opaco y difícil de desagregar. En concreto, la Ley Europea de Protección de Datos blindó los datos sobre la calidad crediticia de los prestatarios y la fuente de los préstamos hipotecarios. Sin embargo, el economista García Montalvo (2007) fue una de las primeras voces en afirmar que un hogar que tiene una hipoteca de tasa de interés variable a cuarenta años por el 80-100 % del valor de la casa, pagando intereses solo durante los primeros dos años del contrato y con pagos hipotecarios mensuales superiores al 30 % de los ingresos de una familia, terminará en lo que podría considerarse el mercado *subprime*. Estas eran las condiciones habituales para muchas personas que pedían una hipoteca en España durante el *boom*.

Cuando la crisis de las hipotecas *subprime* en los Estados Unidos golpeó con toda su fuerza, algunos economistas utilizaron el término *subprime a la española* para referirse a las hipotecas de alto riesgo contratadas a tipos de interés variables en una época con tipos de interés anormalmente bajos, precios inflados de la vivienda y cerca del pleno empleo (Calleja, 2008; Naredo, 2009). Las hipotecas con tasa de interés variable, que representaban el 87 % de las hipotecas emitidas en España durante el *boom*, las más altas de Europa según la European Mortgage Federation, hicieron que los hogares endeudados fueran más vulnerables al riesgo financiero global debido al aumento de las tasas de interés durante los períodos de turbulencia financiera mundial. Las hipotecas multidivisas, que son hipotecas emitidas en monedas extranjeras como el yen japonés o los francos suizos, también se encuentran en esta categoría de alto riesgo. Aunque no fueron tan frecuentes como en países como Polonia (Halawa, 2015), en España se emitieron al menos 30 000 hipotecas multidivisas en un intento de aprovechar (lo que eran en ese momento) tipos de cambio de moneda favorables, aunque con el inicio de la crisis, los pagos de la deuda hipotecaria multidivisa aumentaron hasta un 40 % (Quelart, 2013). Dos de los cofundadores de la PAH, Ada Colau y Adrià Alemany (2012), añadieron a estas características de las *subprime* españolas el uso generalizado de avales cruzados. Los avales cruzados, que explico en profundidad más adelante en este capítulo, son un excelente ejemplo de las prácticas racializadas de los bancos para garantizar que las solicitudes de hipotecas se aprueben a los hogares de inmigrantes no europeos, por el hecho de tener amigos, —o incluso simples conocidos, que quizás compartían solo el país de origen— que se garantizan los préstamos entre sí (unos a otros), lo que ayudó a «garantizar» la viabilidad del proceso hipotecario.

Los investigadores han estimado que las entidades financieras españolas concedieron al menos un millón de hipotecas a segmentos vulnerables de la sociedad entre 2003 y 2007, con un volumen titulizado que alcanzó los 49 900 millones de euros, o el 20,7 % del volumen total de bonos de titulización hipotecaria respaldados por hipotecas residenciales (RMBS) emitidos de 2003 a 2008 (Ezcurra Pérez, 2012; López y Rodríguez, 2011; Otero-González *et al.*, 2015). Tales estimaciones se ven corroboradas por noticias publicadas en los principales periódicos como *El País* sobre intermediarios financieros, en este caso, CreditServices, que vendieron «hipotecas de bienvenida» emitidas por entidades estadounidenses a inmigrantes con un historial laboral mínimo de tres

meses en España, cubriendo el 120 % del valor de la vivienda (Ximénez de Sandoval, 2010). Según el responsable de CreditServices, los bancos estadounidenses estaban especialmente interesados en este perfil ya que podían cobrar tasas de interés más altas de manera menos llamativa. La concesión generalizada de hipotecas a los segmentos más vulnerables de la sociedad también se hizo claramente visible a medida que más y más personas dejaban de pagar sus hipotecas cuando llegó la crisis y comenzaron a acudir a la PAH.

Falta una reflexión política y conceptual más profunda sobre las hipotecas *subprime* en España. Antes de pasar a analizar los términos y condiciones de las hipotecas de alto riesgo a la española a través de las experiencias de lxs compañerxs, quiero exponer las ideas de Paula Chakravartty y Denise Ferreira da Silva (2012) sobre «el componente racial/poscolonial, moral y económico» de las hipotecas de alto riesgo. Lo interpretan como un proceso que «convierte modalidades y momentos pasados y presentes de expropiación económica en atributos *naturales* de los “otros de Europa”» (Chakravartty y Silva, 2012: 365). ¿Cuáles fueron las prácticas y procesos más profundos que permitieron que esto ocurriera en el contexto español? ¿Cuáles fueron estas naturalizaciones que sustentaron la lógica *subprime*?

Obtener una hipoteca: destapando dinámicas racializadas y clasistas

La mayoría de lxs veintiún compañerxs afectadas por hipotecas que entrevisté en profundidad compraron su casa en el apogeo del *boom*. El año medio de compra fue 2005, diecisiete personas la compraron: en 2005 (ocho), 2006 (cinco) o 2007 (cuatro), cuando se concedieron más hipotecas en España (ver Gráfico 1.1) y el precio de la vivienda estaba en su punto más alto. Esto coincide con los datos del Instituto Nacional de Estadística español, que informó en 2014 que el 52 % de los procedimientos de ejecución hipotecaria en el segundo semestre de 2014 fueron para hipotecas concedidas entre 2005 y 2007. La duración media de los préstamos era de treinta años, aunque algunxs compañerxs tenían hipotecas a treinta y cinco, cuarenta o incluso cuarenta y cinco años. Prácticamente todxs lxs compañerxs compraron su casa con su esposo, esposa o pareja, aunque las dos personas que pudieron comprar por su cuenta fueron hombres (Pepe, un español sin avalistas, y Carlos, un

ecuatoriano al que el banco le obligó a tener varios avalistas). Esto refleja las tendencias más generales que vi entre lxs compañerxs de la PAH. Todas las hipotecas concedidas a lxs compañerxs tenían tipos de interés variable, como el 87 % de las concedidas durante el *boom* inmobiliario en toda España.

Más de dos tercios de lxs compañerxs que entrevisté recibieron el 100 % de financiación, y cinco recibieron préstamos hipotecarios por el 110 y hasta el 130 % del precio de mercado de la vivienda. Los ingresos familiares mensuales oscilaban entre 1400 y 3000 euros al mes para lxs compañerxs de ingresos bajos a medios y entre 4500 y 5000 euros para los que anteriormente eran (cuatro) miembros de ingresos medios-altos, lo que demuestra la amplia gama de ingresos y de estratos sociales que se vieron afectados por la crisis financiera e hipotecaria. Durante el *boom*, lxs compañerxs trabajaban en la construcción (seis), en restaurantes (dos), como cajerxs de supermercado (dos), como trabajadorxs de fábrica (dos), como camionerxs (dos), y lxs demás como cuidadora de ancianos, mecánico, trabajador del ayuntamiento, guardia de seguridad, empresario, administrador de empresas y en una empresa familiar (uno en cada trabajo).

Compañerxs que en ese momento tenían ingresos de medios a altos compraron casas unifamiliares independientes en suburbios acomodados o áreas semirurales. Compañerxs de renta baja o media baja, tanto españolxs como inmigrantes, compraron pisos en zonas periféricas de Sabadell y Barcelona, o en el caso de Barcelona, en ciudades de clase trabajadora muy cercanas, como l'Hospitalet de Llobregat y Badalona. Los precios de la vivienda en estas dos áreas a menudo estigmatizadas también aumentaron drásticamente, aunque no tanto como en las partes más céntricas de Barcelona. Como señaló Sara, una compañera marroquí, «decidimos irnos fuera a comprar el piso porque en Barcelona no podemos comprar el piso, el de Barcelona vale 400 y pico [mil] [...]. Lo más baratito era Badalona, Santa Coloma». Estos precios de la vivienda, «intocables» según Sara, fueron confirmados por Sebas, un empresario catalán de sesenta y cinco años: «Un piso en Barcelona costaba entre 360 000 y 420 000 euros. Si era un piso de tres dormitorios, el precio no bajaba de 480 000 euros a 540 000 euros». De hecho, según el informe anual de 2007 de la intermediaria inmobiliaria Tecnocasa, basado en veinte mil viviendas registradas en venta, el precio medio en Barcelona alcanzó los 4 487 euros el metro cuadrado en el segundo semestre de 2006, entre los más altos de España. Incluso el décimo

percentil más bajo de vivienda cuesta 3506 euros por metro cuadrado en Barcelona, muy por encima de los precios máximos de vivienda por metro cuadrado de España (2101 euros) y Cataluña (2457 euros) en los primeros trimestres de 2008 según el Ministerio de Fomento.

Surgieron algunas similitudes en las experiencias para obtener una hipoteca vividas por lxs compañerxs afectados por la hipoteca. Más de la mitad explicó que confió en «expertos», específicamente inmobiliarios, banqueros o notarios. Estos profesionales desempeñaron un papel fundamental en (des)orientar a las personas a través del proceso de concesión y firma de un préstamo hipotecario. Así lo refleja María, una compañera ecuatoriana de treinta y tantos años que trabajaba como cuidadora: «Cuando el agente inmobiliario nos dijo que había encontrado una excelente hipoteca con muy buenas condiciones, como si fuera para su padre, confiamos en él». Daniel, un expintor español de treinta y tantos años, me dijo: «Si te pones delante de un notario, fíate siempre de él, eso me han inculcado mis padres». Dos de los banqueros entrevistados también subrayaron la importancia de la confianza de la gente en los consejos de los trabajadores de las cajas de ahorro en particular, posiblemente heredados de las percepciones históricas de estas instituciones, muchas de las cuales datan de finales del siglo XIX, como de carácter social (Maixé-Altés, 2010). Varixs compañerxs afectadxs por la hipoteca también señalaron que no se les dieron muchos detalles sobre los términos y condiciones de la hipoteca, y en concreto, tampoco sobre qué sucedería si no pudieran pagarla. Este fue un problema que, las pocas veces que se mencionó, fue descartado por los expertos. Después de todo, en teoría todo el mundo podría vender su casa en el futuro y recuperar el dinero invertido.

Sin embargo, a medida que lxs compañerxs explicaban las diversas facetas de la relación hipotecaria, se hicieron evidentes las dimensiones clasistas y racializadas específicas. Las dos dimensiones principales fueron la forma en que se accedió a la financiación hipotecaria y los requisitos impuestos por los bancos para los copropietarios y avalistas. Esto muestra ecologías de deuda diferenciales (Harker, 2020), en la forma en que la deuda influye en el movimiento de cuerpos racializados, marcados por el género y por la clase social a través del espacio y el tiempo, articulando procesos financieros, geopolíticos, económicos y culturales. Lxs cuatro compañerxs españolxs de ingresos medios-altos recibieron la financiación para la hipoteca del mismo banco que concedió su hipoteca anterior. Debido a sus elevados ingresos y a sus propiedades anteriores, ninguno estaba obligado a incluir avalistas o codeudores en su

contrato de préstamo hipotecario. Joan, por ejemplo, me dijo que obtener financiación hipotecaria durante el *boom* era «un juego de niños. Primero, porque yo tenía mi propio negocio, segundo, porque las cosas iban bien. Tercero, porque los bancos buscaban a quién dar la hipoteca». Con poco más de cuarenta años, solicitó 200 000 euros para construir su casa, a devolver en los próximos veinte años. ¿La respuesta del banco?: «¡No seas tonto! Hazla en treinta años». Dije: hombre, en treinta años tendré setenta y dos... Bien, al final, treinta años». Sebas también explicó que

yo encuentro que me dieron muchas facilidades... Me hubieran dado 100 000 euros más, me hubieran hecho poner el coche... Me lo han puesto tan fácil que de hecho yo tenía 58 y me la dieron a 30, o sea que... Cuando pienso que una persona de 88 años ya no va a estar viva... Pero claro, sabían que yo tenía una propiedad pagada y sabían que podían echar mano, ¿no?.

Los españoles de bajos ingresos y los inmigrantes no europeos, sin embargo, tuvieron una experiencia bastante diferente tanto en el acceso a su hipoteca como en las condiciones de la misma, generando una ecología de deuda completamente diferente basada en prácticas predatorias y racistas. Los dos apartados siguientes lo explican en más detalle.

*Atraer a los inmigrantes:
las prácticas de estilo bucanero de las inmobiliarias y de los brókeres*

La mayoría de lxs compañerxs inmigrantes obtuvieron su hipoteca a través de una inmobiliaria o de un bróker, sin tener que poner un pie en el banco hasta el día en que firmaron su préstamo. Bea, una compañera española de unos cuarenta años que trabajaba en una fábrica, era una de los tres únicos españoles (de clase trabajadora) que encontró su piso a través de una inmobiliaria. Explicó que las transacciones directas entre el propietario y el comprador eran habituales antes del *boom*; el comprador acudía posteriormente al banco para tramitar su hipoteca. Pero durante el *boom* «empezaron a meterse mucho las inmobiliarias y ya casi todos los pisos eran a través de inmobiliarias, bueno porque ellos te lo arreglaban todo, incluso te buscaban el banco e incluso te facilitaban si tenía problemas la hipoteca, ellos ya se encargaban de buscarte la que debieran de buscar».

Muchxs compañerxs inmigrantes hablaron frecuentemente de prácticas abusivas o ilegales por parte de inmobiliarias y cajas de ahorros al firmar su préstamo hipotecario. Cuando Marta, su marido y sus dos avalistas esperaban en la notaría para cerrar el trato, la inmobiliaria les dijo: «Ustedes no dirán nada, cuidado con decir nada, nosotros ya hablamos, ya está todo dicho con el banco, con el gestor, y ustedes no digan nada». El notario llegó a toda prisa y leyó rápidamente fragmentos del contrato en voz alta. Todos firmaron como se les pidió. Tres meses después, Marta recibió la escritura de la hipoteca y se sorprendió al ver que los cuatro signatarios figuraban como coprestatarios: Marta, su marido, su sobrino y el amigo de Marta. «Cuando fuimos a reclamar a la inmobiliaria, dicen: “es que ustedes, los dos, no llegaban, además tu marido no tiene ni permiso de trabajo, entonces para qué le metes de comprador”». Además, el depósito de 6000 euros que ella había dado a la inmobiliaria al principio del proceso desapareció. Es decir, Marta nunca recibió un recibo, ni se descontó el depósito del precio de la propiedad. Al igual que el caso de Marta, un compañero llamado Ahmed se enteró nada más firmar su hipoteca de que su avalista sería coprestatario. «Pero no se preocupe», le dijeron, «si no puede pagar dentro de un año, el banco se quedará con el piso, no pasa nada». Experiencias similares fueron mencionadas regularmente por parte de inmigrantes no europeos en las asambleas de asesoramiento colectivo de la PAH.

David, director de oficina del banco Ibercaja que ha trabajado en el sector durante 35 años, subrayó que durante el *boom* era muy habitual que las inmobiliarias entablaran relaciones con los bancos para obtener hipotecas para sus clientes:

Evidentemente había que buscar relaciones comerciales con APIs (agentes de la propiedad inmobiliaria), esta gente... los había de todo, los hay preparados y menos preparados... Recuerdo el caso de hasta uno que había reconvertido el negocio de Frankfurt, el restaurante de salchichas, a API. Lo único que había cambiado es que hubiera un baño en el local, y se echaba dos litros de Varón Dandy cada día y se había puesto una corbata. Ya está. No era otra cosa. Evidentemente inflaban los precios pero al momento ese no era el problema porque te lo financiaban todo con unas comisiones de hasta un 10 %, y con prácticas realmente de bucaneros... Me acuerdo de una API que ya no trabaja en este sector, y me lo dijo: «No te preocupes, si tú no me lo puedes dar, me lo llevo a Caja Laietana o a Caja Catalunya [cajas

de ahorros rescatadas por el Estado en 2012], que él tragaba con todo».

Reflexionar sobre el término «bucanero» –en referencia al comportamiento de los intermediarios de la vivienda como inmobiliarias y brókeres– nos da una visión inquietante de lo que estaba ocurriendo durante el *boom* inmobiliario español. Anna Neill (2000: 165), en *Buccaneer Ethnography* (Etnografía del bucanero), caracteriza a los bucaneros como «forajidos de los mares» de los siglos xvii y xviii, que fueron clave para la colonización inglesa del llamado «Nuevo Mundo». La narración de Neill del cambio de percepción de ver al bucanero como un asaltante del mar (salvaje) a verlo como un hombre de ciencia (civilizado) reflejaba en parte la creciente necesidad de sus actividades por parte del Estado. Hay aquí un siniestro paralelismo con la historia española, donde las inmobiliarias eran de hecho «necesarias» para el Estado y el sector financiero, para aumentar la compraventa de viviendas y los préstamos hipotecarios, respectivamente, especialmente entre los grupos más difíciles de alcanzar, como los inmigrantes no europeos y los españoles con bajos ingresos. No solo eran anunciantes y brókeres de vivienda, sino que también facilitaban e incrementaban la concesión de hipotecas, y los millones de euros de deuda acumulada y luego reempaquetada durante todo el proceso.

Aunque tener una oficina y un estatus oficial como empresa les dio legitimidad (o sea, eran «civilizados»), las prácticas de las inmobiliarias y brókeres a menudo eran depredadoras y salvajes. Manel, técnico hipotecario en la oficina central del Banco Santander en Cataluña de 1992 a 2007, vio a agentes inmobiliarios falsificando nóminas. En una ocasión estaba sentado en la oficina del notario con una pareja firmando una hipoteca y la inmobiliaria «se llevó el dinero [del pago inicial] y no apareció... o sea que de alguna manera todos se han aprovechado un poco de la situación». Vicky, empleada de La Caixa, explicaba que las inmobiliarias podían ganar fácilmente 30 000 euros en una sola transacción: «Es que lo que se ganaba era increíble... el señor que te ha enseñado el piso está ganando 30 000 euros del tirón... hay dinero negro increíble, por parte de las inmobiliarias», me dijo.

Las prácticas de estilo bucanero, abusivas y a menudo ilegales, de las inmobiliarias y de los brókeres se vieron estimuladas por las cuantiosas ganancias que obtenían, ya que en 2005 un préstamo hipotecario normal en el área metropolitana de Barcelona costaba fácilmente entre 200 000 y 300 000 euros. El hecho de que se estuvieran aprovechando de las

poblaciones de inmigrantes de bajos ingresos y especialmente de los no europeos les permitió salirse con la suya haciendo muchas barbaridades. Escuché docenas de historias de compañerxs, tanto en entrevistas como en asambleas de asesoramiento colectivo de la PAH, de estafas descaradas. Un bróker estafó a José, un compañero colombiano que trabajaba de mecánico, al tramitar su hipoteca con la caja de ahorros Bancaja. El intermediario, que supuestamente estaba fusionando las pequeñas deudas de José de otras entidades financieras con el préstamo hipotecario, cogió un préstamo de 3000 euros a su nombre. José explicó: «Resulta que estaban confabulados –yo lo entendí después– los brókeres, las inmobiliarias y todos estaban confabulados con las entidades bancarias: “Tráeme, que yo te doy tu comisión”». La potente declaración de José también ilustra los enredos afectivos e íntimos que Deville (2015) y Dawney, Kirwan y Walker (2020) destacan como parte clave del proceso de endeudamiento:

Es un trabajo psicológico muy duro el que te hacen ellos a ti, te voltean la cabeza, tú no te das cuenta y ya has firmado: esto va a ser para ti, esto va a ser para ti, como cuando le haces al perro con la galleta, si te sientas te doy la *galletica*, y la *galletica* nuestra eran las llaves, y la ilusión de que tú ya vas a entrar al piso y que el bróker te haya dicho de todo, y que el director del banco te está dando abrazos y besos.

*Avalistas y coprestatarios cruzados:
cadenas racializadas y clasistas de apropiación de rentas*

Condicionar el crédito hipotecario a través del requisito de que hubiera coprestatarios o avalistas (cruzados) emergió como la otra clara diferenciación racializada y clasista mencionada por los compañerxs en entrevistas y en asambleas de la PAH. La Ley Hipotecaria española estipula que los bancos pueden proporcionar solo el 80 % de la financiación hipotecaria, y el 20 % restante está garantizado con un pago inicial o con los ingresos o las propiedades de los signatarios o avalistas de los préstamos hipotecarios. Inflar los valores de tasación fue una estrategia utilizada para reducir el pago inicial del 20 %. La otra fue incluir a más copropietarios o avalistas en el contrato de hipoteca, lo que ayudó a asegurar que el Banco de España aprobara una solicitud de hipoteca.

Tres de cinco compañerxs españolxs de ingresos bajos o medios buscaron explícitamente condiciones hipotecarias que no requirieran

avalistas ni coprestatarios y pudieron negociar con éxito esta condición con las inmobiliarias o con el banco. Los otros dos fueron obligados a incluir avalistas. La experiencia de Fran es un ejemplo de muchos españoles jóvenes o de mediana edad que acuden a la PAH para luchar por la condonación de sus deudas, tras haber firmado avalados por la única vivienda de sus padres, pagada hace décadas, para cubrir el 20 % de la garantía del préstamo. Fran, de 30 y tantos años, trabajaba como guardia de seguridad y era el único sostén económico de su hogar, ganando 2200 euros al mes. La casa de sus padres, comprada 57 años antes y pagada desde hacía mucho tiempo, sirvió como garantía para obtener el 100 % de financiación de su hipoteca de 328 000 euros. Esto, por supuesto, no fue un problema cuando pudo pagar, pero cuando llegó la crisis y perdió su trabajo y dejó de pagar su préstamo, comenzaron los problemas. Después de refinanciar la hipoteca, y tras haber pagado solo los intereses sobre el capital del préstamo, su casa fue embargada por el banco, por impago y ejecución hipotecaria. Para cubrir parte de su deuda pendiente de 328 000 euros, el banco intentó embargar también la casa de sus padres.

A diferencia de este caso, el banco exigió a nueve de los diez compañerxs inmigrantes no europeos que entrevisté que incluyeran avalistas (cruzados) o coprestatarios, como se explica en la historia de María al comienzo de este libro. A José le dijeron que si su hija de dieciocho años no firmaba como avalista, su préstamo de 245 000 euros del Banco Sabadell (el 130 % del precio de tasación del piso) no sería aprobado. «Dijimos: bueno, pues no pasa nada porque como ellos están diciendo que este piso lo podemos vender dentro de cinco años o en unos años, entonces ya recuperamos nuestra deuda, sacamos a la niña [de la escritura de la hipoteca] y ya está, nos quedamos los dos, y compramos otro más pequeño, y los reyes del mambo». Los suegros de Isa fueron los avalistas de su préstamo hipotecario de 198 000 euros (108 % del precio del piso tasado) a través de un poder notarial, ya que no estuvieron físicamente presentes para firmar el préstamo o su refinanciación unos años después. El uso frecuente de avalistas (cruzados) fue una práctica habitual para que pareciera que los números cuadraban correctamente. Como me explica Fernando, director de oficina bancaria jubilado de La Caixa con veintisiete años de experiencia,

valor de escritura, valor de compra-venta: 100 000 euros, hipoteca un mismo día: 130 000 euros, y [en] esto [el] Banco de España no se metía. ¿Cómo solucionaban? Haciendo ver que había cuatro garantías... se hacían comprar el piso con un amigo, sin ninguna relación ni

nada pero simplemente para cuadrar los números. Este gana 800 euros, el amigo gana 1000 euros, son 1800 euros, pero, claro, el problema es que te crean porque estás comprando.

Esto apunta a la práctica *subprime* quizás más nefasta: avales cruzados o hipotecas cruzadas, donde amigos o incluso solo conocidos que, como dice Fernando, «sin ninguna relación ni nada», presentados por inmobiliarias o cajas de ahorro, firmaban el uno la hipoteca del otro. Las inmobiliarias y las entidades financieras hicieron esto para asegurarse de que los préstamos hipotecarios de prestatarios de «alto riesgo», casi exclusivamente inmigrantes no europeos, serían aprobados. La rapidez ha sido muchas veces fundamental a la hora de cerrar una operación de hipoteca cruzada, para superar los dos meses de retraso entre la firma de un préstamo hipotecario y su alta oficial en la central de información de riesgos del Banco de España, conocida como CIRBE. Es decir, si las operaciones se realizaban en la misma semana o en dos, la deuda no estaba inscrita en el registro de crédito fiscalizado de ninguno de los firmantes, por lo que el Banco de España aprobaría casi definitivamente ambas solicitudes.

Carlos, un compañero ecuatoriano, se vio obligado a tener dos avalistas y otro coprestatario para comprar su piso en la periferia de Barcelona en el año 2000 con un préstamo del 100 %, por un valor de 136 500 euros, a pesar de tener un contrato de trabajo indefinido como oficinista en una empresa de infraestructuras y de ganar más de 2000 euros al mes. Los dos avalistas eran amigos y el coprestatario era solo un conocido, cuya hipoteca Carlos también firmó como avalista; todos eran de su país de origen, Ecuador. Como explica Carlos:

La dificultad o la situación que se da y que tú puedes ver, es que en la PAH, tantos casos que llegan cada día, pues pensar casos difíciles de solucionar porque hay muchas hipotecas, muchos créditos, que son hipotecas cruzadas. A mí me decían, para venderte, pues que tú me servías a mí de garantía y yo te servía a ti, o te ponían como coprestatarios, entonces era toda una red... Soy aval de la persona que está como coprestataria de mi hipoteca. Pues sí, ella está en la misma situación que yo, todos estamos en la misma situación... Me dijeron que tenía que ser el aval de ellos, pero, porque firmamos en diferentes entidades. Yo firmé con Caja Madrid y la otra persona tenía el préstamo de Caixa Catalunya. Es como una cadena. O sea, todos los bancos hacen lo mismo.

Ellos aceptaron que hayas sido el aval de uno y que él podría también ser aval tuyo. Todos los bancos funcionaban de la misma manera.

Los avalistas cruzados son el ejemplo más claro de la diferenciación desigual del valor humano (Melamed, 2015): los salarios más bajos e inestables que caracterizaron a muchas unidades familiares de inmigrantes no europeos en España en ese momento hicieron que su vida y su trabajo «no fueran suficientes» para obtener un préstamo hipotecario, incluso en algunos casos en los que demostraban tener ingresos estables y elevados. A diferencia de los españoles de renta media alta, no tenían propiedades nuevas o antiguas que funcionaran como garantía ni, a diferencia de los españoles de renta baja, familiares que pudieran garantizar su hipoteca a través de una propiedad pagada hace mucho tiempo. Debido a la diferenciación desigual del valor humano, se necesitaban múltiples vidas de inmigrantes no europeos para «valer» lo mismo que los españoles de ingresos medios-altos. Esto recuerda a los escritos de Kish y Leroy sobre la vida en condiciones de servidumbre, que muestran las dimensiones racializadas de la financiarización y subrayan que todas las poblaciones pueden convertirse, y se convierten, en una inversión (2015). Visto así, los avalistas cruzados encadenaron las hipotecas y las vidas de los inmigrantes no europeos en una red, como señaló Carlos. En tiempos del *boom*, cuando todo el mundo podía pagar, los avalistas cruzados eran solo un detalle en el papel, otro paso burocrático necesario para formalizar un préstamo hipotecario. Pero cuando llegó la crisis y un propietario hipotecado no pudo pagar, la entidad financiera persiguió toda la deuda pendiente del conjunto de avalistas, lo que provocó un efecto tsunami de impagos, ejecuciones hipotecarias y desahucios.

Además de las prácticas clasistas y explícitamente racistas de las inmobiliarias y brókeres, y de las entidades financieras, estas últimas maximizaron sus posibilidades de obtener ganancias de los firmantes de hipotecas, en particular de las poblaciones inmigrantes y de bajos ingresos, a través de diversas técnicas que paso a explicar a continuación.

«Pan para hoy, hambre para mañana»: la codicia de las entidades financieras

A pesar de trabajar en entidades que pueden caracterizarse como presamistas relativamente prudentes y conservadoras, los cuatro (ex)

banqueros que entrevisté afirmaron que recibieron una enorme presión para vender hipotecas durante el *boom*. Por ejemplo, Manel, que supervisó más de ocho mil firmas de préstamos hipotecarios ante notario durante sus treinta y cinco años de carrera en el Banco de Santander, afirmó que especialmente de 2005 a 2007 «prioridad total y absoluta a vender hipotecas». Los directores de oficina recibían llamadas «cada día, cada día te están llamando a ver qué has vendido, qué has colocado, qué has hecho». Durante este periodo, la oficina central recibía todos los días –«teníamos que recibir, además, porque si no lo teníamos que comunicar»– de ciento a ciento veinte solicitudes de préstamos hipotecarios para estudiar, procedentes de las sucursales bancarias de toda Cataluña. Si no eran aprobadas en la revisión por el departamento de riesgos, pasaban por un segundo proceso «donde alguien pues las acababa autorizando, y seguramente se denegaban algunas, pero casi todas, o se intentaba que las hipotecas todas, tiraran para adelante, con garantías personales, garantías reales, o sea que se presionaba a los directores mucho para que vendieran ese producto».

David, director de la oficina de Ibercaja, caracterizó así el *boom* del crédito a la vivienda y el papel que jugaron las entidades financieras en su mantenimiento:

El símil que yo hago es de una borrachera. Se emborracharon las entidades y sobre todo me voy por la comparación porque, hostia, es que aquella cajita, que es más pequeña que yo, está haciendo hipotecas por un tubo. A mí me ha llegado a comentar un jefe de zona: «¿Cuántas hipotecas te faltan?, que no llegáis a los objetivos...» Le digo: «Bueno, tengo estos expedientes de tal API y tal API, pero este realmente no me...» Contestación del jefe de zona: «Sácala, que si esto entra en mora, eso ya no te piden a ti...» Es decir, la política estricta del «pan para hoy, hambre para mañana». Tú hazme los objetivos hoy, como sea, pensando que el tocho no te llega, que esto va a seguir siempre *pa' arriba*.

Fernando –extrabajador– y Vicky –trabajadora actual– de La Caixa, hablaron de una oficina en su zona del área metropolitana de Barcelona –l'Hospitalet de Llobregat y Badalona, respectivamente– que se promocionaba como un ejemplo a seguir durante el *boom*. Fernando explicó cómo la oficina del año en l'Hospitalet «es la que más hipotecas hizo, la que hizo todas al Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios

(IRPH) + 0,5 %, pero con un seguro que no servía para nada, todos los inmigrantes que fueron allí. ¿Cómo acabó esta oficina? Pues acabó que todavía del 2008 hasta el 2014 la están limpiando, y ha salido desde comisiones a APIs y lo que tú quieras»²⁶. Vicky señaló que el director de la oficina de más alto rango de Badalona era el rey del mundo. Colaboró con dos agencias inmobiliarias y vio cómo su volumen de negocio aumentaba de forma espectacular. También era gestor de riesgos del área de Badalona, por lo que tenía mayor capacidad para conceder hipotecas de mayor riesgo. Vicky afirmó que su oficina «creció mogollón, mogollón y siempre nos la ponían como ejemplo: mira esta oficina, mira este director». Cuando estalló la crisis, la oficina que tanto elogiaban tuvo un índice de morosidad muy por encima del promedio de las cuarenta oficinas en Badalona.

Varios banqueros detallaron la importancia de la naturaleza de las hipotecas como producto. Vicky explicó que una hipoteca es «un producto potente para hacer crecer una oficina» porque cuando vendes una hipoteca, el patrimonio de un banco aumenta en cientos de miles de euros en solo un día, además de una comisión de apertura del 1 al 1,5 %: «claro de 300 000 euros, 1 son 3000 euros, y que te entre una comisión de 3000 euros en un día, piensa que para hacer 3000 euros ahora o antes, sin que dijeras hipoteca, cuántas tarjetas al año tienes que cobrar, ¿sabes?, y aparte vinculas a un cliente para siempre, en principio, se casa contigo».

Por todo esto, las hipotecas son un producto estrella para las entidades financieras. Manel fue más allá. Comentaba que esto era así porque permitían la venta cruzada:

La venta cruzada significa que pedías que te domiciliaran la nómina, los componentes de la hipoteca, domiciliación de nómina, domiciliación de recibos, el seguro de incendios que es obligatorio, pero intentabas añadir el de hogar también, tarjetas de crédito. Esto era la venta cruzada. Entonces la hipoteca, como haciendo cuentas condicionabas el concederla a una serie de requisitos y quien tenía la intención de

26 Varias cajas de ahorros españolas utilizaron el Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios (IRPH) para calcular los tipos de interés en lugar del Euribor (el Tipo Europeo de Oferta Interbancaria). El IRPH utilizaba un método de cálculo del tipo de interés específico y poco transparente, mientras que el Euribor es el tipo de interés con el que prestan dinero las entidades de crédito con sede en Europa, donde se utiliza una media mensual de doce meses como referencia de las hipotecas. Un tribunal del País Vasco declaró ilegal el IRPH en noviembre de 2014.

comprarse un piso pues decía: qué más da, tener la tarjeta en un sitio y en otro, y entonces, pues, la venta cruzada lo que permitía era la venta de productos y eso era una buena manera de fidelizar al cliente y vincular al cliente.

La titulización (empaquetar y vender préstamos hipotecarios en mercados secundarios) fue otra herramienta importante para generar más entradas de capital y ampliar los préstamos. Manel explicó que su cometido era aprobar y titularizar tantas solicitudes de hipoteca como fuera posible en el Banco Santander, centrándose en hipotecas de primera vivienda que no habían sido refinanciadas. Especialmente en 2006 y 2007, señaló que todas las hipotecas debían tener un seguro de AIG, una empresa que ofrecía cobertura ante un incumplimiento de pago a favor del banco y que en 2008 recibió un rescate del Gobierno de los Estados Unidos de 182 000 millones de dólares por su amplio seguro de préstamos *subprime* (Massad, 2012). Todos los (ex)banqueros que entrevisté afirmaron que la titulización se gestionaba a través de la oficina central de cada entidad financiera. Los requisitos mínimos para la titulización de cualquier hipoteca en sus entidades incluían tener un seguro de vivienda actualizado, tener las cuotas hipotecarias mensuales pagadas regularmente y la documentación económica completa debidamente notariada. Ibercaja fue calificada de muy escrupulosa en la supervisión y control de este proceso (David). La Caixa priorizó la titulización de comercios, naves industriales y centros médicos, quedando en último lugar la vivienda (Fernando). Al mismo tiempo, los informes disponibles apuntan al papel fundamental que jugaron las cajas de ahorros en la titulización durante el *boom*, emitiendo el 85 % de las cédulas hipotecarias y manteniendo más de la mitad del saldo vivo de todos los bonos titulizados en el mercado español; el resto (el 40 %) en gran parte quedó en manos de los bancos (Fuentes Egusquiza, 2007). El hecho de que más de la mitad de las cajas de ahorros españolas quebraran al comienzo de la crisis refleja su fuerte exposición al crédito hipotecario de alto riesgo y el uso generalizado de la titulización.

Lxs compañerxs hipotecadxs vivieron estos procesos de formas diferentes, y en algunos casos de forma racializada. Primero, ningunx de lxs compañerxs sabía si su hipoteca se había titulizado ni cuándo. Este no era un problema que les afectara o que les preocupara, hasta que llegaron el incumplimiento de pago, la ejecución hipotecaria o el desahucio. En muchos casos, la titulización de hipotecas afectó la lucha por la

condonación de la deuda, como explico en detalle en el siguiente capítulo. En segundo lugar, todxs lxs compañerxs inmigrantes que entrevisté a quienes las cajas de ahorros les concedían hipotecas a través de inmobiliarias o brókeres señalaron explícitamente que estaban obligados a aceptar una serie de productos y relaciones financieras para obtener su hipoteca. Es decir, la venta cruzada condicionó su préstamo hipotecario. Por ejemplo, Sara estaba obligada a firmar un seguro de vida y un seguro de trabajo al contratar su hipoteca, este último en caso de que su esposo perdiera el trabajo. Sin embargo, la cobertura no era válida cuando este perdió su trabajo y, a pesar de los argumentos para recuperar los 5000 euros, la caja de ahorros se negó. Cuando Patricia y su marido empezaron a tener problemas para pagar la hipoteca, intentaron cancelar el seguro de vida que tenían contratado. Caixa Catalunya les dijo que si lo hacían, la cuota mensual de su hipoteca aumentaría. Al ver su escritura de la hipoteca, firmada por su esposo mientras ella estaba en Colombia antes del proceso de reagrupación familiar, Patricia explicó que «ponía todo en las escrituras, no podíamos decir que no, porque en la escritura ponía que él se comprometía a pagar el seguro de vida, y si no lo hacía, subía el 0,5 % a la letra, que él se comprometía a pagar el seguro de hogar, si no subía la letra, que él se comprometía a utilizar la tarjeta... Ya lo ponía ahí, ya no había escapatoria».

Isa y Marta, dos amigas ecuatorianas a las que entrevisté, contrataron sus préstamos hipotecarios en dos cajas de ahorros diferentes a través de dos agencias inmobiliarias diferentes. Reconocieron que al firmar sus hipotecas no entendían del todo en lo que se estaban metiendo:

ISA: No te das cuenta de que tienes que pagar el impuesto, que te haces una hipoteca para toda la vida.

MARTA: Seguros de vida y de piso.

ISA: Y la obligación de sacarle con ellos mismos.

MARTA: Y las tarjetas.

ISA: Las tarjetas, una para cada uno. Tenías que tener domiciliados ahí todos tus gastos.

MARTA: La nómina y las facturas.

ISA: O sea, eran los requisitos.

Siete compañerxs señalaron una última vía por la que los bancos se apropiaban de la renta: las cláusulas hipotecarias abusivas. Se trataba de cuotas de tasa de incumplimiento excesivas o «cláusulas suelo», que

se refieren a una cláusula en la escritura de la hipoteca que impedía que las cuotas mensuales de la hipoteca cayeran por debajo de una tasa de interés mínima estipulada. En una encuesta realizada por el Banco de España en 2009 a 49 entidades de crédito, cuya cartera acumulada era representativa del sector, se constató que el 30 % de las hipotecas concedidas hasta 2004 tenían cláusulas suelo, mientras que el 42 % las tenía en 2008, con la tasa mínima promedio fijada en un 3,12 % (Banco de España, 2010). En una crítica a este informe, ADICAE (2010), la Asociación de Consumidores y Usuarios de Bancos, Cajas, Productos Financieros y de Seguros, estimó que las entidades financieras otorgaron cerca de dos millones de hipotecas con cláusula suelo entre 2005 y 2008. Esto permitió a las entidades ganar entre 3300 y 6700 millones de euros en 2009 cuando el tipo europeo de referencia interbancaria (Euribor) –la tasa de interés a la que las instituciones crediticias europeas se prestan dinero entre sí, utilizada para comparar las hipotecas– cayó por debajo del 1 %.

En 2010 la primera sentencia judicial de estas características en España declaró nulas las cláusulas suelo por su carácter abusivo, y en febrero de 2013 el Tribunal de Justicia de la UE dictaminó que las cláusulas hipotecarias abusivas podían ser impugnadas mediante juicio. Aunque los cambios en la Ley Hipotecaria española en 2017 eliminaron las cláusulas suelo y evitaron otros elementos como la venta cruzada, en el punto álgido de la crisis, la mayoría de los hogares hipotecados se vieron afectados negativamente.

Mantener la homeostasis: regular y disciplinar (diferencialmente) a la población

Las experiencias de financiarización de la vivienda y de la vida durante el *boom* inmobiliario español, analizadas a través de la experiencia de un espectro cruzado de compañerxs afectadx por las hipotecas, así como de algunos (ex)banqueros, revelan varias dimensiones biopolíticas fundamentales de las hipotecas y cómo funcionaban para regular y disciplinar diferencialmente a la población. Destaco aquí las dimensiones clave, antes de concluir el capítulo.

Mientras que el capítulo anterior ilustró cómo se normalizó históricamente la propiedad de la vivienda, donde la normalización se entiende como los procedimientos, procesos y técnicas que establecen comportamientos que dividen lo normal de lo anormal, haciendo aceptable lo

«normal» (Foucault, 2007), este capítulo muestra cómo la propiedad de la vivienda *hipotecada* fue normalizada. La propiedad de la vivienda a través de la deuda hipotecaria pasó a inscribirse implícitamente como una forma evidente y normal de acceder a la vivienda, respaldada por los mecanismos legales y normativos y la realidad material de la no elección, a través de los discursos y opciones a los que se enfrentaron lxs compañerxs al acceder a la vivienda. Las narrativas de los medios, del Gobierno y del sector financiero explicaban que ser propietario de una vivienda era una preferencia natural, un componente genético grabado en el ADN español y en el entorno social de España. La compra de una vivienda fue descrita por lxs compañerxs españolxs como algo que se les había inculcado a través de normas muy arraigadas —«Siempre lo escuchaba, la vivienda, tienes que comprar» decía Pepe— y por lxs compañerxs inmigrantes como algo que les decían las inmobiliarias y los brókeres, los banqueros, los amigos e incluso sus conocidos.

Es importante señalar que la normalización de la propiedad de vivienda hipotecada se produjo junto con una facilidad de acceso al crédito sin precedentes, ya que la adopción del euro en España en 1999 hizo que invertir en el país pareciera seguro desde todos los frentes. Las agresivas campañas publicitarias de las entidades financieras para captar clientes hacían que las hipotecas parecieran simples, fáciles y totalmente normales. José lo expresó cuando dijo que todo el mundo se estaba hipotecando, que «era normal, como entrar a comprar pan», al igual que Joan, quien señaló que «los bancos estaban buscando a personas a las que dar hipotecas». Esta normalización se generalizó con la confianza en el asesoramiento y la orientación de «expertos» de entidades financieras, del sector inmobiliario y del Gobierno que incentivaron la vivienda en propiedad hipotecada, fomentando la creencia dominante de que el precio de la vivienda nunca bajaría, que alquilar era tirar el dinero y que la propiedad aumentaba la riqueza y la seguridad. Ver esa dinámica como «normal» significaba que la propiedad de vivienda hipotecada se convirtió en la opción lógica, oscureciendo el hecho de que se había creado la idea de que no había otra opción que la propiedad para obtener estabilidad en la vivienda, y del endeudamiento en un contexto de caída de los salarios reales y de precariedad laboral generalizada. Quizás estas condiciones se convirtieron en las condiciones «normales» de vida. Por lo tanto, la normalización fue fundamental para crear una situación en la que, a pesar de que un tercio de los contratos de trabajo eran temporales y de que el 60 % de la fuerza laboral vivía con un salario medio anual de 10 935 euros

al año en 2007—siendo los inmigrantes no europeos y las mujeres quienes proporcionalmente tenían más contratos temporales y ganaban salarios más bajos— las familias solicitaron hipotecas y las entidades financieras se las concedieron de forma generalizada.

Este capítulo también ha mostrado claramente el poder regulatorio y disciplinario de las hipotecas, que sirven para mantener y expandir la homeostasis, un sistema político-económico específico y un «estado de vida» (Foucault, 2003: 246), ya que actuaban para impulsar la acumulación de capital y el crecimiento económico. Este poder operaba más visiblemente a través de las rentas inmediatas y a largo plazo que eran absorbidas a través de fuertes impuestos para el Estado en múltiples niveles, y de generosas comisiones y beneficios para corredores, agentes inmobiliarios y entidades financieras. Estas últimas en particular aseguraron sus beneficios a través del tiempo, algo que Lisa Adkins (2018) describe como una lógica de especulación que opera como una racionalidad, un modo de acumulación y un modo de organización social. Las entidades financieras hicieron esto mediante el uso de cláusulas suelo en las hipotecas para que cuando las tasas de interés cayeran por debajo de un nivel determinado, los pagos mensuales de la hipoteca no lo hicieran; las cláusulas aseguraban así un pago mínimo cada mes. La titulización mercantilizó el riesgo ya que la vida se capitalizó «traduciendo la contingencia en riesgo y el riesgo en un activo negociable» (Dillon y Lobo-Guerrero, 2008: 268). Es decir, la titulización aseguró procesos generalizados de circulación de capital en flujos globales, apostando por la futura generación de valor de los propietarios hipotecados en las próximas décadas, mientras regulaba a una población cambiante de propietarios hipotecados (titulizados). Estas técnicas buscaban asegurar el flujo de renta presente y futuro de todos los prestatarios hipotecarios y, cuando fuera necesario, de los avalistas. Crearon niveles adicionales de seguridad para las entidades financieras con respecto a las ganancias y al crecimiento futuros, y en este proceso, vincularon profundamente las vidas de los titulares de hipotecas y, en muchos casos, las de sus avalistas.

Además, este capítulo ha mostrado que el proceso hipotecario operó con y a través de realidades racializadas, de género y de clase social para mantener, monitorizar y regular diferencialmente los flujos productivos y reproductivos de una población humana (los propietarios hipotecados). En otras palabras, las condiciones hipotecarias racializadas y clasistas actuaron como un aparato de seguridad para cubrir las contingencias de la vida, asegurando que todos los hogares cumplieran con sus pagos de deuda

y que las entidades financieras continuaran cobrando las rentas en el futuro. Así, el modo de organización social al que se refiere Adkins (2018) a través de la lógica de la especulación, acompaña y refuerza las desigualdades socioeconómicas existentes en múltiples niveles. Por ejemplo, tanto los españoles de clase trabajadora como los inmigrantes no europeos obtuvieron peores condiciones hipotecarias de las entidades financieras y también tendieron a tener relaciones menos directas con ellas que los españoles de ingresos medios-altos. Lxs compañerxs inmigrantes casi siempre encontraban su casa a través de agencias o corredores inmobiliarios, cuyas tácticas depredadoras –como bucaneros– eran valiosas para las entidades financieras y, en última instancia, para el Estado para ampliar el crédito hipotecario. Las entidades financieras aseguraban la devolución de los préstamos hipotecarios de inmigrantes y españoles de bajos ingresos a través de avalistas (cruzados) y coprestatarios, ya fueran familiares, amigos o, en ocasiones, meros conocidos. La venta cruzada a menudo condicionaba los préstamos hipotecarios de lxs compañerxs inmigrantes no europexs, proporcionando más fuentes de ingresos para las entidades financieras a través de productos de seguros, depósitos directos de salarios y pagos automáticos de facturas. La clara racialización que se produjo en muchos casos ilustra la desigual diferenciación del valor humano (Melamed, 2015), donde los cuerpos inmigrantes no europeos no valen tanto como los cuerpos españoles europeos, y el trabajo pagado y no pagado de las mujeres (tanto remunerado como invisible, tareas de reproducción social no reconocidas) importa menos que el trabajo remunerado de los hombres. Por lo tanto, se requerían garantías más amplias, especialmente para los inmigrantes no europeos, con el fin de asegurar el buen funcionamiento del sistema.

Estas dimensiones comienzan a desvelar el componente racial/poscolonial, moral y económico de las *subprime* que, como señalan Paula Chakravartty y Denise da Silva (2012: 365), «convierte modalidades y momentos pasados y presentes de expropiación económica en atributos *naturales* de los “otros de Europa”». Los términos y condiciones diferenciales de la hipoteca aparentemente se requieren para los inmigrantes no europeos debido a su origen de fuera de Europa. Dado que están «desarraigados» y que viven en un «contexto social impersonal» –sin propiedad directa ni otras garantías parecidas en las que confiar– su «inclusión» financiera en la europeidad y en la modernidad a través de la propiedad hipotecada requirió múltiples garantías de sus compatriotas. A estos compatriotas muchas veces las entidades financieras les exigían que se garantizaran mutuamente los préstamos hipotecarios, a

pesar de que en algunos casos ni siquiera se conocían, ya que el objetivo final era tener una vivienda estable y ser incluidos en el floreciente sistema económico, que se vendía como extremadamente seguro. Al fin y al cabo, España había llegado a la modernidad y formaba parte integral del proyecto europeo. Aunque las implicaciones morales y económicas de los préstamos *subprime* en ese momento eran la inclusión financiera, cuando estalló la crisis, los titulares de hipotecas se convirtieron en préstamos fallidos y, por lo tanto, en personas fallidas.

Es importante subrayar que a través de estas dinámicas racializadas y clasistas, todxs lxs compañerxs hipotecadxs fueron finalmente proletari-zadxs. Es decir, la realidad que apareció fue la de la persona endeudada *diferencialmente*. Sin darse cuenta, las vidas se volvieron dependientes no solo de la continuación de contratos de trabajo poco fiables, sino también del éxito de los mercados financieros globales y del aumento y la caída de los tipos de interés. La explotación laboral continuó por el circuito primario en procesos de reproducción expandida, especialmente a través de trabajos precarios y mal remunerados, que eran la condición más común para la población inmigrante no europea y española de bajos ingresos, especialmente para las mujeres, que soportaban una doble carga al ser también en gran parte responsables de las tareas reproductivas y de cuidados en el ámbito doméstico. Pero la vida de *todos* los titulares de hipotecas se vinculó a la financiarización de la vivienda y a la expansión del circuito secundario a través de la circulación de capital. Esto ocurrió a través de la promesa de creación de valor futuro por parte del titular de la hipoteca (o del coprestatario o del avalista) durante los próximos treinta, cuarenta o incluso cincuenta años de duración de un préstamo hipotecario. La vivienda financiarizada significaba que lxs compañerxs, y sus coprestatarios y/o avalistas, eran cosificados para asegurar la circulación del capital, en esencia, financiarizando la vida misma. Mientras la gente pudiera pagar su hipoteca y los precios de la vivienda fueran elevados, esto no era necesariamente un problema, pero las realidades de la vivienda-vida financiarizada se hicieron evidentes cuando el ciclo especulativo se detuvo, como se detalla en el capítulo siguiente.

Conclusiones

Analizar la biopolítica del *boom* de la vivienda financiarizada en España entre 1997 y 2007 ha desvelado algunos de los mecanismos, procesos y

relaciones que caracterizaron la propiedad hipotecada en la región metropolitana de Barcelona. Partiendo de la dinámica histórica, explicada en el capítulo 1, he mostrado cómo la propiedad de vivienda hipotecada se normalizó en múltiples niveles durante el *boom*, a pesar de la caída de los salarios reales y de que los contratos de trabajo eran precarios para la mayoría, y especialmente para los inmigrantes no europeos. A través de las experiencias de lxs compañerxs afectadxs por la hipoteca y de varios (ex)banqueros, vimos cómo se desarrollaron las relaciones racializadas y clasistas de lxs compañerxs con los agentes y corredores inmobiliarios y con los bancos.

De este análisis surgen varias ideas teóricas y reflexiones clave. En primer lugar, el papel de la seguridad es fundamental. Aquí me refiero a la seguridad en el sentido de mantener el sistema y el *statu quo*, pero también a la seguridad y estabilidad de las familias en el sentido de poder asegurar su propia reproducción. Muchxs compañerxs se convirtieron en propietarios hipotecados para dar estabilidad y seguridad a sus hijos y a sí mismos en la vejez, o en el caso de los inmigrantes, para la reagrupación familiar necesitaban una residencia estable que no podía lograrse viviendo de alquiler. Si bien, por un lado, esto muestra que la realidad es más «caótica» que las dicotomías, a menudo demasiado simples, entre inversores activos y calculadores o ahorradores pasivos (por ejemplo, Hall, 2016; Pellandini-Simányi, Hammer y Vargha, 2015), por otro lado desvela una realidad perversa: la principal opción de estabilidad y seguridad era la propiedad hipotecada. En otras palabras, las experiencias durante el *boom* inmobiliario español sugieren que si una persona deseaba una solución habitacional estable y a largo plazo –considerando que el alquiler era precario y costoso, y que existía poca o ninguna vivienda social– la opción más lógica y de sentido común era comprar una casa. Esto refuerza una conclusión del capítulo anterior: hubo una construcción política de falta de alternativas –o una construcción de una falta de opciones económicas y socioculturales– a la propiedad de la vivienda y al crecimiento económico en la evolución de la vivienda en España en el siglo xx, a partir de las presiones históricas e ideológicas durante el franquismo, y de los cambios legislativos que fomentaron la vivienda en propiedad en la época de la democracia, del neoliberalismo y de la modernidad europea. Además, Foucault (2007: 69) señala que mientras que «la ley prohíbe y la disciplina prescribe», la seguridad funciona esencialmente respondiendo a una realidad de una manera que neutraliza, anula o limita la realidad a la que responde. Esto sugiere que el impulso para desarrollar el sector

de la construcción y crear una nación de propietarios modernos se volvió operativo no solo en términos de opciones materiales sino también, como lo expresaron lxs compañerxs, a nivel subjetivo.

Los análisis de este capítulo también mostraron las condiciones raciales, de género y de clase social con las que se accedió a la financiación, especialmente a través de agentes y corredores inmobiliarios abusivos, y de bancos que vendían hipotecas cruzadas y obligaban a la presencia de avalistas (cruzados) o coprestatarios en los préstamos hipotecarios. Si bien al final todxs lxs compañerxs fueron proletarizadxs, es decir, objetivadxs al ser insertadxs en la circulación de capital para mantener y expandir la acumulación de capital urbano, es evidente que, en lo que respecta al mantenimiento de la seguridad del sistema, se consideró que algunxs tenían más «valor» que otrxs (Melamed, 2015; Pulido, 2017). Los compañerxs españoles de ingresos medios-altos no estaban obligados a tener avalistas, ya que sus ingresos y propiedades se consideraban suficientes en caso de incumplimiento del pago. Sin embargo, lxs compañerxs inmigrantes españolxs y no europexs de ingresos bajos a medios tenían que aportar un nivel adicional de seguridad (la familia con mayor frecuencia en el caso de los españoles, amigos o incluso solo conocidos para los inmigrantes) en forma de avalistas o de coprestatarios. Así, no solo lxs compañerxs que entrevisté, sino también sus coprestatarios y/o avalistas se convirtieron en objetos de un proceso más amplio de apropiación de la renta, a medida que su trabajo actual y futuro se empaquetaba en productos financieros y vehículos de especulación financiera en forma de reembolsos de deuda para asegurar el funcionamiento positivo del sistema financiero mundial. Este proceso, en el contexto histórico español más amplio, puede entenderse como un cambio del deseo de la dictadura de crear un país de españoles propietarios y decentes, no de proletarios –parafraseando al primer ministro de Vivienda José Luis Arrese en el capítulo 1 («un país de propietarios, no de proletarios»)– a la creación (¿involuntaria?) de una nación diferencial de propietarios proletarizados en la modernidad democrática europea.

Finalmente, el capítulo mostró que el sujeto financiero o inversor (Langley, 2006) y la persona endeudada *diferencialmente* (Lazzarato, 2012) son dos caras de la misma moneda. Más allá de satisfacer las necesidades de seguridad y estabilidad, el Estado, los bancos y el sector inmobiliario vendieron la propiedad hipotecada a las personas como una forma de que estas aseguraran su propio futuro (financiero). En otras palabras, la inversión funcionaba como una «tecnología del yo»,

donde ser un individuo moral y responsable significaba ser un actor económico racional (Lemke, 2001) en un mundo económico y financiero por lo demás irracional. La compra de vivienda se consideraba en general como una inversión que crecería para obtener beneficios (Langley, 2007), arraigada en la creencia generalizada de que el precio de la vivienda nunca bajaría. Pero la realidad que subyacía bajo la propiedad hipotecada de la vivienda era un agravamiento del endeudamiento en un contexto de empleos precarios, más aún para los inmigrantes no europeos y para las mujeres. Mientras las personas continuaron ganando un salario suficiente para pagar las cuotas mensuales de la hipoteca y las tasas de interés no aumentaron, esto no se experimentó directamente como un problema. Sin embargo, cuando llegó la crisis y las familias ya no fueron capaces de pagar, los compañerxs vieron claramente su realidad como persona endeudada, vieron que las dimensiones profundamente afectivas e íntimas del endeudamiento (Dawney, Kirwan y Walker, 2020; Deville, 2015; Han, 2012) —que estimuló la acumulación de capital y el crecimiento— aparecían en la vida cotidiana. En el capítulo 3, veremos en profundidad cómo funcionó este proceso.

Dado que la financiarización de la vivienda busca (temporalmente) superar la contradicción fundamental entre el carácter fijo (en el espacio) de los bienes inmuebles y la necesidad de que el capital esté en movimiento para crear valor, he expuesto aquí cómo la financiarización de la vida es una parte fundamental de este proceso. La forma en que los procesos contemporáneos de financiarización se entrelazan y se articulan con la política de la vida misma (Rose, 2007) y producen relaciones distintivas de capital/vida/sujeto, lo que French y Kneale (2009, 2012) llaman biofinanciarización, se vuelve más evidente. Un importante elemento añadido que vemos aquí es cómo se produce esto de una forma racializada, de género y de clase social, generando ecologías de deuda diferenciales (Harker, 2020): la deuda determina el movimiento de diferentes cuerpos de manera diferencial a través del espacio, articulando procesos financieros, geopolíticos, económicos y culturales. El proceso capital-trabajo (la reproducción expandida) proletariza diferencialmente las vidas y los cuerpos de los sujetos, pero también lo hace la circulación del capital en la relación de endeudamiento (hipotecario). La financiarización de la vida describe una situación en la que una especulación diferencial con la vida misma se encuentra en el centro de las estrategias económicas y políticas y en la toma de decisiones (Rose, 2007), con otros mecanismos disciplinarios que también operan a nivel del cuerpo y que

Capítulo 2. La biopolítica del boom de la vivienda de 1997 a 2007

se hacen claramente visibles en cuanto las personas no pueden pagar su hipoteca. El próximo capítulo se dedica a analizar la economía política de la crisis de la vivienda, centrándose en cómo lxs compañerxs afectadxs por la morosidad hipotecaria estaban íntimamente vinculadxs en sus consecuencias.



Capítulo 3.

Mantener vidas hipotecadas

Entendiendo las hipotecas como una «tecnología del poder sobre la vida» (Foucault, 2003: 236), una herramienta para regular y disciplinar a la población, el capítulo anterior expuso los procesos diferenciales utilizados para hipotecar la vida en el apogeo del *boom* inmobiliario en la región metropolitana de Barcelona. He expuesto cómo se produjo una forma secundaria de explotación racializada, de género y de clase social a través de la relación de la deuda hipotecaria en la esfera de la circulación. Este capítulo se dedica a exponer tanto las continuidades como las consecuencias de esta financiarización de la vida durante la crisis posterior a 2008. Vinculo la reestructuración profundamente arraigada del sistema financiero español con las relaciones cambiantes que lxs compañerxs que conocimos en el capítulo anterior tenían con las entidades financieras mientras luchaban por pagar su deuda hipotecaria, en un contexto de desempleo generalizado, de aumento de los pagos mensuales de la hipoteca y de caída en picado de los precios de la vivienda. Explico cómo, y con qué consecuencias, las vidas hipotecadas se enredaron aún más profundamente en una vorágine financiera una vez que cesaron las condiciones que facilitaban el aumento –supuestamente imparable– de los precios de la vivienda, y la creación de capital ficticio. Veremos cómo, por qué y en qué condiciones los préstamos fallidos se equipararon a las personas fallidas.

En 2012, el sistema financiero español fue rescatado y reestructurado con 61 500 millones de euros de fondos de los contribuyentes europeos

y españoles, aunque el Tribunal de Cuentas español estima que los fondos públicos asignados se acercan a los 108 000 millones de euros, una cifra que coincide con las estimaciones de Bruselas²⁷. Mientras las pérdidas se socializaban con el dinero público, las ganancias se privatizaron para beneficiar a una élite reducida de bancos españoles, de fondos de inversión extranjeros y de sus intermediarios locales. En este capítulo muestro cómo las personas afectadas por las hipotecas vivieron el rescate público del sector financiero, ya que se vieron obligadas a elegir entre la vida y endeudarse aún más, a menudo sin que sus compañerxs lo supieran, a través de refinanciaciones hipotecarias, carencias u ofertas de crédito de parte del banco para seguir pagando las cuotas mensuales. En este capítulo, veremos claramente lo complejas que pueden llegar a ser las ecologías de la deuda (Harker, 2020) cuando las hipotecas quedan atrapadas en los procesos de reestructuración del sector financiero, tras ser titulizadas y/o vendidas a fondos de inversión extranjeros, dejando a las personas afectadas por las hipotecas sin saber con quién negociar o cómo buscar una solución. Finalmente, este capítulo destaca la experiencia vital del tratamiento de la vida y del cuerpo como estrategia de acumulación (Harvey, 1998). Finalmente, veremos cómo la vida, las relaciones y el cuerpo están profundamente sujetos a prácticas relacionadas con la deuda.

Paso ahora a analizar por qué lxs compañerxs dejaron de pagar su hipoteca, mientras el Gobierno negó inicialmente el estallido de la burbuja inmobiliaria y luego se quedó paralizado ante el inicio de la crisis financiera, y después veremos las respuestas de las entidades financieras a los hogares que estaban a punto de no poder pagar sus deudas.

Llega la crisis: incumplimiento del pago de cuotas hipotecarias y rescates del sector financiero

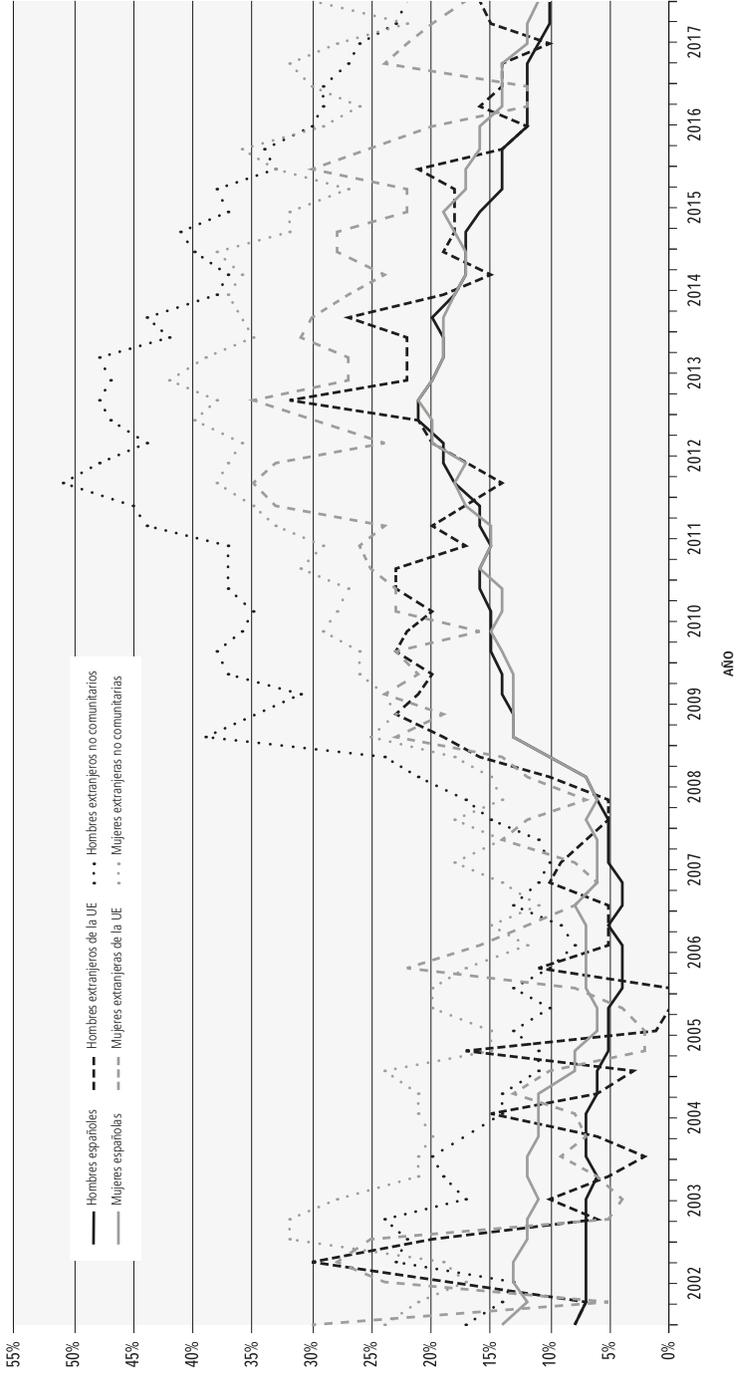
Las dificultades para pagar las cuotas mensuales de la hipoteca comenzaron con el inicio de la crisis económica en 2008 para más de dos tercios de lxs compañerxs afectadxs por la hipoteca que entrevisté en

27 Si se consideran otros gastos públicos indirectos u ocultos no incluidos en las estadísticas oficiales, como los esquemas de protección de activos y la deuda garantizada respaldada por el Estado, en 2013 la Plataforma Auditoría Ciudadana de la Deuda calculó que la cantidad estaría más cerca de los 1,3 billones de euros.

profundidad. Dieciséis compañerxs quedaron desempleados: en sus familias, el único sostén económico, o uno de los dos, o ambos, perdieron su trabajo. Aquellos que trabajaban en la construcción y en sectores relacionados, como el desarrollo de infraestructuras, la instalación y reparación eléctrica o la pintura de casas fueron de los primeros en ser despedidos en 2009 o 2010. Pero lxs compañerxs que trabajaban en restaurantes, camiones, fábricas o como mecánicos también perdieron sus trabajos poco después, al igual que lxs compañerxs de ingresos medios-altos que entrevisté, que eran empresarios, un trabajador de tecnologías de la información y un administrador de empresas. Durante este tiempo, el desempleo total aumentó constantemente desde su mínimo histórico de poco más del 8 % en 2006-2007 a más del 26 % en 2013 a nivel nacional, con cifras similares del 6-7 % al 23 %, respectivamente, en Cataluña durante el mismo período. Estas diferencias eran aún más pronunciadas para los inmigrantes no europeos, o para «los extranjeros no pertenecientes a la Unión Europea», como los denomina oficialmente la categoría el Instituto Nacional de Estadística (Gráfico 3.1). La estadística de paro de los inmigrantes no europeos pasó de un mínimo del 9,3 % en el tercer trimestre de 2006 en Cataluña a un pico del 45,3 % en el primer trimestre de 2012. Este pico fue un 5 % superior a la media española, lo que refleja la mayor presencia de extranjeros no europeos en Cataluña. Si consideramos estas estadísticas en relación con el género, el Gráfico 3.1 muestra que los hombres inmigrantes no europeos sufrieron las tasas de desempleo más altas en el pico de la crisis, seguidos por las mujeres inmigrantes no europeas. El primer grupo alcanzó su punto máximo en 2012 con un 51,4 % y el segundo en 2013 con un 42,2 %.

Ya fuera por la separación de una pareja, una enfermedad (un niño que nació con una enfermedad que requiere atención constante, por un trastorno de colon de larga duración que se agravó y que exigió meses de hospitalización) o por una reducción significativa en el salario, lxs compañerxs se vieron en la imposibilidad de pagar. Tras separarse de su marido, Joana, una oficinista española de casi cincuenta años, acudió a La Caixa para negociar una cuota mensual de hipoteca de 600 euros, una cantidad que podía pagar cómodamente con su propio salario. «No te preocupes, no te preocupes», le dijeron. «¿Sabes lo que podemos hacer? Necesitamos un avalista. Podría ser tu hijo». En la primera reunión dijeron que necesitaban un avalista de 40 000 euros, pero al día siguiente eran 50 000 euros, y finalmente La Caixa volvió a llamarla

Gráfico 3.1. Tasas de paro en Cataluña por género y por estatus migratorio, 2002-2017. Fuente: INE (2021)



para decirle que necesitaban un avalista vitalicio. «Por 50 000 euros mi hijo dijo que sí, pero avalista de por vida, soy yo la que dijo que no, no voy a hipotecar a mi hijo». Incapaz de encontrar otra solución, dejó de pagar. Sin embargo, las razones para dejar de pagar una hipoteca fueron en la mayoría de los casos multirelacionales, sin categorizaciones estrictas, haciendo eco de hallazgos en el Reino Unido y en los Estados Unidos donde los problemas de las personas para pagar su hipoteca se derivan de múltiples realidades socioeconómicas (Fields, Libman y Saegert, 2010; Nettleton y Burrows, 2000). Por ejemplo, hubo varios casos en los que la pérdida del trabajo y la imposibilidad de pagar las cuotas de la hipoteca se vieron agravadas por problemas de salud o por la ruptura con una pareja cuyo salario era fundamental para hacer frente a los pagos mensuales.

El coste cada vez mayor de las cuotas hipotecarias mensuales fue otro factor que afectó la capacidad de pago de las personas. El Euribor aumentó constantemente desde finales de 2005 (2,1 %) hasta finales de 2008 (4,85 %), pero luego, aunque cayó por debajo del 1 % en 2009 y nuevamente en 2011, muchas cláusulas suelo de las hipotecas, que han sido explicadas en el capítulo anterior, hicieron que las cuotas mensuales se mantuvieran a una tasa fija más alta. Cinco compañerxs experimentaron un aumento significativo en las cuotas mensuales cuando venció su periodo de carencia, es decir, cuando finalizó su pago hipotecario mensual reducido de entre uno y cinco años tras firmar un préstamo hipotecario. Los periodos de carencia fueron algo habitual durante el *boom* en todas las entidades financieras. La mayoría de lxs compañerxs que tenían un periodo de carencia no se preocuparon en ese momento, ya que les aseguraron que las cuotas de la hipoteca no aumentarían significativamente cuando terminara. Pero cuando terminaron los periodos de carencia, cinco compañerxs vieron aumentar sus cuotas entre 300 y 410 euros al mes.

El hecho de que el reconocimiento oficial de una burbuja inmobiliaria fuera un tabú significó que la acción estatal, decisiva para abordar el colapso socioeconómico, comenzó a paso de tortuga. Los dos ministros españoles de Vivienda en el cargo entre 2004 y 2008, ambos del Partido Socialista, subrayaron que pronunciar la palabra «burbuja» era una «irresponsabilidad», ya que España tenía «el mejor sector inmobiliario del mundo» (García Montalvo, 2010: 58). Del mismo modo, un exsecretario de Vivienda catalán me explicó que cuando su superior, un Conseller del Parlament de Catalunya, habló

públicamente de una burbuja inmobiliaria en 2008, recibió una llamada de un altísimo dirigente de la patronal inmobiliaria para decirle que «por favor no utilizáramos esa palabra porque se consideraba que era llamar al mal tiempo, es ser, como dice [el economista] Krugman, un aguafiestas». En cualquier caso, el Gobierno y el sector financiero confiaban en que los precios de la vivienda se estabilizarían y que el sector inmobiliario, en una «desaceleración suave» debida a la «madurez» del ciclo (Banco de España, 2007), haría un «aterrizaje suave» (BBVA, 2007). El crecimiento económico sostenido de España, que alcanzó niveles nunca vistos desde principios de la década de 1970, fue interpretado como una prueba de que el país participaba en la «Champions League de las economías mundiales», como declaró el presidente socialista Zapatero en septiembre de 2007 (*elmundo.es*, 2007). De hecho, durante una visita a Nueva York en septiembre de 2008, cuando la crisis financiera de la vivienda en los Estados Unidos empezaba a percibirse, Zapatero declaró que España «quizás cuenta con el sistema financiero más sólido de la comunidad internacional» (*El Confidencial*, 2008). Después de vivir la dictadura más larga de Europa, la democracia española y la europeización parecían ser la prueba de que el país había pasado de la periferia al centro de Europa y, por lo tanto, del mundo.

Pero a pesar de las declaraciones de Zapatero, a fines de 2008 la fachada del éxito español ya había comenzado a desmoronarse. Don Piso, una importante cadena de agencias inmobiliarias, cerró sus puertas en mayo de 2008 y la promotora española Martinsa Fadesa presentó la mayor quiebra de la historia de España, con una deuda de 7000 millones de euros. La inflación y las tasas de interés subían lentamente, el desempleo aumentaba, la liquidez desaparecía, se otorgaban menos préstamos relacionados con el sector inmobiliario, y la construcción de viviendas comenzó a desplomarse. La fachada se hundió por completo cuando pronto salió a la luz que más de la mitad de las cuarenta y cinco cajas de ahorro del país estaban en crisis bajo el peso de miles de millones de euros de préstamos inmobiliarios morosos otorgados a promotores y a familias durante la última década. En diciembre de 2011, más de la mitad de toda la cartera de préstamos española de activos crediticios internos estaba relacionada con bienes inmuebles, el 16 % para promotores y el 42 % para hipotecas personales (Oliver Wyman, 2012). Aunque el alcance de los préstamos morosos en esta cartera no quedaría claro durante varios años, un número cada vez mayor de hogares y «promotores zombis» (Smyth y Urban, 2013) no pudieron

cumplir con los pagos de su deuda. Después de negar la crisis, el Partido Socialista de Zapatero en el Gobierno hizo apuestas multimillonarias al estilo keynesiano para contrarrestar la caída de la economía, sin éxito (Salmon, 2010). Poco después, España se lanzó a lo que el economista José García Montalvo (2014: 527) llama acertadamente «una orgía absurda de fusiones de entidades financieras con el supuesto objetivo de que los recursos públicos no se gastaran, asumiendo –contra toda lógica– que la crisis terminaría pronto».

En lo que se convirtió en un profundo proceso de reestructuración financiera que duró más de media década, España pasó de tener cuarenta y cinco cajas de ahorros y ocho bancos en 2008 a dos cajas de ahorros y diez bancos en 2020 (Gráfico 3.2)²⁸. Uno de los diversos instrumentos clave para llevar a cabo este proceso fue el Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB), creado por el Gobierno socialista de Zapatero en junio de 2009. El FROB, gobernado por representantes del Banco de España y por áreas económicas del Gobierno central, lideró un proceso en tres fases de reestructuración y recapitalización del sistema bancario. La primera fase incluyó grandes fusiones e inyecciones de liquidez (9 700 millones de euros) en varias entidades en 2010, mientras que la segunda buscó mejorar la solvencia (5 700 millones de euros) y nacionalizar varias entidades durante 2011. En esta segunda fase, las cajas de ahorros que no pudieron demostrar ciertos niveles de solvencia se transformaron en bancos para crear una estructura accionarial y captar inversiones de capital externo. La tercera fase, implementada por el recién elegido Gobierno del Partido Popular bajo la presidencia de Rajoy, tapó los agujeros en los balances de las entidades detectados por una prueba de estrés independiente en junio de 2012 con 39 000 millones de euros en fondos del Mecanismo Europeo de Estabilidad (Oliver Wyman, 2012).

28 La mayoría de las fusiones se produjeron entre 2010 y 2014. En 2020 CaixaBank compró Bankia, posiblemente marcando el final del ciclo. El proceso de reestructuración destapó varios escándalos de corrupción significativos en muchas cajas de ahorros, en particular en relación con el exceso de salarios y pensiones multimillonarias pagadas a muchos ejecutivos de alto nivel de cajas de ahorros antes de la nacionalización. Estas prácticas son solo algunas de las muchas que se descubrieron a través de una comisión parlamentaria catalana que investigó la gestión de las cajas de ahorros catalanas nacionalizadas entre 2013 y 2014 (ver Pellicer, 2014).

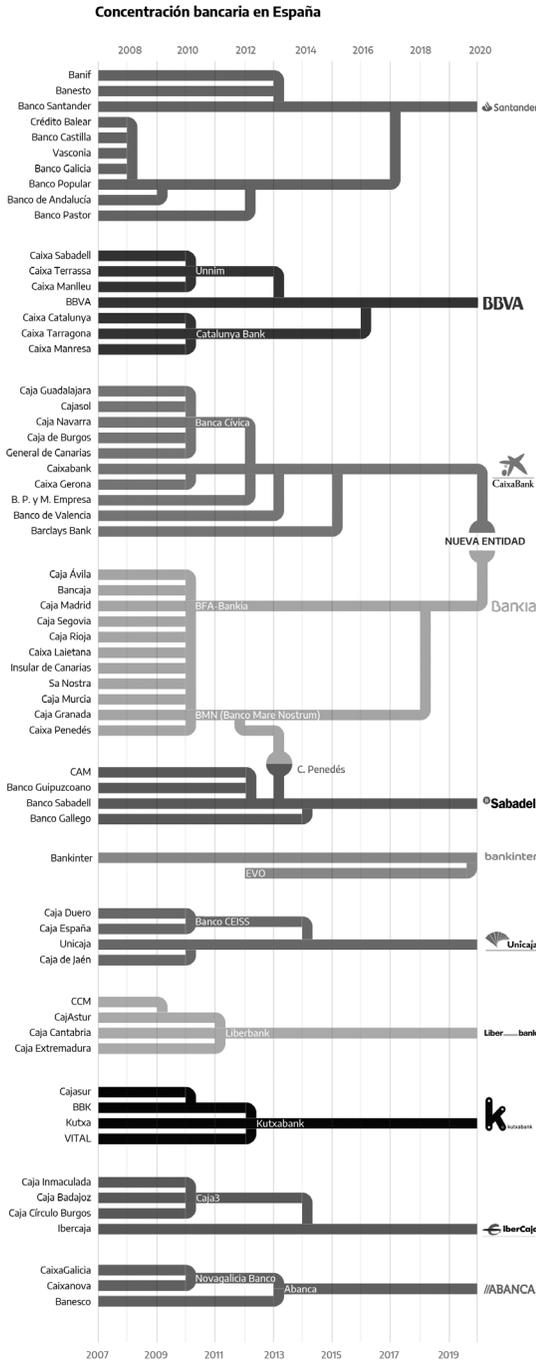


Gráfico 3.2.
Reestructuración del sistema financiero español, 2009-2020

Fuente:
Ponce de León (2020).

El memorando de entendimiento de España con la Comisión Europea condicionó los 39 000 millones de euros a la creación de una empresa de gestión de activos, o el llamado «banco malo». Pionero durante la crisis de ahorros y préstamos de los Estados Unidos en la década de 1980, un banco malo es una empresa que compra préstamos fallidos o morosos y es un instrumento utilizado en todo el mundo para reanimar los mercados inmobiliarios en crisis (Byrne, 2015). El banco malo de España se denominó la SAREB (Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria) y se convirtió en una entidad muy criticada durante la reestructuración del sistema financiero²⁹.

Fundada en noviembre de 2012 y propiedad del Estado en un 45 % a través del FROB, la SAREB se convirtió de la noche a la mañana en el mayor agente inmobiliario de España, con una deuda y propiedades por un valor de 51 000 millones de euros (Gráfico 3.3). Es donde se transfirieron los «activos tóxicos» de nueve bancos parcial o totalmente nacionalizados al 47 % de su precio original; estos activos incluían deudas de promotores superiores a 250 000 euros e inmuebles de viviendas adjudicadas o proyectos de construcción sin terminar valorados por encima de los 100 000 euros. Esta transferencia se realizó a cambio de bonos garantizados por el Gobierno español y fondos de rescate europeos destinados a reconstruir bancos parcial o totalmente nacionalizados (Eurostate, 2014; Fondo Monetario Internacional, 2014). El objetivo de la SAREB es obtener al menos un 15 % de beneficio mediante la venta de estos activos durante sus quince años de vida (2012-2027). Aunque la SAREB utiliza un discurso de transparencia, muchos periodistas e investigadores han destacado la opacidad de sus maniobras (por ejemplo, Segovia, 2014). Un exsecretario de Vivienda catalán me dijo: «No sabemos qué precio pagaron por la vivienda que tienen ni a

29 A pesar de ser propiedad estatal en un 45 %, sólo en 2014 la SAREB obtuvo la aprobación de su junta directiva para transferir dos mil unidades de vivienda a las comunidades autónomas, que representan menos del 2 % del parque de viviendas en su poder, para proporcionar viviendas en régimen de alquiler social. El banco malo afirmó que este compromiso con la vivienda social «representa el pago a la sociedad por la ayuda financiera recibida» (SAREB, 2014: 65). Desde que la SAREB se adhirió al Pacto Mundial de Naciones Unidas en septiembre de 2013, la responsabilidad social corporativa y el buen gobierno han aparecido en sus memorias anuales, un cambio total de su posición anterior. En octubre de 2013, ante las demandas de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) de convertir las viviendas de la SAREB en vivienda pública, la SAREB declaró: «No tenemos una política social, eso lo tiene la administración pública».

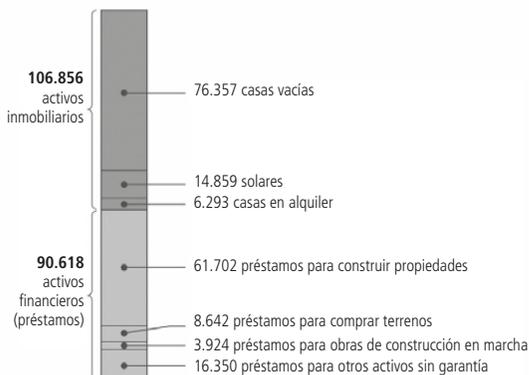
qué precio se venderá». Tanto la SAREB como los bancos reestructurados crearon problemas adicionales a muchos hogares en situación de impago, en su lucha por la condonación de la deuda o por una solución alternativa de vivienda, como veremos en breve.

Gráfico 3.3. Características del banco malo español, la SAREB

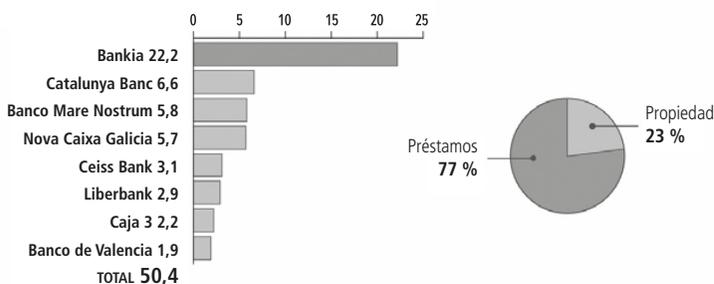
(a) ¿Quién forma parte de la SAREB? Accionistas (por porcentaje)



(b) Lo que ha comprado la SAREB



(c) Entidades financieras compradas y coste de cada una (en miles de millones de euros)



Fuente: Méndez (2013).

Mientras tanto, el Gobierno español adoptó medidas muy débiles, y solamente voluntarias, para ayudar a los hogares hipotecados que se enfrentaban al impago. El Real Decreto 6/2012 de Buenas Prácticas establecía las condiciones en las que las «familias en situación de extraordinaria vulnerabilidad» podían solicitar la refinanciación hipotecaria, la condonación de deudas y finalmente la dación en pago (condonación de la deuda hipotecaria a cambio de la devolución de la vivienda al banco) con alquiler social para dos años. Las familias tenían que cumplir todos estos criterios: que la hipoteca sea para una única vivienda (la principal), y que cueste menos de 200 000 euros en una ciudad cuya población supere el millón de personas (el precio máximo se reduce según la población); que los ingresos familiares anuales totales sean inferiores a 19 000 euros; que se haya producido una alteración significativa de las circunstancias económicas de la familia, en los últimos cuatro años, que la ponga en una situación más vulnerable; que la familia sea numerosa o monoparental con dos hijos; que la familia tenga un familiar con discapacidad o un menor de tres años; y que la familia destine más del 40-50 % de sus ingresos a pagar las cuotas mensuales de la hipoteca. Además, los copropietarios o avalistas hipotecarios también deberán cumplir todos los requisitos anteriores. El hecho de que la mayoría de las viviendas en el pico del *boom* costaran más de 200 000 euros en la región metropolitana de Barcelona excluyó automáticamente a prácticamente todos los compañerxs que conocí en la PAH. Al año siguiente, la Ley 1/2013, de 14 de mayo, suspendió durante dos años el desahucio de los deudores hipotecarios en los casos en que las familias se consideraran especialmente vulnerables, definidas estas últimas por las condiciones familiares (por ejemplo, familia numerosa [tres o más hijos]; monoparental con dos hijos, unidad familiar con un hijo menor de tres años, miembro con discapacidad, deudor hipotecario en paro que ya no percibe la prestación por desempleo o víctima de violencia de género) o una serie de condiciones económicas. Incluso cuando los hogares eran elegibles, este programa casi siempre fue solo una política de postergación (Roy, 2017). En otras palabras, el desahucio seguía siendo inminente.

Elegir entre la hipoteca o la vida: refinanciar y no poder pagar

Al juntarse factores como la pérdida de empleo, problemas de salud, ruptura de pareja, reducción de salario y/o aumento de cuotas mensuales,

todxs lxs compañerxs se encontraron en la situación de no poder pagar su hipoteca; esta era la situación de prácticamente todas las personas que acudieron a la PAH a principios de la década de 2010. «Todo el mundo no coge y deja de pagar de golpe», subraya Bea, española, trabajadora de una fábrica. «Todo el mundo te va a explicar que ha hecho lo mismo que yo, primero ir dejando letra, intentar, pedir dinero, ir dando...». Parte de este proceso implicaba buscar una solución en el banco, donde a más de las tres cuartas partes de las personas que entrevisté se les propuso refinanciar la hipoteca o un periodo de carencia, una oferta muy habitual que escuché en más de una docena de asambleas de la PAH³⁰. «Te vamos a ayudar», le dijo Caixa Catalunya a Marta, «hasta que tu marido encuentre trabajo, te vamos a ayudar para que pagues, no vas a pagar la cuota mensual de 1250 euros que pagabas hasta ahora». Más de las tres cuartas partes de lxs compañerxs que entrevisté que recibieron estas ofertas y las aceptaron, se endeudaron más y, finalmente, no pudieron pagar. Dos personas que firmaron un acuerdo de refinanciación o una carencia no pudieron llegar al final del mismo antes del impago. Isa, una trabajadora de supermercado ecuatoriana de veintitantos años, explica su experiencia de la siguiente manera:

Yo no quería dejar de pagar, te cuesta mucho aceptar lo que está pasando... Le digo a mi marido: tú vas a encontrar trabajo, mira, yo voy a seguir aún con los 800 euros que yo ganaba y tenía que pagar de hipoteca 600 euros después de la refinanciación, por eso mi marido me dice: pero son 600 euros, nos quedan 200 euros... si llega un momento en que mi marido dice: «no sé, yo ya no te apoyo en que sigas pagando la hipoteca porque es que ya no tenemos ni para comer. O la hipoteca o vivimos».

Cuando Isa regresó al banco para explicar que no podía pagar, le dijeron: «es que ya no te puedo ofrecer otra ayuda, lo único te hago una carencia por dos años y que no pagues nada, y ya cuando tu marido

30 Otros dos querían periodos de carencia, pero el banco no se los concedía. A María le dijeron que no podría pagar; además, su exmarido y sus avalistas no firmaron. Ángela hizo siete propuestas al banco antes de dejar de pagar: «He pedido la moratoria, la carencia, he solicitado dos meses de carencia que me salían en la hipoteca, he solicitado una permuta, que se quedaran mi casa allí y que me dieran otra vivienda que ellos tienen en la web, que valiera menos y que me bajara la cuota». Ninguna de las propuestas de Ángela fue aceptada.

encuentre trabajo, vuelves a pagar la hipoteca, te la hacemos a 20 años más, sois jóvenes, la puedes ampliar 10 años más o 20 años más». Ella volvió a firmar y cuando llegó el momento siguió pagando hasta que, de nuevo, le resultó imposible hacerlo.

Al finalizar el acuerdo de refinanciación o periodo de carencia, lxs compañerxs vieron que su situación económica no solo no había mejorado, sino que su cuota mensual había aumentado significativamente, hasta 1350 euros, 1400 euros, o en un caso, hasta 1643 euros. Este último fue el caso de Julián. Era el único miembro de la familia con un salario; trajo a su familia a España desde Ecuador en régimen de reagrupación familiar, y aquí explica lo que le pasó tras perder su trabajo en una empresa de limpieza que cerró en 2009, donde ganaba hasta 3000 euros al mes como trabajador temporal:

Me hice una reestructuración de la hipoteca y me hice un acuerdo de refinanciación, pensando que la crisis iba a ser de dos o tres años. Entonces, iba así, jugando con el banco. Pero nunca me imaginé que el banco iba a estar jugando conmigo, ¿vale? Yo pensaba, bueno, por lo menos con esto me quedo tranquilo, sigo pagando lo poco que voy trabajando, lo poco que voy cobrando del paro, y *voy tirando pa'lante*³¹. Y así, llega un tiempo en que te vas a trabajar en otro restaurante... me voy a trabajar en otro restaurante, seis meses. Igual. A media jornada. Luego, me echan otra vez a la calle, luego vuelvo a trabajar de camarero en otro restaurant. Y vuelta a los seis meses a despedirme de ese restaurante y ahí si ya me quedé... sin nada. Porque estaba cobrando la ayuda de los 253 euros.

Cuando volvió a Caixa Catalunya, el director de la oficina le ofreció a Julián otra propuesta: pagar 190 euros al mes durante cinco años, mientras que la deuda que tenía –ahora de 300 000 euros, de un préstamo hipotecario de 280 000 euros pagado durante casi seis años– quedaría congelada. «¿Luego de esos cinco años?», preguntó. “Pues mire Julián, puede ser que usted se saque la lotería, puede ser que las políticas cambien, puede ser que pronto la Caja decida regalarle la vivienda...” Y así sucesivamente. Entonces dije... ¡No!». Cuando Julián luego comenzó a insistir en la dación en pago, el banco le dijo que había tanto dinero en juego que no estaban dispuestos a arriesgarse.

31 En castellano en el original [N. de T.].

Las implicaciones de firmar refinanciaciones o carencias, además, no quedaron claras para muchxs compañerxs. Este fue el caso de Sara, una cocinera marroquí, que firmó un periodo de carencia de dos años con Nova Caixa Galicia en 2008, tiempo durante el cual pagaría 700 euros al mes. Sara no tenía ni idea de que el periodo de carencia implicaba un cambio en su contrato original: «tampoco me han dicho que si debes 228 000 euros vas a pagar al cabo de dos años 237 000 euros o 242 000 euros. Eso no me lo explicaron para nada, y no me explicaron tampoco que el dinero que pones ahí es como cada día, cuando pagas menos, es como que estás acumulando la deuda». El contrato hipotecario de Patricia estipulaba la elegibilidad de ella y su esposo hasta por cinco periodos de carencia, ya que siempre habían pagado su seguro y sus cuotas mensuales a tiempo. Antes de firmar el acuerdo del periodo de carencia, preguntó insistentemente qué pasaría con su deuda general. Caixa Catalunya le dijo que «no les va a subir ni un euro, vais a estar un año, de seguro que en un año conseguís faena y tal, y siguen pagando». En ese momento, ella y su esposo debían 223 000 euros de su préstamo hipotecario original de 250 000 euros, después de haber pagado cerca de 100 000 euros en cuotas hipotecarias durante seis años, excluyendo los productos de seguros. Patricia estaba trabajando la mañana en que su esposo y su cuñado (un coprestatario del préstamo) fueron a firmar el nuevo contrato, y cuando leyó el contrato más tarde ese día, indicaba su nuevo saldo en 2013, cuando empezara a pagar la cuota completa de nuevo, de 234 200 euros, lo que aumentaba su deuda total en 11 200 euros.

Este endeudamiento creciente al firmar acuerdos de refinanciación o periodos de carencia no solo se produjo en el contexto de un aumento del desempleo, sino también de una caída en picado de los precios de la vivienda. Desde su punto máximo en 2008 hasta su punto más bajo en 2014, los índices de precios de la vivienda apuntan a una caída media de los precios del 30 al 45 % en toda España (García Montalvo, 2015). Las disminuciones fueron aún más pronunciadas para lxs compañerxs, que eran en su mayoría españolxs de bajos ingresos o inmigrantes no europexs, que vivían en la periferia o en las afueras de Barcelona y Sabadell. Por ejemplo, el piso de Patricia en Cornellà, a diez kilómetros de Barcelona, valía 250 000 euros en 2006, pero solo 90 000 euros en 2013, un 65 % menos. En el caso más extremo, el piso de Bea en Torre Romeu, un barrio obrero de Sabadell, estaba tasado en 275 000 euros en 2007 pero, en 2014, en 60 000 euros: una caída del 78 %. La caída del precio de la vivienda estuvo más cerca de las medias reportadas por García

Montalvo (2015) para quienes contrataron una hipoteca más cerca del inicio del *boom* inmobiliario, como Ahmed, cuyo piso en Badalona costaba 108 000 euros en 2003 y estaba tasado en 71 000 euros en 2014, o Carlos, cuyo piso en Bon Pastor costaba 136 500 euros en 2000 y estaba valorado en 90 000 euros en 2014. Pero las situaciones de Patricia y Bea no eran infrecuentes entre quienes firmaron su hipoteca entre 2005 y 2007, cuando los precios de la vivienda estaban en máximos históricos. En estos casos, la carga total de la deuda era aún más fuerte cuando el préstamo otorgado superaba el 100 % del precio de tasación de la vivienda. Por ejemplo, la deuda de Julián aumentó a 300 000 euros, por un piso en l'Hospitalet de Llobregat valorado en 240 000 euros en 2005 y financiado con un préstamo del 116 % (en total 280 000 euros); pero esa misma propiedad estaba tasada en 90 000 en 2013.

Cuatro compañerxs a quienes les ofrecieron acuerdos de refinanciación o períodos de carencia sabían lo que implicaba firmar y por lo tanto rechazaron la oferta. Bankia ofreció a Carlos, un compañero ecuatoriano de treinta y tantos años que trabajaba en una empresa de infraestructuras, tanto un acuerdo de refinanciación como un periodo de carencia, pero él los vio como «soluciones que convenían al banco». Bankia le propuso pagar 350 euros al mes durante tres años, al cabo de los cuales pagaría 1200 euros al mes, el doble de la cuota inicial de su hipoteca. Y aunque le quedaban diecisiete o dieciocho años de su hipoteca a treinta años, la nueva hipoteca que tendría que firmar sería por cuarenta años: «Imagínate la estafa, qué terrible puede ser. Increíble». De manera similar, Amira sabía que su deuda total aumentaría con una carencia, o lo vio como un círculo vicioso, por lo que insistió en llegar a un acuerdo para reducir la cuota mensual. Nova Caixa Galicia dijo que una carencia era la única opción: «No, no, es lo que hay, si no podemos hacer una cosa, te daremos un préstamo de 10 000 euros y con esto vas pagando toda la cuota y vas pagando el préstamo».

Al igual que a Amira, muchas entidades financieras ofrecieron préstamos a los hogares para hacer frente a los pagos de su deuda hipotecaria y no llegar al impago. A Ángela le ofrecieron un préstamo de 12 000 euros al 12 % de interés al tercer mes de impago y le dijeron que tenía que firmarlo inmediatamente: «Juegan a meterte prisa, juegan con tu miedo, con que no sabes qué hacer, y con que no tienes tiempo para consultar a nadie». Tras la subasta de su piso, Bankia le ofreció a Pepe un crédito personal, «pero ya con avales, pero con propiedades ya pagadas, porque no te vamos a dejar ya salir de aquí. Sería un crédito con un

11 % de interés, que puede ser un 12 % y yo *uaaa*, ¿cómo puedo pagar esto si no podía pagar el piso?». Bankia le dijo a Pepe que tenía doce años para pagar el préstamo de 100 000 euros. Pepe dijo asombrado que eso eran «1400 euros cada mes, cuando yo dejé de pagar el piso por 1200 euros, ya ves». Los préstamos son una opción atractiva para las entidades financieras porque además de evitar la morosidad, si un deudor no puede hacer frente a las cuotas del préstamo, la renta mínima de recuperación es de 645 euros. Esto se compara con la tasa de recuperación de ingresos de 967 euros para préstamos hipotecarios: si un deudor gana por debajo de esta cantidad, el banco no puede legalmente embargar su salario, aunque escuché algunos casos en la PAH en los que a pesar de ganar por debajo de esta cantidad, el banco automáticamente retiró el dinero de sus cuentas³².

La presión de los bancos reestructurados para refinanciar los préstamos hipotecarios, ofrecer carencias, vender un nuevo préstamo o encontrar una manera de que los morosos no estén en números rojos, al menos a nivel de contabilidad, fue impulsada por su obligación de reducir su exposición a las deudas y a los activos relacionados con el sector inmobiliario. Esta acción fue impulsada por dos situaciones conectadas. La primera fue el resultado de un estudio realizado por la consultora privada Oliver Wyman para el Banco de España en junio de 2012, que calculó un déficit de capital de 52 000 a 62 000 millones de euros en un escenario adverso. Por lo tanto, los bancos se vieron presionados a reestructurar sus inversiones de capital y mejorar su solvencia porque, si el sistema financiero sufría otra crisis, algunas entidades podrían no sobrevivir. La segunda fue la aprobación de requisitos más estrictos para que los bancos contabilizaran la deuda reestructurada y refinanciada, requisitos dictados por el Memorándum de Entendimiento firmado por las autoridades españolas y europeas en julio de 2012 para mejorar la información sobre el estado de los préstamos relacionados con el sector inmobiliario. También se establecieron requisitos más estrictos

32 A quienes incumplan su préstamo hipotecario, el banco no les podrá embargar ningún porcentaje de su salario si ganan menos de 967 euros, cantidad 1,5 veces inferior al salario mínimo interprofesional. Este nivel base aumenta para aquellos que tienen hijos. A las personas que ganan entre 967 y 1935 euros se les puede embargar el 30 % de sus ingresos. Sin embargo, a aquellas que no pagan un préstamo personal, el banco les puede embargar el 30 % de sus ingresos si ganan entre 645 y 1290 euros. Si ganan entre 1290 y 1935 euros, el 50 % puede ser incautado. Además, para los propietarios ecuatorianos de préstamos personales, a diferencia de los préstamos hipotecarios, la deuda puede ser recuperada si el deudor regresa al Ecuador.

para responder a las preocupaciones de la Comisión Europea sobre los «impagos ocultos» en marzo de 2013 (Banco, de España 2014). Como informó el *Wall Street Journal*, la amplia refinanciación de los préstamos hipotecarios en España hizo que los libros de préstamos de los bancos parecieran «más sanos» de lo que realmente eran, lo que ayudó a los bancos a enterrar el riesgo en sus carteras de crédito (Brat y Bjork, 2013). En otras palabras, refinanciar era «ocultar la realidad», como me explicó un banquero en una entrevista. En abril de 2013, el Banco de España estipuló que para clasificar un crédito como de riesgo «normal», los bancos necesitaban «pruebas objetivas y comprobables que hicieran altamente probable la recuperación del total del saldo adeudado». En caso contrario, las entidades debían reclasificar la deuda como subestándar o dudosa según la capacidad real de pago de los acreedores (Banco de España, 2013^a)³³.

Mientras que la SAREB sirvió para absorber activos problemáticos de los balances de los bancos total o parcialmente nacionalizados, todos los bancos se vieron obligados a estudiar cuidadosamente su deuda, es decir, a reclasificar préstamos y desinvertir en activos inmobiliarios no esenciales y en mora. Poco después del comunicado oficial del Banco de España, los préstamos inmobiliarios refinanciados calificados como dudosos o subestándar pasaron de 119 000 millones de euros en 2012 a 148 000 millones de euros en 2013; de un total de 208 000 millones de euros en préstamos refinanciados, el 27 % corresponde a promotores y el 27 % a préstamos hipotecarios a hogares (Banco de España, 2013b, 2014)³⁴. Mientras que las tasas de impago de los préstamos hipotecarios, que llegaron a un máximo del 6,3 % en el primer cuarto de 2014, eran proporcionalmente mucho más bajas que los impagos relacionados con los promotores (alcanzando el 34 % en el cuarto trimestre de 2013), según el Banco de España, el crédito hipotecario total en mora aumentó de 24 000 millones de euros en el cuarto trimestre de 2012 a un máximo de 36 200 millones de euros en el primer trimestre de 2014. Asimismo,

33 Se clasifica como dudoso el préstamo que lleva en mora desde al menos noventa días y que tiene una alta probabilidad de no ser devuelto, mientras que un préstamo deficiente no se enfrenta a la falta de pago, pero probablemente lo hará en el futuro.

34 Es importante señalar que estas cifras *excluyen* los 55 000 millones de euros de préstamos fallidos transferidos a la SAREB en diciembre de 2012, consistentes en su mayor parte en créditos de promoción inmobiliaria y de construcción (Banco de España, 2013b).

las ventas de carteras de crédito y activos inmobiliarios aumentaron de forma espectacular en 2013, situándose el valor nominal vendido desde noviembre de 2013 hasta mediados de 2015 en 28 000 millones de euros (García Montalvo, 2015).

Un último paso que dieron muchos bancos para reducir su exposición al riesgo inmobiliario fue vender sus plataformas inmobiliarias. Todos los bancos han vendido una fracción o la totalidad de sus plataformas, en gran parte a fondos de inversión extranjeros (Tabla 3.1). Tres de estos fondos, Apollo, TPG y Cerebus, se convirtieron en los administradores de las carteras de activos de la SAREB en diciembre de 2014. Aunque los fondos ahora gestionan las ventas de activos, en la mayoría de los casos los activos inmobiliarios y crediticios permanecen en los balances de los bancos de origen. Estos últimos han recaudado al menos 2000 millones de euros por la venta de la gestión de estas plataformas (Ollero, 2013).

Pague o sea un deudor de por vida: las interacciones con las entidades financieras

Las personas afectadas por la hipoteca, como me explicaron detalladamente lxs compañerxs en las entrevistas y como escuché en innumerables asambleas, recibieron diversas respuestas de las entidades financieras cuando dejaron de pagar su hipoteca. Tres fueron las más comunes. La primera fue que les dijeron «pague lo que pueda», a pesar de la realidad –subrayada en las asambleas de la PAH– de que un deudor entra automáticamente en mora si no paga la cuota mensual *completa* de la hipoteca. La segunda fue incitar a los morosos a pagar infundiendo culpa o miedo en persona (en el banco), por teléfono o por correo. Estas son estrategias comunes para explotar el afecto a través de procesos de cobro de deudas (Deville, 2015). La tercera respuesta más frecuente del banco fue amenazar a los titulares de las hipotecas cuando dejaban de pagar. No era raro que los banqueros hablaran a los inmigrantes en términos abiertamente racistas, ilustrando cómo los «otros de Europa» racializados aparecieron en el espacio discursivo. Por ejemplo, Ahmed explicó que cuando iba al banco, «la directora siempre me chillaba, “¡mejor pagar!”. Diciendo tonterías [que no aparecen] ni en la ley ni en [los] libros. Eran 120 % racistas». Las mujeres inmigrantes a menudo también se enfrentaron a amenazas a su familia, ya que los

Tabla 3.1. Plataformas inmobiliarias de bancos españoles vendidas a fondos de inversión extranjeros

Plataforma inmobiliaria	Vendido por	Vendido a	Precio de venta	Valor del activo gestionado (euros)	Fecha de venta
Aktua	Banesto	Centerbridge	100 millones		Noviembre 2012
Servihabitat	CaixaBank (La Caixa)	TPG Texas Pacific Group (51%)	185 millones	>22.0 mil millones	Septiembre 2013
BankiaHabitat	Bankia	Haya Real Estate (Cerebus)	40–90 millones	>12.2 mil millones	Septiembre 2013
Aliseda	Banco Popular	Kennedy Wilson and Vårde Partners	815 millones	>15.0 mil millones	Diciembre 2013
Altamira	Santander	Apollo (85%)	664 millones	11.4 mil millones	Enero 2014
CX Inmobiliaria (Anticipa)	Caixa Catalunya (CX)	Magic Real Estate and Blackstone	40 millones	7.8 mil millones	Abril 2014
Inmare	Banco Mare Nostrum (BMN)	Centerbridge	50 millones	7.0 mil millones	Abril 2014
Cimenta2	Cajamar	Haya Real Estate (Cerebus)	225 millones	7.3 mil millones	Junio 2014
Grupo Neinor	Kutxabank	Lone Star	930 millones		Mayo 2015
Inmobiliaria Portugal—RECBUS	Banco Popular	Quarteira (Carval)	72 millones		Junio 2015
Anida	BBVA	Cerebus (80%)	4 mil millones	13 mil millones	Noviembre 2017
Solvía	Banc Sabadell	Oaktree	882 millones	1.3 mil millones	Agosto 2019

Fuentes: García Montalvo (2015), Martínez (2017), Lafraya (2019).

banqueros no solo usaron sus roles reproductivos y de cuidado, sino también su estatus migratorio como tácticas para amedrentarlas. Cuando Sara dejó de pagar, Nova Caixa Galicia le dijo: «Te vamos a quitar [a] tus hijos, tus hijos van a heredar la deuda, te vamos a echar del país, que no sé qué, si por qué coges el piso si no vas a enfrentar la deuda, esto no es un juego... Mira, dijo de todo, todo, todo. Que si somos moros, no sé qué, todo, todo».

Varixs compañerxs españolxs con escasos recursos denunciaron conductas abusivas. Pepe, un exelectricista de poco más de treinta años, explicaba las reacciones del banco de la siguiente manera:

Cuando dejé de pagar, yo fui a informar al banco, el banco *uff*, «No, que lo que deberías hacer es pagar, tú tienes que pagar porque es tu derecho, porque no haberte metido en una cosa, no deberías de haberte metido, entonces que te vamos a quitar el piso, y encima te vamos a quitar el piso y tú vas a tener que pagar más, y...». Oye, que no, que vengo a buscar soluciones, yo problemas ya los tengo, quiero soluciones. «Pues ahora tú: pagar y pagar y pagar». Y ya, cuando me vi ya que no pude pagar la cuota entera [1200 euros], ya que la veía. Al otro mes, me sacrificué y [la] pagué toda entera, al otro mes me volví a pasar otra, iba ya trampeando, trampeando.

Pepe dejó de pagar y su piso fue embargado y subastado. Se fue antes del desahucio ordenado por el tribunal y se mudó con su novia. Cuando fue a hablar con el banco unos meses más tarde, le dijeron que no había forma de que recuperara el piso. Pepe le debía al banco 100 000 euros, que le ofrecieron pagar con un crédito personal. Cuando Pepe se negó rotundamente, el banco le dijo que o pagaba o le embargarían el salario y los bienes de por vida.

El banco o los cobradores de deudas acosaron a cinco compañerxs para que pagaran, por teléfono y por correo. Isa y Marta, dos ecuatorianas que forjaron una profunda amistad en la PAH, explicaron cómo se vieron abrumadas por llamadas telefónicas y cartas, siendo objeto de una búsqueda incesante para recuperar la deuda pendiente. Daniel, un expintor de treinta y tantos años, señaló que es común recibir llamadas donde te dicen «paga, que paga y que paga, que llaman a tu padre, que llaman a tu madre, que llaman a todo el mundo, que es lo que hacen, lo que hace la mayoría, porque realmente la mayoría lo que hace es eso, es acoso telefónico».

De todxs lxs compañerxs que entrevisté, María, a quien conocimos al inicio del libro, fue la única persona cuyo director del banco le aconsejó que dejara de pagar. En su caso, su expareja se negaba a pagar su mitad, y ella no podía pagar sola la cuota mensual completa. Unos meses más tarde recibió los documentos de ejecución hipotecaria y el director del banco le dijo que analizarían su situación para ver qué solución era posible. El banco le propuso a ella y a su expareja que firmaran un acta notarial que permitía al banco vender el piso –por el que pagó 215 000 euros en 2005– al precio que pudieran y que María y su ex quedarían endeudados con la diferencia. «Les dije que esto no podía ser, no les podía dar autorización para vender mi piso sin saber su precio de venta... Les pedí que se quedaran con el piso y me dieran la posibilidad de alquilarlo, o si no, simplemente que se quedaran con el piso y que me dejaran sin deudas, eso estaría bien. Dijeron que no, que su oferta era la única opción». Poco después, el piso de María fue vendido en subasta y ella luchó durante cuatro años, uno sola y tres con la PAH, para que le perdonaran la deuda. El banco siempre le ha dicho que la condonación de la deuda estaba descartada porque la deuda era para toda la vida y podían perseguir a su expareja y a sus cuatro avalistas hipotecarios.

Entrar en una situación de impago de la hipoteca cuando el préstamo hipotecario era de un banco que estaba siendo rescatado y reestructurado dejó a varixs compañerxs con muchas dudas sobre qué deuda tenían exactamente y con quién. Tomemos como ejemplo a Isa, que contrató su hipoteca en Caixa Penedès en 2005, la refinanció en 2009 y dejó de pagarla en 2010. El año que dejó de pagar fue cuando Caixa Penedès fue absorbida por el nacionalizado Banco Mare Nostrum, un banco «saneado» con 916 millones de euros de fondos públicos. Mientras el presidente y director de Caixa Penedès dimitía por un escándalo relacionado con las pensiones multimillonarias del banco en 2011, en marzo de 2012 Isa recibió una orden de desahucio. Su abogado de oficio, como de costumbre, le dijo que no había nada que hacer y le aconsejó a Isa que abandonara su piso. Asustada por un posible desahucio, Isa obedeció. Poco tiempo después sus avalistas hipotecarios empezaron a recibir cartas reclamando la deuda de Isa, lo que llevó a Isa a acudir a la PAH. Mientras tanto, en 2013 Banco Sabadell compró Caixa Penedès al Banco Mare Nostrum. Banco Sabadell insistió en que Isa debía 13 500 euros, pero cuando fue al Banco de España para confirmarlo, le dijeron que tenía una deuda de 10 000 euros. Pero el Banco Mare Nostrum dijo que también les debía 25 000 euros. Aunque esta historia parece mareante, confusa y

contradictoria, es una descripción adecuada de las experiencias de Isa y de otros compañeros al verse atrapados en algunas de las reestructuraciones más complejas del sector financiero.

Mientras tanto, —en marcado contraste con el torbellino de ejecuciones hipotecarias, desahucios y una vida de endeudamiento al que se enfrentaba un número cada vez mayor de personas afectadas por la hipoteca— un puñado de bancos españoles reforzó su dominio en el mercado interno, comprando entidades nacionalizadas y activos rescatados públicamente a precios simbólicos, o a precios con enormes descuentos. Por ejemplo, BBVA y CaixaBank compraron entidades totalmente nacionalizadas (Unnim y Banco de Valencia, respectivamente) por el precio simbólico de un euro. BBVA también compró la nacionalizada Caixa Catalunya por 1100 millones de euros solo tres años después de que fuera rescatada por el Estado por 12 000 millones de euros³⁵. Las puertas de España también se han abierto a inversores corporativos (conocidos coloquialmente como fondos buitres) que ven una gran cantidad de oportunidades en el mercado español, gracias en gran parte a los cambios legislativos para atraer inversores extranjeros al floreciente mercado del alquiler (García-Lamarca, 2021). Mientras tanto, hasta 2019, el Estado ha recuperado solo 5000 millones de los 65 000 millones de fondos europeos y españoles utilizados para rescatar el sistema financiero.

Mientras los compañeros luchaban con el banco por una solución, tanto antes de estar en la PAH como con ella, a muchos les dijeron que no se podía hacer nada porque su deuda estaba titulizada. Cuatro compañeros se encontraron en esta situación, y conocí al menos una docena de casos más a través de asambleas y conversaciones con personas que luchaban por la condonación de sus deudas. Por ejemplo, a Carlos y a otras seis personas de la PAH Barcelona con hipotecas de Bankia les dijeron que su deuda hipotecaria había sido titulizada y que, si bien era posible la dación en pago, no era posible obtener un alquiler social en el mismo piso. Del mismo modo, un señor acudió a una asamblea a preguntar qué debía hacer porque su banco, Caixa Catalunya, le había dicho: «No vengas a hablar conmigo porque te han titulizado la hipoteca». Los bancos muchas veces utilizaron

35 Además de perder 12 000 millones de euros en la subasta de Caixa Catalunya, el Estado perdió 5,5 millones de euros con Banco de Valencia, 245 millones de euros con Banco Gallego y 8,3 millones de euros con NCG Bank (ahora Abanca) (de Barrón, 2014). Bankia fue rescatada con 22 mil millones de euros. Aunque CaixaBank compró Bankia en septiembre de 2020, está por ver cuántos miles de millones en fondos públicos habrán sido privatizados permanentemente.

el hecho de que una hipoteca estuviera titulizada como una forma de lavarse las manos o para negar la posibilidad de tomar alguna medida, aunque otros lo utilizaron para condicionar posibles soluciones.

Además, el banco les dijo a algunxs compañerxs que su deuda había sido vendida, una experiencia que escuché mencionar y discutir a personas afectadas por hipotecas en más de media docena de asambleas. Por ejemplo, Ibercaja vendió la deuda de María a Global Finance, lo que fue un factor clave para alargar la duración de su lucha por la condonación de la deuda durante cuatro años. Como me explicó un banquero en una entrevista, una hipoteca a menudo se vende en su totalidad cuando el banco que la originó ve que el intento de recuperar la deuda costará más de lo que le debe el deudor. «Claramente, eso no es rentable». Entonces venden la deuda a fondos o a inversionistas que la compran por el 20 % de su coste original: «Los activos que habíamos contabilizado como fallidos e irrecuperables ahora dan un 20 % de retorno», me dijo. Estos préstamos, y por lo tanto los titulares de las hipotecas, han sido categorizados por el banco como dudosos, deficientes o improductivos, y es mejor empeñarlos en fondos de inversión especializados en esas «inversiones».

La vida cotidiana atrapada en el tsunami de capital que fluye hacia la deuda inmobiliaria

Además de aclarar la lógica que subyace en los bancos que reducen la presión de los préstamos fallidos y que, por lo tanto, convierten realmente a las personas afectadas por las hipotecas en peones financieros, la venta de deuda hipotecaria dudosa, deficiente o improductiva crea ecologías de deuda enormemente complicadas (Harker, 2020), especialmente por sus formaciones espaciales y temporales entrelazadas. La experiencia de una familia hondureña que conocí en la PAH ejemplifica esta complejidad. Héctor y Scarlett compraron su piso en las afueras de Barcelona en septiembre de 2007 con una hipoteca de 266 000 euros de GMAC, el brazo financiero de General Motors, que comenzó a operar en España en 2005. Después de que GMAC fuera rescatada por el Gobierno de los Estados Unidos con más de 12 600 millones de euros por ser uno de los mayores prestamistas de vivienda *subprime* (Davidoff, 2012), la compañía cerró sus centros administrativos en España en 2009. Sus préstamos hipotecarios fueron vendidos a la compañía financiera estadounidense Fortress

Investment Group, y en noviembre de 2011 Fortress los vendió a Banco Pichincha (Hernanz, 2009; KPMG, 2013)³⁶. Durante estas ventas Héctor y Scarlett siguieron pagando hasta que unos años después, como cientos de miles de otras familias, no pudieron hacerlo. Pichincha es una entidad ecuatoriana, que opera en España desde 2010 y compra carteras de deuda hipotecaria de otras entidades. A pesar de que Héctor y Scarlett habían pagado casi 70 000 euros de su préstamo, que considerando la caída de los precios de la vivienda probablemente no esté muy lejos de su precio actual, Pichincha se negó rotundamente a negociar cualquier solución y procedió con la ejecución hipotecaria. La entidad no ha adoptado el Código de Buenas Prácticas –Real Decreto 6/2012– ni la Ley 1/2013, de 14 de mayo. Aunque son voluntarios, con criterios demasiado estrictos y en general insuficientes para la magnitud del problema hipotecario español, especialmente en las grandes ciudades, ambos decretos han sido adoptados en gran medida por los bancos españoles. Esto significaba que a partir de 2014, la mayoría de los bancos españoles al menos examinarían las solicitudes de dación en pago. A pesar de los continuos intentos de Héctor y Scarlett, incluidas acciones con la PAH, Pichincha no cedió.

Pichincha es solo un ejemplo de la entrada de decenas de entidades financieras y de capitales extranjeros en España. En plena reestructuración del sector financiero español, el magnate inmobiliario y expresidente estadounidense Donald Trump declaró que «España es un lugar increíble, es un gran país y está en pleno frenesí, y este es el momento de aprovecharlo» (Cox, 2012). La devaluación masiva de la vivienda y de la deuda inmobiliaria atrajo a un número cada vez mayor de inversores institucionales y de capital privado, que están absorbiendo los activos que la SAREB y otros bancos están vendiendo a precios muy reducidos y con importantes incentivos fiscales. Es fundamental subrayar de nuevo aquí que la deuda hipotecaria de los hogares españoles puede ser de especial interés para los inversores porque una vez que el préstamo es moroso y el deudor recibe la ejecución hipotecaria y es desahuciado, el

36 Fortress Group se especializa en «invertir en deuda en dificultades y préstamos vencidos que nadie más quiere o que están siendo objeto de *dumping* por parte de los vendedores bajo coacción financiera» (Rose Smith, 2011). En una entrevista con tres ejecutivos de alto nivel en Institutional Investor, el periodista señala que «aunque el pronóstico de Fortress para el mercado de la vivienda en países como España no es bueno, Briger [co-CIO] y su equipo confían en poder ganar dinero, dado lo que han pagado para ese negocio y su experiencia en gestionar préstamos similares» (Rose-Smith, 2011).

inversor se queda con el activo (la vivienda) y el deudor sigue con toda la deuda pendiente³⁷. Por lo tanto, el comprador de la deuda hipotecaria del hogar no solo se queda con el activo, sino que también tiene el derecho legal de continuar reclamando los pagos de la deuda al propietario y a los avalistas anteriormente hipotecados, más cualquier cargo incurrido, a través de procedimientos legales.

Como dejó claro el subsecretario de Asuntos Económicos y Competitividad de España en un foro de fondos de capital privado sobre el sector inmobiliario español en mayo de 2014, el banco malo de España, la SAREB, tiene como objetivo «hacer del sector inmobiliario español un lugar atractivo para los inversores». Pero los analistas de la SAREB intentaban comprender los detalles de las propiedades que de repente tenían en sus manos (*Financial Times*, 2013). Así lo ha confirmado el secretario de vivienda de Cataluña, quien ha subrayado en una entrevista que la amplia fusión y reestructuración de las cajas de ahorros ha dejado un «gran desorden» en muchas entidades nacionalizadas, que ya no saben si sus inmuebles son habitables, si ya han sido alquilados, o si actualmente son el hogar de ocupas. «El problema de la SAREB», me explicó un bróker inmobiliario, «es que es imposible conocer una cartera de 43 mil millones de euros de activos». Por ello, prosiguió, la SAREB decidió subastar su gestión de activos a grandes empresas de fondos de capital riesgo

que están acostumbrados a gestionarlos porque lo han hecho en todas las crisis, de todos los países, y esos fondos de capital riesgo a su vez trasladan parte de esa gestión a compañías más pequeñas como la mía, que lo que tienen es conocimiento de los activos; nosotros somos un experto en los mercados en los que operamos y todo ese conocimiento y ese *know-how* se lo trasladamos tanto al SAREB como a las compañías de gestión más grandes.

Tres de los cuatro ganadores de la oferta para gestionar y vender los activos de la SAREB son empresas de servicios propiedad de fondos de capital riesgo estadounidenses, también conocidos como fondos buitres: Apollo, TPG y Cerebus. A través de la comercialización y venta de activos inmobiliarios rescatados con fondos públicos por valor de 41 000

37 Para más detalles sobre la configuración hipotecaria y habitacional española y catalana, véase el Cuadro 1.1.

millones de euros, obtuvieron comisiones y un conocimiento del mercado español (Neumann, 2014).

El Estado español también creó nuevos vehículos financieros para atraer inversión extranjera en el sector inmobiliario, siendo los más significativos en términos de uso e impacto en el mercado los fondos de inversión inmobiliaria (REITs). Conocidas en España como SOCIMI (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria), las SOCIMI son sociedades que poseen o financian inmuebles en alquiler y cotizan en bolsa. Según los inversores que escuché en una feria de inversión inmobiliaria española en 2014, el modelo español de las SOCIMI es uno de los esquemas de REIT más atractivos a nivel mundial, estructurado pura y simplemente para atraer la mayor cantidad posible de inversión extranjera directa. En 2013, el Gobierno de mayoría conservadora liberalizó la legislación creada por primera vez por el Gobierno socialista de Zapatero en 2009 para gravarlas al cero por ciento, y las promesas de liquidez futura una vez que las SOCIMI coticen en bolsa han estimulado cantidades crecientes de inversión en el sector del alquiler. Las SOCIMI fueron promovidas inicialmente por el fondo buitre internacional Blackstone en Madrid a través de viviendas sociales privatizadas (Janoshcka *et al.*, 2020), y Blackstone también está liderando la creación de SOCIMI en Cataluña, que más recientemente han mostrado signos de reforzar la desigualdad socioespacial urbana (García-Lamarca, 2021).

Señalado por artículos en septiembre de 2013 con títulos como «¿Quién está comprando España?» (Méndez y Pellicer, 2013) o «Cómo los fondos buitre se alimentan de los créditos basura de los bancos españoles» (Blázquez, 2013), la deuda y los activos inmobiliarios devaluados crearon un mercado cada vez más atractivo para los inversores de deuda en dificultades. Aunque aún estaba lejos de alcanzar su punto máximo durante el *boom* inmobiliario de 2005, la inversión extranjera en el sector inmobiliario se duplicó desde su mínimo en 2009 hasta los 8 600 millones de euros en 2014 (Ministerio de Fomento 2014)³⁸. El creciente interés en España fue resumido por uno de los 500 expertos en el sector inmobiliario de PricewaterhouseCoopers encuestado, en su

38 Según el informe anual de 2019 del Observatorio de Vivienda y Suelo del Gobierno de España, el Banco de España dejó de recopilar datos sobre inversión extranjera en bienes inmuebles en 2014, por lo que esta fuente de datos ya no está disponible (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, 2020).

informe de 2015 Tendencias emergentes en el sector inmobiliari: «España era una zona prohibida, pero ahora es una zona donde todos quieren ir». Como prosigue el informe (2015: 21),

Un tsunami de capital se ha apoderado de España, en gran parte de forma global. Los fondos de alto riesgo y de oportunidad de los Estados Unidos los bancos de inversión globales, los administradores de fondos europeos, los magnates inmobiliarios chinos e incluso Warren Buffett, el oráculo de Omaha, se han concentrado allí. Por lo tanto, los inversores oportunistas discuten acaloradamente si España sigue siendo un buen negocio. Las opiniones van desde «el tren ya salió de la estación» hasta «España sigue siendo en gran medida una inversión muy ventajosa». Hay muy poca actividad central porque la deuda es bastante problemática y los bancos nacionales aún no están dando préstamos.

Mientras que los bienes inmobiliarios devaluados y los préstamos morosos fueron una bendición para los inversionistas, las vidas de las personas endeudadas con hipotecas quedaron atrapadas en el tsunami de capital que fluía hacia el país. La experiencia de Héctor y Scarlett se repitió, pero de forma masiva, en julio de 2014 cuando el FROB vendió cuarenta mil hipotecas residenciales del totalmente nacionalizado CatalunyaBanc (antes Caixa Catalunya) por valor de 6 400 millones de euros al fondo buitre multinacional estadounidense Blackstone por 3 600 millones de euros (Muñoz, 2014). Debido a la complejidad de la compra, la venta tardó muchos meses en concretarse. Mientras tanto, en total secreto, CatalunyaBanc comenzó a ofrecer un «acuerdo de espera» a los hogares que intentaban negociar una solución a su problema hipotecario o prorrogar contratos de alquiler social que estaban a punto de expirar. El «acuerdo» permitía a los hogares quedarse en su casa durante unos meses pagando entre 300 y 400 euros al mes, con la condición de que se comprometieran a no emprender ninguna acción directa o indirecta contra el banco durante este periodo (Rusiñol, 2015). A los hogares finalmente les ofrecieron concesiones a corto plazo para que «esperaran» a Blackstone, quien posteriormente se hizo cargo de su deuda hipotecaria o de sus contratos de alquiler social, resultando imposible contactar con ellos o negociar una solución real o estable. Incluso ahora, mientras escribo este texto, innumerables personas siguen luchando con Blackstone en las PAH de toda Cataluña; muchas de sus historias han quedado reflejadas en un informe elaborado

por la PAH (2019) sobre Blackstone. Una nota final que merece la pena destacar: las ventas de deuda hipotecaria en dificultades a fondos buitres no son exclusivas de España, sino que también se han producido en los Estados Unidos e Irlanda (Byrne, 2016; Goldstein, 2015). Las «personas fallidas» que intentan vivir con préstamos hipotecarios fallidos se ven obligadas cada vez más a vivir situaciones inciertas e inesperadas, ya que los fondos buitres buscan exprimir todo lo que pueden de su nueva inversión: al propietario hipotecado, a sus avalistas y a la propiedad.

El fracaso de ser una estrategia de apropiación de la renta financiera: impactos en la vida cotidiana y en el cuerpo

¿Qué sucede con la vida cotidiana de las personas –que han sido consideradas fallidas, un fracaso a los ojos del sistema– cuando no pueden pagar su hipoteca, quedan formalmente en situación de impago, se enfrentan a una ejecución hipotecaria y a un desahucio, y a una deuda de por vida? Todxs lxs compañerxs sufrieron emocional, física y mentalmente al ser obligadxs a pagar, mientras luchaban por hacer frente a los pagos de la hipoteca, muchxs sin saber qué hacer y sintiéndose impotentes. Mi compromiso constante con la PAH y las entrevistas en profundidad a lxs compañerxs afectadxs por la hipoteca mostraron muy claramente cómo este proceso corroe la mente y la carne de las personas. Me impresionó profundamente ver cómo la gran mayoría de lxs compañerxs, sin que se les preguntara, explicaban que se sentían abrumadxs por profundos sentimientos de culpa, miedo y vergüenza, y además tenían numerosos problemas de salud física y mental. Sus historias hacen eco a las experiencias de los hogares embargados en Inglaterra a finales de la década de 1990 (Nettleton y Burrows, 2000), y señalan las experiencias individualizadas e individualizadoras de ejecución hipotecaria y desahucio. Vivir el proceso de perder una vivienda provocó o agravó una serie de problemas familiares y de salud y llevó a muchas personas a la depresión, a pensamientos suicidas e incluso a intentos de suicidio. Esto ilustra cómo, a pesar del alejamiento histórico del cuerpo como la última garantía material de la deuda no pagada (Deville, 2015), persisten profundos impactos en la salud mental y física. Las personas, en esencia, como explica Seigworth (2016), llevan deudas cada vez más profundas en su cuerpo y en su mente, con fuertes dimensiones de género, estrechamente conectadas con el espacio y con las relaciones

sociales (Harker, Sayyad y Shebeitah, 2019). Antes de pasar a reflexionar sobre lo que significan los préstamos fallidos y las personas fallidas, los siguientes apartados muestran las experiencias de compañerxs cuyas vidas se vieron profundamente afectadas por el fracaso del modelo de vivienda financiarizada.

Culpa, vergüenza y miedo

Los sentimientos de culpa eran habituales entre lxs compañerxs cuando dejaban de pagar su hipoteca y no podían encontrar una solución a su situación. Los abogados o los banqueros a menudo alimentaban estos sentimientos. Los abogados les decían que no se podía hacer nada y el banco afirmaba que no se habían esforzado lo suficiente o amenazaba con embargar los activos de su(s) avalista(s) hipotecario(s). La culpa parecía ser más fuerte entre lxs compañerxs que dejaron de pagar antes, ya que en 2009 y 2010 la morosidad y las ejecuciones hipotecarias eran algo nuevo, y prácticamente no existía una conciencia social del fenómeno. María, que dejó de pagar en 2010, lo explica muy claramente:

Al principio, cuando consulté a varios abogados, todos me dijeron que era culpa mía, que cómo había firmado, el banco llevaba razón... Pregunté a diferentes abogados cómo podía resolver mi problema y todos me dijeron: «Mira, no puedes hacer nada. Es culpa tuya por haber firmado sin leer»... En juzgados también me dijeron que el banco tenía razón: «Sé que es una lástima, pero eso es lo que firmaste, es justo. No podemos hacer nada. Eres culpable por haber firmado». O sea, todos te hundían psicológicamente, diciéndote que eras culpable, que habías firmado, que no lo habías leído, siempre, todos... Así que comencé a sentirme culpable y ya ni siquiera podía dormir [se ahoga]. No tenía ninguna esperanza de poder resolver mi caso.

Otrxs compañerxs explicaron que sentían que habían fracasado, que no se habían esforzado lo suficiente, «te sientes como si eres un desastre total, aunque soy una persona que nunca ha desperdiciado el dinero». Sebas, exempresario, comparaba su vida pasada y presente. Nació en una chabola de los barrios chabolistas que cubrían la montaña de Montjuïc de Barcelona y décadas más tarde compró una casa en una pequeña ciudad al norte de Barcelona, dando a sus hijos una educación

universitaria y comprándoles sus coches: «Llegué [a la PAH] destrozado, con un sentimiento de culpa que pensé que nunca me dejaría».

Muchxs compañerxs expresaron abiertamente que se sentían profundamente avergonzadxs por no haber podido pagar. Bea explicó que «te ves solo, no sabes de la gente, tú lo que piensas es que has fallado, que te da hasta vergüenza, cómo le vas a decir a la gente: no pago la hipoteca... mírala a esta, es porque no quiere pagar, ¿y le vas a contar tus problemas a la gente?». En su primera asamblea en Sabadell en 2013, explicó que se sentía arruinada de por vida, viviendo sin futuro. También se sintió avergonzada en relación a los familiares, por no haber podido «salir adelante». Otras personas subrayaron la sensación de soledad de Bea. Joana, por ejemplo, lloraba «por la vergüenza que tenía por dentro. No es vergüenza exactamente, es por una misma, lloras, lloras... Pero sí, me sentía avergonzada».

Por último, la mitad de lxs compañerxs que entrevisté hablaron de un miedo muy profundo: de lo que pasaría una vez que dejaran de pagar, de que les embargaran la casa, de lo que pasaría con sus avalistas y, en general, un miedo más amplio alimentado en gran parte por no saber qué hacer. Daniel señaló que la situación «me hundió porque son cosas que tú no sabes... y es por falta de información, porque el que tú dejes de pagar, un banco no te va a quitar ni tus hijos ni tu casa, es que no es legal, pero lo que pasa es que *tenemos el miedo en el cuerpo*»³⁹.

Media docena de compañerxs expresaron su temor a ser desahuciadxs, uno señaló que «siempre tenía miedo de que algún día llegaría a casa y me encontraría fuera, en la calle». A muchas personas les asusta tanto el miedo a un posible desahucio, en particular una vez que su piso ya ha sido subastado, que abandonan su hogar por su propia voluntad. Este fue el caso de tres compañeras, que antes de venir a la PAH, dejaron su piso justo después de que lo subastara el banco. Sara me dijo: «Yo no quiero estar desahuciada, con menores en mi casa. Yo el miedo que tenía es por si me quitan mis hijos, ahora no tienes vivienda, te los quitan, no lo piensan dos veces». Isa también tenía miedo de acudir a los servicios sociales porque le quitarían a sus hijos si sabían que la iban a desahuciar, o que iba a ocupar una casa más adelante. Aparte de ser todas mujeres, todas eran madres, y dos de las tres compañeras son de Marruecos y una de Ecuador. El miedo se intensificó aún más por las realidades marcadas por el género y la raza: por ejemplo, el banquero le dijo a Sara que le quitarían a sus hijos y que la deportarían a Marruecos si no pagaba su deuda. A pesar de que creció en

39 En castellano en el original [N. de T.].

Cataluña y de hablar un castellano y catalán nativo, la forma de vestir y el color de piel de Sara la marcaron como diferente. La PAH siempre les explica a las compañeras en las asambleas que a sus hijos no se los pueden quitar y que quedarse en su casa es al final su mejor arma. «Si hubiera sabido lo que sé ahora», me dijo Sandra, «no habría salido de mi casa».

«Me habéis jodido la vida»: los problemas con las parejas o con los familiares

Las fuertes tensiones entre lxs compañerxs y sus parejas y/o familias eran comunes cuando dejaban de pagar su hipoteca y luchaban con el banco por una solución. Sebas apuntó que «los matrimonios de la PAH están casi todos rotos o a punto de romperse». Cuatro compañerxs me dijeron que se separaron de sus parejas o que estaban a punto de hacerlo por sus problemas con la hipoteca. Ángela me dijo que si ella y su esposo no hubieran tenido hijos, ella «seguro, con toda seguridad» se hubiera separado de él. Él está dispuesto a renunciar y aceptar cualquier oferta del banco, mientras que Ángela es la que todas las semanas en la PAH insiste en que deben seguir luchando para no endeudarse. No es raro que las mujeres pasen a jugar un doble papel de cuidado social y reproducción dentro del hogar, y de lucha por su supervivencia (sin deudas) con el apoyo colectivo del movimiento. Julián me dijo que su familia «se está desintegrando por esta situación». «Mi esposa y yo jamás hemos discutido, jamás... y llegamos a discutir por la hipoteca. Fue cuando se dispararon las alarmas en mi familia y dijimos: “Hostia, ¿qué está pasando?”».

La tensión dentro de las familias también tiende a surgir cuando los padres, hermanos u otros miembros de la familia son avalistas de la hipoteca o, como ocurría con frecuencia en el caso de las condiciones hipotecarias racializadas para los inmigrantes, firmaban sin saberlo como copropietarios de la hipoteca. Patricia, una compañera colombiana, explicó el sufrimiento de su esposo por problemas con su hermano, a quien el banco hizo firmar subrepticamente como copropietario de la hipoteca: «Iba con su hermano al banco, iban y delante del banquero se ponían a discutir: “Que por tu culpa, que no sé qué, no sé cuánto”. Era así siempre». Su cuñado se enfureció porque estaba trabajando pero nunca tuvo la intención de pagar la hipoteca de su hermano, que es lo que el banco quería que hiciera. La hermana y el cuñado de Isa avalaron su hipoteca. Cuando los embargaron y el piso fue subastado, ella se fue con su esposo y su hijo pequeño a su casa con la cabeza gacha, pidiendo

ayuda: «tienes atrás dos personas que están pagando su vivienda, que son familia, que ya no tienes la misma relación, que cuando ibas a la casa de tu familia ya venía y era ¡hola!, con los besos y los abrazos, y ahora es más indiferente, ya no es lo mismo, porque piensan que es culpa de uno, que uno no lo quiere solucionar. En mi caso, mi cuñado: “mira, que me habéis jodido la vida, yo tengo mi hipoteca, tengo mi trabajo”».

A veces estos conflictos entre familiares se hacen dolorosamente visibles cuando la gente, buscando un asesoramiento colectivo, acude a la PAH, donde, por ejemplo, vi la frustración palpable entre personas de mediana edad con hipotecas y sus padres ya mayores, quienes habían avalado la hipoteca de sus hijos con su única vivienda, pagada con sangre, sudor y lágrimas hacía décadas. Otros hermanos que perdieron su trabajo agravaron la situación, ya que durante la crisis era común no tener otra opción que regresar al hogar familiar y salir adelante gracias a la pensión de los padres. El dolor y la ansiedad experimentados ante la pérdida de su hogar por parte de los padres y la ira y la culpa que algunos padres sienten hacia sus hijos pueden ser increíblemente intensos. Aunque el endeudamiento en sí mismo puede generar tensiones en el hogar y en relaciones sociales que ya están bastante marcadas por el género (Harker, Sayyad y Shebeith, 2019), la incapacidad de pago trastorna absolutamente la vida doméstica económica y emocionalmente. Muchas historias que escuché se parecen a experiencias de endeudamiento y cuidado bajo el neoliberalismo recogidas por Clara Han (2012) en Chile y por Johnna Montgomerie y Daniela Tepe-Belfrage (2017) en el Reino Unido. Y en muchos de estos casos, el no poder pagar tiene graves consecuencias en la salud mental y física.

La salud hipotecada:

nerviosismo, insomnio, estrés, depresión e intentos de suicidio

Los problemas de salud, a menudo acumulados, eran extremadamente comunes entre lxs compañerxs. Estos incluían dolores y depresión, estrés, irritación, insomnio, crisis nerviosas, pensamientos suicidas e intentos de suicidio. Estos problemas reflejan las consecuencias profundamente afectivas e íntimas de la deuda (hipotecaria) en mora, tal como lo describen Dawney, Kirwan y Walker (2020). Bea explica cómo se sintió cuando siguió tratando de encontrar una manera de pagar su hipoteca pero no pudo: «Es como que te montas en una cinta,

vas corriendo, corres y corres, y no paras, te agotas y no llegas a ningún lado. Yo estaba agotada, física y psicológicamente, agotada y fatal, con un carácter, un humor, yo iba al cuello de todo el mundo, estaba fatal».

Después de refinanciar la casa dos veces y de intentar obtener casi media docena de veces la dación en pago, que Caixa Catalunya siempre rechazaba, la cuota mensual de Julián era de 1643 euros: «Dijimos, “eso es inviable y es impagable”... Lloramos en ese día, porque nos duele haber perdido nuestra vivienda prácticamente, con las ilusiones con las que se compró, con las ilusiones que nos habíamos hecho y nos habíamos imaginado envejecer aquí... Eso te causa un dolor inmenso, o sea, es una agonía... de ver, de verte tan impotente, de verte que no hay solución alguna». Del mismo modo, al conocer las opciones que le ofrecía Bankia –un préstamo personal o ser deudor vitalicio–, Pepe dijo sentirse completamente impotente:

Pues, ¿qué voy a hacer? Pues cogeré y aguantaré con lo que hay. Me fui a un abogado de oficio para informarme, hay un sitio con unas horas concertadas, fui al abogado a presentar la documentación, el abogado me dijo lo mismo, que me iban a joder lo máximo. Que si tuviera una propiedad, un coche, algo a mi nombre, algo que podía echar mano... y yo decía, *jo*, me acojoné de todo. Vivía deprimido, deprimido. Decía, donde me he metido.

Cobralia, una empresa de cobro de deudas que acosaba a María, la puso increíblemente nerviosa, lo que ejemplifica claramente cómo el cobro de las deudas «depende y se alimenta de la vida de las personas» (Deville, 2015: xii). Un cobrador de deudas le hacía una oferta un día, luego otro día decía que esa misma oferta era imposible: «Me volvieron loca, haciéndome parecer que era una mentirosa». Tras luchar durante cuatro años para que le perdonaran la deuda, entre innumerables acompañamientos y acciones en el banco, escuché a María decir más de una vez en una asamblea de la PAH que *estaba enferma de los nervios*⁴⁰. En una de estas mismas asambleas en Sabadell, me senté al lado de una mujer española de mediana edad con cabello castaño y rizado que en un momento, mientras ambas mirábamos nuestro regazo, me tendió las manos para mostrarme su piel manchada, roja, irritada. Me susurró que

40 En castellano en el original [N. de T.].

su psoriasis estaba relacionada con el estrés y que el médico le había dicho que no podía hacer nada porque era algo psicosomático.

Sara, una compañera marroquí, explicó que su hipoteca le produjo traumas y mala salud:

Cuando una persona [del banco] te dice que te va a quitar [a] tus hijos, que tus hijos van a heredar la deuda y empieza a sacar babas de su boca, parece un perro que está con rabias, qué vas a reaccionar tú en los momentos. Ellos lo que quieren es esto, provocarte para que pase algo. Bueno, a raíz de esto, me han dado los nervios y estuve ingresada 10 días. Desde ahí estoy con neurólogos, neurólogos, neurólogos, porque del ojo no veo nada y ellos tampoco no saben realmente... Saben que son los nervios pero... A mí la hipoteca ha hecho mi salud como una bola que no sé cuándo pero me está explotando poco a poco, de momento me está durmiendo los pies, me está durmiendo las manos, y es una angustia que no puedes imaginar.

Los problemas de salud preexistentes casi siempre aumentan a causa del estrés, la tensión y la presión de la ejecución hipotecaria y/o el desahucio. Daniel tenía un trastorno de colon que remitió durante casi una década, pero el estrés debido a sus dificultades hipotecarias desencadenó una recaída:

Estuve hospitalizado y necesitaba una operación... Bueno, todo sucede por eso, no podía pagar y tenía los nervios de punta, todos los días tenía que ir de un lado a otro. Mi esposa también se deprimió, tenía bulimia, y luego cuando nació mi segunda hija, no sé si fue por los nervios de mi esposa o qué pasó, pero ella nació y a los nueve meses le dio una epilepsia infantil. Entonces las cosas realmente se pusieron muy, muy complicadas. Y la gente acosándote, porque había llamadas telefónicas continuas: tienes que pagar.

Este diálogo surgido en una entrevista con dos amigas de Ecuador, Marta e Isa, ilustra cómo se juntan los nervios, el estrés, el insomnio, la culpa, el miedo y la impotencia:

MARTA: Más que todo, que a uno moralmente, físicamente le destruyen [el banco, los cobradores] porque uno se queda fatal, nervioso, a uno le da... por ejemplo a mí me ha dado... no sabía qué hacer

y andaba como tonta por la calle, sin saber qué hacer, porque con esto que le llaman, que tienes que pagar. No se duerme.

ISA: No podías coger el teléfono.

MARTA: Uno ya se tiene miedo de todo. Con mi amiga [copropietaria de la hipoteca], éramos compañeras de colegio y nosotras enemistadas hasta ahora, que no tenemos buena relación porque ella: sácame de esto, sácame de esto... psicológicamente te amargan [el banco, los cobradores] porque yo ahora [estoy] nerviosa, hasta enferma del estrés, del estómago y todo. Siempre el sobresalto, no se puede dormir, se va por la calle mal, con la cabeza mal. Todo, todo. Es que uno se queda fatal. Esto me ha afectado de todas las maneras. A más de haber acabado la vida aquí, dejando todo nuestro trabajo, el dinero que se ha trabajado se ha quedado ahí.

ISA: Los años perdidos

MARTA: Y es un favor, todavía hay que agradecerles a los del banco. Que cuando dan la dación: gracias. ¿Gracias de qué?, si me han amargado la vida.

Los pensamientos suicidas y los intentos de suicidio se debatieron en profundidad con algunxs compañerxs⁴¹. Cuando recibió sus documentos de ejecución hipotecaria, Marta fue al juzgado, pero su solicitud de un abogado de oficio le fue denegada y le dijeron que no se podía hacer nada. Sintióse muy mal y sola, nos contó que de camino a casa estuvo a punto de tirarse a un tren que se acercaba:

Aquí se acaba todo, ¿a qué he venido, a acabar todo mi dinero? Mi trabajo se ha quedado todo tirado, ¿de qué ha servido todo mi sacrificio? Trabajando para pagar, día y noche, porque mi marido no tenía permiso de trabajo, pues él no podía aportar. Yo he tenido que trabajar en el día, todo el día, los fines de semana hasta las dos de la

41 Un informe realizado por el Observatorio DESC en colaboración con la PAH señala que es difícil calcular con certeza el número de personas que se han suicidado debido a su incapacidad para pagar su hipoteca. Para mostrar la magnitud del problema, citan los siguientes casos: «José Miguel Domingo, de 54 años de edad, vecino de Granada que se ahorcó el 25 de octubre pocas horas antes de ser desahuciado; Manuel G. B. de 53 años, que ese mismo día se lanzó al vacío desde su casa en Valencia tras llamar al timbre un miembro de la comisión judicial que venía a desalojarlo; y también Amaia Egaña, de 53 años, en Euskadi, que el 9 de noviembre se arrojaba desde la ventana de su casa en un cuarto piso, cuando entraba la comisión judicial del lanzamiento» (Observatorio DESC y PAH, 2013: 79).

mañana para cubrir ese dinero, y sábado hacer horas por ahí para poder llegar para pagar y a veces que ni llegábamos.

Muchas veces la gente llega a la PAH «al borde del abismo, sin deseos ni ganas de vivir», como lo expresó Carlos, algo que yo presencié en muchas asambleas. La situación que están viviendo es, esencialmente, abrumadora. Como explica Julián, «la gente que no es luchadora, pues mira cómo termina, termina suicidándose, y termina debajo de las vías del tren, pero... no les queda más que adoptar esa situación porque no, no queda otra alternativa, según ellos. Porque esto es algo que te... te sientes impotente, es algo que te marca para toda la vida. Pero si tú no das solución, esto va a estar allí». Los suicidios se reconocen con un minuto de silencio en las asambleas de la PAH. Alguien siempre declara que el/la compañero/a no se quitó la vida, sino que fue el banco quien le quitó la vida.

Préstamos fallidos, personas fallidas⁴²

Este capítulo ha mostrado cómo se mantuvieron las vidas hipotecadas y financiarizadas durante la crisis posterior a 2008, tanto a través de la experiencia vivida por lxs compañerxs afectadxs por las hipotecas, como a nivel político-económico en relación con la reestructuración del sistema financiero español. Aquí reflexiono sobre cómo estos hechos ejemplifican varios cambios fundamentales en las dimensiones biopolíticas de las hipotecas durante la crisis de la vivienda y cómo funcionaron para regular y disciplinar a la población, afianzando más profundamente las relaciones financiarizadas entre vivienda y vida.

Tras no poder pagar su hipoteca, las experiencias de lxs compañerxs afectadxs por la hipoteca sugieren que las opciones que les ofreció el banco –refinanciar, firmar una carencia, pagar lo que pudieran o contratar otro préstamo para pagar las cuotas de la hipoteca– fueron sobre todo intentos de regular la homeostasis que habían proporcionado las hipotecas, es decir, mantener el actual sistema político-económico y el «estado de vida» (Foucault, 2003: 246) basado en la especulación

42 Recordemos el doble sentido de non-performing, «moroso», pero también que no rinde, improductivo, fallido. Este impacto subjetivo del ser moroso como ser fallido se analiza en este apartado [N. de T.].

financiera con el endeudamiento y con la vivienda-vida financiarizada. Esto pareció ser especialmente cierto al comienzo de la crisis cuando, por un lado, la crisis se describía en términos generales como algo temporal, mientras que, por otro lado, los bancos «ocultaban la realidad», como explicó el banquero jubilado Manel, para hacer que sus balances parecieran mejores. Algo esencial para mantener esta dinámica fue el papel subjetivo profundamente arraigado de la deuda y de la propiedad (hipotecada) de la vivienda, como lo expresó, por ejemplo, Isa cuando dijo: «No quería dejar de pagar, yo no quería dejar de pagar, te cuesta mucho aceptar lo que está pasando». La naturaleza profundamente arraigada de esta subjetividad endeudada subraya el papel fundamental que desempeña, al permitir que el capitalismo construya un puente entre el pasado y el presente con el futuro (Lazzarato, 2012), para garantizar la estabilidad y la continuidad de la circulación de capital. Esta subjetividad endeudada se produce por medio de relaciones tanto racializadas como de clase social.

Además, la mayoría de lxs compañerxs que entrevisté, al igual que innumerables personas que acudieron a la PAH, aceptaron acuerdos de refinanciación a pesar del desempleo generalizado, el aumento de la precariedad y la caída en picado de los precios de la vivienda. Esto último reforzó la desigualdad urbana socioespacial existente: la caída de los precios de la vivienda en las periferias de Barcelona y Sabadell, donde la mayoría de los inmigrantes de bajos ingresos y lxs afectadxs por las hipotecas españolas compraron durante el pico del *boom* inmobiliario, fue incluso más pronunciada que el descenso en el precio medio de la vivienda en el resto de Cataluña y de España. Se trata de espacios que ya estaban marcados por una historia de marginalidad, donde se asentaron españoles de clase trabajadora que emigraron del sur de España durante la dictadura, y luego en la década de los 2000, durante el *boom*, vendieron sus propiedades por un pastón. Las experiencias analizadas en este capítulo muestran cómo el endeudamiento hipotecario opera como una relación socioespacial en múltiples niveles, conectando la vida con los flujos financieros globales y reforzando la desigualdad socioespacial urbana existente (Harker y Kirwan, 2019; Wyly *et al.*, 2009).

Al mismo tiempo, quedó claro que la deuda y el riesgo inmobiliario, este último mercantilizado a través de la titulización (Bryan, Martin, y Rafferty, 2009; Dillon y Lobo-Guerrero, 2008), se volvieron *demasiado* arriesgados, penetrando en todo el sistema financiero español. El rescate público y la reestructuración del sistema financiero español, respaldados

por la UE, estuvieron condicionados por obligaciones que ilustran el papel periférico de España en la configuración europea. Estas condiciones incluían desviar la deuda y los activos «tóxicos» de las entidades financieras seminacionalizadas y totalmente nacionalizadas a la SAREB, realizar pruebas de estrés y obligar a todos los bancos españoles a reclasificar la deuda fallida. Las pérdidas se socializaron y las ganancias se privatizaron, ya que las pérdidas sistémicas y el riesgo sistémico se eliminaron en un intento de establecer una nueva homeostasis en el contexto de una devaluación masiva. Las herramientas financieras creadas o reconfiguradas por el Estado español para maximizar las ganancias de los inversores atrajeron el capital internacional y a grandes inversores corporativos para comprar deuda y activos «tóxicos» improductivos que aparecían en el mercado, reiniciando el crecimiento económico.

Cuando analizamos las condiciones y las realidades que había detrás de las deudas «tóxicas» y de los préstamos «fallidos», vemos que se pueden conceptualizar desde su otro lado: personas «tóxicas» o «fallidas». En otras palabras, un préstamo hipotecario fallido está en manos de una persona fallida, que se considera en general como alguien que no ha podido «ajustarse el cinturón» para pagar su préstamo. Las presiones y las amenazas del banco o de los cobradores de deudas para que paguen sirven para colocar las demandas de los acreedores en el trabajo actual y futuro recogido en los contratos de préstamos hipotecarios. El sentimiento corporal y la realidad vivida de ser una persona en deuda —manifestada en la culpa, el miedo, la vergüenza, los graves impactos mentales y de salud, los problemas familiares y los pensamientos suicidas o los intentos de suicidio vividos por lxs compañerxs al convertirse en deudorxs «fallidxs»—, reflejan la amplia evidencia cuantitativa de los vínculos causales entre la deuda y la salud mental (Davies, Montgomerie y Wallin, 2015). Yo planteo que se trata de experiencias corporales vividas por personas que han sido objetivadas o proletarizadas por el sistema financiero, pero que «fracasan» como vías para la extracción de renta financiera. En otras palabras, son los impactos en el cuerpo cuando la vida deja de ser una estrategia de acumulación (Harvey, 1998). El hecho de que estos impactos tengan dimensiones claramente racializadas y de género refuerza la importancia de investigaciones como las de Montgomerie y Tepe-Belfrage (2017) y las de Harker, Sayyad y Shebeita (2019), por nombrar solo dos estudios que analizan y explican las múltiples formas de opresión (Charusheela, 2013) que están siempre presentes en las relaciones de deuda.

Pero en el caso que nos ocupa, a medida que avanzaba el proceso de proletarización —a medida que lxs afectadxs por las hipotecas eran «gastados» (Dean, 2012) como objetos financieros de especulación—, no eran «desechados», porque debían la deuda de por vida. En otras palabras, en lugar de condonar o dar de baja la deuda como irrecuperable, el banco que originó el préstamo hipotecario o la entidad financiera que lo compró mantuvieron un control sobre el firmante de la hipoteca y los avalistas porque la relación hipotecaria les da derecho a reclamar una parte de cualquier valor futuro producido. Esto corrobora la afirmación de Lisa Adkins (2018) de que la deuda no solo es una relación social, sino algo que reconfigura completamente lo social.

Además, se hizo evidente una jerarquía en la proletarización de la vida hipotecada, lo que ilustra el desarrollo desigual de las ecologías de la deuda (Harker 2020). En la parte superior, lxs compañerxs españolxs de ingresos medios-altos solo tenían que dar cuenta directamente de sus vidas, ya que debido a sus propiedades anteriores y a sus ingresos, el banco no exigió avalistas para su préstamo hipotecario. En la parte media, lxs compañerxs españolxs de bajos ingresos a menudo hacían que sus padres firmaran como avalistas, incluyéndolos a ellos y, a menudo, a sus propiedades pagadas hace mucho tiempo, en el proceso de cobro de deudas. En la parte inferior de la jerarquía estaban lxs compañerxs inmigrantes no europexs de bajos ingresos que a veces tenían familiares o amigos, ya fuera con hipotecas o viviendo como inquilinos, que podían actuar como coprestatarios o avalistas, o conocidos que les presentaban agencias inmobiliarias o entidades financieras cuyos préstamos hipotecarios también firmaron a cambio. Estas personas también se convirtieron en objetos que podían ser proletarizados si el principal firmante de la hipoteca era «fallido». Así lo expresó claramente la compañera ecuatoriana María: «Yo siempre le pedía al banco que me condonara la deuda. Me dijeron que no me la iban a condonar porque aunque fuera insolvente y no tuviera nada, la deuda era para toda la vida. Tienen a seis personas a las que pueden cobrar, porque había cuatro avalistas y dos propietarios». Aunque todxs lxs compañerxs fueron proletarizadxs a pesar —y a través— de las relaciones racializadas y de clase social, los hechos muestran que la vida de la mayoría de los signatarios de ingresos bajos o medios, por sí sola, no era suficiente. Estos signatarios necesitaban sumar otras vidas a la suya —los bienes presentes y futuros de los avalistas o de los coprestatarios— para garantizar la seguridad del sistema. Este hecho subraya cómo operan las

realidades de clase social y racializadas para proteger las vidas «valoradas» (Bhattacharyya, 2018; Mitchell, 2010). En resumen, vale la pena sacrificar parte de la vida (de bajos ingresos y no europea) –o convertirla en extranjera y excluirla, como subraya Goldstein (2014) cuando analiza la fuente etimológica de la palabra *foreclose*⁴³ [ejecutar una hipoteca]– para garantizar la continuación de la titulización de las vidas y de las deudas valoradas, no fallidas.

El proceso de proletarización que se desarrolla a medida que los bancos o los fondos de inversión intentan recuperar las vías de extracción de rentas «fallidas», ya sea mediante la refinanciación de préstamos hipotecarios o la venta de deuda hipotecaria, subraya una experiencia comentada por algunxs compañerxs y mencionada en innumerables asambleas: cómo el banco trata a las personas como si fueran números. Las narrativas sobre los hogares embargados en los Estados Unidos e Inglaterra también emplean este mismo lenguaje (Fields, Libman y Saegert, 2010; Nettleton y Burrows, 2000). Las siguientes afirmaciones ejemplifican la proletarización de la deuda hipotecaria, siendo reducidos a un número en el sistema para avanzar en la especulación financiera: «El banco es una máquina de hacer dinero», dijo Nuria en una asamblea de la PAH, «somos números». O como decía en una asamblea una joven pareja española que había dejado de pagar su préstamo y cuyos padres avalaron su préstamo hipotecario refinanciado de 220 000 euros: «Eres un número, un producto, al banco no le importas nada». Julián comentó en una entrevista: «No tienen miramiento [el banco] hacia la sociedad, van por lo que van. Dinero, dinero... El banquero no te habla de otra cosa más que de números. O sea, está viendo cómo sacar partido. Cómo sacar una tajada para el banco». Finalmente, Joan subrayó cómo cuando se titulizaban las hipotecas de las personas, sus vidas se convertían esencialmente en números, vendidos a entidades financieras para especular con ellos. Cuando una familia ya no puede pagar, dijo Joan, la entidad realmente «gestiona una cartera de porquería. ¿Qué somos? Porquería, escoria». La vida es devaluada al estatus de un bono basura.

Este capítulo ha explicado claramente cómo instrumentos como la SAREB y las SOCIMI, que han surgido a través de la reestructuración

43 *Foreclose*, en inglés, además de «ejecutar una hipoteca», también significa, prevenir, impedir, excluir, cerrar, frenar, expulsar, descartar, rechazar. Siguiendo esta etimología Lacan acuñará el término *forclusión*, como mecanismo de la psicosis, al producirse un rechazo del significante (como traducción del concepto *Verwerfung* de Freud) [N. de T.].

del sector financiero, son ejemplos de herramientas que crea el Estado para crear nuevos mercados y contrarrestar la falta de liquidez de los activos inmobiliarios (Byrne, 2015). Los cambios legislativos y de política que acompañan a estos instrumentos, como explica Gotham (2006: 268), «crean nuevas condiciones políticas y económicas que permiten a los sectores de las clases poderosas acceder a nuevas fuentes de capital disponibles para la transformación y la construcción del mercado». Estas herramientas se parecen a las innovaciones financieras en la titulización, en particular los valores respaldados por hipotecas residenciales, desarrolladas por el banco malo de los Estados Unidos llamado Resolution Trust Corporation (RTC), creado después de la crisis de los ahorros y los préstamos en los Estados Unidos a finales de la década de 1980. Fue a partir de ese contexto cuando surgió la titulización y dio forma a un mercado de miles de millones de euros para maximizar la disposición de préstamos morosos, integrándolos en mercados de capital más grandes (Ashton, 2009), un proceso que se extendió por medio del mercado de viviendas de alquiler a través de valores respaldados por el alquiler (Fields, Kohli y Schafran, 2016). Dado que herramientas como las SOCIMI actúan para vincular fuertemente los mercados inmobiliarios locales con los flujos globales de capital, en un intento por superar la crisis, pueden conducir a otro ciclo de vivienda-vida financiarizada, aunque diferente, y en última instancia, a otra crisis a medida que el capital ficticio es atraído en masa a los mercados secundarios y desencadena otra burbuja especulativa.

Conclusiones

En este capítulo se han analizado las continuidades, las estrategias cambiantes y las consecuencias de mantener las vidas hipotecadas durante la crisis post-2008 en la región metropolitana de Barcelona. A partir de las declaraciones que celebraban el éxito del modelo económico español y su sistema financiero en 2008, los Gobiernos socialistas y posteriormente los conservadores adoptaron las condiciones de la UE para gastar al menos 63 000 millones de euros para rescatar y reestructurar el sistema financiero. He vinculado esta gestión político-económica de la crisis de 2008 con las experiencias de compañerxs afectadxs por las hipotecas para analizar por qué las personas dejaron de pagar sus préstamos hipotecarios, las respuestas de las entidades financieras y los

efectos que experimentaron las personas en sus vidas y en sus cuerpos. Hemos aportado algunas reflexiones teóricas importantes, más generales, estudiando cómo el conjunto de técnicas regulatorias y disciplinarias subyacentes a las hipotecas se reconfiguró en el periodo posterior a la crisis de 2008, cuando las entidades financieras –y posteriormente los inversionistas de deuda en dificultades y otros fondos buitres– intentaron mantener la extracción de rentas de hogares afectados por hipotecas (sub/desocupados), lo que a su vez tuvo graves consecuencias en la vida cotidiana de las personas.

En primer lugar, mantener o desechar las vidas hipotecadas equivale, ante todo, a mantener la circulación de capitales y/o la seguridad del sistema. Los ejemplos de este capítulo ilustran cómo cambiaron los actores –de 45 cajas de ahorros y 8 bancos durante el *boom* a 15 bancos y una infinidad de fondos buitres internacionales durante la crisis– pero el objetivo de apropiarse de la mayor cantidad posible de renta de los hogares hipotecados, a través de diferentes estrategias, se mantuvo inamovible. La naturaleza de las hipotecas como tecnología de poder cambió en este periodo para asegurar la circulación de capital, a medida que se acentuaban los mecanismos disciplinarios mediante presiones y/o amenazas a los hogares hipotecados para que pagaran su deuda. «La circulación», como señalan Michael Dillon y Luis Lobo-Guerrero (2008: 268), «está relacionada con los flujos, pero los flujos deben ser monitoreados y regulados». Cuando se hizo evidente que los hogares hipotecados no podían pagar, que los préstamos estaban en mora, que las personas y sus coprestatarios y/o avalistas (cruzados) estaban en mora y que los costes para el banco superaban los beneficios, la deuda se vendió por una fracción de su valor al mejor postor. Las vidas endeudadas con hipotecas se implicaron aún más en el funcionamiento de los mercados financieros y las transacciones. La reclasificación extensiva de la deuda, que en parte impulsó este proceso, puede verse como un sacrificio de ciertas vidas, con una valoración diferencial de la vida basada en la raza, el género y la clase social subyacente, para garantizar la seguridad de todo el conjunto, para garantizar que el sistema continúe existiendo para que fluya el tipo «correcto» o «rentable» de capital circulatorio y, por tanto, el tipo correcto de vida.

En segundo lugar, la naturaleza profundamente entrelazada de los mecanismos regulatorios y disciplinarios relacionados con las hipotecas se hizo evidente al observar los impactos de no pagar la hipoteca sobre la vida y el cuerpo, impactos que son tanto de género como racializados.

Foucault (1991: 26) afirma que «el cuerpo solo se convierte en fuerza útil cuando es a la vez cuerpo productivo y cuerpo sometido». Frente al desempleo generalizado, en muchos casos un cuerpo deja de ser productivo pero permanece sometido, afectado sobre todo en el plano *subjetivo*, lo que se refleja en personas que se sienten culpables y avergonzadas por no poder pagar, viviendo importantes problemas familiares y con una serie de efectos en la salud física y mental. Son sentimientos individuales e individualizantes, tanto inculcados como autoimpuestos, como persona que ha fracasado ante los ojos de la sociedad, fracasado en ser un empresario de sí mismo. La dimensión de género entra en juego, ya que las mujeres suelen llevar la peor parte de las tareas de reproducción social en el ámbito doméstico, manteniendo empleos con muy bajos salarios que permiten a la familia alimentarse y cubrir las necesidades básicas, mientras que al mismo tiempo pueden ver amenazado el bienestar de su familia si no pagan de inmediato. Las técnicas disciplinarias directas del banco o de los fondos de inversión (presiones y/o amenazas para que pagues) se combinan con una autodisciplina profundamente arraigada. Esto es clave: la entidad que reclama la deuda se aprovecha de esto, tal y como apunta Ángela: «Juegan con tener prisa, juegan con tu miedo, con que no sabes qué hacer, con que no tienes tiempo para consultar a nadie». Esto revela la poderosa naturaleza de las relaciones de deuda, basada en una moralidad casi universalmente inculcada, que integra sentimientos de cuidado por la familia y el hogar.

Finalmente, en este contexto, el papel de las hipotecas como una «forma secundaria de explotación» (Harvey, 1982: 285) se hizo claramente visible, cuando los precios de la vivienda se desplomaron y el desempleo aumentó, afectando a cerca de una cuarta parte de los residentes españoles y a más del 40 % de los inmigrantes no europeos. Además, el sistema continúa gracias a la socialización de las pérdidas y la privatización de los beneficios, tal y como se ha visto a través del rescate y de la reconfiguración del sistema financiero español. La economía de la deuda, por lo tanto, parece ser una nueva ola histórica de proletarización (Babliar, 2013). El resultado es que las personas que antes tenían una hipoteca se están convirtiendo en un proletariado sin hogar, desahuciado y además endeudado de por vida con sus acreedores debido a la Ley Hipotecaria española que reclama sus bienes presentes y futuros, o un proletariado endeudado que, sin embargo, es «en términos materiales y de clase-vivienda, apenas distinguible de los inquilinos... simplemente pagan el alquiler al nuevo arrendador» (Wyly *et al.*, 2009: 338). En esta

Préstamos fallidos, personas fallidas

línea, una afirmación más provocativa proviene de una de las cofundadoras y exportavoz de la PAH, Ada Colau, quien describió ser deudor hipotecario como «la forma perfecta de extorsión y esclavitud» (Muriel, 2012: s.n.).

Sin embargo, afortunadamente este sistema no es tan definitivo y está siendo cuestionado, criticado y alterado. El siguiente capítulo se dedica a analizar cómo se han roto estas dinámicas, a través de los relatos de lxs compañerxs y de sus acciones y experiencias con la PAH en la región metropolitana de Barcelona.

Capítulo 4.

La formación del sujeto político en las luchas para deshipotecar la vida

Tras habernos centrado en los fundamentos históricos y contemporáneos de la vivienda-vida financiarizada y de la biopolítica de la hipoteca en la región metropolitana de Barcelona, este capítulo analiza lo que sucede cuando las personas comienzan a romper colectivamente las relaciones de deuda, tanto material como subjetivamente. En otras palabras, analiza el surgimiento del sujeto político a medida que la vida comienza a ser «activa»⁴⁴ nuevamente, aunque de una manera nueva y disruptiva. En concreto, analizo cómo el *statu quo*, que mantuvo estados de vida valorados diferencialmente basados en la financiarización de la vivienda y de la vida misma, se rompe cuando las personas se niegan a hacer lo que se «espera» de ellas, aceptan su incapacidad para pagar y ven el *boom* de la vivienda como una estafa, luchan por la condonación de la deuda y emprenden acciones colectivas para defender la igualdad en el acceso a la vivienda.

Cuando las personas dejan de pagar su hipoteca son vistas como fallidas y «malas» deudoras: su préstamo fallido los equipara a ser personas fallidas. Los morosos hipotecarios son un «marginado» a los ojos

44 Hemos visto que la autora juega con la palabra *performing*, en un doble sentido. Antes la ha utilizado en la expresión *non-performing* (que significa moroso, en deuda, hablando de un préstamo, o que no rinde, fallido, incapaz –hablando de una persona– y que se emplea en el título del libro); aquí utiliza *performing* en el sentido de capacidad de actuar, de agencia, cuando se rompe con la deuda (cuando ya no se es moroso –*non-performing*– y se es activo, capaz, eficaz) [N. de T.].

del sistema dominante, «a los que se les niega una identidad en un orden político dado» (Rancière, 1992: 61). Aquí analizo cómo estos «marginados» reclaman y reconfiguran su posición a través de la lucha por el derecho a la vivienda en la región metropolitana de Barcelona. Teniendo en cuenta a la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), utilizo la lente de la subjetivación política para comprender cómo las posiciones y las identidades de las personas afectadas por la hipoteca se reconfiguran a través de las asambleas y las acciones. La subjetivación política se analiza aquí como «la defensa de la igualdad, o la gestión de un mal, por parte de personas que están juntas en la medida en que están en medio» (Rancière, 1992: 61). Por «en medio», Rancière se refiere a estar en medio de identidades o de estados nominales. Como morosos y deudores hipotecarios, los miembros de la PAH comienzan a cuestionar su proletarización por parte del capital financiero mediante la participación en luchas colectivas por su liberación —y la de otras personas— de la deuda hipotecaria, y por la igualdad en el acceso a la vivienda. Los procesos en los que se implican reconfiguran el campo de la experiencia (Rancière, 1999: 40) y alteran el sistema jerárquico y patriarcal dirigido por expertos que le dicen a uno que haga ciertas cosas y que actúe de cierta manera en espacios determinados, lo que Rancière (2001: Tesis 7) llama la «división de lo sensible». Al mismo tiempo, las dinámicas racializadas que subyacen en la relación hipotecaria, y que están siempre presentes en la sociedad en general, no son abordadas abiertamente por el movimiento, lo que significa que algunos elementos estructurales más fundamentales de la división de lo sensible quedan sin cuestionar de forma explícita.

Para desarrollar estos argumentos, expongo las principales actividades de la PAH durante el auge del movimiento en 2013-2014, en concreto las asambleas colectivas semanales y las acciones directas periódicas: paralización de desahucios, entradas/ocupaciones de bancos y ocupación/recuperación de viviendas vacías propiedad de los bancos. Estas actividades de constitución colectiva convierten a los sujetos financiarizados hipotecados en sujetos políticos al interrumpir el poder regulatorio y disciplinario de las hipotecas, desafiando fundamentalmente su dinámica subyacente de apropiación de la renta financiera. En otras palabras, las personas «se niegan a ser población» (Foucault, 2007: 66), que debía ser regulada y disciplinada por las relaciones y normas subyacentes a su hipoteca, y defienden ellas mismas la igualdad en el acceso a la vivienda. Este proceso, sin embargo, no es uniforme y se enfrenta a retos y tensiones. En este capítulo surge una secuencia no lineal de liberación de la vida de la deuda, y por

ello sostengo que la subjetivación política no es solo un evento o un acto de ruptura, como proponen teóricos políticos como Jacques Rancière y Alain Badiou, sino una acumulación de prácticas aprendidas colectivamente. También reflexiono sobre las contradicciones que existen en el seno de la potente noción de colectivismo des/poseivo de Ananya Roy (2017), específicamente la relación de los movimientos de los pobres, uno de los cuales es la PAH, con el dispositivo de la propiedad.

La PAH: orígenes, surgimiento y demandas

La PAH es un movimiento abierto, no afiliado a ningún partido, que surgió en Barcelona en 2009 en medio de un contexto creciente (y sin respuesta) de morosidad, ejecuciones hipotecarias y desahucios. La PAH denuncia la realidad que ha hecho que cientos de miles de familias no puedan pagar su hipoteca, enfrentándose a ejecuciones hipotecarias y a desahucios, y busca garantizar el derecho a una vivienda justa y asequible para todos y todas. Al igual que los movimientos contra los desahucios en Chicago (Estados Unidos) y en el Cabo Occidental (Sudáfrica) (MirafTAB y Wills, 2005; Roy, 2017; Salo, 2015), la PAH emplea el lenguaje del derecho humano a la vivienda con la intención de poder disfrutar el ejercicio de este derecho.

Varios de los activistas antiglobalización que fundaron la PAH en Barcelona participaron anteriormente en un grupo llamado Miles de Viviendas, que buscaba popularizar la ocupación de viviendas en el año 2003, aunque sin éxito y en medio de diferencias y conflictos dentro del movimiento de ocupación (Mir Garcia *et al.*, 2013). El precursor directo de la PAH, V de Vivienda, surgió de Miles de Viviendas como un sector militante de la Plataforma por una Vivienda Digna de ámbito nacional, exigiendo el cumplimiento del artículo 47 del derecho constitucional a la vivienda. En 2006 movilizó a miles de personas en Barcelona y Madrid para protestar bajo el emblemático lema «no tendrás casa en la puta vida» (Prieto Serrano, 2014). Sin embargo, a pesar de las sentadas, las protestas y las parodias de los años siguientes, Susana Aguilar Fernández y Alberto Fernández Gibaja subrayan que la comunicación, el enfoque y las tácticas de V de Vivienda movilizaron en gran medida a jóvenes y estudiantes, sin llegar a los inmigrantes ni a otras personas que tenían dificultades para acceder a la vivienda durante el *boom* (2010). Se trataba además, como apuntan dos de los cofundadores

de la PAH, Ada Colau y Adrià Alemany (2012), de un movimiento minoritario que se enfrentaba a una sociedad mayoritariamente propietaria que, durante el *boom*, veía cómo su patrimonio (la vivienda) se revalorizaba de forma sostenida.

Pero el estallido de la burbuja inmobiliaria cambió estas condiciones. También obligó a V de Vivienda a reinventarse, por un lado, para responder a la ola de desahucios hipotecarios, y por el otro, para señalar el fracaso del modelo que lo creó (Colau y Alemany, 2012). Colau, Alemany y otros activistas, trabajaron con algunas personas para organizar la primera asamblea de la PAH en Barcelona, en febrero de 2009, atrayendo a cuarenta personas, en su mayoría inmigrantes no europeos, que se enfrentaban a la ejecución hipotecaria, a través de carteles pegados en cabinas telefónicas y en centros gubernamentales de servicios sociales (Blanchar, 2014). Sin embargo, los fundadores de la PAH Barcelona señalaron que al principio fue difícil porque en los talleres o en las sesiones dirigidas por abogados, las personas casi se daban codazos para poder hablar sobre su propio problema. Lo que finalmente funcionó fueron «asambleas colectivas y abiertas para generar un espacio de confianza, donde las personas pierdan el miedo, se empoderen y se den cuenta de que solos no pueden pero juntos sí pueden» (Domingo, citado en Blanchar, 2014: s.p.). En lugar de dar asesoramiento experto, la PAH se basó en el principio del aprendizaje colectivo y la generación de conocimientos mediante la unión de activistas y de personas afectadas por las hipotecas como iguales. Así lo ilustra una frase de la guía básica de la PAH: «Las hipotecas nos afectan a todos y a todas: las políticas de vivienda del *boom* inmobiliario, la estafa hipotecaria y la mala praxis bancaria están en el origen de la crisis que hoy condena a millones de personas al paro y a la precariedad» (PAH, 2014: 6).

Las prácticas de cuidado de inspiración feminista (Santos, 2020) también facilitaron el desarrollo del movimiento. Las asambleas colectivas de asesoramiento pronto comenzaron a tener lugar semanalmente, junto con una asamblea de coordinación y reuniones de ayuda mutua, que servían para discutir sentimientos de pérdida, miedo o vergüenza en un formato más íntimo y no estructurado. Se crearon así diferentes tipos de espacios colectivos donde lxs compañerxs podían aprender información práctica pero también compartir sus experiencias, sentimientos y emociones con diferentes grados de intimidad, en marcado contraste con la lógica individualizadora y matemática de las relaciones hipotecarias y las «soluciones» impuestas de arriba hacia abajo que habían recibido hasta la fecha.

Las prácticas de inspiración feminista de la PAH también se reflejan en la fuerte presencia de mujeres en el movimiento, en parte porque la cultura patriarcal dominante hace que muchos hombres no quieran o no puedan pedir «ayuda», y que además se sientan incómodos hablando de sus experiencias de endeudamiento, ya que esto indica que han fracasado como responsables del mantenimiento de la familia. Esto también significa que las mujeres a menudo se encuentran en situaciones más complejas, al tener que mantener un empleo mal remunerado (si están empleadas), gestionar las responsabilidades reproductivas y de cuidado, y liderar la lucha por la condonación de la deuda de su hogar. El predominio de las mujeres en el movimiento a veces se refleja en el lenguaje, donde en algunas PAH las personas siempre hablan en femenino plural (compañeras) en lugar de usar el masculino genérico estándar (compañeros).

También comenzaron a realizar acciones de calle, ante el silencio del Gobierno y los bancos. Mientras tanto, la PAH estableció sus tres demandas innegociables: primero, cambiar retroactivamente la Ley Hipotecaria española para que durante los procedimientos de ejecución hipotecaria el banco cancelara toda la deuda hipotecaria pendiente a cambio de la casa (dación en pago); segundo, detener todos los desahucios de viviendas principales y únicas; y tercero, transformar casas vacías, que estaban en manos de instituciones financieras, en viviendas sociales. La última demanda busca difundir una modalidad alternativa de propiedad bajo la forma de viviendas de alquiler social administradas por el sector público (Blomley, 2004). En la actualidad, este tipo de viviendas constituye una pequeña parte del 2 % del parque de viviendas sociales de España.

El modelo de asamblea local de la PAH se extendió a medida que un número cada vez mayor de familias en Cataluña y España se enfrentaban a ejecuciones hipotecarias, desahucios y deudas de por vida. La caída en picado de los precios de la vivienda y la incapacidad de declararse en bancarrota personal hacía que una vez que el banco subastaba sus casas, los antiguos propietarios tenían una deuda significativa que también incluía intereses y costes legales. Había unas pocas PAH en la región metropolitana de Barcelona hasta 2011, pero se multiplicaron en toda España después de las ocupaciones de las plazas por Los Indignados del 15M en mayo de 2011, inspiradas en la Primavera Árabe y precursoras de Occupy Wall Street. La coordinación entre las PAH se hace a través de asambleas mensuales de los 74 grupos de la PAH de Cataluña y de una reunión bianual de los más de 220 nodos de la PAH en toda España, con listas de correo electrónico y otras herramientas en línea utilizadas

por las comisiones de coordinación de la PAH catalana y española para comunicarse y organizarse entre asambleas.

Es importante subrayar que cada PAH surge de un contexto y de una dinámica específicos. Las condiciones, experiencia y capacidad de cada lugar, junto con las necesidades específicas que surgen dentro de cada PAH, inciden en su forma de organizarse e involucrarse en campañas y acciones. En algunos lugares, los propios afectados por las hipotecas establecen su PAH local, mientras que otras surgen de movimientos ya existentes. Por ejemplo, la PAHC de Sabadell –donde la «C» significa crisis nació en marzo de 2011 a partir de una red anticapitalista que agrupaba a colectivos feministas, okupas, socialistas e independentistas de la ciudad. Como decía un ex portavoz, la PAHC Sabadell vio poderosas posibilidades políticas en el proceso de organización de la PAH para las reformas legislativas. En particular, destacaba que si no se hacían reformas institucionales, en un futuro se podrían generar condiciones para ejercer el valor de uso de la vivienda sobre su valor de cambio a través de la desobediencia, generando un movimiento de ocupación de nuevo orden. La estructura de PAHC Sabadell se integró deliberadamente en una asamblea unitaria, con coordinación de movimientos y asesoramiento colectivo en la misma tarde, en lugar de ser en dos días diferentes como en Barcelona, para garantizar que las personas afectadas por las hipotecas participaran en un proceso de politización más amplio.

Aunque se encuentran entre dos de las PAH más fuertes de Cataluña y España, Sabadell y Barcelona ilustran la heterogeneidad del movimiento, que surge de condiciones materiales, configuraciones urbanas y estrategias organizativas específicas. Por ejemplo, durante mi vinculación con la PAH como investigadora en 2013-2014, la PAH Barcelona asesoraba únicamente en casos relacionados con la hipoteca, mientras que la PAHC Sabadell asesoraba en todos los problemas relacionados con la vivienda: hipoteca, alquiler, ocupación y otros. De hecho, la PAHC Sabadell pasó de tener tres cuartas partes de sus casos relacionados con hipotecas en 2013, a tener menos de la mitad en 2014 (PAHC Sabadell, 2014). Desde entonces, esta tendencia se ha vuelto más pronunciada. La PAHC Sabadell también es más diversa racialmente, con proporcionalmente más miembros marroquíes y de otros países africanos afectados por hipotecas y problemas de vivienda que Barcelona, mientras que en Barcelona la mayoría de los miembros no españoles son latinoamericanos. Estas dos diferencias, sobre el tipo de problemas de vivienda abordados y la composición racial de los compañerxs, reflejan en parte la dinámica metropolitana en la que se sitúan

estas dos PAH y en parte reflejan sus estrategias organizativas. Por último, estas dos plataformas tienen posiciones políticas que a menudo están en tensión: Sabadell es abiertamente anticapitalista, con un claro discurso obrero y antifascista, mientras que Barcelona no se posiciona explícitamente en estos temas, aunque podría decirse que tiene un enfoque feminista, reflejado, por ejemplo, en el uso del lenguaje. La tensión sobre posiciones políticas refleja las antiguas relaciones de varios fundadores de ambas plataformas, que han interactuado, y en ocasiones chocado ideológicamente, en un activismo más amplio de okupación y antiglobalización en la década de 1990, así como el papel dominante de Barcelona en las redes de coordinación regionales y nacionales.

Dejando de lado las especificidades locales y las tensiones más amplias, todas las PAH están unidas en su lucha por el derecho universal a una vivienda digna y asequible, no condicionada por el endeudamiento extremo, la precariedad de los mercados de alquiler o la extrema dificultad para acceder a la vivienda social. Su estrategia general es presionar a la administración para que implemente las tres demandas de la PAH y, ante respuestas estructurales y prácticas insuficientes en todos los niveles, para defenderlas colectivamente a través de diversas acciones. En este sentido, utilizan el enfoque de acción legal de doble vertiente seguido por la Campaña Antidesahucio de Chicago, con una visión clara tanto de la importancia como de las limitaciones de comprometerse con marcos de derechos (humanos) nacionales e internacionales más amplios (Roy, 2017). La campaña legal nacional más emblemática de la PAH recogió con éxito 1,6 millones de firmas para apoyar una Iniciativa Legislativa Popular (ILP) presentada al Congreso español en abril de 2013, que busca integrar las tres demandas de la PAH en el marco legal español. Aunque sin éxito, este proceso se repitió a principios de 2015 con el Gobierno catalán, incluyendo también medidas para abordar la pobreza energética. La ILP catalana fue aprobada por unanimidad en julio de 2015, aunque parte de ella fue posteriormente derogada por los tribunales constitucionales españoles con el argumento, surreal, de que creaba desigualdad territorial. La PAH también dirige sus demandas y presiona al gobierno local. Simultáneamente a las acciones judiciales dirigidas institucionalmente, acciones periódicas como movilizaciones callejeras, denuncias a políticos en actos públicos (escraches), ocupaciones de ferias inmobiliarias, ocupaciones de ayuntamientos, entre otras, se llevan a cabo junto con acciones más habituales. Las tres acciones directas más comunes durante el auge de las actividades de la PAH, descritas en detalle

más adelante en este capítulo, incluyen la paralización de desahucios, la ocupación de viviendas vacías propiedad de bancos y acciones/ocupación de bancos para exigir la condonación de la deuda hipotecaria.

A pesar del amplio apoyo popular, la PAH ha sido satanizada en particular por el Partido Popular (PP), que tuvo la mayoría en el Gobierno nacional de 2011 a 2015. Tras acusar al portavoz de la PAH de apoyar «el entorno de ETA» y de llevar una «estrategia política radical» (ABC.es, 2013), la presidenta del PP de Madrid acusó a las personas que participan en escraches de ser «imitadores del matonismo de los seguidores de ETA en el País Vasco», «violentos acosadores» y «émulos de los peores totalitarismos de la Historia» (Público.es, 2013). Esto fue repetido, entre otros, por la secretaria general del PP, llamando a los escraches «puro nazismo» (Manetto, 2013). Tales afirmaciones ilustran cómo, a ojos del PP y en su discurso, la PAH representa a la parte de los sin-parte, de los que no «pertenecen» al orden existente.

Asambleas consultivas colectivas: preparando el escenario para el acto político

Las personas con problemas hipotecarios, en distintas fases de impago, ejecución o desahucio, suelen entrar en contacto con la PAH por primera vez a través de una asamblea colectiva de asesoramiento semanal. En estos espacios, los miembros de la PAH describen las tres fases de la ejecución hipotecaria y los pasos a seguir en cada fase (Cuadro 4.1), seguido de un proceso de asesoramiento colectivo donde las personas afectadas por la hipoteca explican su situación y reciben apoyo y orientación de la asamblea. En la mayoría de los casos, como el de los compañerxs que entrevisté, más de las tres cuartas partes de las entre 80 y 160 personas que asistían a las asambleas cada semana se encontraban en una de las tres fases de la pérdida de vivienda: la de no poder pagar su hipoteca (ya sea por incumplimiento del pago o por estar a punto de hacerlo), la de la ejecución hipotecaria, o la de un desahucio inminente. Especialmente desde 2014, cada vez son más las personas que acuden a la PAH con desahucios de alquiler o de ocupación, siendo estos últimos mayoritariamente los que no tienen otra opción que ocupar una casa tras los desahucios por alquiler o hipoteca. El resto de asistentes, menos de la cuarta parte del total, son activistas no afectados por la hipoteca y personas afectadas por la hipoteca que han resuelto su caso y siguen apoyando a otras personas en la PAH.

Cuadro 4.1. El asesoramiento de la PAH durante el proceso de ejecución hipotecaria

Fase 1: Empiezan los problemas y no puedes pagar tu hipoteca

¿Cuándo dejar de pagar tu hipoteca? Tú decides. Pero el banco no empezará a negociar hasta que dejes de pagar. Pagar solo una parte de la cuota mensual es como tirar el dinero. Lo más importante es primero comprar alimentos y cubrir las necesidades básicas de tu familia.

Antes de empezar a negociar con el banco, la PAH puede asesorarte pero debes saber lo que quieres: dación en pago (condonación de la deuda a cambio de la vivienda), quita parcial de la deuda, o alquiler social (alquiler fijado en un máximo del 30 % del ingreso familiar).

Comprueba si cumples con los requisitos del Código de Buenas Prácticas del Gobierno, aunque una proporción muy pequeña de personas cumple con los criterios.

Desde la página «documentos útiles» de la web de la PAH, descarga y adapta el formulario de solicitud de dación en pago (y de alquiler social si lo deseas) de la PAH. Imprime dos copias y entrega una en tu banco; ambas deben estar firmadas y selladas. Guarda una copia para ti, y seguir estos pasos:

- Insistir, insistir e insistir, porque el banco a menudo no acepta el formulario. Si se niegan a firmarlo, pide la hoja de reclamaciones de la Generalitat, y si no te la dan, llama a la policía. Estás en tu derecho a recibir una hoja de reclamaciones.
- Si los problemas persisten, solicita un acompañamiento en una asamblea de la PAH.
- Una vez aceptado el formulario, ten paciencia. El banco puede tardar semanas o meses en responder. Ve al banco semanalmente y pregunta cómo está yendo tu caso.

Abre una cuenta bancaria en una nueva entidad, paga tus facturas y tus gastos desde allí. Aunque no les está permitido hacerlo, el banco donde contrataste tu hipoteca en ocasiones retira automáticamente lo que tengas en tu cuenta para pagar la cuota de tu hipoteca.

Agotar todas las vías institucionales «para mostrar a las autoridades públicas la magnitud del problema», yendo a Servicios Sociales para pedir un informe que verifique tu situación socioeconómica y

acudiendo a Ofideute (Oficina de la Generalitat que media entre lxs afectadxs por hipotecas y los bancos).

Si dejas de pagar tu hipoteca, intenta seguir pagando la cuota de la comunidad de vecinos de tu edificio y las facturas de agua y electricidad. Si no puedes pagar la cuota de la comunidad de vecinos, ofrécete a limpiar las escaleras del edificio. Esto ayuda a la hora de solicitar la dación en pago, pero también ayuda a mantener buenas relaciones con los vecinos, ya que querrás que te apoyen si te enfrentas a un desahucio. Si no puedes pagar tus facturas de agua y electricidad, la Alianza contra la Pobreza Energética (una plataforma activista que lucha por el derecho al suministro básico de energía para todas las personas) puede ayudarte.

Fase 2: Llegan los documentos de ejecución hipotecaria

Antes de que comience la ejecución hipotecaria, recibirás un fax oficial que indica la cantidad total de la deuda que debes y el plazo para su pago. Si no pagas, se envía la orden de ejecución hipotecaria.

Al recibir la orden de ejecución hipotecaria, tienes 10 días para solicitar un abogado de oficio. Esto es importante ya que retrasa el proceso de ejecución hipotecaria. En esta fase también puedes denunciar la existencia de cláusulas hipotecarias abusivas.

El tribunal fija una fecha de subasta para el piso y da un aviso mínimo de veinte días. Cuando se subasta, el banco se queda con el piso por el 70 % de su valor de subasta tasado (el precio fijado en el contrato de la hipoteca).

Sigue negociando y presionando al banco para lograr la dación en pago. «El piso es tu mejor arma. Permanece allí». Si aún no has ido, ve a Servicios Sociales y a Ofideute.

Fase 3: Recibir una orden de desahucio

Una vez subastado, el piso es propiedad del banco y puede reclamar el resto de la deuda: la diferencia entre el precio de puja en la subasta y la deuda total, más los intereses de demora y las costas judiciales.

La subasta no significa que vaya a haber un desahucio inmediato ni que vayan a embargarte el salario; ambas cosas son notificadas con antelación.

Una vez que recibes una orden de desahucio:

- Solicita un abogado de oficio.

- Presenta recurso de apelación en aplicación del artículo 704 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que puede retrasar el desahucio un mes o más, según la decisión del juez.
- Exige al banco la condonación de la deuda (¡insiste!).

Los Servicios Sociales pueden ayudarte a obtener una suspensión temporal del desahucio.

Dirígete a la Oficina de Vivienda para solicitar un piso de emergencia social.

Si no podemos parar el desahucio, podemos participar en la campaña de la Obra Social, recuperando viviendas de titularidad de los bancos para personas que han agotado todas las posibilidades habitacionales. Nadie de la PAH acaba en la calle.

Fuente: Notas de campo, 2014.

En las asambleas de bienvenida se presenta brevemente la PAH y se subraya y se valora su proceso colectivo, en el que las personas se aconsejan y se ayudan mutuamente. La disposición espacial deliberada de las asambleas en Barcelona y Sabadell pone esto de relieve, porque la forma circular u oval de la disposición de los asientos con el centro vacío refuerza la idea de un intercambio entre iguales. No hay asesoramiento individual, explican a menudo los miembros de la PAH, porque la PAH no se basa en una mentalidad asistencialista. En otras palabras, las personas no son vistas como clientes, consumidores u objetos, sino como agentes activos que pueden resolver su propio caso, a través de la lucha que es apoyada y fortalecida por el colectivo. Esto se refleja en frases habituales como «la única manera de ganar es peleando» y «hay que insistir, insistir, ser una peste [para el banco]», y se refuerza constantemente en las asambleas que no hay nadie en la PAH que haya luchado y no haya conseguido lo que quería. Las personas que comparten lo que la PAH denomina «pequeñas grandes victorias» cada semana —obtención de la condonación de la deuda hipotecaria, un contrato de alquiler social con el banco— destacan cómo presionaron constantemente al banco durante meses, a veces años, a través de visitas semanales individuales, acompañamientos con otros miembros de la PAH, y acciones colectivas cuando fue necesario. Por ejemplo, una persona que había luchado durante un año y medio por la condonación de la deuda y la

renta social en el mismo piso explicó en una asamblea: «Tienes que venir todos los días, estar en la lucha, así es como lo logras». Cuando las personas que resuelven su caso lo agradecen a la PAH, otros se apresuran a intervenir y a decir «gracias a la PAH es también gracias a ellos», conectando directamente a quienes luchan en una colectividad. En otras palabras, la PAH no es «otra cosa». Somos nosotrxs.

En diversas entrevistas y asambleas, lxs compañerxs explicaron sus intentos de resolver sus problemas de deuda hipotecaria a través de servicios gubernamentales o de abogados contratados de forma privada. En cuanto a lo primero, todos dijeron claramente que el servicio de mediación de la deuda hipotecaria (Ofideute) y el servicio de vivienda (Habitatge) de la Generalitat de Catalunya no solucionan nada. No obstante, la PAH anima a las personas a darse de alta en estos servicios para concienciar a las administraciones públicas de la magnitud del problema. Los pagos a los abogados también son algo común, y escuché relatos de compañerxs que pagaban a los abogados hasta 3000 euros para resolver su situación. Sin embargo, las batallas legales son prácticamente imposibles de ganar porque el ordenamiento jurídico español consagra el principio de la responsabilidad patrimonial universal a través del artículo 1911 del Código Civil, que establece que «el deudor debe responder al cumplimiento de sus obligaciones con todos sus bienes, tanto presentes como futuros» (Ayuso, 2011). En la práctica, esto significa que, como se explicó en una asamblea, ni siquiera los mejores bufetes de abogados pueden conseguir la condonación de deudas hipotecarias o detener los desahucios. O como se dijo sin rodeos en otra asamblea, «un abogado no podrá hacer nada por ti. La ley está hecha para que se apropien de vuestros bienes presentes y futuros. Es así». En cambio, las experiencias compartidas por los miembros de la PAH ilustran que las soluciones surgen a través de la lucha colectiva, donde las asambleas juegan un papel clave para iniciar un proceso de subjetivación política. Se dan tres procesos clave en estas asambleas: lxs afectadxs por la hipoteca se dan cuenta de que ya no están solxs; se liberan del miedo, la vergüenza y la culpa; y adquieren conocimientos.

Ya no estás solo/a

Después de venir a la PAH muchxs compañerxs explicaron que se sentían aliviadxs y más de la mitad dijeron explícitamente que ya no se sentían solxs. Recuperaron la energía y se les dio esperanza. Un ejemplo de esto lo

tenemos en Amira, una compañera marroquí, que cuenta cómo «antes de entrar en la PAH pensaba que mi mundo [se] me venía encima, que soy la única que tengo este problema, en cambio que no, que cuando he ido ahí [a una asamblea] pues millones de personas estamos afectados y estamos en lo mismo, luchando por lo mismo, porque la unión hace la fuerza».

De igual forma, las experiencias de lxs compañerxs en la PAH fueron explicadas a menudo como un proceso de reencuentro. Esto ocurrió, por ejemplo, al poder relacionarse con otras personas o desarrollar empatía y solidaridad con otras personas que se encontraban en la misma situación o incluso peor. Joan y Pepe expresan estos sentimientos:

A ver, tengo la subasta el 22 de octubre [2013]. Yo voy a luchar. Pero ¿cómo lucho si no me entero de casi nada? Vengo el último viernes, [a] finales de septiembre, a la PAH. Es como un encontronazo. Llego ahí, veo aquello, y aún me acordaré toda mi vida, una señora viuda dice, «es que en mi casa entraban 4500 euros», y yo dije, «¡yo también!». Se había quedado viuda, y está hoy. ¡4500 euros! Yo me pensaba que aquí, claro, había muchos sudamericanos, yo no es que fuese con la chaqueta puesta, pero esperando encontrar gente muy humilde muy modesto y lo demás. Y alguien dice que ganaba 4500 euros.

Como explica Pepe, «vi muchos casos, mucha gente que realmente estaba necesitada, pero había mucha gente que verdaderamente estaban peor que yo. Y yo que creía que lo mío era un mundo, luego me di cuenta que sí, que era un mundo, pero que no era tanto en comparación con otra gente. Que si a mí me habían hecho barbaridades, a ellos les habían hecho barbaridades y más».

Sebas señaló que el gran éxito de la asamblea de bienvenida es porque «tranquilizan a la gente, les dan un poco de cariño, les hacen ver que no están solos, aunque la ley no los defienda ni la policía los proteja». Es habitual escuchar la frase «ya no estás solo/a» en las asambleas, y fui testigo de profundos gestos de generosidad y solidaridad en innumerables ocasiones.

Liberarse del miedo, la vergüenza y la culpa

En las asambleas se pone el énfasis en liberarse del miedo, la vergüenza y la culpa, a través de expresiones como «son ellos los que deberían

sentir vergüenza» o «no hay por qué sentirse como unos ignorantes, nos han estafado». La gente suele subrayar la necesidad de cambiar la relación con el banco, donde en lugar de sentirse agobiados por el banco, lxs compañerxs deben convertirse en la peor pesadilla del banco. Además, en las asambleas se aclaran las mentiras que el banco les dice a lxs afectadxs por la hipoteca, especialmente a lxs compañerxs racializadxs. Por ejemplo, no se llevarán a sus hijos si dejan de pagar su hipoteca, y el Gobierno renovará los números de identificación fiscal de los inmigrantes aunque no paguen.

No es raro que los recién llegados a la PAH se sientan muy bloqueados, que tengan problemas para expresar con palabras su situación cuando les toca hablar. Cuando esto ocurre, frases como «¡Ánimos!» y «¡Ya no estás solo!» resuenan en la asamblea, y, de forma solidaria, las personas comparten y socializan las experiencias que han vivido. Esto se ejemplificó en una situación en la que una recién llegada, tan emocionada que sostuvo el micrófono y miró al suelo en un intento de reunir fuerzas para continuar contando su historia, fue consolada por diferentes personas que le decían: «Yo no podía dormir, no podía comer, todos hemos pasado por ese calvario» o «¡No he pagado en un año y nunca me he sentido más feliz!». Escuché a personas recién llegadas a la PAH explicar que sienten «miedo y desesperación cuando no vienes a la PAH, pero eso de venir a escuchar y a hablar lo cambia todo». Carlos, un compañero ecuatoriano, insistió en esto:

He visto gente que ha llegado [a las asambleas] de una manera pues, que ya te digo, al borde del precipicio, sin ganas de querer vivir. De una manera pues, piensa que su vida ya ha acabado, que han fracasado, que por qué ha tenido que pasarle eso. Cuando lo haces, te entras en una textura, que es cuando en realidad esto te conmueve a ti, que tú vas y dices a la persona: «No te preocupes, oye mira que no estás sola, que esto va así, funciona así, tranquilízate, nosotros vamos a hacer esto por ti». La actitud que toma esa persona, pues ya se da cuenta que no está sola, que hay gente que para esta persona vale mucho, y que no se tiene que sentir culpable por nada. Estás transmitiéndole confianza, tranquilidad, amistad, estás transmitiendo muchas cosas... tú lo tomas por el futuro, tomas por el colectivo, compensa.

Este proceso de perder el miedo, la vergüenza y la culpa al participar en asambleas apareció muy claramente en los discursos de prácticamente

todxs lxs compañerxs que entrevisté. Varios subrayaron cómo en un periodo de tiempo muy corto, personas que apenas podían hablar cuando llegaron, dominadas por el miedo y la culpa, adquieren una fuerza asombrosa y rejuvenecen, incluso parecen más altas. Yo también he presenciado esta asombrosa transformación, que puede considerarse como el comienzo de la liberación de las técnicas disciplinarias autoimpuestas y de la subjetividad endeudada que atormenta las mentes y los cuerpos cuando se los considera «fallidos». Como exclamó Raquel, una compañera española de cuarenta y tantos años:

Si me hubieras dicho hace un año y medio que yo estaría hablando, sintiéndome libre y *montando un pollo* ante doscientas personas [en una asamblea], hubiera dicho, ¡pero tú estás loco! Nunca había estado en una asamblea, nunca había pertenecido a ningún colectivo... Te creces, una palabra que tenemos siempre en la boca: el empoderamiento de las personas, cómo las ves crecer día a día.

Al igual que Raquel, casi ningunx de lxs compañerxs que entrevisté había estado involucradx en ningún tipo de movimiento social o político antes de unirse a la PAH.

Más conocimiento, menos miedo

El aprendizaje que se produce durante las asambleas colectivas de asesoramiento es fundamental, ya que prácticamente todxs lxs compañerxs afectadxs por la hipoteca se sentían desinformadxs e insegurxs sobre cómo resolver su situación. Como dice Patricia, una compañera ecuatoriana, la información le da «más fundamentos para discutir... No tenía yo la información sobre el proceso de ejecución hipotecaria, no tenía ni idea de cómo iba todo esto. La PAH te da las armas y tú intentas utilizarlas». Lxs compañerxs comienzan a aprender de otrxs en la misma situación y entienden que se necesita una lucha constante para resolver su caso. Por ejemplo, Isa señaló que «la gente te da ánimo, vas mirando cómo van hablando, qué es lo que el banquero te dice, lo primero que te va a decir y cómo le tienes que responder, y sigue la lucha insistente cada semana, cada semana». Por otro lado, varixs compañerxs explicaron que el banco los volvió más débiles por la falta de información. Daniel explicó que «la información es poder, si no tienes información te pueden machacar, estás

hundido». Como se dijo en una asamblea: «Cuanto más conocimiento tienes, menos miedo tienes». El papel fundamental que juega el conocimiento es igualmente clave en las tácticas de aplazamiento para ralentizar y encontrar lagunas en el proceso legal, como hacen otros movimientos de vivienda como la Campaña Antidesahucio de Chicago en Estados Unidos y la Campaña Antidesahucio en el Cabo Occidental en Sudáfrica (Miraftab y Wills, 2005; Roy, 2017; Salo, 2015).

La refinanciación de las hipotecas era una cuestión que surgía habitualmente en las asambleas de bienvenida de la PAH. Como se analizó en el capítulo anterior, a las tres cuartas partes de lxs compañerxs que entrevisté les ofrecieron acuerdos de refinanciación de su banco al no poder pagar su hipoteca. Tres cuartas partes de ellos los firmaron. La refinanciación suele ser definida por la PAH como «pan para hoy, hambre para mañana», y se subraya que «todo lo que te ofrece el banco es para su beneficio, hoy, mañana y a largo plazo». Cuando los recién llegados preguntan por la refinanciación, los miembros de la PAH comparten sus experiencias de endeudarse aún más sin esperanza de pago, algo que expresan con frases como: «No quería dejar de pagar, la refinancié y me gasté todos mis ahorros. Ahora no tengo nada»; «Firmar un acuerdo de refinanciación es como poner una soga más cerrada alrededor del cuello. Refinanciar es un error»; y «Firmar solo prolonga la agonía. No te vas a llevar tu piso al cielo».

Dar y compartir información de esta manera va en contra del conocimiento «experto», tanto en su contenido (hacer lo que los «expertos» te dicen que no debes hacer) como en su funcionamiento (colectivo, solidario y asambleario). Aunque el conocimiento acumulado de la PAH busca el empoderamiento individual a través del aprendizaje y la lucha colectiva como la forma más efectiva de resolver los problemas de vivienda, contrasta fuertemente con la mentalidad de algunas personas que buscan asesoramiento en la PAH. Por ejemplo, en una asamblea, Antonio, de cincuenta años, se puso de pie y explicó que no había podido pagar su hipoteca durante los últimos dos meses después de un periodo de desempleo de seis meses. El banco le dijo que había firmado el contrato de hipoteca —«Así es la vida», le dijeron— y Antonio expresó su frustración porque el banco no lo estaba ayudando. Tras recibir consejos de media docena de miembros de la PAH sobre cómo podría proceder, —por ejemplo, saber lo que quería, o cómo cambia la situación con la lucha colectiva— Antonio finalmente declaró: «Siempre he pagado lo que debo». Su respuesta fue recibida con un gemido colectivo de la asamblea.

Si bien no es frecuente, esta situación es importante para señalar la naturaleza desigual y los desafíos que aparecen a la hora de deshacerse de las subjetividades endeudadas. En otras palabras, las personas pasan por diferentes procesos para aceptar, reclamar y reivindicar su incapacidad para pagar su hipoteca, mientras que otras nunca lo hacen. La PAH trabaja para normalizar el hecho de no pagar la deuda hipotecaria, del mismo modo que trabaja, por ejemplo, para normalizar la ocupación de pisos vacíos propiedad de los bancos para personas sin opciones de vivienda. Pero asumir, identificar, aceptar y vivir estas ideas no es de ninguna manera un proceso suave, fácil o estable.

Las asambleas como lugares para dejar de identificarse con el orden existente

Las asambleas colectivas de asesoramiento preparan el terreno para los actos políticos en las calles, donde las personas que no pueden pagar su hipoteca comienzan a dejar de identificarse con su posición en la estructura dominante. Al llegar a la PAH, la gente había sido etiquetada como propietario hipotecado «fallido», como una persona fallida, como alguien que debería sentirse culpable y avergonzado de ser un deudor moroso. Esta posición, que existe como una norma social generalizada, se ve reforzada por sus experiencias con el banco, los servicios gubernamentales y los abogados. También se refuerza con declaraciones como las del secretario general del PP: «Los votantes del PP se ajustan el cinturón pero sí pagan la hipoteca» (Izquierdo y del Riego, 2013), y más sutilmente, con afirmaciones como la del presidente de la Asociación Española de Banca, cuando afirmaba que los desahucios eran consecuencia de la crisis económica, «no del modelo de crédito en España ni de la Ley Hipotecaria, que pretenden dar hipotecas para que la población pueda comprar vivienda» (Europa Press, 2012). La lógica que hay detrás de estas dos afirmaciones es que la «buena gente» paga su hipoteca pase lo que pase y que el problema actual es coyuntural, no sistémico. En otras palabras, una vez que termine la crisis y las cosas vuelvan a la «normalidad», todo el mundo estará bien, y la propiedad hipotecada seguirá imperando como el modo adecuado de acceso a la vivienda.

Las asambleas desencadenan un proceso de desidentificación con esta lógica, que muchas veces se inicia con la llegada de lxs afectadxs por la hipoteca a la PAH. La desidentificación no es de ninguna manera

un proceso suave, estable o fácil ya que, como vimos a finales del capítulo 3, las personas experimentan tremendos problemas emocionales, de salud y familiares tras la ejecución hipotecaria y el desahucio. Pero cuando los individuos finalmente aceptan su incapacidad para pagar su hipoteca y comienzan a luchar con la PAH, se inicia un proceso de subjetivación. Negándose a ser la población (Foucault, 2007), lxs afectadxs por la hipoteca empiezan a cuestionar su posición de endeudadxs y la relación crédito-deudor en la que está inscrita, es decir, «las relaciones específicas de poder que implican formas específicas de producción y control de subjetividad, una forma particular de *homo economicus*» (Lazzarato, 2012: 30). También comienzan a cuestionar otras relaciones sociales y gubernamentales dominantes relacionadas con la vivienda. Estas relaciones están enmarcadas en la lucha por el supuesto derecho a una vivienda digna y asequible para todxs, no supeditada al endeudamiento extremo, a la precariedad de los mercados de alquiler, o a la extrema dificultad para acceder a la vivienda social.

Las asambleas son espacios donde lxs afectadxs por las hipotecas, más que ver su situación como un problema individual, solitario y de fracaso personal, comienzan a ver el *boom* y la crisis de la vivienda como una estafa colectiva y a entender que ellxs fueron un objeto en ese proceso, un número en el sistema. Es decir, empiezan a entender cómo han sido proletarizados (Dean, 2012) por el sistema financiero. De hecho, prácticamente todxs lxs compañerxs mencionaron explícitamente la dimensión de clase social –aunque no racializada– del proceso de proletarización de diferentes maneras. Los comentarios más comunes señalaban que hay personas que son responsables del estado actual de las cosas, que lo crearon ellas activamente. La mayoría marca una división entre un «nosotros» y un «ellos», creando una situación en la que «nosotros» sufrimos y «ellos» se benefician. Esto se ejemplifica a través de las palabras de Pepe, Sara y Daniel:

El banco te ha dado el crédito, ya que el banco se queda el piso, ¿por qué tú tienes que pagar más cuando ellos han sido los que han especulado? Porque los verdaderos especuladores han sido ellos. ¿Por qué? Porque el que vendía el piso, que vendía en aquellos tiempos a lo mejor a 60 000 euros, y al cabo de 2 meses, pocos meses, 90 000, y al cabo de pocos meses más, 100 000, 150 000. Y te decía que *boom*, ¿no? Y oye pues esto, esto funciona, España va bien, la gente trabajaba, la gente ganaba dinero, la gente se iba de vacaciones, la gente se

compraba un coche, yo qué sé, y tú decías, *¡o* esto la especulación creo que lo hicieron ellos... son ellos ¿no? los que están manejando el país... Y con todo esto me daba de pensar que sí que hay gente rica, y la gente rica cuando ha visto que la gente obrera o pobre se ha ido levantando un poco la cabeza y han querido superarse, ellos mismos han sido los que han dicho que no. Totalmente que no. La gente rica y la gente pobre. Nada gente media ni gente de nada (Pepe).

Estamos angustiándonos nosotros mientras una persona está pasando en las Bahamas o en los países donde han llevado dinero del país, y dejando a la gente en la pobreza... ¿Quién ha subido esto [los precios de la vivienda]? Son los políticos, no somos nosotros. Los pisos han subido como si uno va a comer un caviar de grano, el caviar de grano es lo mejor que hay en el mundo. Lo que pedimos los pobres es una vivienda, no estamos pidiendo nada, es una vivienda digna y que podamos seguir la vida, trabajando; sino seguimos esclavos vuestros, pero por lo menos que no nos quitaran la vivienda, que nos dejaran respirar un poco, eso digo yo, somos esclavos de ellos y estamos esperando que nos tiren como una cosa. Es como un perro que le traes la comida y se pone contento. Cuando tienes un trabajo, te pones contento porque puedes pagar alquiler, puedes vivir, y si tú tienes una deuda, eres moroso, no puedes comprar ni una lavadora de segunda mano (Sara).

Yo veía la vida como cualquier español, y a un banco lo veía como que tenías que pagarle, y lo veía así... Pero ahora tienes un problemón así, es cuando realmente te das cuenta de lo que hay detrás, o sea de la gente que hay que le da igual; la gente lo que quiere es tu dinero y tú le das igual, vives en una alcantarilla, a ellos les das igual. El materialismo, ya sabía que había, pero me ha hecho ver que es mucho peor y que la mayoría de la gente tiene los ojos cerrados, y que bueno que mucha gente nos infravalora, o nos dice: hostia, la PAH, por vergüenza o por lo que sea, y te pasan y miran, pero están «es que no me mires». Únete, estás igual, pero es que realmente no lo sabes (Daniel).

Además, tres de los cuatro excompañerxs de ingresos medios-altos compartieron experiencias que pueden interpretarse como un proceso de desclasamiento o de reconocimiento de su posición de clase (percibida) anterior. Esto lo ejemplifica Sebas, quien explicaba lo siguiente: «Me considero de una clase que ya no existe, que ha sido borrada del

mapa. La clase media. Ahora ya no hay clase media, ahora no somos nada». Ángela también lo expresó de la siguiente manera:

Mi suegro una vez me dijo: «Qué vergüenza que tengáis que encontraros en esta situación». Yo dije, «qué vergüenza, no, gracias a verme en esta situación estoy viendo la realidad tal como es, porque por lo demás vivía mi vida ganando un buen salario y en circunstancias en las que probablemente no te dabas cuenta de que la gente lo está pasando muy mal. ¿Me entiendes? No es que me haga feliz, pero esto me ha abierto los ojos».

Muchas personas afectadas por las hipotecas comienzan a verse a sí mismas como marginadas dentro de un orden de clases existente que se hizo para ganadores y perdedores, ricos y pobres. La naturaleza racializada del *statu quo* no se aborda explícitamente a través de los discursos, discusiones o prácticas de la PAH, ya que estos se enfocan en unificar a todas las personas afectadas por la hipoteca sin importar su origen, a través de una experiencia compartida de la estafa de la vivienda y de la hipoteca. En este proceso, las personas comienzan a reconocer poco a poco su posición como «la parte de los sin-parte» (Rancièrè, 1999: 11) o, como dice Jodi Dean (2012: 70), «las personas como el resto de nosotros». Sin embargo, a medida que comienzan a luchar para defender la igualdad, adoptan un nuevo nombre: afectado/a por la hipoteca; este nombre no existe en la acción política, sino que surge a través de ella (May, 2008). En otras palabras, es un nombre inapropiado, un nombre que «se refiere inadecuadamente a la multitud anónima que no tiene un nombre en el orden policial» (Rancièrè, 2004a: 92). A través de la acción, como lo describe Mustafa Dikeç (2005: 178), «constituyen un orden con otra concepción del todo»: el verdadero derecho a una vivienda digna y asequible para todos. Aquí se desarrolla el momento político, prosigue Dikeç, cuando la lógica de la policía y la lógica de la igualdad se encuentran en la creación de un espacio común que aborda un mal y que demuestra ser igualitario. Por ejemplo, como explica un miembro de la PAH en un grupo de discusión, el movimiento «rompe la herramienta que usa el banco contra nosotros, que es el miedo. La PAH ayuda a romper con este miedo». El encuentro entre la lógica de la policía y la lógica de la igualdad se da en las asambleas colectivas, así como en una variedad de espacios generados por la PAH. Paso ahora a ver cómo funciona esto en acciones directas que perturban subjetiva,

simbólica y materialmente la vivienda-vida financiarizada y las tecnologías biopolíticas del poder hipotecario.

Acción directa: visibilizar las reivindicaciones de igualdad y solidaridad

Con el apoyo semanal y continuado de la asamblea como base, las personas afectadas por la hipoteca se involucraron en acciones colectivas y comenzaron su lucha por la condonación de la deuda y, en algunos casos, por el alquiler social. En los inicios de la PAH, las protestas realizadas en diversos espacios urbanos –delante de agencias inmobiliarias, de juzgados, de bancos, de ayuntamientos– fueron clave para visibilizar los problemas hipotecarios, para seguir perdiendo el miedo, la vergüenza y la culpa, y para construir la lucha colectiva. Luego, cuando la PAH recibió respuestas insuficientes de todos los niveles de Gobierno a sus tres demandas principales: la dación en pago retroactiva, el cese de todos los desahucios y la conversión de las casas vacías de los bancos en viviendas sociales, comenzaron a abordar las urgentes necesidades materiales. Haciendo visible un agravio, tomaron medidas que interrumpieron «el orden natural de la dominación... por la institución de una parte de los que no tienen parte» (Rancière, 1999: 11). Estos son espacios donde se encuentran dos mundos diferentes y donde tiene lugar lo político. Los tres subapartados siguientes explican las acciones más destacadas de la PAH, y la siguiente sección las analiza en detalle.

Parar los desahucios: «De aquí no vamos a dejar pasar a nadie»

En medio de cánticos como «¡Hoy es él, mañana eres tú!» y «¡No nos mires, únete!», detener físicamente los desahucios mediante la creación de un escudo humano para bloquear la entrada al piso de una familia que se enfrenta al desahucio es la forma de movilización más emblemática de la PAH. La campaña Stop Desahucios comenzó en 2010 cuando una persona afectada por la hipoteca en Bisbal de Penedès, Cataluña, descubrió que, si se ejecutaba su desahucio, no solo se quedaría en la calle con una deuda hipotecaria de 100 000 euros, sino que también corría el riesgo de perder la custodia de su hijo de nueve años. Quería

contraatacar y decenas de activistas de la PAH vinieron a apoyarlo bloqueando físicamente la entrada a la propiedad. La comitiva judicial no pudo entregar la orden de desahucio ya que la PAH logró que la comitiva y su escolta policial se fueran. Dado que detener físicamente un desahucio de esta manera solo proporciona un respiro temporal del desahucio, lo que Roy llama acertadamente la política del aplazamiento (2017), la PAH apoya a lxs compañerxs en la negociación de un alquiler social con el banco, y mientras tanto presiona a las agencias gubernamentales para que proporcionen una solución. Al hacerlo, hacen visible la necesidad, pero también la incapacidad del Gobierno para tomar medidas. La PAH continúa movilizándose a sus miembros para bloquear la entrega de cualquier orden de desahucio posterior hasta que se establezca una solución a medio o largo plazo, que podría ser la ocupación de viviendas vacías propiedad de los bancos mediante la participación en la campaña de la Obra Social, que se comenta más adelante. Se estima que se detuvieron más de dos mil desahucios entre 2010 y 2017 en toda España a través de la campaña Stop Desahucios de la PAH.

La frecuencia y la naturaleza de la paralización de desahucios relacionados con hipotecas cambiaron en la región metropolitana de Barcelona alrededor de 2013-2014. Esto fue en parte el resultado de las negociaciones colectivas iniciadas por la PAH con los bancos a finales de 2012, cuando la PAH estableció puntos de contacto más altos en las jerarquías administrativas de varios bancos, específicamente en las oficinas de cobro de deudas, para permitir la negociación de múltiples casos. Lxs afectadxs por hipotecas, al mismo tiempo, lucharon para resolver sus propios casos. Se firmaron acuerdos de negociación colectiva con muchos bancos, lo que permitió a la PAH detener los desahucios y, en ocasiones, la subasta de pisos en caso de ejecución hipotecaria. Cuando me comprometí con la PAH para realizar esta investigación, ningún compañerx de la PAH afectadx por la hipoteca fue desalojadx. Además, en Sabadell la comisión de juzgados de la PAHC estuvo en contacto con los funcionarios públicos de la ciudad que entregan las citaciones y los avisos del Servicio de Actos de Notificación (SAC) de los juzgados. Si el banco no respondía a las demandas para detener un desahucio relacionado con una hipoteca, un miembro de la comisión judicial de la PAHC llamaba al SAC y, a menudo, podía detener el desahucio desde la administración. En última instancia, estos procesos lograron que las llamadas para bloquear físicamente los desahucios de hipotecas se volvieron menos frecuentes

porque, a través de negociaciones colectivas o judiciales, muchos desahucios se detuvieron antes de que fueran necesarias estas acciones. Desde 2015, la campaña Stop Desahucios ha paralizado los desahucios de personas que tienen hipotecas en mora vendidas a compañías financieras, así como los desahucios de alquileres y okupaciones, que siguen siendo demasiado frecuentes.

Paralizar los desahucios es considerado como una acción importante por parte de lxs compañerxs porque los desahucios son profundamente injustos; a menudo se habla de ellos con indignación y frustración. Como me dijo Amira,

es una sensación bastante a fondo, te toca a fondo... cuando ves [que] hay gente impotente, gente que ha luchado por su vivienda y al final [el banco] lo quieren echar así de fácil: me quedo con tu dinero, todo lo que has pagado, me quedo con tu vivienda y te echo fuera, y ves que el banco ve a la persona como si fuera dinero, no ve la humanidad, solo la parte económica; una vez que te chupan, digámoslo así, ya no les interesa ni les importa pensar lo que piensas o cómo sufres... Es una rabia, es una impotencia. Gracias a la Plataforma también, la verdad, se han hecho muchas acciones así y se consiguió siempre, las veces que estuvimos ahí, parar un desahucio.

En la misma línea, Joan dijo lo siguiente:

¿Cómo podemos sistematizar los desahucios? El lunes a las 9 de la mañana una comitiva judicial en un taxi convoca a la policía, todos pagados con nuestros impuestos, para desalojar a alguien... El desahucio tiene que empezar a ser lo primero que es innegociable. No hay nada que negociar. Oiga, ¡se paran por ley! En 15 días [el Gobierno] pone una ley en que el déficit público, lo pone en la constitución, que el déficit del país es prioritario por encima de otras cosas. Lo hacen de prisa corriendo en el verano, *pum*, ¡se cambia la constitución! Por ley, se acaban los desahucios. ¡Oh! es que el banco... ¡¿El banco?! Es que el banco tiene legitimidad para echar a las personas fuera de su casa. ¡Oh! es que al final... ¡Es igual! Mire que hago con su papel. Me limpio el culo. Me limpio el culo. Nos tenemos que limpiar el culo con todas las hipotecas y todos los procedimientos judiciales. Y no soy marxista, leninista, comunista ni separatista ni independentista. Es decir, qué me interesa. Esto. Me interesa esto.

La mitad de lxs compañerxs que entrevisté subrayaron la paralización de los desahucios como un ejemplo crucial de ayuda mutua, y el hecho de que la familia que se enfrenta el desahucio no está sola demuestra unidad y solidaridad. Por ejemplo, Pepe señaló lo siguiente: «Hay unidad, hay mucha unidad... Creo que es importante, porque uno sólo está comprobando que no puede hacer nada, uno sólo no». Elena subrayó cómo bloquear los desahucios «demuestra solidaridad a pesar de estar en un sistema tan individualizado y sombrío». La historia de Isa sobre ir a paralizar un desahucio demuestra solidaridad, colectividad y el enfado por la injusticia subyacente: «quedamos a las 9, que era el desahucio, y yo llegué a las 8:30... he vuelto a subir, la mujer estaba ahí, fumándose un cigarro, y cuando la veo estaba con los ojos hinchados y llorando, y le digo: perdóneme, ¿usted es la señora del desahucio? “Sí, soy yo niña, pero no va a venir nadie, estoy desesperada, mis niños los he mandado al cole”». Isa la consuela, se sienta con ella, llora con ella. Cada vez llega más gente, también la policía, e Isa está sola con la mujer que se enfrenta al desahucio en su piso. Isa se emociona y me dice: «Pero aquí o nos tienen que pegar o lo que sea, pero de aquí no vamos a dejar pasar a nadie... Ella ya había entregado su piso [al banco], su madre tenía su piso pagado y [el banco] también se lo había cogido. Ves cómo se quedan con los años trabajados de la mujer, que ya era una persona mayor y debía estar tranquila... Paramos el desahucio, ella estaba contenta, pero a la vez decía: “pero me lo han quitado todo”, y te da una alegría pero te da un desenfado que quisieras ir a golpearles, a decirles: pero si tantos años ha trabajado esa mujer y le quitáis toda su vida». El discurso de Isa también subraya la doble carga a la que a menudo se enfrentan las mujeres, ya que la morosidad, la ejecución hipotecaria y el desahucio tienen un impacto profundo en las responsabilidades de cuidado; por ejemplo, las mujeres a menudo deciden enviar a sus hijos a la escuela para que no sean testigos del intento de desahucio o de su posible ejecución, esto genera una profunda desesperación sobre la estabilidad y el futuro del hogar.

Enfrentarse al banco:

acciones individuales, bloqueo de bancos y ocupaciones de bancos

Especialmente durante 2013-2014, los bancos fueron objeto de múltiples tipos de acciones. Las personas afectadas por las hipotecas se

involucraron primero en su lucha individual y colectiva contra el banco cuando pidieron que se aceptaran los documentos de dación en pago o de condonación de deuda de la PAH. En los primeros años de la PAH, la mayoría de los bancos se negaban a tramitar estos documentos, ya que al hacerlo se comprometían, aunque fuera de forma superficial, a estudiar la solicitud y dar una respuesta. Si se aceptan los documentos, algo que se ha hecho más frecuente con los años por la presión colectiva de la PAH, la respuesta del banco suele citar el Código de Buenas Prácticas del Gobierno, que a menudo es una cortina de humo ya que excluye a prácticamente todos los habitantes de la región metropolitana de Barcelona por los altos precios de la vivienda⁴⁵.

Con el apoyo semanal y el ánimo de la asamblea, la mayoría de las personas afectadas por las hipotecas visitan continuamente su sucursal bancaria, entregan su documentación de dación en pago o condonación de deuda varias veces y exigen que se estudie hasta que el banco finalmente haga una oferta. Este proceso puede durar meses o incluso años, dependiendo de la complejidad del caso. Esto cambió en 2014 debido a las negociaciones colectivas de la PAH con los bancos, resolviendo algunos casos a los meses de la llegada de una persona a la PAH, un proceso que tiene sus propias implicaciones y desafíos tanto para el movimiento como para los procesos de subjetivación política, como se verá más adelante en este capítulo. Si la persona tiene problemas (si por ejemplo, el banco rechaza sus documentos, no responde o, una vez hecha una oferta, se niega a hacer una mejor), se puede solicitar un acompañamiento en una asamblea, donde uno o dos miembros experimentados de la PAH visitan el banco con su compañerx para hablar de forma seria con el director de la sucursal.

Todxs lxs compañerxs entrevistadxs recibieron acompañamiento o acompañaron a otros. La mitad destacó explícitamente cómo ante la presencia de la PAH la actitud de los directores de los bancos cambió radicalmente. El trato racista que denunciaban muchxs compañerxs inmigrantes no europexs desapareció. Sara, una compañera marroquí, explicó que la forma en que la trató el banco fue «muy diferente, muy diferente. Son muy educados, no son bordes, no son lobos. Son conejitos e intentan comer una zanahoria. Cuando me fui sola empezó a decirme las barbaridades. Te quitarán tus hijos, heredarán la deuda, que no sé qué, no sé cuánto. Empezó a decirme de todo». Tres compañerxs

45 Los detalles de este código (Real Decreto 6/2012) se describen en el capítulo 3.

explicaron que ir a la oficina acompañadxs de la PAH transfirió su nerviosismo físico al banquero. Isa, una compañera ecuatoriana, describió cómo «cuando voy sola o con mi marido, soy yo la que tiemblo, pero cuando ya veo que van ellos él se pone a temblar y ahí se hace más bueno: por qué no vais aquí, por qué no vais aquí, por qué no hacéis esto, pero cuando [voy] sola, no, te come la cabeza, te ponen nervioso, te bajan la moral y sales peor de como entrastes».

Varixs compañerxs explicaron la importancia de ayudar a los demás como les ayudaron a ellxs, porque los demás tendrán la misma sensación que tuvieron ellxs: «Estas personas que tú vas a ayudar van a sentir lo mismo que tú sentiste en su momento, soltar las ataduras más grandes de tu vida, quitarte las cadenas de encima, volver a caminar, saber dónde estás poniendo los pies, es más, ahora con sabiduría e inteligencia» (José). Los acompañamientos pueden revertir la relación de miedo, como expresa Carlos: «Hemos ido [al banco], ya nos hemos puesto la camiseta, hemos ido con un documento con el sello de la Plataforma, su actitud ha cambiado. Ha cambiado cien por cien. Se nota que la PAH existe y para ellos es algo que les aterroriza, que temen». Lxs compañerxs a los que entrevisté subrayaron que, sin la información recibida, sin el apoyo colectivo y la presión de la PAH, hubiera sido imposible obtener resultados positivos del banco.

Sin embargo, cuando el banco se niega a ceder en su oferta, como ocurre a menudo, los acompañamientos no son suficientes. La mayoría de lxs compañerxs recurren a una o más acciones en el banco para lograr una mejor solución. Dependiendo de los objetivos –previamente discutidos y acordados en asamblea– y de la (no) disposición del banco a responder, se pueden organizar tres tipos de acciones. La más común en el momento de mayor actividad de la PAH eran las ocupaciones diurnas de sucursales bancarias. Aquí, entre 30 y 100 o más compañerxs irrumpen en una sucursal bancaria y arman un escándalo, paralizando las actividades comerciales hasta que el director o un banquero senior negocie una solución. Tales acciones son momentos festivos de disrupción: se canta, se usan matracas, se golpean los contenedores de basura como tambores, se baila, se pegan pegatinas de la PAH en las ventanas, paredes y cajeros automáticos del banco, y se hace confeti improvisado con los folletos publicitarios del banco. El segundo tipo de acción es el bloqueo del banco, cuyo objetivo es entorpecer el normal funcionamiento de una sucursal bancaria o del banco en general, colapsando sus servicios a través de llamadas telefónicas, correos electrónicos, uso de

cajeros automáticos y la presencia de decenas de miembros de la PAH que se hacen pasar por clientes haciendo fila frente de una o varias sucursales bancarias para hacer preguntas banales. Finalmente, están las ocupaciones de varios días. La PAHC Sabadell fue pionera en estas actuaciones a principios de 2013, permaneciendo cuatro días con sus noches en una oficina bancaria hasta que se aprobaron la dación en pago y el alquiler social de Ahmed. Durante mi trabajo de campo, estas ocupaciones se hicieron más comunes: la PAH Osona estableció un récord al estar más de ochenta días acampados frente al banco para obtener la dación en pago para una familia. Las ocupaciones bancarias de varios días en ocasiones también agrupan varios casos en una misma entidad, como cuando la PAHC Sabadell organizó una acción conjunta, en marzo de 2014, en una oficina del BBVA por diez casos de similares características que estaban estancados en unas negociaciones sin solución aparente. Lxs compañerxs se negaron a abandonar la oficina hasta que se resolvieran todos los casos, y la ocupación duró diecinueve días, con acciones de solidaridad contra el BBVA organizadas durante este periodo por más de treinta PAH de otras ciudades y un amplio apoyo de colectivos y sindicatos locales de Sabadell.

Cinco compañerxs tuvieron que hacer varias ocupaciones bancarias durante el día porque el banco se negó a ceder en su oferta. José organizó varias acciones de ocupación diurna con la PAH, obteniendo finalmente su dación en pago con deuda cero. Remarcó que «les demostramos que estamos unidos y que la unión hace la fuerza», el director de la oficina «lo hicimos cagar patas arriba, se cagaba el tío cuando veía que entraba la Plataforma». Dos de lxs cinco compañerxs tenían casos más complejos, ya que su préstamo hipotecario era con un banco extranjero o había sido vendido a otra entidad financiera. En este último caso, Ibercaja vendió la deuda hipotecaria de María a Global Finance, entidad sin oficinas en España. A pesar de más de una decena de acompañamientos y varias acciones en Ibercaja, el banco no dejaba de repetir que «ya no podemos hacer nada», aunque después de cuatro años de lucha María finalmente logró la condonación de la deuda que le quedaba y obtuvo el alquiler social. En el otro caso, la hipoteca de Bea era de un banco francés, cuya única oficina en Barcelona está atendida únicamente por vendedores que conceden préstamos. Tras varias jornadas de ocupación del despacho, finalmente pudo reunirse con el director y firmar un acuerdo por el que le perdonaban 50 000 euros de su deuda hipotecaria y ella pagaría una cuota mensual de 150 euros durante cuatro años. Bea dijo:

Que yo tenga que irrumpir ahí, montar la que monté para hablar con él, cuando él ya debería de haber sido el primero en decir: «Oye, mira, tú eres una clienta, vamos a sentarnos y vamos a negociar». Al banco le importamos realmente una mierda, y cuando vais a hacer estas cosas [acciones en el banco], es cuando más lo ves, y es cuando más rabia te da y más ganas te dan de ir a por ello, porque realmente le importamos una mierda, y te tratan fatal. O sea, cuando vas a firmar, no, siéntese, señora tal, siéntese aquí, cualquier problema esto y tal. Ahora, no venegas con un problema.

*Ocupación de viviendas vacías propiedad del banco:
«¡Tomar y hacer, en vez de pedir y esperar!»*

La campaña de la Obra Social de la PAH tuvo su origen en otoño de 2011, cuando, como me explica uno de sus fundadores, «nació en la calle de una forma muy intuitiva», respondiendo a «la presión de la maquinaria judicial» que empezó a emitir fechas abiertas de desahucio, ya que la PAH había paralizado un número creciente de desahucios en las calles. Así, la «reacción natural de la PAH fue, bueno, no podemos parar el desahucio, entonces vamos a realojar» a la familia. La primera ocupación se produjo en septiembre de 2011 cuando la PAH no pudo impedir el tercer desahucio de una familia con orden de desahucio abierta en Montcada i Reixac, ciudad del área metropolitana de Barcelona, y el Ayuntamiento no les dio otra alternativa. La familia ocupó su antiguo piso, que entonces era propiedad del banco. Las okupaciones colectivas de bloques de viviendas vacías propiedad de bancos para realojar a varias familias comenzaron en Terrassa, una ciudad de la región metropolitana de Barcelona, a finales de 2011, cuando se lanzó oficialmente la campaña de la Obra Social.

Además de su objetivo principal de satisfacer una necesidad habitacional inmediata, la campaña pretende recuperar la función social de la vivienda, para lograr que las familias comprometidas con la PAH que se enfrentan al desahucio y que han agotado todas las opciones de vivienda –lo que significa que no pueden pagar un alquiler de mercado, no han recibido ninguna solución por parte de los servicios sociales o del ayuntamiento– no se queden viviendo en la calle. Tanto en las okupaciones colectivas como en las individuales, la PAH busca regularizar la situación de una familia negociando un alquiler social con el

banco en el mismo piso o en otro, presionando de esta manera para que exista una modalidad alternativa de propiedad (Blomley, 2004). Más de cincuenta y cinco edificios han sido recuperados colectivamente en toda España, realojando a más de 2500 personas.

Los pisos vacíos propiedad de bancos o de inversores, o bloques de viviendas enteros, son los únicos objetivos de las okupaciones de la PAH. Ocupar estas viviendas prioriza el valor de uso sobre el valor de cambio y sobre el objetivo de lucro de estas entidades, lo que altera la dinámica central de la acumulación de capital urbano y las relaciones de vivienda financiarizadas que esperan (re)iniciar (García-Lamarca, 2017). Al «recuperar» o «liberar» la vivienda (Gonick, 2016), como lo definen algunas personas de la PAH, el movimiento intenta «dar [a la okupación] un lenguaje nuevo en el sentido de que no nos centramos en la casa sino más bien en poner de relieve lo que ha pasado: nos han robado los derechos y la vivienda, así que los recuperamos; nos han desalojado, así que nos realojamos». Esto recuerda el lenguaje de «liberaciones de la vivienda» de la Campaña Antidesahucio de Chicago, un lenguaje que es utilizado para transmitir legitimidad y positividad (Roy, 2017). En otros casos, algunas sedes de la PAH utilizan el término «okupar» como una forma de reconocer la historia del movimiento de okupación y reposicionar el término en la configuración económica y social actual, para normalizarlo y darle un carácter positivo, como una práctica legítima.

El proceso de liberación/recuperación/ocupación de viviendas señala los errores y visibiliza varias realidades. Primero, los edificios recuperados son símbolos de la paradoja del sistema actual: que solo el 2 % del parque de viviendas de España es vivienda social y que hay millones de pisos vacíos en todo el país, y al mismo tiempo, cientos de miles de personas están siendo desalojadas, y no tienen una alternativa habitacional. La campaña, por lo tanto, como me explicó su portavoz, «nos permite poner las contradicciones de acumulación y dominación del sistema más que otra campaña». Como se describió en la cuenta de Twitter de la PAHC Sabadell en septiembre de 2014, se trata de un acto para «recuperar capital muerto, rehacer conexiones de solidaridad social, sin miedo». En segundo lugar, liberar la vivienda muestra cómo a pesar de los esfuerzos de la PAH para presionar a los Gobiernos locales, regionales y nacionales a través de campañas y reuniones, la acción del Gobierno en todos los niveles ha sido limitada e insuficiente. Como explicó el portavoz de la campaña, «es como el remate de un proceso

de acumular legitimidades en base a condiciones objetivas». Al presionar al Gobierno y no recibir respuesta, la PAH toma cartas en el asunto para hacer efectivo el derecho a la vivienda. Como dijo Carlos, «si las autoridades políticas creen que están en su derecho y los elegimos para que nos representen, y no nos representan, no hacen lo que tienen que hacer, ¡pues tenemos que hacerlo nosotros!» También lo ilustra claramente el elocuente eslogan de una Obra Social en Madrid: «¡Tomar y hacer, en vez de pedir y esperar!». Ambas declaraciones se hacen eco de las palabras de un activista de la Campaña Antidesahucio de Chicago: «La vivienda es un derecho humano y lo vamos a hacer cumplir nosotros mismos» (Salo, citado en Roy, 2017: A4). La campaña de la Obra Social ilustra la absoluta contradicción entre las prácticas colectivas y solidarias de la PAH y los valores del sistema democrático liberal capitalista, basados en el individualismo, la competencia y el beneficio personal (Jiménez, 2013a). En muchos sentidos, este cuestionamiento de la mercantilización de la vivienda y de la vida puede verse como una ontología decolonial (Roy, 2017) por la forma en que rechaza y reformula la obligación de ser propietario tan fuertemente inculcada por la dictadura franquista.

Lxs compañerxs, por lo general, veían la campaña de Obra Social como importante y necesaria y como una acción lógica. Así lo expresó Sebas, quien señaló que antes «toleraba un poco» la okupación pero ahora lo ve tan claro como el agua: «¿Un padre con hijos en la calle, sin vivienda? Tiene un millón de veces más sentido ocupar». Muchos, además, la destacan como una acción que responde a una necesidad urgente. Por ejemplo, Ángela señaló que ahora ella y su esposo pueden permitirse el lujo de alimentar a sus dos hijos, pero preguntó retóricamente qué harán cuando su esposo deje de recibir la prestación por desempleo y cómo se las arreglarán para vivir con un subsidio mensual de 420 euros del Gobierno con dos niños pequeños. Amira afirmó que la Obra Social «tiene que ser así», en el sentido de que para muchas personas no hay otra opción, pero consideró importante que todos los que viven en okupaciones colectivas «realmente estén en una situación precaria».

Un compañero que vive en un bloque de viviendas que ha sido recuperado colectivamente en Sabadell luchó con éxito durante mucho tiempo por su dación en pago. José estaba en lista de espera para una vivienda social, y varias inmobiliarias seguían rechazando sus solicitudes de pisos de alquiler porque él, su mujer y su hija, que eran todos

copropietarios de la hipoteca, seguían registrados oficialmente como morosos, con 245 000 euros de deuda pendiente. Cuando explicó su situación en una asamblea, la gente le sugirió vivir en el bloque de viviendas de la PAH hasta que su situación mejorara:

¿Qué pasó con esta vivienda? Que me tuve que quedar por la situación [en la] que estoy viviendo. Yo nunca he querido nada regalado ni me ha gustado quedarme en nada que no es mío, pero la situación me ha obligado, me ha obligado a que me digan: ah, tú eres el ocupa que vive allí. Dime lo que quieras pero mi familia está bajo un techo, un techo que está respaldado por la Plataforma, y yo soy José de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca, y nosotros conseguiremos este piso, otro que tenemos y los que haga falta pero nadie se va a quedar sin vivienda en esta ciudad, y si es así, en este país entero... [Con] la Obra Social estamos demostrando a todo el mundo que en España sí hay un problema de vivienda, que aquí sí se creó una burbuja hipotecaria, que aquí sí realmente han robado a todo el mundo y le han echado a la calle, porque con la reivindicación de viviendas, la ocupación de bloques, le estamos diciendo al mundo: esto lo construyeron y lo dejaron vacío, con esto se llenaron ellos los bolsillos, y miren la gente que está en la calle, ¿por qué la tenemos en la calle?, la PAH no los va a dejar en la calle. Ocupamos y *pa'dentro*, y darle una solución de vivienda. Ha sido una de las armas más grandes para demostrarle al mundo entero realmente lo que pasa aquí adentro.

Al igual que José, la mitad de lxs compañerxs afectadxs por la hipoteca que entrevisté describen la Obra Social como una acción que señala una injusticia y defiende la igualdad, una acción que evidencia una situación sin sentido. Durante una entrevista grupal a dos vecinos y a una activista solidaria de la PAH en un bloque de viviendas ocupadas en Sabadell, se señalaba que la Obra Social consiste en «recuperar un espacio de uso social», en este caso un edificio nuevo que estuvo vacío durante cuatro años, y en que haya «vivienda digna para todas las familias, independientemente de su posición social o su raza». Fran describe tanto Stop Desahucios como la Obra Social como «las armas que tiene la ciudadanía» y las ve como «la única forma, la forma correcta de reivindicar y de hacernos notar, de que existimos, de que hay colectivos muy grandes que existen y defienden al resto de personas».

«Defendemos los derechos que no están ahí para nosotros»: las acciones como subjetivación política

Las tres acciones expuestas anteriormente pueden interpretarse como procesos de subjetivación política. Visibilizan una injusticia a través de un acto de igualdad que ilustra directamente un conflicto estructural y cotidiano que existe en la sociedad. En la base misma de la injusticia se encuentra el proceso profundamente desigual y las relaciones de apropiación (financiera) de la renta que subyacen a la oferta y circulación de la vivienda. Se visibiliza cómo lxs afectadxs por la hipoteca, la parte de los sin-parte como los llamaría Rancière, cuestionan el orden establecido para ejercer el derecho a una vivienda digna y asequible para todxs. La acción demuestra que el derecho a la vivienda no debe estar condicionado al endeudamiento extremo, a la precariedad de los mercados de alquiler, o a la espera de viviendas sociales que no existen, y que esto puede hacerse realidad ahora mismo.

El proceso de subjetivación, o de desidentificación, de «la parte de los sin-parte» (Rancière, 1999: 11) iniciado en asambleas colectivas continúa a medida que lxs afectadxs por la hipoteca se implican en las acciones. Esto se ve ejemplificado en los testimonios de muchxs compañerxs: «El banco ve a la persona como si fuera dinero, no ve la humanidad, ve la parte económica» (Amira en referencia a la paralización de los desahucios); «Si las autoridades políticas creen que están en su derecho y los elegimos para que nos representen, y no nos representan, no hacen lo que tienen que hacer, ¡pues tendremos que hacerlo nosotros!» (Carlos hablando de ocupar viviendas vacías propiedad de entidades financieras). También se ejemplificó en la reflexión de Bea sobre las acciones bancarias cuando comentó que «al banco le importamos realmente una mierda». Las entidades financieras son muy amables y acogedoras cuando una persona firma una hipoteca, pero le dan la espalda cuando esa persona no puede pagar y se niega a ello. Estos ejemplos, que se encuentran a lo largo de este capítulo, reflejan una conciencia de un conflicto y una división de clases, un «nosotros» y un «ellos», aunque las experiencias raciales diferenciales no se hacen visibles. A través de las acciones, la igualdad es defendida por los propios sujetos de la igualdad. Fran expresó esto diciendo que a través de las acciones la PAH «defiende al resto de las personas»; o como explicó José, «defendemos los derechos que no están ahí para nosotros». Estas afirmaciones se hacen eco de la reflexión de Lefebvre sobre el doble aspecto

de los derechos: «Dan forma jurídica a la desigualdad y reflejan la presión de los intereses dominantes para usarlas en beneficio propio. El concepto de derechos queda así explicado por medio del concepto de una sociedad que los trasciende, y al mismo tiempo arroja luz sobre la sociedad que es regulada por ellos» (1968: 179).

La subjetivación política puede entonces verse como un proceso fluido, continuo y coconstitutivo que se inicia en asambleas colectivas de asesoramiento, y que circula por los espacios donde se desarrollan las acciones y viceversa. Esto se ilustra, por ejemplo, a través de las paralizaciones de los desahucios, donde la desidentificación con el orden establecido fomentada en las asambleas se refuerza cuando las personas no se sienten solas y sienten la solidaridad y la fuerza numérica. Las acciones son espacios para la defensa de la desidentificación con el orden existente – como señaló Isa: «Aquí o nos tienen que pegar o lo que sea, pero de aquí no vamos a dejar pasar a nadie»– hacia una «corrección» material y subjetiva de la injusticia. Esto está relacionado con el análisis de Todd May sobre cómo «la creación de un sujeto colectivo a través de la acción política es la creación de conexiones internas» donde el compartir, la confianza y la solidaridad son «indicadores de un conjunto de conexiones que surgen a través del proceso de subjetivación política. Indican la voluntad de exponerse a aquellos junto a quienes se lucha» (2008: 116).

Las acciones son momentos de disenso, la construcción de un mundo paradójico con la presencia de dos mundos en uno (Rancière, 2001: Tesis 8). En otras palabras, la PAH hace lo contrario de lo que dice la orden policial –paga tu hipoteca–, y luego hace lo que la orden policial dice que no se debe hacer en espacios específicos. Infórmese y retire su dinero en el banco, pero no se atreva a desafiar al director del banco ni mucho menos a enfrentarse físicamente con el banco, a pesar de tener que asumir un endeudamiento de por vida tras el desahucio y el hecho de que fondos públicos (suyos) se usaron para un rescate multimillonario del sistema bancario. Visite un piso para alquilar o comprar de un banco nacionalizado, pero ni si le ocurra ocuparlo, a pesar de ser pobre y haber sido desahuciado, mientras hay millones de unidades de vivienda vacías, propiedad de bancos, en todo el país tras haber sido rescatados por miles de millones de fondos de los contribuyentes (como tú). Lxs compañerxs hacen así lo que se «supone» que no se debe hacer en ciertos espacios, en nombre de la igualdad, creando una situación donde las personas y los objetos se hacen visibles (Rancière y Panagia, 2000). Sus acciones recuerdan el análisis sobre los derechos que hace Rancière,

donde a través de la escenificación del disenso, los sujetos políticos «confrontan la inscripción del derecho en situaciones donde se les deniega; reúnen un mundo donde esos derechos son válidos y el mundo donde no lo son» (Rancière, 2004b: 304).

Al hacer visible una injusticia, defender la igualdad y crear disenso, las acciones de la PAH revelan las lógicas de desigualdad y señalan las contradicciones sistémicas. En el caso de detener los desahucios, las personas que no pueden pagar su hipoteca o alquiler, o que están okupando porque no tienen otra opción, están siendo desalojadas después de que el sistema financiero haya sido rescatado con decenas de miles de millones de fondos públicos. La Obra Social señala que millones de pisos permanecen vacíos a la espera de una nueva ola de ganancias y de especulación para la élite política y económica, mientras cientos de miles de familias son desalojadas sin otras opciones de vivienda, muchas endeudadas de por vida. Las acciones en los bancos hacen visible que los bancos han sido rescatados con miles de millones de euros mientras que un acreedor hipotecario ahora desempleado e «insolvente» debe pagar su deuda cueste lo que cueste. De esta manera, las acciones (re)politizan la economía al cuestionar lo que antes se consideraban decisiones político-económicas neutrales o «normales» y al mostrar que el Estado y el capital actúan para promover sus propios intereses, por encima de los de las personas.

Las acciones alteran de este modo la distribución de lo sensible (Rancière, 2001: Tesis 7). Ilustran claramente la incapacidad del conocimiento experto y de la administración –la policía, como la llamaría Rancière– para conseguir la igualdad. Esto se hace a nivel práctico, cotidiano, a medida que se ponen de manifiesto y se evidencian las carencias de los abogados, los servicios gubernamentales, los bancos y otros actores que mantienen y perpetúan el orden establecido. La propia PAH inicia entonces una «ruptura igualitaria» y aplica las ideas políticas, abriendo espacios para verificar y conseguir la igualdad (Dikeç, 2012: 674). También se intenta a nivel político, ya que la PAH se esfuerza en cambiar la ley a través de Iniciativas Legislativas Populares y de la aprobación de leyes en los Gobiernos locales, como mociones para multar a los bancos con pisos vacíos. En palabras de un activista, este proceso ha «servido para acumular legitimidad, para ver hasta qué punto los políticos en general son inoperantes y miopes, algo que ya sabíamos». Hacer visible esta inoperancia, mostrar cómo los políticos y el orden policial asumen de manera más general leyes y prácticas que perjudican

la igualdad (Rancière, 1992), es la base de los intentos de la PAH de defender la igualdad a través de acciones basadas en la ruptura, como Stop Desahucios, la Obra Social, acciones en los bancos, etcétera. Además, estas acciones tienen un alto nivel de legitimidad social y popular en toda España porque la PAH ha presionado a los actores que supuestamente están detrás de la implementación de medidas de «buena gobernanza» y luego ha intentado utilizar las herramientas para lograr la igualdad en el acceso a la vivienda.

Al mismo tiempo, algunas dimensiones más fundamentales de la distribución de lo sensible en relación con la naturaleza racializada del sistema capitalista más amplio, que valora los cuerpos (masculinos) europeos blancos más que otros en las esferas de la producción, la circulación (hipotecaria) y otras dimensiones de la vida cotidiana, no se cuestionan. Creo que hay diversas razones por las cuales lxs compañerxs no señalaron las realidades diferenciales racializadas ni las incorporaron a una distribución más amplia de lo sensible relacionada con el derecho a la vivienda. Primero, las dinámicas hipotecadas racializadas nunca fueron algo que se debatiera explícitamente en las asambleas, acciones u otros espacios de la PAH; más bien surgieron de forma inesperada, aunque desgraciadamente esto no nos sorprende, cuando fui conociendo en detalle los procesos por los que pasaron mis compañerxs para contratar una hipoteca. Por lo tanto, las dinámicas racializadas no se reconocen explícitamente en el movimiento y, para ser justos, hay tanta intensidad emocional y tanta urgencia para abordar las necesidades inmediatas de vivienda (especialmente los desahucios) que hace que sea un punto difícil de abordar. En segundo lugar, mis observaciones sobre España en general son que el racismo y las realidades racializadas están en gran medida ausentes en los debates principales, aunque están cobrando fuerza debido al trabajo de de los colectivos antifascistas y antirracistas, y también gracias a Black Lives Matter que irrumpe en los Estados Unidos en años recientes. En otras palabras, por lo general, el tema de la raza no es un marco predominante de análisis. Finalmente, dependiendo de cómo se presente un análisis racializado para cambiar el enfoque sobre la justicia en el acceso a la vivienda, podría dividir en lugar de unir a las personas afectadas que, en última instancia, luchan juntas para obtener justicia en el acceso a la vivienda para todxs, sin importar la raza, el género o la nacionalidad. Esto se parece a la forma en que otro poderoso movimiento por el derecho a la vivienda, la Campaña Antidesahucios del Cabo Occidental (Sudáfrica), definió a su

público en una carta abierta publicada por la revista alternativa estadounidense *The Nation*, dirigida a «todos los estadounidenses pobres y sus comunidades en resistencia» (citado en Roy, 2017). Cómo reconocer la diferencia y las realidades interseccionales y cambiar la visión dominante del capitalismo racial sin excluir ni reforzar las posiciones cuando se trata de construir un movimiento colectivo es una pregunta fundamental que queda pendiente.

Los retos de los procesos de subjetivación política de la PAH

Como sugiere la falta de una visión más amplia sobre las relaciones racializadas, la dinámica que se desarrolla a través de los procesos de subjetivación política de la PAH no está libre de problemas. Las tensiones y las contradicciones existen en todos los procesos sociales. Los principales retos que observé y escuché de los miembros de la PAH fueron el asistencialismo y el (no) compromiso, dos procesos interconectados. Asistencialismo es un término utilizado en la década de 1970 por Paulo Freire (2005a, 2005b) en el contexto colonial de Brasil para describir el tratamiento de una persona como un objeto, no como un sujeto, degradando la participación popular en un proceso histórico. Como escribió Freire (2005b: 12-13), «el asistencialismo no ofrece ninguna responsabilidad, ni oportunidades, para tomar decisiones, solo gestos y actitudes que fomentan la pasividad». Cuando lo utiliza la PAH, el término describe cómo los trabajadores de servicios sociales consideran a las personas como clientes, centrándose en los síntomas más que en las causas fundamentales de los problemas. El término también es utilizado por la PAH para decir lo que no es la PAH, porque las prácticas asistencialistas son la antítesis de la formación del sujeto político y del cambio transformador, ya que en última instancia mantienen el *statu quo*. El asistencialismo puede entonces concebirse como la policía de Rancière y como un tentáculo más de la biopolítica: una forma de regular y controlar a la población para mantener un estado de vida, como una forma de mantener a las personas dóciles, conformes y obedientes. El hecho de que el asistencialismo haya sido a veces reproducido involuntariamente por la PAH en procesos específicos ilustra su posición ampliamente difundida y arraigada en las relaciones sociales cotidianas.

Así, a pesar de la concienciación y de los esfuerzos para contrarrestarlo, el asistencialismo en la PAH surgió de forma intermitente, en particular

a través de las negociaciones colectivas iniciadas con los bancos a finales de 2012 en toda Cataluña, descritas anteriormente en este capítulo. Antes de las negociaciones colectivas, lxs compañerxs afectadxs por la hipoteca lucharon por la resolución de su propio caso presionando constantemente al banco para una solución de forma individual mientras participaban en asambleas y acciones, solicitando apoyo colectivo directo cuando era necesario. La atención se centró en la lucha social y política, donde cada persona afectada intensificó la presión sobre el banco y actuó como su propio negociador con el banco. Aunque en teoría esto siguió siendo cierto después de la creación de las negociaciones colectivas, y aunque estas han servido para permitir a la PAH detener preventivamente desahucios y subastas de pisos, así como resolver más casos, en la práctica las prácticas asistencialistas surgieron del papel de los interlocutores bancarios de la PAH y de nuevas estructuras organizativas en algunas PAH.

Lo primero se dio cuando los interlocutores bancarios de la PAH, generalmente una o dos personas por entidad financiera en cada PAH local, comenzaron a ser vistos por algunxs compañerxs hipotecadxs como personas que pueden «resolver» su caso por su contacto regular y directo con los superiores (cobradores de deuda) en las oficinas centrales de un banco concreto. En algunos casos, esto se vio reforzado por el hecho de que determinados interlocutores «se hicieron cargo» de los casos de lxs afectadxs por la hipoteca, ante el descontento de otros miembros de la PAH, poniendo en práctica las mismas tendencias asistencialistas a las que se opone la PAH. Vi este juego con las personas tanto en Barcelona como en Sabadell. Esto ocurrió a pesar de contar con un protocolo interno de negociaciones colectivas precisamente para evitar el desarrollo de relaciones asistencialistas, por ejemplo, rotando el puesto de interlocutor cada seis u ocho meses, insistiendo en que el afectado hipotecario liderara la negociación de su caso, etcétera.

En cuanto a las nuevas estructuras organizativas, algunas PAH (como la de Barcelona) crearon asambleas bimestrales separadas para lxs afectadxs por hipotecas de bancos específicos, mientras que otras (Sabadell) no lo hicieron porque varios miembros previeron una posible fragmentación y desmovilización futura si ciertas asambleas se celebraban en diferentes días. Aunque los grupos de los bancos facilitaron la coordinación de un número cada vez mayor de casos por cada entidad financiera en Barcelona, que suman cientos de casos en algunos bancos, esto también permitió que algunas personas afectadas por hipotecas pasaran por alto el proceso de articulación más amplio de la PAH, a

pesar de los constantes recordatorios sobre la necesidad de que todos participaran en consejos colectivos, asambleas de coordinación y acciones. Es decir, algunos afectados por la hipoteca pensaban que a través de la negociación colectiva su interlocutor de la PAH estaba «llevando su caso», y por lo tanto, encontraría una solución al mismo. Algunos miembros de la PAH Barcelona percibieron que los grupos de los bancos habían diluido la colectividad y reducido la pertenencia y la conciencia de grupo, mientras que muchos recién llegados veían a la PAH como una gestoría. En las asambleas de coordinación de la PAH Barcelona se debatió en profundidad si se deberían dismantelar los grupos de los bancos, pero esto fue criticado abiertamente por muchos afectados por la hipoteca que querían mantenerlos. Según mis observaciones, esto propició tensiones más profundas entre algunos afectados por la hipoteca y algunos miembros de la PAH Barcelona, comenzando los primeros a referirse a estos últimos, a sus espaldas, como «la cúpula»; sus acusaciones se han transformado y han continuado años después. Aunque era compleja y confusa, como la mayoría de los conflictos, esta tensión en última instancia tenía que ver con quién tenía el control, o se percibía que tenía el control, sobre la organización, la información y la toma de decisiones en lo que en teoría era una plataforma horizontal. Probablemente también se debió a la incertidumbre sobre lo que sucedería con la PAH Barcelona, ya que varios miembros fundadores se retiraron de sus funciones al unirse a una nueva plataforma política municipal, que finalmente ganó las elecciones en mayo de 2015.

Varios interlocutores bancarios de la PAH se vieron desbordados por su papel, y algunos abordaron el tema y lucharon activamente contra el asistencialismo. Cuando en las asambleas surgieron actitudes asistencialistas de los afectados por las hipotecas (por ejemplo, «la PAH debe resolver mi caso»), hubo una respuesta inmediata explicando que cada persona debía luchar por su propio caso. Esta actitud asistencialista se reflejó claramente en una entrevista con un compañero afectado por una hipoteca. Cuando le pregunté si la PAH le había cambiado, a él o a su forma de ver el mundo, me respondió: «Si ellos [la PAH] no me solucionan el problema, si no controlan al director del banco, presentando papeles, ¿cómo pueden cambiarme?». El hecho de que esta persona se involucrara más a fondo en la PAH, asistiendo a acciones para paralizar desahucios y ocupar bancos, ilustra la complejidad y la desigualdad de los procesos de subjetivación política y la naturaleza profundamente arraigada de las relaciones asistencialistas.

Los debates en torno a la negociación colectiva se llevaron en septiembre de 2014 a una asamblea de la PAH a nivel catalán, donde se decidió dismantelar la figura del interlocutor y las asambleas del grupo de los bancos en todas las PAH. El modelo organizativo volvió a las luchas individuales apoyadas en el colectivo, aunque todavía tiene sus tensiones, en gran parte suavizadas, dado que los problemas de vivienda relacionados con las hipotecas han sido eclipsados por los del alquiler y la okupación. Sin embargo, la experiencia es importante para ilustrar cómo procesos como las negociaciones colectivas son un arma de doble filo, que logran proporcionalmente más «victorias» (dación en pago, condonación de deudas y alquileres sociales) a expensas de que algunas personas se desvinculen de la lucha. Así lo reflejó en una asamblea la declaración apasionada de un compañero afectado por la hipoteca de Sabadell:

Se perdió la esencia de volvernos luchadores. Aprendí a estar en la calle con la PAH. Yo no estoy «usando» el trabajo de las personas [de la PAH], pero otros sí. Necesitamos involucrar a los recién llegados para que salgan a la calle a luchar por nuestras vidas que nos están arrebatando. La gente viene a los dos o tres meses solo porque el interlocutor del banco de la PAH dice que tiene noticias sobre su caso. Debemos volver a la lucha callejera. Así es la vida [aplausos de la asamblea].

Procesos como las negociaciones colectivas muestran, además, los retos que aparecen constantemente en los procesos colectivos, horizontales, que buscan la igualdad a través de la ruptura, con prácticas tanto materiales como discursivas, pero que al mismo tiempo negocian con el orden policial.

El compromiso, muy relacionado con el asistencialismo, es otro desafío a los procesos de subjetivación política de la PAH. Aunque esto ocurre en diferentes niveles de la PAH, inculcar y sobre todo mantener el compromiso fue algo que se puso a prueba con la recuperación colectiva de bloques de vivienda por parte de la Obra Social. Hay personas que vienen a la PAH esperando que les den una casa, algo que vi sobre todo durante mi paso por Sabadell, donde las okupaciones individuales y colectivas han sido numerosas, y se han fomentado abiertamente. La tarea de la Obra Social tenía que ser pedagógica continuamente. Como me explicó un miembro de la comisión: «Necesitamos reeducar a la gente

para que entienda que no se trata de pedir un piso y pedirle a alguien que te pinche la electricidad, sino de proporcionar a todos los que lo necesitan las habilidades para hacerlo ellos mismos. Es un trabajo continuo». Para lograr esto, en 2013 la PAHC de Sabadell comenzó a ofrecer periódicamente talleres sobre okupación y obtención de suministros de agua y electricidad.

Una entrevista realizada a varias personas que vivían en uno de los bloques de viviendas ocupados de la PAH mostró cómo el día a día de veinticuatro familias que conviven en un mismo edificio crea sus propios problemas. Algunos vecinos no participan en las comisiones de la PAH, ni siquiera en sus acciones y actividades. Las diferencias culturales y de idioma (uno de sus residentes describió el edificio como una torre de babel) a menudo dificultan un compromiso más profundo. Los vecinos insistieron en la necesidad de «la pedagogía y la reeducación, porque mucha gente no sabe lo que es la lucha colectiva, nunca se ha movido fuera de su propio entorno». Los retos y las tensiones en las acciones colectivas también se reflejan en el hecho de que varios edificios de la Obra Social tienen muchos problemas relacionados con la convivencia. Algunos edificios de la Obra Social, además, se han desconectado de su PAH local. Estos hechos indican que, aunque la Obra Social es un acto político poderoso —pero no es nada continuo ni estable, ya que tarde o temprano todos los edificios se enfrentan a batallas legales y a amenazas de desahucio, y a negociaciones con los Gobiernos locales y regionales—, hay un trabajo diario constante, y tensión, para mantener tales prácticas. Reflexionando sobre el pensamiento de Ananya Roy (2017) sobre la Campaña Antidesahucio de Chicago, como una práctica que invita a la acción, la ocupación al final se convierte en un aplazamiento. Aunque, de alguna manera, el sistema de la propiedad se ve algo alterado por la demanda de alquiler social al Gobierno, en lugar de una propiedad privada, las inevitables tensiones y problemas colectivos pueden eclipsar e incluso anular esta demanda política.

Conclusiones

A partir de las experiencias y conocimientos de la PAH en la región metropolitana de Barcelona, este capítulo ha analizado los procesos —y los desafíos— de subjetivación política que emanaron de las asambleas de asesoría colectiva y de las formas más comunes de acción directa en

el punto más álgido de actividad de la PAH. La contextualización de la PAH muestra claramente que sus raíces crecieron en el contexto geográfico histórico del *boom* inmobiliario y que se hizo visible durante su crisis, con formas específicas como las de Barcelona y Sabadell que reflejan las relaciones políticas y sociales internas, y que ilustran dos dinámicas metropolitanas conectadas pero diferenciadas. Las asambleas colectivas de asesoramiento, cuyo formato fue desarrollado a base de ensayo y error, y que se inspiró en las prácticas feministas del cuidado, son espacios fundamentales de aprendizaje donde las personas afectadas por la hipoteca comienzan a superar el miedo, la culpa, la vergüenza y la soledad. Son clave para pasar a la acción, propiciando un proceso de desidentificación con el orden existente que clasifica a las personas de cierta manera y considera «adecuadas» ciertas conductas: por ejemplo, un propietario hipotecado debe pagar o ser deudor de por vida. Las acciones, que emergen progresivamente como una respuesta a las necesidades urgentes y a la ausencia de soluciones estructurales, defienden esta desidentificación para «corregir» la injusticia y lograr la igualdad en el acceso a la vivienda para todxs, a pesar de las experiencias de vivienda racializadas, de género y de clase social, aunque sin un reconocimiento explícito de las experiencias racializadas concretas. Juntos, estos procesos alteran subjetiva, simbólica y materialmente las viviendas-vida financiarizadas y las tecnologías de poder biopolíticas de las hipotecas. El capítulo también ha señalado algunos de los desafíos –profundamente arraigados– a los procesos de subjetivación política a través de dinámicas de asistencialismo y de falta de compromiso. Aquí he hecho una reflexión más profunda sobre lo que significan estas prácticas y sus desafíos para comprender la PAH a través de un marco rancieriano y viceversa.

Los resultados y los análisis de este capítulo indican que las asambleas colectivas de asesoramiento y la acción directa son dinámicas co-constitutivas que convierten a los sujetos financieros hipotecados –las personas endeudadas– en sujetos políticos. Es decir, sin las transformaciones subjetivas generadas en las asambleas colectivas, la mayoría de lxs afectadxs por las hipotecas probablemente no podrían actuar. Como señalan Mir García *et al.*, (2013: 57), la mayoría de las personas, cuando llegan a la PAH, «no tienen el perfil de un sujeto político dispuesto a enfrentarse a un comité judicial y a la policía para paralizar un desahucio». Sin acciones, las asambleas probablemente no trascenderían un proceso discursivo de desidentificación. Esto tiene implicaciones para

la dimensión temporal de la subjetivación política. Aunque para Rancière la política y la escenificación de la igualdad son momentos inusuales e intermitentes, las experiencias de la PAH indican que tales momentos de disrupción pueden sostenerse a través de procesos colectivos, prácticas solidarias y de igualdad donde la ayuda mutua y la pedagogía se practican continuamente. Esto supone la primera crítica a la interpretación de Rancière del evento/acto como *el* momento político. Al mismo tiempo, los retos que suponen ciertas dinámicas sociales y estructurales también inciden en esta dimensión temporal. Al intentar resolver más casos, la negociación colectiva aceleró las soluciones para algunos, pero también corrió el riesgo de caer en el asistencialismo, lo que en algunos casos impidió la ruptura de las subjetividades hipotecadas. Todo proceso de subjetivación es además desigual y complejo porque la identidad se construye de manera incompleta y parcial, por lo que la desidentificación nunca puede ser total. La identidad, en otras palabras, no es estática, sino que siempre está en proceso de formación. La duración a largo plazo y/o el efecto dominó de la creación de sujetos políticos a partir —y más allá— del compromiso de las personas afectadas por las hipotecas con la PAH es un proceso que continúa desarrollándose. Reflexiono más sobre este punto en el próximo —y último— capítulo del libro.

El capítulo también ha mostrado claramente que la disrupción de la dinámica de la biopolítica hipotecaria y de los procesos de financiarización de la vivienda y la vida no se produce a través de un acto o evento, sino más bien a través de lo que caracterizo como una acumulación de prácticas aprendidas colectivamente. Es decir, ningún acto político individual puede identificarse como el momento que crea una ruptura, como sugiere Rancière, sino que esto sucede a través del tiempo y de procesos que se desarrollan en asambleas, acciones y otras actividades. Estas prácticas aprendidas van totalmente en contra de la lógica dominante individualizada e individualizadora de la persona endeudada, que son elementos críticos de las tecnologías biopolíticas de la propiedad hipotecada, la financiarización de la vivienda-vida y la distribución de lo sensible. Las prácticas aprendidas colectivamente incluyen no confiar en los consejos de los «expertos» (abogados y bancos) con respecto a los problemas hipotecarios de cada persona; no sentir vergüenza, miedo o culpa y no sentirse solo por no pagar la hipoteca; aprender a enfrentarse al banco —y recibir apoyo— para luchar por la condonación de la deuda o por el alquiler social; juntarse frente a una puerta para detener un desahucio; ocupar viviendas propiedad de los bancos para

hacer realidad el derecho a la vivienda; y ocupar un banco para exigir la condonación de la deuda hipotecaria en deudas que eran una estafa. Es importante señalar que estas prácticas aprendidas colectivamente son una ilustración de cómo la PAH es un proceso social que genera sus propios análisis, conceptos, experiencias y prácticas. Son, como proponen Casas-Cortés, Osterweil y Powell (2008, 2013), una fuente situada de conocimiento. Así, los saberes colectivos y las prácticas aprendidas generadas a través de la PAH –frente a los saberes «oficiales» o «expertos», oponiéndose a ellos– son un componente esencial que impulsa los procesos de subjetivación política.

Estas prácticas aprendidas colectivamente son esenciales para alterar los mecanismos centrales de la biopolítica hipotecaria y la distribución de lo sensible. Como señalan Davidson e Iveson (2014), la distribución de lo sensible y la biopolítica asignan o regulan ciertas posiciones sociales para asegurar su adecuada circulación y distribución, y funcionan como leyes sociales implícitas, a menudo invisibles. Las prácticas aprendidas colectivamente alteran la circulación y la distribución en múltiples niveles. Alteran el proceso de creación y control de subjetividades endeudadas individualizadas a través de conductas disruptivas y formas «adecuadas» de hablar, hacer y ser en determinados espacios. Las prácticas aprendidas colectivamente, en última instancia, cuestionan el modelo de vivienda-vida financiarizado, aunque sin un reconocimiento explícito de sus raíces y de sus impactos racializados. En cuanto al modelo de vivienda-vida financiarizada, las prácticas aprendidas colectivamente de la PAH cuestionaron la economía política normalizada de la especulación inmobiliaria basada en las finanzas. Al hacer visible y defender lo político, sus prácticas (re)politizan la economía. Esto es absolutamente fundamental, teniendo en cuenta la socialización de decenas de miles de millones de euros de pérdidas del sector financiero y la posterior privatización de las ganancias a costa de la población, así como la primacía de los sectores de la construcción e inmobiliario en el modelo de crecimiento económico de España. Estos procesos pueden verse, y a menudo se ven, como si estuvieran fuera de nuestro control, pero estas prácticas políticas aprendidas colectivamente pueden convertirse en herramientas importantes en la política urbana: proporcionan formas situadas y fundamentadas de saber y de actuar para alterar el modelo de crecimiento español y las medidas de austeridad impuestas/adoptadas por la UE, luchas tanto a favor como en contra de lo público (Hardt y Negri, 2012).

Finalmente, además de su carácter disruptivo, las prácticas políticas aprendidas colectivamente de la PAH están adaptadas a la realidad histórico-material del lugar –a través de dinámicas compartidas pero diferentes en Barcelona y Sabadell– y son propositivas. Por propositivas me refiero a que la búsqueda de la igualdad en el acceso a la vivienda a través del alquiler social, la okupación y otras demandas emergentes impulsa con fuerza la transformación legal e institucional, lo que podría verse como un cambio profundo del modelo de propiedad de vivienda español, el aparato dominante de la propiedad (Roy, 2017). En efecto, las demandas de la PAH de que la vivienda propiedad de banco pase a ser vivienda de alquiler social gestionada por el Estado coloca a los inquilinos como poseedores temporales de la propiedad, al vivir en ella, gestionando el Estado esta vivienda para el conjunto de la población. Esto nos recuerda, de alguna manera, a la noción de colectivismo de la posesión, de Greta Krippner (2015). El carácter proposicional de las prácticas aprendidas colectivamente va más allá de una lectura rancieriana centrada en la ruptura como base de la política y supone otro reto más a la hora de limitar la comprensión de lo político a un evento/acto. Las propuestas de la PAH van más allá de los límites del actual contexto político-económico de la vivienda en España, al cuestionar las raíces de la dinámica de la vivienda-vida financiarizada que los bancos y el Gobierno buscan restablecer. En otras palabras, convertir cerca de un millón de pisos vacíos, propiedad de los bancos, en todo el país, en viviendas sociales, podría alterar ese modelo más amplio basado en circuitos financiarizados de especulación inmobiliaria. Donde no actúa el Gobierno, actúa la PAH. La incidencia política y la estructura resultado de estas prácticas y acciones aún están en proceso.

Conclusión.

Las luchas de vida-deuda y de vivienda en España y más allá

Este libro ha explicado cómo y por qué cientos de miles de préstamos hipotecarios se convirtieron en fallidos –y quienes dejaron de pagar, a su vez, fueron avergonzados socialmente como fallidos–, durante el *boom* y la crisis de la vivienda financiarizada de 1997-2007 en la región metropolitana de Barcelona. He mostrado cómo la vida se hipotecaba diferencialmente en tiempos de precariedad durante un *boom* inmobiliario y qué sucedió cuando las vidas de los hogares morosos se vieron implicadas en la reestructuración del sector financiero y en un tsunami de flujos de capital para comprar deuda durante la crisis posterior a 2008. He analizado cómo la lucha colectiva por la liberación de la deuda y la igualdad en el acceso a la vivienda liberó la vida de la dinámica de la vivienda financiarizada y de la biopolítica hipotecaria. Estos procesos se contextualizaron a través de una mirada histórica y geográfica sobre la vivienda y la propiedad en la España de la segunda mitad del siglo xx. De la dictadura a la democracia, de la hispanidad a la europeización, las profundas transformaciones materiales, sociales, políticas y económicas que se produjeron en este periodo sentaron el marco de la financiarización de la vivienda y de su crisis a principios del siglo xxi.

Inspirándome en académicas feministas que llevaban lo cotidiano a la economía política contemporánea, he vinculado una lectura político-económica heterodoxa, de inspiración marxista, con la experiencia vivida de compañerxs afectadxs por hipotecas comprometidxs con la PAH en Barcelona y Sabadell, así como con las experiencias de (ex)banqueros y

exfuncionarios del Gobierno. Una reflexión más profunda sobre las experiencias racializadas, de género y de clase social de mis compañerxs me llevó a examinar estos procesos por medio de los enfoques de pensadores canónicos como Michel Foucault, Karl Marx y David Harvey, y a ir más allá de ellos. Académicos/as que reflexionan sobre el capitalismo racial y las dinámicas decoloniales como Gargi Bhattacharyya, Barnor Hesse, Jodi Melamed, Laura Pulido y Ananya Roy, entre otros/as, me ayudaron a profundizar mi análisis. Así, a lo largo del libro he intentado desentrañar las dinámicas hipotecarias racializadas en el contexto español y descentrar el caso español como un caso exclusivamente del Norte Global, para situar lo material en relación con diferentes dinámicas y momentos geográficos. Así he podido mostrar, por ejemplo, cómo la propiedad de la vivienda se configuró bajo la dictadura franquista fascista, no solo como una forma de control social, sino también como un camino para la higiene racial y el regreso a las «glorias» de la españolidad. Esta lectura expresa que una idea tan simple como la de ser propietario de una casa no es una categoría universal, sino que se configura a través de la diferencia histórica (Roy, 2017).

Esta conclusión se remite a los argumentos clave que planteé en este libro, y refleja lo que los resultados aportan a la teoría, tanto en lo relativo a las percepciones como a las limitaciones de vivir y liberarse colectivamente a uno mismo y a los demás del endeudamiento hipotecario. A través de estas reflexiones, abordé y elaboré los dos objetivos principales que impulsan este libro: comprender cómo la especulación financiera con la vida se vive en experiencias cotidianas y se inserta diferencialmente en la dinámica de la acumulación de capital (urbano), y cómo la financiarización la vivienda-vida y la biopolítica de la propiedad con hipoteca pueden verse alteradas. Finalmente, para concluir, reflexiono sobre los nuevos desafíos y posibilidades que surgen en el entorno político actual.

Vivienda-vidas financiarizadas

El libro ha explicado las raíces profundas del modelo de vivienda financiarizada de España de 1997 a 2007 (capítulo 1) y ha mostrado cómo este modelo asumió necesariamente la financiarización de la vida misma (capítulos 2 y 3). La perspectiva histórica ha ilustrado cómo la producción del entorno urbanístico, reforzado por la propiedad de la vivienda como la opción ideal de tenencia, fue dirigida directamente por la dictadura

cristiana, tradicionalista y patriarcal de Franco (1939-1975) para ser un eje central del modelo de crecimiento español. Bajo la democracia y los procesos de europeización, el Estado cambió por completo, pasando a estrategias basadas en el mercado para impulsar el crecimiento inmobiliario: la política de vivienda se centró en la estimulación del mercado contracíclico, mientras que los contextos del sistema financiero y del suelo se liberalizaron constantemente. A finales de la década de 1990, el pleno acceso financiero a Europa con la adopción del euro, tipos de interés históricamente bajos y un capital ficticio que huía del estallido del *boom* de las puntocom fueron algunos de los factores que desencadenaron una avalancha de capital en el sector inmobiliario español. A pesar del empleo cada vez más precario y mal pagado, cuyas condiciones eran notablemente peores para los hombres y mujeres inmigrantes no europeos que comenzaron a llegar al país a fines del siglo xx, el crédito hipotecario se expandió enormemente. El tamaño de los préstamos hipotecarios se triplicó y su duración se duplicó durante el *boom*, ya que los precios de la vivienda aumentaron más del 200 %. La titulización desempeñó un papel fundamental: el 36 % de la deuda hipotecaria española se empaquetó y vendió en mercados secundarios en 2007, con el mercado de emisión de bonos de titulización de España ocupando el tercer lugar a nivel mundial.

El material empírico ha mostrado que esa profunda articulación entre la reproducción social y económica de la población y el sistema financiero (Fine, 2010; López y Rodríguez, 2010) estaba en el núcleo de la financiarización de la vida. He planteado esto como una dinámica similar a la proletarianización, donde la vida y el cuerpo eran objetos, aunque aquí son tratados de manera diferente, para asegurar y promover la circulación de capital y la expansión del crecimiento urbano. La investigación empírica reveló dos elementos clave en este proceso. Primero, en el capítulo 2, expuse las diferencias raciales y de clase social de lxs compañerxs en el acceso a préstamos hipotecarios, con prácticas abusivas (racializadas) que incluyen estafas directas por parte de agencias inmobiliarias y el condicionamiento de préstamos hipotecarios a través de coprestatarios, avales cruzados y ventas cruzadas. Todxs los compañerxs estaban proletarianizadxs, pero los términos y condiciones de las hipotecas destacaban que algunas vidas se «valoraban» más que otras (Melamed, 2015; Pulido, 2017). En concreto, se necesitaba más de una vida para «respaldar» las vidas y los préstamos de la mayoría de los españoles de ingresos bajos y medios y de todxs lxs compañerxs inmigrantes no europexs. Esto ilustra cómo el sistema de financiación

hipotecario y de vivienda difunde de manera desigual las relaciones de deuda y renta, y también cómo la financiarización se constituye a través de dinámicas de clase social y racialización (Fields y Raymond, 2021; Kish y Leroy, 2015). Siguiendo las ideas de Ananya Roy (2017), se puede plantear que esta racialización va más allá de la discriminación y la exclusión racial, y se relaciona con una desposesión fundamental de aquellos que nunca serán parte de la normatividad europea (blanca, de «clase media»). En segundo lugar, mientras los sujetos inversionistas/financieros eran apoyados en múltiples niveles promoviendo la vivienda como una inversión segura –ya que los precios de la vivienda supuestamente nunca bajarían–, la persona endeudada era la realidad que expresaban y vivían lxs compañerxs. Esto ocurrió cuando la vida y la capacidad de pago se vieron vinculadas no solo a la continuación de los contratos laborales precarios, sino también al final de los períodos de carencia de los préstamos hipotecarios, al aumento y la caída de las tasas de interés, y al rendimiento de los mercados financieros globales.

La naturaleza profundamente arraigada de la subjetividad financiera, así como la relación más amplia entre acreedor y deudor y su forma de proletarización, comenzaron a hacerse visibles en el contexto posterior a 2008 (capítulo 3) cuando la mayoría de lxs compañerxs refinanciaron su hipoteca o firmaron una carencia a pesar del aumento del desempleo y la caída de los precios de la vivienda. Pero cuando las personas ya no pudieron pagar su hipoteca y estuvieron en mora, la realidad de ser una persona endeudada comenzó a afectarles, con graves impactos mentales, emocionales y físicos –marcados por el género– derivados de convertirse en un propietario hipotecado «fallido». Vimos claramente cómo tener un préstamo «fallido» se equiparaba a ser una persona fallida. La vida fue degradada al estado de un bono basura. Así, la vida y el cuerpo no sólo se explotan diferencialmente en un proceso de proletarización, tanto en la producción como en la circulación, sino que sufren cuando ya no sirven como estrategia de apropiación de rentas. Esto ocurre externamente (los banqueros o los abogados le dicen a la persona que no debería haber firmado si no podía pagar, o escucha las declaraciones de los políticos en el poder de que la «buena gente» paga sus hipotecas) e internamente, con una especie de autocastigo por no rendir como «debería» rendir.

Estos son algunos de los elementos centrales que ilustran la conexión profundamente simbiótica entre la financiarización de la vivienda y la financiarización de la vida. La financiarización hipotecada del hogar, «diseñada ante todo para impulsar la economía» (Aalbers, 2008: 160),

está entrelazada con el fomento de subjetividades financieras/inversoras, pero da como resultado personas endeudadas que son esencialmente objetos valorados diferencialmente que aseguran la circulación del capital. Mientras la economía «funcione» y la gente pueda pagar su hipoteca, esto no parece ser un problema. Pero a medida que se produce la crisis, como se ve en el proceso que se desarrolla en España y en la región metropolitana de Barcelona en particular, esta proletarización (diferencial) se hace visible y se siente profundamente. Algunxs compañerxs expresaron su sentimiento de cosificación cuando hablaban de ser solo un número a los ojos del sistema financiero.

El capítulo 3 ha mostrado cómo las vidas de muchxs compañerxs afectadx por hipotecas se vieron implicadas en la reclasificación y el despalancamiento de la deuda relacionada con las hipotecas, cuando esas vidas se consideraron «fallidas», mientras el sistema financiero español era salvado con un rescate de miles de millones de euros gracias a los contribuyentes europeos y españoles. A partir de 2013, la deuda devaluada fallida y los activos inmobiliarios atrajeron a una serie de fondos de inversión (buitre) internacionales, también alentados por los nuevos vehículos de inversión creados por el Estado español para impulsar otro ciclo de crecimiento inmobiliario. Las ecologías de la deuda (Harker, 2020) se volvieron extremadamente complejas a medida que los préstamos en mora fueron absorbidos por una nueva institución financiera y luego comprados por otra. Dado que en España la deuda (hipotecaria) es una deuda de por vida, las personas a menudo no fueron «desechadas» en el proceso de proletarización hipotecaria debido a las posibilidades de extraer rentas de ellos, de sus coprestatarios o de sus avalistas en última instancia. Esto muestra otra faceta del papel de la deuda en las relaciones íntimas (Dawney, Kirwan y Walker, 2020; Han, 2012). Desde una perspectiva histórica, parece que el impulso para crear un país de propietarios «españoles honestos y cristianos» durante la dictadura fue reemplazado por la creación de cientos de miles de propietarios diferencialmente proletarizados bajo una democracia europea supuestamente moderna.

La biopolítica de la deuda hipotecaria

Los resultados empíricos de los capítulos 2 y 3 nos han mostrado que el papel regulador de las hipotecas es fundamental para asegurar la

circulación de capital en múltiples niveles, ya que el papel del Estado pasó de ser más intervencionista a facilitar el dominio del mercado. Las hipotecas no solo regulan a una población para que tenga que producir ahora y en el futuro para pagar su hipoteca, sino que también aseguran la apropiación inmediata y a largo plazo de la renta para mantener la homeostasis de un sistema político-económico capitalista racializado más amplio. Esto incluía miles de millones de euros en impuestos para el Estado en múltiples niveles, fuertes comisiones para brókeres y agentes inmobiliarios, y múltiples beneficios para las entidades financieras. Esto último aseguró la circulación expandida y continua del capital mediante el uso de avalistas y/o coprestatarios, avalistas cruzados en el caso de los inmigrantes no europeos, ventas cruzadas, cláusulas hipotecarias abusivas y titulización. Durante la crisis posterior a 2008, los mecanismos regulatorios se agotaron a medida que lxs compañerxs no podían pagar, aunque las entidades financieras intentaron mantener la circulación y la homeostasis mediante la refinanciación de hipotecas, la concesión de una carencia o la venta de préstamos personales. Estas estrategias sirvieron para «limpiar» la contabilidad de los bancos, haciendo que pareciera que los préstamos funcionaban perfectamente y que continuaba la circulación de capital, creando así la apariencia de una economía estable.

La naturaleza entrelazada de los mecanismos disciplinarios y regulatorios se hizo visible en las presiones y/o amenazas que recibían lxs compañerxs para pagar su hipoteca por parte de los bancos que vendían la deuda hipotecaria fallida, y en los profundos problemas de salud emocional, mental y física experimentados por los propietarios hipotecados cuando dejaron de pagar. Las dimensiones de género se hicieron visibles en muchos casos, dado que las mujeres sostenían tareas de cuidado y reproducción social en el ámbito doméstico mientras ocupaban empleos de muy baja remuneración que permitían la supervivencia de la familia. Las realidades interseccionales también se manifestaron cuando los bancos amenazaron con quitarles los hijos a las mujeres inmigrantes no europeas si no pagaban su hipoteca. Los mecanismos disciplinarios fueron tanto impuestos como autoimpuestos, lo que ejemplifica la naturaleza individualizada e individualizadora de la(s) relación(es) de deuda (hipotecaria) y el enorme poder subjetivo de la deuda. Estos mecanismos regulatorios y disciplinarios se desplegaron a través de estrategias cambiantes para asegurar la circulación de capital desde el *boom* inmobiliario hasta su crisis, reflejando cambios en los flujos productivos y reproductivos de la población hipotecada.

Los hallazgos de este libro también explican cómo se aseguró la circulación gracias no solo a la normalización de la propiedad hipotecada sino también a la construcción político-económica de una imposibilidad de elegir algo distinto a la propiedad de vivienda hipotecada. Esta última se promovió activamente como el régimen de vivienda que podía proporcionar estabilidad y seguridad. Contrariamente a la idea predominante de la vivienda en propiedad como parte del «ADN español», en 1950 la mitad de la población española vivía en régimen de alquiler. La propiedad de la vivienda, en cambio, se hizo posible y se normalizó a través de diversos cambios ideológicos, institucionales y legales desde la década de 1950 en adelante. La construcción de una «nación de propietarios, no de proletarios» como proyecto fascista de regeneración racial se hizo junto con la promoción del crecimiento del sector de la construcción e inmobiliario. A partir de los cambios legales y regulatorios introducidos con la democracia y la posterior neoliberalización con el ingreso en la UE, las hipotecas se convirtieron en una forma evidente y normal de acceder a la vivienda durante el *boom*, y fueron promovidas por «expertos» como el Gobierno, los medios de comunicación y el sector financiero. A pesar de las profundas preocupaciones sobre el acceso a la vivienda expresadas por la población durante el *boom*, dos secretarios de vivienda catalanes, en el cargo durante este período, señalaron que sus intentos de contrarrestar el *statu quo* arraigado en el sobreendeudamiento y la sobreproducción finalmente no tuvieron éxito.

En la era de la expansión generalizada del capital ficticio y de la vivienda financiarizada, una inteligente reflexión hecha por Foucault que se centra en la dinámica en la esfera de la producción puede aplicarse para caracterizar mejor la dinámica que se produce en la circulación del capital. El biopoder hizo posible «el ajuste entre la acumulación de [personas] y la del capital» no solo a través de «la articulación entre el crecimiento de los grupos humanos y la expansión de las fuerzas productivas y la repartición diferencial de la ganancia» (Foucault, 1978: 141) sino también a través de la expansión de las fuerzas de circulación y la repartición diferencial de la renta. La vida y el cuerpo, por lo tanto, siguen siendo importantes como fuerza productiva, pero también se convierten en objetos, diferenciados a través de su valor por clase social, por género, y por raza, en el proceso de circulación del capital.

Al mismo tiempo, entre la precariedad y el creciente coste del mercado de alquiler, la virtual inexistencia de vivienda social y el fácil acceso al crédito hipotecario, muchxs compañerxs explicaron su decisión de

convertirse en propietarios hipotecados como la forma de darse estabilidad y seguridad, a ellos y a sus familias. La estabilidad y la seguridad del sistema económico más amplio –basado en el crecimiento del sector de la construcción y del mercado de financiación hipotecario– se asentó y se alimentó de la estabilidad y seguridad de las familias en los niveles subjetivo, material y cotidiano. La seguridad funciona bajo la biopolítica, según Foucault (2007), respondiendo a una realidad de manera que anula, elimina o limita la realidad a la que responde. Esta investigación indica que no solo se fomentó la propiedad de vivienda hipotecada, sino que también se eliminaron opciones diferentes a la propiedad de vivienda hipotecada a través de la construcción político-económica de la no elección.

Finalmente, el periodo posterior a la crisis de 2008 hizo evidentes algunos cambios más profundos en los actores y estrategias que impulsan la biopolítica de la propiedad hipotecada. Los actores pasaron de cuarenta y cinco cajas de ahorros y ocho bancos durante el *boom* inmobiliario a diez bancos concentrados y consolidados y, desde 2013, a una multiplicidad de fondos de inversión (buitre) internacionales durante la crisis. Mientras que durante el *boom* las entidades financieras, junto a otros actores como inmobiliarias y brókeres, buscaban beneficiarse vinculando las vidas a las hipotecas, durante la crisis las estrategias cambiaron. En primer lugar, se refinanciaron los préstamos y las entidades financieras intentaron mantener la apropiación de rentas a través de presiones y amenazas para obtener el pago, para asegurarse la máxima recuperación de la deuda. Aquí surgieron claramente los mecanismos disciplinarios de las hipotecas. Luego, ante las demandas de la UE y el Banco de España para reclasificar la deuda y reducir la vulnerabilidad del sector inmobiliario, cierta deuda se consideró fallida, y fue vendida o desapalancada a un precio significativamente devaluado. Se redujeron las pérdidas, lo que puede equipararse a deshacerse de algunas vidas (*subprime*) para garantizar la seguridad del sistema, en un intento de crear una nueva homeostasis y comenzar un nuevo ciclo económico. Seguir el cálculo económico del mercado significa aceptar que no toda vida es digna de protección. La población se encuentra, nuevamente, diferencialmente ajustada a los procesos económicos. Mientras tanto, el banco malo (la SAREB) y los cambios legislativos para incentivar la inversión especulativa en el sector del alquiler han sido impulsados para que el sector inmobiliario español vuelva a ser atractivo.

La ruptura del sujeto financiero/inversionista: los procesos de subjetivación política

El capítulo 4 ha analizado cómo las relaciones vivienda-vida financiadas y la biopolítica de la propiedad hipotecada se rompieron a través del compromiso de lxs compañerxs afectadxs por la hipoteca con la PAH en la región metropolitana de Barcelona. Más allá de un hecho o de un acto, como sugiere una lectura rancieriana, los resultados del estudio muestran procesos de subjetivación política que yo considero como un cúmulo de prácticas aprendidas colectivamente «desde abajo», generadas a partir del saber y de la experiencia colectiva de los miembros de la PAH, frente a los conocimientos y las formas de entender el mundo «oficiales» o «expertas». Estas prácticas incluían a compañerxs que no confiaban en las «soluciones» brindadas por «los expertos» (abogados y bancos) con respecto a sus problemas hipotecarios; no tener vergüenza ni miedo, ni sentirse culpable o solo por no poder pagar su hipoteca; aprender y recibir apoyo para enfrentarse al banco para luchar por la condonación de la deuda o por el alquiler social; juntarse frente a una puerta para detener un desahucio; ocupar un banco para exigir la condonación de deudas hipotecarias; y recuperar viviendas vacías de los bancos cuando las personas no tenían vivienda y el Estado no les daba una solución.

El contenido y el proceso de las prácticas políticas de inspiración feminista aprendidas colectivamente en la PAH, que comienzan en asambleas a través del intercambio de consejos y experiencias y avanzan a través de la acción directa, cuestionan las relaciones desiguales e individualizadas de apropiación (financiera) de la renta que impulsa el modelo dominante de oferta de vivienda que está en el centro de la configuración político-económica de España. Se trata de prácticas que alteran subjetiva, simbólica y materialmente la distribución de lo sensible establecida por la biopolítica de la propiedad hipotecada y que proponen otra forma de organizar las relaciones vivienda-vida donde la vivienda no es una mercancía sino algo que sirve para satisfacer necesidades sociales. Con un enfoque en la igualdad, el movimiento no menciona ni cuestiona las relaciones racializadas que existen en el seno del capitalismo y de la distribución de lo sensible. Sin embargo, cuestionar –y alterar– la mercantilización de la vivienda y la vida es un paso hacia una ontología decolonial (Roy, 2017) dado que rechaza y reformula la historia y las obligaciones de ser propietario que fueron intensamente promovidas por la dictadura de Franco.

Las asambleas de asesoramiento colectivo y las acciones de defensa de la igualdad se mostraron como espacios coconstitutivos donde se generaron procesos de subjetivación política. El férreo control de la deuda sobre la subjetividad, ser emprendedor de sí mismo, se reflejaba en cómo la mayoría de lxs afectadxs por la hipoteca llegaban a la PAH llenxs de culpa, vergüenza y/o miedo. Eran personas endeudadas o «fallidas» que sentían que habían fracasado porque ya no podían pagar su hipoteca. Las asambleas aportan un espacio y un proceso en el que las personas afectadas por la hipoteca pueden comenzar a dejar de identificarse con la idea profundamente arraigada de que deben pagar a toda costa, aunque este no es un proceso sencillo. Las asambleas, y posteriormente las acciones, de manera no lineal y desigual, comienzan a romper el carácter individual e individualizador de la relación de la deuda hipotecaria. Muchas personas afectadas por hipotecas comienzan a percibir una división, un «nosotros» y un «ellos», y la incapacidad de pagar su hipoteca comenzó a verse como un problema colectivo en lugar de individual. Las personas toman conciencia de su proletarización, viendo que eran objetos o números cuyo papel principal era impulsar el crecimiento económico durante el *boom* inmobiliario. Los caminos «oficiales» para encontrar soluciones se agotan, generalmente sin una solución, lo que hace aún más visible el carácter desigual e ilegítimo del sistema. Entonces, la desidentificación con el orden existente se logra a través de acciones, mostrando las contradicciones sistémicas y por medio de una ruptura material. Estos procesos interconectados han demostrado ser una práctica eficaz y muy exitosa de política urbana, lo que se refleja en los más de dos mil desahucios detenidos por la PAH entre 2010 y 2017 y en las más de dos mil quinientas personas realojadas en más de cincuenta y cinco viviendas ocupadas en edificios propiedad de los bancos.

También he analizado algunos de los desafíos a los que se enfrentan los procesos de subjetivación política. Las estructuras organizativas de la PAH, creadas para negociaciones colectivas con los bancos para canalizar la solución de múltiples casos, generaron involuntariamente prácticas asistencialistas. Esto sucedió cuando se delegó el papel de interlocutor con el banco en un miembro de la PAH, y muchos afectados hipotecarios dejaron de ser sus propios negociadores con el banco y se volvieron más pasivos. A pesar de la conciencia de los riesgos que esto podría generar y de los intentos por hacerles frente, se crearon relaciones de «clientelismo» entre los interlocutores bancarios y lxs afectadxs por las hipotecas. De manera similar, puede ser difícil mantener

la participación en el movimiento, especialmente con los residentes en bloques de viviendas ocupadas. Estos desafíos indican solo algunos de los problemas que pueden aparecer en las prácticas políticas colectivas. Un último problema más general es la falta de un análisis racializado explícito de las dinámicas y experiencias de vivienda en la PAH, y en el movimiento de vivienda en general en toda España. Es importante reconocer aquí, como señala Laura Pulido, que «organizarse en torno a la raza y la clase no es nada nuevo, pero cómo construir organizaciones explícitamente antirracistas basadas en políticas de clase o anticapitalistas es bastante difícil» (2002: 762). Hacer esto, sobre todo de una manera popular que reconoce las vivencias diferenciadas y comunes de las personas, es una tarea pendiente.

En un nivel más profundo, los desafíos a la subjetivación política señalan las tensiones entre «simplemente» resolver el problema hipotecario de cada uno y volver a «la vida normal» o generar un proceso transformador más amplio, donde las personas mismas sean sujetos activos en la creación de relaciones habitacionales más igualitarias. En otras palabras, es una tensión entre operar dentro –o (involuntariamente) reproducir– de la distribución de lo sensible y construir continuamente nuevas formas de hacer, ser y actuar a través de la ruptura de las antiguas formas. Esto no es tan simple ni tan claro, pero plantea importantes realidades a considerar cuando se piensa en mantener procesos de subjetivación política y generar transformaciones más profundas y duraderas en la sociedad urbana y en las relaciones sobre la vivienda.

Entre la vida y la deuda: nuevas formas de pensar las relaciones de la vivienda hipotecada

Las experiencias vividas por lxs compañerxs afectadxs por la hipoteca aportan poderosas perspectivas teóricas. Primero, nos ayudan a comprender exactamente cómo la sujeción de las personas a la lógica del capital se ha extendido diferencialmente desde la esfera de la producción (la relación trabajo-capital) a las relaciones de circulación y reproducción (Harvey, 2012) a través de la deuda hipotecaria. Este proceso es claramente una extensión de la lógica histórica racializada y clasista del valor financiero (Chakravartty y Silva, 2012; Kish y Leroy, 2015). Las experiencias de lxs compañerxs hacen tangibles las relaciones vividas,

cotidianas, de circulación y reproducción del capital. En lugar de la expropiación financiera (Lapavistas, 2013), donde las ganancias se extraen de los ingresos personales de los trabajadores en la esfera de circulación, los resultados de este estudio apuntan a la lectura de Fine (2010) de una consolidación más profunda de la reproducción económica y social de la fuerza laboral, reforzando una realidad ya existente marcada por la clase, el género y la raza. Esto ocurre no solo a través del capital que «actúa sobre» –y «agota»– a las personas de manera diferencial, sino también a través de la adopción subjetiva por esas mismas personas de las tecnologías del yo y del espíritu emprendedor, *homo economicus* (Aitken, 2007; Kear, 2013; Langley, 2006, 2007, 2008; Martin, 2002), una subjetividad que «oculta» la realidad del endeudamiento. Ante el impago, surge la subjetividad de la persona endeudada (Lazzarato, 2012), que siente culpa, miedo y vergüenza. A pesar de que los empresarios de sí mismos aparentemente actúan como dueños de su propio destino y de que las personas endeudadas son invalidadas y subordinadas al sistema, tanto las subjetividades financieras como las endeudadas se autoinculcan la sujeción a las relaciones de endeudamiento (hipotecario). Estas ideas subrayan la necesidad de más investigaciones teóricas y empíricas que evalúen críticamente las subjetividades, la vida y el cuerpo en enfoques político-económicos y no heterodoxos de inspiración marxista sobre la financiarización de la vivienda. La consideración específica de la naturaleza racializada y más ampliamente interseccional de este proceso, es decir, considerar cómo el género, la discapacidad, la clase social y otras formas de diferencia se unen e interactúan, es particularmente urgente, especialmente fuera del contexto angloamericano, donde los estudios racializados e interseccionales se encuentran en una etapa muy temprana.

El material empírico también ilustra cómo la biopolítica de la deuda hipotecaria sirve como un aparato de seguridad para disciplinar y regular la contingencia de la vida, para mantener lo que se considera como flujos reproductivos económicos y sociales «útiles» (Dillon, 2007; Dillon y Lobo-Guerrero, 2008; Langley, 2008). La experiencia española ejemplifica cómo se construye una homeostasis o «estado de vida» a través de la creación de la no elección, anulando o eliminando sistemáticamente otras opciones (Foucault, 2007). Asegurar la continuación de la acumulación de capital (urbano) y el crecimiento de las relaciones de mercado –la seguridad del sistema– se articula con la autorregulación del individuo (Lemke, 2001) fomentada a través de las subjetividades

financieras y de inversión. Estos sujetos son ideales y «eminente­mente gobernables» (Foucault, 2008: 270). La seguridad de los individuos es inculcada de este modo para satisfacer la necesidad de sostener y ampliar la seguridad del sistema más amplio. De hecho, como señala Lisa Adkins (2018), la lógica de la especulación opera como una racionalidad, un modo de acumulación y un modo de organización social, que en última instancia reconfigura lo social.

Los resultados del estudio también aportan una visión más profunda de la biofinanciarización (French y Kneale, 2009, 2012), un término que se refiere a la forma en que los procesos contemporáneos de financiarización se entrelazan y articulan con la política de la vida misma y producen relaciones distintivas de capital/vida/sujeto. Seguir los dictados del mercado y la lógica del cálculo económico requiere aceptar los efectos desiguales que conlleva (Foucault, 2008; Lemke, 2001): no toda vida es igual. En otras palabras, asumir la desigualdad como mecanismo operativo significa, en mayor o menor grado, no solo aceptar la diferenciación desigual del valor humano (Melamed, 2015; Pulido, 2017) sino, además, como sugiere Katharyne Mitchell (2010), aceptar que alguna vida ni siquiera vale el coste de su propia reproducción. A los ojos del sistema dominante, las personas *subprime* merecen, para decirlo sin rodeos, quedarse sin hogar y con una deuda de por vida porque han firmado un contrato legal (hipotecario) que debe ser respetado para mantener la estructura político-económica actual. Los resultados del estudio también muestran la complejidad de las relaciones capital/vida/sujeto producidas diferencialmente y las ecologías de la deuda que generan (Harker, 2020). En España, el hecho de que la deuda hipotecaria sea vitalicia y que muchos españoles de bajos ingresos y especialmente todos los inmigrantes no europeos estén obligados a tener avalistas, coprestatarios o avalistas cruzados hace que los acreedores intenten presionar para el pago de la hipoteca incluso después de la ejecución hipotecaria y del desahucio, ya que siempre existe la promesa de un pago futuro. Contextualizar y dar historicidad a las especificidades de estas relaciones capital/vida/sujeto es fundamental para aportar una visión matizada de estas dinámicas estructurales y vitales entrelazadas.

El capítulo 4 ha mostrado, por un lado, que una lectura rancieriana de la ruptura y de la política es útil para teorizar cómo las relaciones de renta que operan en la circulación del capital, en parte alimentando la producción del entorno urbanístico, pueden ser interrumpidas como un acto político. De esta forma, ayudan a aportar una mirada crítica para

entender que el proceso urbano bajo el capitalismo (Harvey 1978) es un proceso político que puede ser cuestionado y subvertido. Las experiencias de lxs compañerxs de la PAH también ayudan a comprender cómo las relaciones acreedor-deudor de sujeción y autosujeción (Lazzarato, 2012) pueden romperse a través de prácticas colectivas, aunque de manera no lineal. Sin embargo, el enfoque de Rancière en el acontecimiento no es suficiente para comprender un proceso más profundo y no lineal de subjetivación política tal como ocurre en un movimiento vivo, que respira y dinámico como la PAH, porque una lectura rancieriana apunta en última instancia hacia perturbaciones limitadas y momentáneas en el orden establecido. Además, partiendo de un marco marxista centrado directamente en la clase social y, por lo tanto, en la igualdad, Rancière no nos ayuda a avanzar en un análisis racializado o interseccional de la subjetivación política. Las experiencias de/en la PAH dan una idea de lo que sucede entre esos momentos de disrupción (Hewlett, 2007), lo que apunta a una acumulación de prácticas aprendidas colectivamente, generadas por el movimiento, que son tanto disruptivas como propositivas. En muchos sentidos, esta es una interrupción altamente efectiva en la política urbana, ya que no solo altera el orden actual, sino que también aporta una alternativa a la producción especulativa del entorno urbanístico, a las relaciones de vida y vivienda financiarizadas y a la biopolítica de la propiedad hipotecada. La propuesta de la PAH de convertir los cientos de miles de viviendas de titularidad bancaria en viviendas de alquiler social gestionadas por el Estado coloca a los inquilinos como poseedores temporales de la propiedad –al habitar en ella–, gestionando el Estado estas viviendas en nombre de la población española. Sin embargo, dado que el Estado no se toma en serio esta propuesta, la defensa de la igualdad en el acceso a la vivienda a través de la ocupación de estas propiedades de los bancos en muchos casos se convierte en una política de aplazamiento, que retrasa la maquinaria legal que impulsa el desahucio y el desplazamiento (Roy, 2017).

En este sentido, como herramientas de lucha que defienden la igualdad a corto y medio plazo, no está claro cómo las acciones de la PAH impactan en dinámicas de vivienda estructurales más profundas y a largo plazo, para crear relaciones sociales más igualitarias, más allá de interrumpir la circulación de capital en la producción, el intercambio y el consumo racializados y de género del entorno urbanístico. ¿Cómo se puede garantizar a largo plazo una política de vivienda más amplia

basada en la equidad que se preocupe por las realidades interseccionales? ¿Cómo se puede institucionalizar? O más bien, ¿puede institucionalizarse? Aquí queda claro que se necesitan otros conceptos y otras herramientas teóricas. La única guía para avanzar desde un enfoque rancieriano es saber cómo la conquista de momentos de igualdad en un mundo desigual se articula con un mundo nuevo, más igualitario y equitativo, y cómo intentar mantener esto.

Los futuros de la vivienda en Barcelona, el Estado español y más allá

Aprendí mucho durante mis once meses de compromiso de investigación con la PAH y, posteriormente, como activista, a veces activista-investigadora, con la PAH durante los primeros años del muy alabado y controvertido «municipalismo radical» de Barcelona. Este proyecto político, floreciente en todo el mundo, se centra en la acción a escala local como mecanismo contra la austeridad y como lugar para la transformación del Estado y las relaciones sociales capitalistas (Thompson, 2021). Se han hecho visibles muchas vías importantes para la investigación relacionadas con la vivienda y sus luchas contra la deuda-vida. Estos son análisis intelectuales que son importantes en sí mismos, pero también pueden ayudar a entender la acción política crítica que ha surgido en la región metropolitana de Barcelona, de Cataluña, del Estado español y de otros países.

El primero tiene que ver con el estudio de múltiples procesos de pérdida de la vivienda y de resistencia a ella, ya que el alquiler y la okupación se han convertido en el campo de batalla central por el acceso a una vivienda digna. En torno a 2014-2015 las PAH de Barcelona y Sabadell experimentaron un cambio en la tipología de los casos que llegaban para el asesoramiento y para las luchas colectivas, pasando de casos relacionados en su mayoría con las hipotecas a casos mayoritariamente de alquiler y okupación. Casi el 85 % de los casi 4000 desahucios que se producen anualmente en la ciudad de Barcelona en los últimos años han sido desahucios relacionados con el alquiler. A su vez, un número creciente de hogares se ven obligados a okupar, al no existir ninguna otra alternativa de vivienda, ya sea solos, después de ser estafados por bandas organizadas (Betim, 2014; Kassam, 2014), con la orientación de la campaña de la Obra Social de la PAH, o con el apoyo de

otros colectivos. El Ministerio del Interior de España informó de un aumento significativo de la okupación, con más de cinco mil casos registrados en la provincia de Barcelona en 2019. Mientras tanto, los datos de la Agència de l'Habitatge de Catalunya en 2020 registraron casi treinta mil pisos vacíos propiedad de bancos y fondos de inversión en toda Cataluña.

Los aumentos en la inseguridad de los alquileres y en las familias obligadas a okupar están directamente relacionados con desarrollos legislativos específicos, estrategias de inversión especulativa y realidades materiales cada vez más precarias. En cuanto a esto último, las reformas laborales españolas de principios de la década de 2010 hicieron aumentar la precariedad laboral. Un estudio del sindicato UGT de principios de 2020 descubrió que el 35 % de los trabajadores empleados trabajan en condiciones precarias, sobre todo con contratos temporales a tiempo completo o parcial. Las mujeres y los inmigrantes son, como era de esperar, los más gravemente afectados. Cáritas informa de casi 2,5 millones de trabajadores pobres en todo el país y señala que 8 millones de personas se enfrentan a una inseguridad laboral absoluta. Estas cifras han crecido aún más con la pandemia de la covid-19. Esta realidad socioeconómica se ha vuelto aún más inestable debido a los cambios en la Ley de Alquileres de España (LAU) de 2012. La ley revisada redujo la duración de los contratos de alquiler, eliminó los controles sobre los aumentos de los precios de alquileres y permitió a los propietarios iniciar procedimientos de desahucio si los inquilinos no pagaban el alquiler. La LAU de 2012, combinada con el régimen de sociedades de inversión inmobiliaria (SOCIMI) libres de impuestos de España, ha atraído un importante capital de inversión especulativo al mercado del alquiler. Muchos fondos buitres que compraron carteras de deuda han visto la oportunidad de entrar en el floreciente mercado del alquiler, al poseer la propiedad subyacente a la deuda (García-Lamarca, 2021; Janoshcka *et al.*, 2020). Las crisis de todo tipo sirven como una oportunidad para acaparar viviendas, lo que profundiza las desigualdades raciales y de clase (Graziani *et al.*, 2020). Han comenzado a hacerse investigaciones sobre estas dinámicas de desposesión basadas en el alquiler (Fields, 2018; Soederberg, 2018; Wijburg, Aalbers y Heeg, 2018; Yrigoy, 2021), pero se necesitan más, al igual que una comprensión más profunda de las experiencias interseccionales, raciales y de género vividas tras un nuevo ciclo inmobiliario especulativo.

Por otro lado, ha sido clave el activismo colectivo para «alterar» la creciente precariedad del alquiler y ejercer la ocupación, ya que el ejercicio del derecho a la vivienda se enfrenta a diversos retos, porque los procesos legales relativos a estos tipos de desahucios tienen tiempos de respuesta muy cortos. Es decir, el «derecho» a la vivienda de las inquilinas y okupas está prácticamente desprotegido a nivel legal en España. La precariedad de las inquilinas y okupas, además, se ve agravada por su inestable situación socioeconómica. Debido a estos factores, las prácticas y procesos de subjetivación política que ha generado la PAH para las luchas hipotecarias no son necesariamente tan efectivos –y quizás ni siquiera son los mismos– para inquilinas y para okupas. Esta reflexión y este análisis, considerando también dimensiones racializadas y otras interseccionales, son una tarea pendiente.

Afortunadamente, desde 2016 han surgido alrededor de una docena de nuevos colectivos de vivienda en Barcelona (Imagen C.1), la mayoría arraigados en sus barrios, y estos problemas se están abordando activamente en la práctica. Se están logrando algunas victorias. El Sindicat de Llogateres (Sindicato de Inquilinas) ha tenido éxito al comenzar a organizar a los inquilinos y luchar por cambios a través de la acción directa, la negociación y los canales legales. La Ley Catalana 11/2020 introdujo controles a los alquileres en las ciudades catalanas, en gran parte debido a la presión y a la incidencia política lideradas por el Sindicat de Llogateres junto con otros movimientos y organizaciones de vivienda. Sin embargo, el Tribunal Constitucional la tumbó en 2022 por ser inconstitucional al crear desigualdad territorial; en este sentido parece que la «justicia» es que todas las inquilinas viviendo en el estado español tienen que estar juntas en unas condiciones precarias, sin protección contra los rentistas. A la vez, los Mossos d'Esquadra están aplicando cada vez más la Ley de Seguridad Ciudadana nacional de 2015 (conocida popularmente como Ley Mordaza) a las personas que bloquean los desahucios mediante fuertes multas por desobedecer a la autoridad o (irónicamente) por obstrucción a la justicia. En octubre de 2021, los movimientos de vivienda de toda Cataluña lanzaron una campaña para presionar al Gobierno para que cancelara las multas (que en conjunto ascendieron a más de 206 000 euros por 351 sanciones solo en Cataluña), detuviera la aplicación de la Ley Mordaza y prohibiera el uso de la policía antidisturbios en los desahucios (García, 2021).

Imagen C.1.
Colectivos, grupos y asambleas de vivienda en Barcelona, 2020



Fuente: Maria Conill Hernández para el *Sindicat de Barri de Poble Sec* (última actualización 2019).

Mientras tanto, existe una esperanza moderada sobre el impacto del municipalismo radical, específicamente el papel progresista que pueden asumir los Gobiernos municipales en las batallas por el acceso universal a la vivienda digna y la garantía de los derechos sociales. Varias nuevas plataformas políticas institucionales que unen a activistas e intelectuales llegaron a gobernar en ciudades de toda España en mayo de 2015. Ada Colau, una de las cofundadoras de la PAH, está en su segundo mandato como alcaldesa de Barcelona y representa la nueva plataforma política Barcelona en Comú. Se están haciendo cumplir –o se están financiando mejor– los mecanismos institucionales locales –por ejemplo, un aumento de las ayudas para el pago de alquileres, una mayor financiación de la vivienda social, multas a los bancos con viviendas vacías– y se han creado otros nuevos, como la Unidad Contra la Exclusión Residencial (UCER). La ciudad ha negociado directamente con el banco malo de España, la SAREB, para obtener más vivienda social y está fomentando la vivienda cooperativa como una nueva opción de

propiedad. Sin embargo, persisten problemas estructurales fundamentales. A pesar de la audaz declaración de Colau de que «desobedeceremos las leyes injustas» durante su primera semana como alcaldesa de Barcelona, los desahucios siguieron siendo habituales en la ciudad: algunos días hay hasta quince programados para ejecutarse; muchos de ellos son paralizados por acciones antidesahucio organizadas por colectivos de vivienda, o por la UCER de la ciudad, pero otros muchos no. La concejala de Vivienda de Barcelona publicaba cada semana en Twitter el número de desahucios previstos, cuántos ha sido capaz de paralizar la UCER de la ciudad, cuántos han paralizado los colectivos de vivienda y cuántos se han llevado a cabo finalmente, apelando finalmente a los Gobiernos catalán y español para abordar la cuestión. La falta de competencias a nivel municipal para detener los desahucios, el marco institucional heredado y el legado de los partidos de Gobierno anteriores hace que esté resultando extremadamente difícil transformar estas políticas, especialmente con un Gobierno minoritario en coalición con el Partido Socialista, que busca mantener un modelo favorable a los negocios en Barcelona.

Además, las tensiones jurisdiccionales son abundantes. En Cataluña, una Iniciativa Legislativa Popular, impulsada por la PAH y la Alianza contra la Pobreza Energética, fue aprobada por unanimidad por el Parlament de Catalunya en julio de 2015 y se convirtió en ley (Llei 24/2015). Proporciona una serie de medidas para abordar la pobreza energética y los cortes de suministro, obligar a las administraciones locales a realojar a los hogares desalojados y a garantizar el alquiler social para los hogares que se enfrentan a un desahucio por impago de una hipoteca o del alquiler a los grandes propietarios, entre otras medidas. Esta ley, como ha sucedido con la Ley Catalana para controlar los alquileres y efectivamente con la mayoría de las leyes progresistas propuestas y adoptadas por las comunidades autónomas en España, fue impugnada ante el Tribunal Constitucional y parcialmente anulada, y después, en 2018, fue parcialmente restablecida gracias a la presión popular. Pero, en general, la rigidez, la falta de voluntad y/o la incapacidad de los partidos gobernantes para cambiar los marcos legales nacionales impiden un cambio estructural serio a nivel regional y municipal.

Finalmente, y esto es importante, las tensiones entre el cambio institucional —que va a paso de tortuga—, el riesgo de depender del aparato institucional y legal ante las realidades estructurales del capital, y las necesidades urgentes que tienen los movimientos de vivienda en sus

experiencias cotidianas, están siempre presentes. La forma en que evolucionan estas relaciones entre instituciones y movimientos puede aportarnos lecciones importantes sobre cómo las luchas emancipatorias pueden interactuar y forzar el cambio en las estructuras institucionales (progresistas).

Para terminar, aunque las próximas batallas en torno a la vivienda son muy diversas, este libro aporta conocimientos teóricos y políticos críticos relacionados con la deuda hipotecaria y cómo cambiarla. Esto es significativo porque la deuda hipotecaria sigue estando muy extendida en gran parte del Norte Global y está creciendo en todo el Sur Global, y se mantiene la propiedad de vivienda con hipoteca como una estrategia de «generación de riqueza» para los hogares y los Gobiernos por igual. A pesar de las particularidades del reciente ciclo de *boom* y de la crisis de la vivienda en España, muchos de los procesos más amplios analizados aquí son inherentes a la relación entre la producción del entorno urbanístico y la dinámica del capital financiero, y muestran las íntimas conexiones entre la reproducción de la vida, la reproducción del capital y la producción de futuros urbanos. Las luchas por la liberación de la deuda hipotecaria en el Estado español ejemplifican procesos emancipatorios críticos que tienen el potencial de alterar las dinámicas impulsadas por el capital, y las formas y relaciones urbanas que crean. En todo caso, las luchas analizadas en este libro sin duda nos aportan inspiración para las movilizaciones por el derecho a la vivienda, y para otras movilizaciones relacionadas que se den en otros lugares.

Bibliografía

- Aalbers, M. B. (2008), «The Financialization of Home and the Mortgage Market Crisis», *Competition & Change* 12, núm. 2, pp. 148-66.
- (2011), *Place, Exclusion and Mortgage Markets*, Blackwell, Malden, Mass.
- ABC (1959), «No queremos una España de proletarios, sino de propietarios», 2 de mayo, pp. 41-42.
- ABC.es* (2013), «Cifuentes acusa a Ada Colau de llevar una “estrategia radical” con los desahucios», 25 de marzo, en <<http://www.abc.es/local-madrid/20130325/abci-cifuentes-desahucios-colau-201303251057.html>>.
- Adell, M., A. Lara y E. Mármol (2014), «La PAH: Origen, evolución y rumbo», *Betiko*, en <<http://fundacionbetiko.org/wp-content/uploads/2014/02/La-PAH.-Origen-evolución-y-rumbo.pdf>>.
- ADICAE (2010), «Informe Jurídico-Económico de ADICAE en respuesta al informe del Banco de España sobre Clausulas Suelo», Plataforma de afectados de Cláusula Suelo, en <<http://www.afectadosclausulasuelo.org/archivos/InformeclausulasueloADICAE.pdf>>.
- Adkins, L. (2018), *The Time of Money*, Stanford University Press, Stanford, California.
- AEAT (2007), «Asalariados, percepciones salariales y salarios por nacionalidad, tramos de salario, edad y sexo», Agencia Tributaria, Gobierno de España, en <<https://www.agenciatributaria.es/AEAT>>.

- Aguilar Fernández, S. y A. Fernández Gibaja (2010), «El movimiento por la vivienda digna en España o el porqué del fracaso de una protesta con amplia base social», *Revista Internacional de Sociología* 68, núm. 3, pp. 679-704.
- Aitken, R. (2007), *Performing Capital: Toward a Cultural Economy of Popular and Global Finance*, Palgrave Macmillan, Nueva York
- Alberdi, B. (1997), «Recent Mortgage Market Development in Spain», *Housing Finance International* 11, pp. 23-30.
- Allon, F. (2014), «The Feminisation of Finance», *Australian Feminist Studies* 29, núm. 79, pp. 12-30.
- y G. Redden (2012), «The Global Financial Crisis and the Culture of Continual Growth», *Journal of Cultural Economy* 5, núm. 4, pp. 375-90.
- Altuzarra, A.; J. Ferriero; C. Gálvez; C. Gómez; A. González, P.; Peinado; C. Rodríguez y F. Serrano (2013), «Report on the Spanish Financial System», FESSUD Studies in Financial Systems Núm. 6, en <<http://fessud.wpengine.com/wp-content/uploads/2012/08/the-spain-financial-system.pdf>>.
- Álvarez Chillida, G. (2014), «Epígono de la Hispanidad: La españolización de la colonia Guinea durante el primer franquismo», en *Imaginarios y representaciones de España durante el franquismo*, S. Michonneau y X. M. Núñez-Seixas (eds.), Casa de Velázquez, Madrid, pp. 103-25.
- Álvarez Peláez, R. (1998), «Eugenésia y fascismo en la España de los años 30», En *Ciencia y fascismo*, R. Huertas y C. Ortiz (eds.), Ediciones Doce Calles, Madrid, pp. 77-96.
- Anguren Martín, R.; J. M. Marqués Sevillano y L. Romo González (2013), «Covered Bonds: The Renaissance of an Old Acquaintance», en <<http://www.bde.es/webbde/GAP/Secciones/Publicaciones/InformesBoletinesRevistas/RevistaEstabilidadFinanciera/13/Mayo/Fic/ref2013244.pdf>>.
- Arrighi, G. (1994), *The Long Twentieth Century: Money, Power and the Origin of Our Times*, Verso, Londres.
- Artola Blanco, M. (2012), «La transformación del mercado de alquiler de fincas urbanas en España (1920-1960)», *Biblio 3W*, pp. *Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales* 17, núm. 988, pp. 1-15.
- Ashton, P. (2009), «An Appetite for Yield: The Anatomy of the Subprime Mortgage Crisis», *Environment and Planning A* 41, pp. 1420-41.

- Autonomous Geographies Collective (2010), «Beyond Scholar Activism: Making Strategic Interventions Inside and Outside the Neoliberal University», *ACME: An International E-Journal for Critical Geographies* 9, núm. 2, pp. 245-75.
- Avesani, R., A. Garcia Pascual y E. Ribakova (2007), «The Use of Mortgage Covered Bonds», *IMF Working Paper, Monetary and Capital Markets* 7, pp. 1-20.
- Ayuso, M. (2011), «La hipoteca impagada y la responsabilidad del deudor en el Decreto Ley de 1 de julio de 2011», *Expansión*, 11 de julio, en <<http://www.expansion.com/blogs/de-leyes-que/2011/07/11/la-hipoteca-impagada-y-la.html>>.
- Baklanoff, E. (1996), «Spain's Economic Strategy toward the "Nations of Its Historical Community": The "Reconquest" of Latin America?», *Journal of Interamerican Studies and World Affairs* 38, núm. 1, pp. 105-27.
- Balibar, É. (2013), «Politics of the Debt», *Postmodern Culture* 23, núm. 3, s.p.
- Banco de España (2007), *Informe anual 2006*, en <<http://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/PublicacionesAnuales/InformesAnuales/06/inf2006.pdf>>.
- (2010), «Informe del Banco de España sobre determinadas cláusulas presentes en los préstamos hipotecarios», *Boletín Oficial de las Cortes Generales* 9, núm. 457, en <<http://www.senado.es/legis9/publicaciones/pdf/senado/bocg/I0457.PDF>>.
- (2013a), «Comunicación sobre refinanciaciones», en <http://www.bde.es/f/webbde/GAP/Secciones/SalaPrensa/NotasInformativas/13/Arc/fic/presbe2013_33.pdf>.
- (2013b), «Informe de Estabilidad Financiera», en <<http://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/InformesBoletinesRevistas/InformesEstabilidadFinancera/13/IEF-Mayo2013.pdf>>.
- (2014), «Financial Stability Report», en <<http://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/InformesBoletinesRevistas/InformesEstabilidadFinancera/14/IEF-Ing-Mayo2014.pdf>>.
- BBVA (2007), «Situación Inmobiliaria», en <https://www.bbva-research.com/KETD/fbin/mult/SIES_0706_SituacionInmobiliaria_21_tcm346-176831.pdf>.
- Bellamy Foster, J. (2006), «The Household Debt Bubble», *Monthly Review* 58, núm. 1, en <<http://monthlyreview.org/2006/05/01/the-household-debt-bubble/>>.

- Bernardos Domínguez, G. (2009), «Creación y destrucción de la burbuja inmobiliaria en España», *ICE*, núm. 850, pp. 23-40.
- Betim, F. (2014), «Se vende piso ocupado por 1.000 euros», *El País*, 22 de enero, en <http://ccaa.elpais.com/ccaa/2014/01/22/madrid/1390420420_296720.html>.
- Betrán Abadía, R. (2002), «De aquellos barros, estos lodos. La política de vivienda y postfranquista», *Acciones e Investigaciones Sociales* 16, pp. 25-67.
- Bhattacharyya, G. (2018), *Rethinking Racial Capitalism: Questions of Reproduction and Survival*, Rowman & Littlefield, Londres.
- Blackburn, R. (2008), «The Subprime Crisis», *New Left Review* 50, pp. 63-106.
- Blanchar, C. (2014), «Sí, pudieron», *El País*, 23 de febrero, en <http://politica.elpais.com/politica/2014/02/21/actualidad/1393010178_488272.html>.
- Blázquez, P. (2013), «Cómo se alimentan los fondos buitres de los créditos basura de la banca española», *elDiario.es*, 21 de septiembre, en <https://www.eldiario.es/economia/fondos-buitre-banca_1_5811685.html>.
- Blomley, N. (2004), *Unsettling the City: Urban Land and the Politics of Property*, Routledge, Nueva York.
- Bookchin, N., P. Brown, S. Ebrahimian, Colectivo Enmedio, A. Juhász, L. Martin, MTL, N. Mirzoeff, A. Ross, A. JoanSaab y M. Sitrin (2013), *The Militant Research Handbook*, en <http://www.visualculturenow.org/wp-content/uploads/2013/09/MRH_Web.pdf>.
- Brat, I. y C. Bjork (2013), «Spain's Banks Boost Books by Refinancing Loans to Homeowners», *Wall Street Journal*, 6 de noviembre, en <<http://www.wsj.com/articles/SB10001424052702303843104579172191864835708>>.
- Bryan, D., R. Martin, M. y Rafferty (2009), «Financialization and Marx: Giving Labor and Capital a Financial Makeover», *Review of Radical Political Economics* 41, núm. 4, pp. 458-72.
- Bustelo, M. (2009), «Spain: Intersectionality Faces the Strong Gender Norm», *International Feminist Journal of Politics* 11, núm. 4, pp. 530-46.
- Byrne, M. (2015), «Bad Banks: The Urban Implications of Asset Management Companies», *Urban Research & Practice* 8, núm. 2, pp. 255-66.

- (2016), «From Puerto Rico to the Dublin Docklands: Vulture Funds and Debt in Ireland and the Global South», Debt and Development Coalition Ireland, Dublin, en <https://www.financialjustice.ie/download/pdf/ddci_vulture_funds_report.pdf>.
- Cabré, A. y J. A. Módenes (2004), «Homeownership and Social Inequality in Spain», en *Home Ownership and Social Inequality in a Comparative Perspective*, K. Kurz y H.-P. Blossfeld (eds.), Stanford, Calif., Stanford University Press, pp. 233-54.
- Calleja, A. (2008), «Ahora llegan las prisas en España», *La Vanguardia*, 26 de octubre, p. 7.
- Campos, R. (2016), «Authoritarianism and Punitive Eugenics: Racial Hygiene and National Catholicism during Francoism, 1936-1945», *História, Ciências, Saúde—Manguinhos* 23, pp. 1-16.
- Capel, H. (1975), *Capitalismo y morfología urbana en España*, Los Libros De La Frontera, Barcelona.
- Carpintero, O., S. Sastre y P. Lomas (2015), «“Del todo a las partes”: Una visión general del metabolismo de las Comunidades Autónomas, 1996-2010», en *El metabolismo económico regional español*, O. Carpintero *et al.* (eds.), FUEM Ecosocial, Madrid, pp. 75-166.
- Casas-Cortés, M. I.; M. Osterweil y D. E. Powell (2008), «Blurring Boundaries: Recognizing Knowledge Practices in the Study of Social Movements», *Anthropological Quarterly* 81, núm. 1, pp. 17-58.
- (2013), «Transformations in Engaged Ethnography: Knowledge, Networks and Social Movements», en *Insurgent Encounters: Transnational Activism, Ethnography and the Political*, J. S. Juris y A. Khasnabish (eds.), Duke University Press, Durham, N.C., pp. 199-228.
- Chakravarty, P. y D. F. da Silva (2012), «Accumulation, Dispossession and Debt: The Racial Logic of Global Capitalism—An Introduction», *American Quarterly* 64, núm. 3, pp. 361-85.
- Charnock, G., T. Purcell y R. Ribera-Fumaz (2014), *The Limits to Capital in Spain: Crisis and Revolt in the European South*, Palgrave Macmillan, Londres.
- Charusheela, S. (2013), «Intersectionality», en *Handbook of Research on Gender and Economic Life*, D. M. Figart y T. L. Warnecke (eds.), Edward Elgar, Cheltenham, pp. 32-45.
- Chislett, W. (2008), *Spain Going Places: Economic, Political and Social Progress 1975-2008*, Telefónica, Madrid.

- Christophers, B. (2015), «The Limits to Financialization», *Dialogues in Human Geography* 5, núm. 2, pp. 183-200.
- Colau, A. y A. Alemany (2012), *Vidas hipotecadas: De la burbuja Inmobiliaria al derecho a la vivienda*, Cuadrilátero de Libros, Barcelona.
- (2013), *¡Sí se puede!*, Ediciones Destino, Barcelona.
- Cox, J. (2012), «“Buying Opportunity” All over Europe, Even Greece: Trump», *CNBC*, 19 de junio, en <<http://www.cnb.com/id/47871682>>.
- Crawford, L. (2003), «Franco’s Slaves», *Financial Times*, 5 de julio, pp. 22-27.
- Crenshaw, K. (1989), «Demarginalizing the Intersectionality of Race and Sex: A Black Feminist Critique of Antidiscrimination Doctrine, Feminist Theory and Antiracist Politics», *University of Chicago Legal Forum* 1, pp. 139-67.
- Davidoff, S. (2012), «Profits in G.M.A.C. Bailout to Benefit Financiers, Not U.S.», *New York Times*, 21 de agosto, en <<http://dealbook.nytimes.com/2012/08/21/profits-in-g-m-a-c-bailout-to-benefit-financiers-not-u-s/>>.
- Davidson, M. y K. Iveson (2014), «Recovering the Politics of the City: From the “Post-Political City” to a “Method of Equality” for Critical Urban Geography», *Progress in Human Geography* 38, núm. 3, pp. 1-17.
- Davies, W.; M. Montgomerie y S. Wallin (2015), «Financial Melancholia: Mental Health and Indebtedness», *Political Economy Research Centre*, London, en <<http://www.perc.org.uk/perc/wp-content/uploads/2015/07/FinancialMelancholiaMentalHealthandIndebtedness-1.pdf>>.
- Dawney, L., S. Kirwan y R. Walker (2020), «The Intimate Spaces of Debt: Love, Freedom and Entanglement in Indebted Lives», *Geoforum* 110, pp. 191-99.
- Dean, J. (2012), *The Communist Horizon*, Verso, Londres [ed. cast. (2013), *El horizonte comunista*, Edicions Bellaterra, Barcelona].
- (2014), «After Post-Politics: Occupation and the Return of Communism», en *The Post-Political and Its Discontents: Spaces of Depoliticization, Spectres of Radical Politics*, J. Wilson y E. Swyngedouw (eds.), Edinburgh University Press, Edinburgh, pp. 261-78.
- De Andres Creus, L. (2011), *Barraques: La lluita dels invisibles*, Ara Llibres, Badalona.

- de Barrón, Í. (2014), «¿Cuánto dinero se ha inyectado en la banca? ¿cuánto se ha perdido?», *El País*, 21 de noviembre, en <https://el-pais.com/economia/2014/11/21/actualidad/1416599768_030102.html>.
- de Castro Rodríguez, M. (2013), «TVE perpetúa el poso racista de la colonización en Guinea», *El Salto (Hemeroteca Diagonal)*, 23 de mayo, en <<https://www.elsaltodiario.com/hemeroteca-diagonal/tve-perpetua-el-poso-racista-del-colonialismo-en-guinea>>.
- Deville, J. (2015), *Lived Economies of Default: Consumer Credit, Debt Collection and the Capture of Affect*, Routledge, Abingdon.
- Díaz Molinaro, M. (2010), «L'ocupació, la construcció i la vida a les barraques», en *Barraques: La Barcelona informal del segle xx*, M. Tatjer y C. Larrea (eds.), Ajuntament de Barcelona, Barcelona, pp. 83-106.
- Díez, L. (2017), «Franco encargó a Vallejo-Náguera un plan para crear “la nueva raza española”», *Cuarto Poder*, 11 de enero, en <<https://www.cuartopoder.es/new/espana/2016/07/17/el-diseno-de-la-nueva-raza-espanola-objetivo-prioritario-del-mando-golpista/>>.
- Dikeç, M. (2005), «Space, Politics and the Political», *Environment and Planning D: Society and Space* 23, núm. 2, pp. 171-88.
- (2012), «Space as a Mode of Political Thinking», *Geoforum* 43, núm. 4, pp. 669-76.
- Dillon, M. (2007), «Governing through Contingency: The Security of Biopolitical Governance», *Political Geography* 26, núm. 1, pp. 41-47.
- Dillon, M. y L. Lobo-Guerrero (2008), «Biopolitics of Security in the 21st Century: An Introduction », *Review of International Studies* 34, núm. 2, pp. 265-92.
- Durham Community Research Team (2011), «Community-Based Participatory Research: Ethical Challenges», Durham University, Durham, en <<http://www.dur.ac.uk/resources/beacon/CCDiscussionPapertemplateCBPRBanksetal7Nov2011.pdf>>.
- Dymski, G. (2009), «Racial Exclusion and the Political Economy of the Subprime Crisis», *Historical Materialism* 17, núm. 2, pp. 149-79.
- Dymski, G.; J. Hernandez y L. Mohanty (2013), «Race, Gender, Power and the U.S. Subprime Mortgage and Foreclosure Crisis: A Meso Analysis», *Feminist Economics* 19, núm. 3, pp. 124-51.
- Ealham, C. (2005), *La lucha por Barcelona: Clase, cultura y conflicto, 1989-1937*, Alianza, Madrid.

El Confidencial (2008), «Zapatero en Nueva York: “El sistema financiero español es el más sólido del mundo”», 24 de septiembre, en <http://www.elconfidencial.com/espana/2008-09-24/zapatero-en-nueva-york-el-sistema-financiero-espanol-es-el-mas-solido-del-mundo_205463/>.

Elmundo.es (2007), «Zapatero afirma que España juega en la “Champions League” económica», *El Mundo*, 11 de septiembre, en <www.elmundo.es/mundodinero/2007/09/11/economia/11895-06158.html>.

England, K. V. L. (1994), «Getting Personal: Reflexivity, Positionality and Feminist Research», *Professional Geographer* 46, núm. 1, pp. 80-89.

Europa Press (2012), «Martín (AEB) dice que los desahucios son consecuencia de la crisis y no de la ley hipotecaria», 3 de diciembre, en <<http://www.europapress.es/economia/finanzas-00340/noticia-economia-finanzas-martin-aeb-dice-desahucios-son-consecuencia-crisis-no-ley-hipotecaria-20121203100740.html>>.

European Mortgage Federation (2011), «Hypostat 2010: A Review of Europe’s Mortgage and Housing Markets», en <<http://www.hypo.org/Content/default.asp?pageId=578>>.

— (2012), «Study on Mortgage Interest Rates in the EU», en <<http://www.hypo.org/content/default.asp?PageID=527>>.

— (2020), «Hypostat 2019: A Review of Europe’s Mortgage and Housing Markets», en <https://hypo.org/app/uploads/sites/2/2020/10/HYPOSTAT-2019_web.pdf>.

Eurostate (2014), «Sareb, Europe’s Largest Property Fund Manager Starts Liquidation Process», en <http://www.eurostate.com/Eurostate_Spanish_Bad_Bank_ENG.pdf>.

Evictions Observatory in São Paulo (2021), «Mapeamento Colaborativo RMSP», <<http://www.labcidade.fau.usp.br/mapa-denuncias/>>.

Ezcurra Pérez, M. (2012), «Análisis del impacto de la titulización hipotecaria española en la concesión de préstamos *subprime* y en la estabilidad financiera bancaria», tesis doctoral, Universidad de Santiago de Compostela.

Ezquerro, S. (2014), «Spain, Economic Crisis and the New Enclosure of the Reproductive Commons», *Monthly Review* 65, núm. 11, en <<https://monthlyreview.org/2014/04/01/spain-economic-crisis-new-enclosure-reproductive-commons/>>.

- Fernández, R. (2004), «Proposta de decàleg pel dret a l'habitatge», *Nous Horitzons* 176, pp. 3-12.
- Fernández Durán, R. (2006), «El Tsunami urbanizador español y mundial», *Boletín CF+* S 38/39, pp. 1-43.
- Fernández Navarrete, D. (2005), «La política económica exterior del Franquismo: del aislamiento a la apertura», *Historia Contemporánea* 30, pp. 47-78.
- Fernández Rincón, A. R. (2013), «Publicitando la burbuja: Una aproximación metodológica para el análisis del discurso publicitario en el sector hipotecario», *Signos do Consumo* 5, núm. 1, pp. 88-116.
- Ferrer, A. (2010), «Barraques i polígons d'habitatges en la Barcelona del segle XX», en *Barraques: La Barcelona informal del segle xx*, M. Tatjer y C. Larrea (eds.), Ajuntament de Barcelona, Barcelona, pp. 61-79.
- Fields, D. (2018), «Constructing a New Asset Class: Property-Led Financial Accumulation after the Crisis», *Economic Geography* 94, núm. 2, pp. 118-40.
- Fields, D., R. Kohli y A. Schafran (2016), «The Emerging Economic Geography of Single-Family Rental Securitization», Federal Reserve Bank of San Francisco Working Paper, en <<https://www.frbsf.org/community-development/files/wp2016-02.pdf>>.
- Fields, D., K. Libman y S. Saegert (2010), «Turning Everywhere, Getting Nowhere: Experiences of Seeking Help for Mortgage Delinquency and Their Implications for Foreclosure Prevention», *Housing Policy Debate* 20, núm. 4, pp. 647-86.
- Fields, D. y E. L. Raymond (2021), «Racialized Geographies of Housing Financialization», *Progress in Human Geography* 45, núm. 6, pp. 1625-45.
- Financial Times* (2013), «Spanish “Bad Bank” Starts Home Sales», 4 de febrero, en <<http://www.ft.com/cms/s/0/853de444-6f02-11e2-9ded-00144feab49a.html#ixzz2QAisZtyT>>.
- Fine, B. (2010), «Locating Financialisation», *Historical Materialism* 18, núm. 2, pp. 97-116.
- Flyvbjerg, B. (2006), «Five Misunderstandings about Case-Study Research», *Qualitative Inquiry* 12, núm. 2, pp. 219-45.
- Foucault, M. (1978) *The History of Sexuality Volume 1: An Introduction*, traducción de H. Robert, Pantheon, Nueva York.
- (1991), *Discipline and Punish: The Birth of the Prison*, traducción de A. Sheridan, Vintage, Nueva York.

- Foucault, M. (2003), *Society Must Be Defended: Lectures at the Collège de France, 1975-76*, traducción de D. Macey. Picador, Nueva York.
- (2007), *Security, Territory, Population: Lectures at the Collège de France, 1977-78*, traducción de G. Burchell, Palgrave Macmillan, Londres.
- (2008), *The Birth of Biopolitics: Lectures at the Collège de France 1978-1979*, traducción de Graham Burchell, Palgrave Macmillan, Hampshire.
- Freire, P. (2005a), *Education for Critical Consciousness*, Continuum, Londres.
- (2005b), *Pedagogy of the Oppressed*, traducción de M. Bergman Ramos, Continuum, Londres.
- French, S. y J. Kneale (2009), «Excessive Financialisation: Insuring Lifestyles, Enlivening Subjects y Everyday Spaces of Biosocial Excess», *Environment and Planning D: Society and Space* 27, pp. 1030-53.
- (2012), «Speculating on Careless Lives: Annuitising the Biofinancial Subject», *Journal of Cultural Economy* 5, núm. 4, pp. 391-406.
- Fuentes Egusquiza, I. (2007), «La titulización en España: principales características», Boletín Económico del Banco de España, en <<http://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/InformesBoletinesRevistas/BoletinEconomico/07/Dic/Fich/art5.pdf>>.
- Fullilove, M. T. (2001), «Root Shock: The Consequences of African American Dispossession», *Journal of Urban Health* 78, núm. 1, pp. 72-80.
- García, G. (2021), «Més de 206.000 euros en sancions per llei mordassa per intentar aturar desnonaments», *La Directa*, 13 de octubre, en <<https://directa.cat/mes-de-206-000-euros-en-sancions-per-llei-mordassa-per-intentar-aturar-desnonaments/>>.
- García, M. (2010), «The Breakdown of the Spanish Urban Growth Model: Social and Territorial Effects of the Global Crisis», *International Journal of Urban and Regional Research* 34, núm. 4, pp. 978-80.
- García Fàbrega, G. (2014), *Els senyors del boom*, Edicions Saldonar, Barcelona.
- García-Lamarca, M. (2017), «From Occupying Plazas to Recuperating Housing: Insurgent Practices in Spain», *International Journal for Urban and Regional Research* 41, núm. 1, pp. 37-53.
- (2021), «Real Estate Crisis Resolution Regimes and Residential REITs: Emerging Socio-spatial Impacts in Barcelona», *Housing Studies* 36, núm. 9, pp. 1407-26.

- García-Lamarca, M. y M. Kaika (2016), «“Mortgaged Lives”: The Biopolitics of Debt and Homeownership in Spain», *Transactions of the Institute of British Geographers* 41, núm. 3, pp. 313-27.
- García Montalvo, J. (2003), «La vivienda en España: desgravaciones, burbujas y otras historias», *Perspectivas del sistema financiero* 78, pp. 1-43.
- (2007), «Créditos de alto riesgo “a la española”», *Expansión*, 16 de abril, en <<http://www.econ.upf.edu/~montalvo/columnas/alto%20riesgo%20expansion001.pdf>>.
- (2008), *De la quimera inmobiliaria al colapso financiero: crónica de un desenlace anunciado*, Antoni Bosch, Barcelona.
- (2010), «RIP: Ministerio de Vivienda», *La Vanguardia*, 22 de junio, p. 58.
- (2014), «Crisis financiera, reacción regulatoria y el futuro de la banca en España», *Estudios de Economía Aplicada* 32, núm. 2, pp. 497-528.
- (2015), «Situación y perspectivas del saneamiento inmobiliario del sector financiero español», *Cuadernos de Información Económica* 248, pp. 71-87.
- García Montalvo, J. y J. M. Raya Vilchez (2012), «What Is the Right Price of Spanish Residential Real Estate?», *Spanish Economic and Financial Outlook* 1, núm. 3, pp. 22-28.
- Gessamí, F. (2020), «El precio por intentar frenar un desahucio en Barcelona: 18.030 euros en multas “mordaza”», *elDiario.es*, 10 de noviembre, en <<https://www.elsaltodiario.com/cataluna/precio-intentar-frenar-desahucio-barcelona-18.030-euros-en-multas-ley-mordaza>>.
- Gilmore, R. W. (2007), *Golden Gulag: Prisons, Surplus, Crisis and Opposition in Globalizing California*, University of California Press, Berkeley.
- Gobierno de España (2012), «Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos», *Boletín Oficial del Estado*, 10 de marzo, en <<https://www.boe.es/boe/dias/2012/03/10/pdfs/BOE-A-2012-3394.pdf>>.
- (2013), «Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social», *Boletín Oficial del Estado*, 15 de mayo, en <<https://www.boe.es/boe/dias/2013/05/15/pdfs/BOE-A-2013-5073.pdf>>.
- Goldstein, A. (2014), «Finance and Foreclosure in the Colonial Present», *Radical History Review* 118, pp. 42-63.

- Goldstein, M. (2015), «As Banks Retreat, Private Equity Rushes to Buy Troubled Home Mortgages», *New York Times*, 28 de septiembre, en <<https://www.nytimes.com/2015/09/29/business/dealbook/as-banks-retreat-private-equity-rushes-to-buy-troubled-home-mortgages.html>>.
- Gonick, S. (2016), «From Occupation to Recuperation: Property, Politics and Provincialization in Contemporary Madrid», *International Journal of Urban and Regional Research* 40, núm. 4, pp. 833-48.
- (2021), *Dispossession and Dissent: Immigrants and the Struggle for Housing in Madrid*, Stanford University Press, Stanford.
- González Pérez, J. M. (2010), «The Real Estate and Economic Crisis: An Opportunity for Urban Return and Rehabilitation Policies in Spain», *Sustainability* 2, pp. 1571-1601.
- Gordon, C. (1991), «Governmental Rationality: An Introduction», en *The Foucault Effect: Studies in Governmentality*, G. Burchell, C. Gordon y P. Miller (eds.), University of Chicago Press, Chicago, pp. 1-51.
- Gotham, K. F. (2006), «The Secondary Circuit of Capital Reconsidered: Globalization and the U.S. Real Estate Sector», *American Journal of Sociology* 112, núm. 1, pp. 231-75.
- (2009), «Creating Liquidity Out of Spatial Fixity: The Secondary Circuit of Capital and the Subprime Mortgage Crisis», *International Journal of Urban and Regional Research* 33, núm. 2, pp. 355-71.
- Graziani, T., J. Montano, A. Roy y P. Stephens (2020), «Who Profits from Crisis? Housing Grabs in Times of Recovery», UCLA Luskin Institute for Inequality and Democracy, Los Angeles, en <<https://escholarship.org/uc/item/5pw706tf>>.
- Gurney, C. M. (1999), «Pride and Prejudice: Discourses of Normalisation in Public and Private Accounts of Home Ownership», *Housing Studies* 14, núm. 2, pp. 163-83.
- Halawa, M. (2015), «In New Warsaw», *Cultural Studies* 29, núm. 5-6, pp. 707-32.
- Hale, C. R. (2006), «Activist Research v. Cultural Critique: Indigenous Land Rights and the Contradictions of Politically Engaged Anthropology», *Cultural Anthropology* 21, núm. 1, pp. 96-120.
- Hall, S. (2012), «Geographies of Money and Finance II: Financialization and Financial Subjects», *Progress in Human Geography* 36, núm. 3, pp. 403-11.

- (2016), «Everyday Family Experiences of the Financial Crisis: Getting By in the Recent Economic Recession», *Journal of Economic Geography* 16, núm. 2, pp. 305-30.
- (2020), «The Personal Is Political: Feminist Geographies of/in Austerity», *Geoforum* 110, pp. 242-51.
- Han, C. (2012), *Life in Debt: Times of Care and Violence in Neoliberal Chile*, University of California Press, Berkeley.
- Haraway, D. (1991), *Simians, Cyborgs and Women: The Reinvention of Nature*, Routledge, Nueva York.
- (1995), «Nature, Politics and Possibilities: A Debate and Discussion with David Harvey and Donna Haraway», *Environment and Planning D: Society and Space* 13, pp. 507-27.
- Hardt, M. y A. Negri (2012), *Declaration*, Argo Navis, Nueva York.
- Harker, C. (2020), *Spacing Debt: Obligations, Violence and Endurance in Ramallah, Palestine*, Duke University Press, Durham, N.C.
- y S. Kirwan (2019), «Introduction: Geographies of Debt and Indebtedness», *Geoforum* 100, pp. 236-38.
- ; D. Sayyad y R. Shebeita (2019), «The Gender of Debt and Space: Notes from Ramallah-Al Bireh, Palestine», *Geoforum* 98, pp. 277-85.
- Harvey, D. (1978), «The Urban Process under Capitalism: A Framework for Analysis», *International Journal of Urban and Regional Research* 2, núm. 1-4, pp. 101-31.
- (1982), *The Limits to Capital*, Verso, Londres.
- (1998), «The Body as an Accumulation Strategy», *Environment and Planning D: Society and Space* 16, núm. 4, pp. 401-21.
- (2012), *Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution*, Verso, Londres.
- Herbert, S. (2000), «For Ethnography», *Progress in Human Geography* 24, núm. 4, pp. 550-68.
- Hernanz, C. (2009), «Fortress entra en el negocio de deuda “subprime” española», *El Confidencial*, 30 de diciembre, en <https://www.elconfidencial.com/economia/2009-12-30/fortress-entra-en-el-negocio-de-deuda-subprime-espanola_249538/>.
- Hesse, B. (2007), «Racialized Modernity: An Analytics of White Mythologies», *Ethnic and Racial Studies* 30, núm. 4, pp. 643-63.
- Hewlett, N. (2007), *Badiou, Balibar, Rancière: Re-thinking Emancipation*, Continuum, Londres.
- Hoekstra, J.; I. Heras Saizarbitoria y A. Etxezarreta Etxarri (2010), «Recent Changes in Spanish Housing Policies: Subsidized Owner-

- Occupancy Dwellings as a New Tenure Sector», *Journal of Housing and the Built Environment* 25, núm. 1, pp. 125-38.
- Holman, O. (1996), *Integrating Southern Europe: EC Expansion and the Transnationalisation of Spain*, Routledge, Londres.
- Illueca, M., L. Norden y G. F. Udell (2014), «Liberalization and Risk-Taking: Evidence from Government-Controlled Banks», *Review of Finance* 14, núm. 4, pp. 1217-57.
- INE (2013), *Censos de Población y Viviendas 2011. Edificios y viviendas. Datos provisionales*, Instituto Nacional de Estadística, Madrid, en <<http://www.ine.es/prensa/np775.pdf>>.
- (2014a), *Encuesta de Población Activa. Tasas de paro por nacionalidad, sexo y comunidad autónoma*, Instituto Nacional de Estadística, Madrid.
- (2014b), *INE Base. Hipotecas Estadísticas financieras y monetarias*, Instituto Nacional de Estadística, Madrid, en <<http://www.ine.es/jaxi/menu.do?L=0&ctype=pcaxis&path=/t30/p149&file=inebase>>.
- (2020a), *Ganancia media anual por trabajador, sexo y nacionalidad, 2008*, Instituto Nacional de Estadística, Madrid, en <<https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=28202&L=0>>.
- (2020b), *Estadística de variaciones residenciales. Serie 1998-2019. Altas por país de procedencia y sexo*, Instituto Nacional de Estadística, Madrid, en <<https://www.ine.es/jaxi/Datos.htm?path=/t20/p307/serie/10/&file=27.px#!tabs-tabla>>.
- (2021), *Tasas de paro por nacionalidad, sexo y comunidad autónoma*, Instituto Nacional de Estadística, Madrid, en <<https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=4249&L=0>>.
- International Monetary Fund (2014), «Spain. Financial Sector Reform: Final Progress Report», IMF, Washington D.C., en <<http://www.imf.org/external/pubs/ft/scr/2014/cr1459.pdf>>.
- International Tribunal on Evictions (2018), «Brasil: Casos e Recomendações», en <www.tribunal-evictions.org>.
- Izquierdo, L. y C. del Riego (2013), «Cospedal: “Los votantes del PP son los que pagan la hipoteca”», *La Vanguardia*, 17 de abril, en <<http://www.lavanguardia.com/politica/20130417/54372496568/cospedal-votantes-dejan-comer-antes-hipoteca.html>>.
- James, D. (2014), *Money from Nothing: Indebtedness and Aspiration in South Africa*, Stanford University Press, Stanford, Calif.
- Janoshcka, M.; G. Alexandri; H. Orozco Ramos y S. Vives-Miró (2020), «Tracing the Socio-spatial Logics of Transnational Land-

- lords. Real Estate Investment: Blackstone in Madrid», *European Urban and Regional Studies* 27, núm. 2, pp. 125-41.
- Jiménez, A. (2013a), ¿La PAH, es de derechas o de izquierdas? ¿Importa?, Rotekeil, en <<http://rotekeil.com/2013/06/07/la-pah-es-de-derechas-o-de-izquierdas-importa/#more-132>>.
- (2013b), *La PAH o el sueño de Gramsci*, Rotekeil, en <<http://rotekeil.com/2013/04/12/la-pah-o-el-sueno-de-gramsci/>>.
- Jiménez, G.; A. Mian; J. L. Peydró y J. Saurina (2010), «Estimating the Aggregate Impact of Credit Supply Channel: Evidence from Securitization in Spain», Banco de España.
- Joseph, M. (2014), *Debt to Society: Accounting for Life under Capitalism*, University of Minnesota Press, Minneapolis.
- Jones, D. (2015), *Money from Nothing: Indebtedness and Aspiration in South Africa*, Stanford University Press, Stanford.
- Jordá, Ò.; M. Schularick y A. M. Taylor (2014), «The Great Mortgaging: Housing Finance, Crises and Business Cycles», *Federal Reserve Bank of San Francisco Working Paper Series*, en <<http://www.frbsf.org/economic-research/publications/working-papers/wp2014-23.pdf>>.
- Juris, J. S. y A. Khasnabish (2013), «Introduction: Ethnography and Activism within Networked Spaces of Transnational Encounter», en *Insurgent Encounters: Transnational Activism, Ethnography and the Political*, J. S. Juris y A. Khasnabish (eds.), Duke University Press, Durham, N.C., pp. 1-36.
- Kaika, M. (2004), «Interrogating the Geographies of the Familiar: Domesticating Nature and Constructing the Autonomy of the Modern Home», *International Journal of Urban and Regional Research* 28, núm. 2, pp. 265-86.
- Kassam, A. (2014), «Spain's Crash Landlords: Empty Homes Spawn Black Housing Market», *Guardian*, 23 de febrero, en <<http://www.theguardian.com/society/2014/feb/23/spain-property-black-market-housing-madrid>>.
- Katz, C. (1994), «Playing the Field: Questions of Fieldwork in Geography», *Professional Geographer* 46, núm. 1, pp. 67-72.
- Kear, M. (2013), «Governing Homo Subprimicus: Beyond Financial Citizenship, Exclusion and Rights», *Antipode* 45, núm. 4, pp. 926-46.
- KPMG (2013), «Global Debt Sales», Portfolio Solutions Group, KPMG International, en <<https://www.kpmg.com/NL/nl/IssuesAndInsights/ArticlesPublications/Documents/PDF/Transactions-Restructuring/Global-Debt-Sales-2013.pdf>>.

- Keynes, J. (1933), «National Self-Sufficiency», *Yale Review* 22, pp. 755-69.
- Kish, Z. y J. Leroy (2015), «Bonded Life: Technologies of Racial Finance from Salve Insurance to Philanthrocapital», *Cultural Studies* 29, núm. 5-6, pp. 630-51.
- Krippner, G. R. (2012), *Capitalizing on Crisis: The Political Origins of the Rise of Finance*, Harvard University Press, Cambridge, Mass.
- (2015), «Possessive Collectivism: Ownership and the Politics of Credit Access in Late Twentieth-Century America», Unpublished manuscript.
- Kutz, W. (2016), «The Eurozone Crisis and Emerging-Market Expansion: Capital Switching and the Uneven Geographies of Spanish Urbanization», *International Journal of Urban and Regional Research* 40, núm. 6, pp. 1075-93.
- y J. Lenhardt (2016), «“Where to Put the Spare Cash?” Subprime Urbanization and the Geographies of the Financial Crisis in the Global South», *Urban Geography* 37, núm. 6, pp. 926-48.
- Lafraya, C. 2019. «Sabadell vende la promotora Solvia por 882 millones», *La Vanguardia*, 5 de agosto, en <<https://www.lavanguardia.com/economia/20190805/463861354229/sabadell-vente-promotora-solvia-882-millones.html>>.
- Lancione, M. (2020), «Radical Housing: On the Politics of Dwelling as Difference», *International Journal of Housing Policy* 20(2), pp. 273-89.
- Langley, P. (2006), «Securitising Suburbia: The Transformation of Anglo-American Mortgage Finance», *Competition & Change* 10, núm. 3, pp. 283-99.
- (2007), «Uncertain Subjects of Anglo-American Financialization», *Cultural Critique* 65, núm. 1, pp. 67-91.
- (2008), *The Everyday Life of Global Finance: Saving and Borrowing in Anglo-America*, Oxford University Press, Oxford.
- Lapavistas, C. (2013), *Profiting without Producing: How Finance Exploits Us All*, Verso, Londres.
- Lazzarato, M. (2012), *The Making of the Indebted Man: An Essay on the Neoliberal Condition*, Semiotext(e), Los Angeles.
- Leal, J. (2005), «La política de vivienda en España», *Documentación social* 138, pp. 63-80.
- LeBaron, G. (2010), «The Political Economy of the Household: Neoliberal Restructuring, Enclosures y Daily Life», *Review of International Political Economy* 17, núm. 5, pp. 889-912.

- LeBaron, G. y A. Roberts (2012), «Confining Social Insecurity: Neoliberalism and the Rise of the 21st Century Debtors' Prison», *Politics & Gender* 8, núm. 1., pp. 25-49.
- Lefebvre, H. (1968), *The Sociology of Marx*, traducción de Norbert Guterman, Penguin, Londres.
- Lemke, T. (2001), «“The Birth of Bio-politics”: Michel Foucault's Lecture at the Collège de France on Neo-liberal Governmentality», *Economy and Society* 30, núm. 2, pp. 190-207.
- Lisahunter, E. Emerald y G. Martin (2003), *Participatory Activist Research in the Globalised World*, Springer, Londres.
- Llonch, P. (2013), «La PAH com a eina contra el capitalisme. Virtuts i riscos», *Espai Fàbrica*, 27 de octubre, en <<http://espaifabrica.cat/index.php/perspectives/item/698-la-pah-com-a-eina-contra-el-capitalisme-virtuts-i-riscos>>.
- Llordén Miñambres, M. (2003), «La política de vivienda del régimen franquista: nacimiento y despegue de los grandes constructores y promotores inmobiliarios de España, 1939-1960», en *Los Empresarios de Franco. Política y economía en España (1936-1957)*, G. Sánchez Recio y L. J. Tascón Fernández (eds.), Crítica, Barcelona, pp. 145-70.
- Lombardo, E. (2017), «Austerity Politics and Feminist Struggles in Spain: Reconfiguring the Gender Regime?» en *Gender and the Economic Crisis in Europe: Politics, Institutions and Intersectionality*, J. Kantola y E. Lombardo (eds.), Palgrave Macmillan, Basingstoke, pp. 209-30.
- López, I. y E. Rodríguez (2010), *Fin de ciclo: Financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano (1959-2010)*, Traficantes de Sueños, Madrid.
- (2011), «The Spanish Model», *New Left Review* 69 (mayo-junio), pp. 5-29.
- López Díaz, J. (2003), «Vivienda social y Falange: ideario y construcciones en la década de los 40», *Scripta Nova* 7, núm. 146(024), pp. 1-13.
- Macías, C. (2013), «Del empoderamiento a la autotutela de derechos: El caso de la PAH», *El Viejo Topo*, 306-7, pp. 44-48.
- Maestrojuán, F. J. (1997), «“Ni un hogar sin lumbré ni un español sin hogar” José Luis de Arrese y el simbolismo ideológico en la política del Ministerio de la Vivienda», *Príncipe de Viana Pamplona* 210, pp. 171-87.
- Mahmud, T. (2012), «Debt and Discipline», *American Quarterly* 64, núm. 3, pp. 469-94.

- Maixé-Altés, J. C. (2010), «Competition and Choice: Banks and Savings Banks in Spain», *Journal of Management History* 16, núm. 1, pp. 29-43.
- Malo, M. (2004), *Nociones comunes. Experiencias y ensayos entre investigación y militancia*, Traficantes de Sueños, Madrid.
- Manetto, F. (2013), «Cospedal tilda los escraches de “nazismo puro” propio de antes de la Guerra Civil», *El País*, 13 de abril, en <http://politica.elpais.com/politica/2013/04/13/actualidad/136584871-7_144600.html>.
- Marchart, O. (2007), *Post-foundational Political Thought—Political Difference in Nancy, Lefort, Badiou and Laclau*, Edinburgh University Press, Edinburgh.
- Marcilhacy, D. (2014), «La Hispanidad bajo el franquismo: El americanismo al servicio de un proyecto nacionalista» en *Imaginario y representaciones de España durante el franquismo*, S. Michonneau y X. M. Núñez-Seixas (eds.), Casa de Velázquez, Madrid, pp. 73-102.
- Martin, R. (2002), *Financialization of Daily Life*, Temple University Press, Philadelphia.
- Martín Corrales, E. (2017), «La esclavitud negra en Cataluña entre los siglos XVI y XIX», en *Negreros y esclavos: Barcelona y la esclavitud atlántica (siglos XVI-XIX)*, Martín Rodrigo, Alharilla y Lisbeth Chaviano Pérez (eds.), Icaria, Barcelona, pp. 17-45.
- Martinez, M. (2017), «BBVA vende a Cerberus el 80 % de su cartera inmobiliaria por 4.000 millones», *Expansión*, 29 de noviembre, en <<https://www.expansion.com/empresas/banca/2017/11/29/5a1e5c73268e3e104d8b465c.html>>.
- Masjuan, E. (2010), *Les coves de Sant Oleguer. La perifèria de la ciutat industrial durant el franquisme*, Ajuntament de Sabadell, en <http://ca.sabadell.cat/Coves/p/portada_cat.asp>.
- (2015), «Abocats a viure a la llera del riu: el problema de l'infrahabitatge a Sabadell, 1939-1970. De l'habitatge protegit al negoci immobiliari», *Documents d'Anàlisi Geogràfica* 61, núm. 1, pp. 135-58.
- Massad, T. G. (2012), «INFOGRAPHIC: Overall \$182 Billion Committed to Stabilize AIG during the Financial Crisis Is Now Fully Recovered», U.S. Department of the Treasury, 11 de septiembre, en <<http://www.treasury.gov/connect/blog/Pages/aig-182-billion.aspx>>.
- May, T. (2008), *The Political Thought of Jacques Rancière: Creating Equality*, Edinburgh University Press, Edimburgo.

- McDowell, L. (1992), «Doing Gender: Feminism, Feminists and Research Methods in Human Geography», *Transactions of the Institute of British Geographers* 17, núm. 4, pp. 399-416.
- McKinsey Global Institute (2015), «Debt and (Not Much) Deleveraging», en <<https://www.mckinsey.com/featured-insights/employment-and-growth/debt-and-not-much-deleveraging>>.
- McVeigh, P. (2005), «Embedding Neoliberalism in Spain: From Franquismo to Neoliberalism», en *Internalizing Globalization: The Rise of Neoliberalism and the Decline of National Varieties of Capitalism*, S. Soederberg, G. Menz y P. G. Cerny (eds.), Palgrave MacMillan, Basingstoke, pp. 90-105.
- Melamed, J. (2015), «Racial Capitalism», *Critical Ethnic Studies* 1, núm. 1, pp. 76-85.
- Méndez, R. (2013), «Los despojos de la burbuja», *El País*, 26 de mayo, en <http://economia.elpais.com/economia/2013/05/24/actualidad/1369425866_941056.html>.
- Méndez, R. y L. Pellicer (2013), «¿Quién compra España?», *El País*, 13 de septiembre, en <http://economia.elpais.com/economia/2013/09/13/actualidad/1379103316_384990.html>.
- Mendiola Gonzalo, F. (2011), «Forced Labour in Franco's Spain: Workforce Supply, Profits and Productivity», *European Historical Economics Society Working Paper* 4, pp. 1-29.
- Mestre, A. (2014), «Vallejo-Nágera, el Mengele de Franco, y la estirpe desigual de Rajoy», *La Marea*, 2 de marzo, en <<https://www.lamarea.com/2014/03/02/vallejo-nagera-el-mengele-de-franco-y-la-estirpe-desigual-de-rajoy/>>.
- Ministerio de Fomento (2014), «Observatorio de Vivienda y Suelo. Boletín Anual 2014», en <<http://www.fomento.gob.es/MFOM.CP.Web/handlers/pdfhandler.ashx?idpub=BAW029>>.
- Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (2020), «Observatorio de Vivienda y Suelo, Boletín Anual 2019», en <<https://apps.fomento.gob.es/CVP/handlers/pdfhandler.ashx?idpub=BAW069>>.
- MirafTAB, F. y S. Wills (2005), «Insurgency and Spaces of Active Citizenship: The Story of Western Cape Anti-Eviction Campaign in South Africa», *Journal of Planning Education and Research* 25, pp. 200-217.
- Mir García, J.; J. França; C. Macías y P. Veciana (2013), «Fundamentos de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca: activismo, ase-

- soramiento colectivo y desobediencia civil no violenta», *Educación Social: Revista de Intervención Socioeducativa* 55, pp. 52-61.
- Mitchell, K. (2010), «Pre-Black Futures», *Antipode* 41, núm. s1, pp. 239-61.
- Montgomerie, J. y M. Büdenbender (2015), «Round the Houses: Homeownership and Failures of Asset-Based Welfare in the United Kingdom», *New Political Economy* 20, núm. 3, pp. 386-405.
- Montgomerie, J. y D. Tepe-Belfrage (2017), «Caring for Debts: How the Household Economy Exposes the Limits of Financialisation», *Critical Sociology* 43, núm. 4-5, pp. 653-68.
- MUHBA (2010), «Exposició: Barraques. La ciutat informal», en *Barraques: La Barcelona informal del segle xx*, Mercè Tatjer y Cristina Larrea (eds.), Ajuntament de Barcelona, Barcelona, pp. 179-281.
- Munoz, M. (2014), «Blackstone Buys CatalunyaCaixa Mortgages for EU3.6 Billion», *Bloomberg*, 16 de julio, en <<http://www.bloomberg.com/news/articles/2014-07-16/blackstone-said-to-buy-catalunya-banc-s-distressed-mortgages>>.
- Muriel, E. (2012), «“Las hipotecas son la versión contemporánea de la esclavitud” », *Público.es*, 1 de mayo, en <<http://www.publico.es/espana/431543/las-hipotecas-son-la-version-contemporanea-de-la-esclavitud>>.
- Murray Mas, I. (2015), *Turismo y capitalismo en España. Del «milagro económico» a la «gran crisis»*, Alba Sud, Barcelona.
- Naredo, J. M. (2004), «Perspectivas de la vivienda», *Revistas ICE*, mayo-junio, pp. 143-54.
- (2009), «La cara oculta de la crisis. El fin del boom inmobiliario y sus consecuencias», *Revista de Economía Crítica* 7, pp. 118-33.
- (2010), «El modelo inmobiliario español y sus consecuencias», *Boletín CF+ S*, 44, pp. 13-27.
- Naredo, J. M., Ó. Carpintero y C. Marcos (2007), «Boom inmobiliario, ahorro y patrimonio de los hogares: evolución reciente y comparación internacional», *Cuadernos de Información Económica* 200 (septiembre/octubre), pp. 71-91.
- (2008), *Patrimonio inmobiliario y balance nacional de la economía española (1995- 2007)*, Fundación de las Cajas de Ahorros, Madrid.
- Narváez Baena, I. (2013), «El fracaso del desarrollismo urbanístico en la Costa del Sol Occidental. Otras prácticas de producción de ciudad», en *Paisajes devastados. Después del ciclo inmobiliario: impactos regionales y urbanos de la crisis*, Observatorio Metropolitano de Madrid (eds.), Traficantes de Sueños, Madrid, pp. 431-52.

- Nasarre-Aznar, S. (2002), «The Funding of the Mortgage Loans in Spain by the Issue of Mortgage Securities. Their Legal Structure», en *Housing Construction: An Interdisciplinary Task*, IAHS World Congress on Housing, pp. 1-8.
- Neill, A. (2000), «Buccaneer Ethnography: Nature, Culture and Nation in the Journals of William Dampier», *Eighteenth-Century Studies* 33, núm. 2, pp. 165-80.
- Nettleton, S. y R. Burrows (2000), «When a Capital Investment Becomes an Emotional Loss: The Health Consequences of the Experience of Mortgage Possession in England», *Housing Studies* 15, núm. 3, pp. 463-78.
- Neumann, J. (2014), «Spain's Bad Bank Picks Apollo, TPG and Cerberus to Sell Assets», *Wall Street Journal*, 4 de diciembre, en <<http://www.wsj.com/articles/spains-bad-bank-picks-apollo-tpg-and-cerberus-to-sell-real-estate-assets-1417708826>>.
- Observatorio DESC y PAH (2013), «Emergencia habitacional en el estado español: La crisis de las ejecuciones hipotecarias y los desalojos desde una perspectiva de derechos humanos», en <https://afectadosporlahipoteca.com/wp-content/uploads/2013/12/2013-Informe_habitatge-17Dic.pdf>.
- Observatorio Metropolitano de Madrid (2013), «Competitividad territorial y circuito secundario de acumulación», en *Paisajes devastados Después del ciclo inmobiliario: impactos regionales y urbanos de la crisis*, Observatorio Metropolitano de Madrid (eds.), Traficantes de Sueños, Madrid, pp. 25-76.
- Ochotorena, J. C. (2019), *Del pisito a la burbuja inmobiliaria: La herencia cultural falangista de la vivienda en propiedad, 1939-1959*, Universitat de València, València.
- Oliver Wyman (2012), «Bank of Spain Stress Testing Exercise», en <http://www.bde.es/f/webbde/GAP/Secciones/SalaPrensa/InformacionInteres/ReestructuracionSectorFinanciero/Ficheros/en/informe_oliverwymane.pdf>.
- Ollero, D. (2013), «Los fondos de inversión “colonizan” las inmobiliarias de la banca», *El Mundo*, 25 de noviembre, en <<http://www.elmundo.es/economia/2013/11/25/52938ff661fd3d103b8b457f.html>>.
- Otero-González, L.; M. Ezcurra-Pérez; R. Lado-Sestayo y P. Durán-Santomil (2015), «The Main Determinants of Subprime Securitization in the Spanish RMBS Securities», *Applied Economics* 47, núm. 58, pp. 6301-16.

- Oyón, J. L. y B. Iglesias (2010), «Les barraques i l'infrahabitatge en la construcció de Barcelona, 1914-1950», en *Barraques: La Barcelona informal del segle xx*, M. Tatjer y C. Larrea (eds.), Ajuntament de Barcelona, Barcelona, pp. 23-36.
- PAH (2014), «Libro Verde de la PAH: Una guía básica sobre la PAH», Barcelona, en <<http://afectadosporlahipoteca.com/wp-content/uploads/2014/01/LibroVerde-PAH-32.pdf>>.
- (2019), «Informe Blackstone», en <<https://pahbarcelona.org/wp-content/uploads/2019/06/Dossier-BlackStone-PAH-2019.pdf>>.
- PAHC Sabadell (2014), «Estadístiques del 2014», Plataforma d'Afectades per la Hipoteca i la crisi de Sabadell, en <<http://www.afectatscrisisabadell.cat/2015/01/estadistiques-del-2014/>>.
- Pain, R. y P. Francis (2013), «Reflections on Participatory Research», *Area* 35, núm. 1, pp. 46-54.
- Palomera, J. (2014), «How Did Finance Capital Infiltrate the World of the Urban Poor? Homeownership and Social Fragmentation in a Spanish Neighborhood», *International Journal of Urban and Regional Research* 38, núm. 1, pp. 218-35.
- Pareja Eastaway, M. y I. San Martin (1999), «General Trends in Financing Social Housing in Spain», *Urban Studies* 36, núm. 4, pp. 699-714.
- Pareja Eastaway, M. y I. San Martin Varo (2002), «The Tenure Imbalance in Spain: The Need for Social Housing Policy», *Urban Studies* 39, núm. 2, pp. 283-95.
- Pellandini-Simányi, L., F. Hammer y Z. Vargha (2015), «The Financialization of Everyday life or the Domestication of Finance?», *Cultural Studies* 29, núm. 5-6, pp. 733-59.
- Pellicer, L. (2014), «Las cajas actuaron sin transparencia ni ética, acusa la comisión del Parlament», *El País*, 4 de junio, en <http://ccaa.el-pais.com/ccaa/2014/06/03/catalunya/1401824820_875285.html>.
- Pérez, C. (2007), «Solbes avisa de malas prácticas en la concesión de hipotecas», *El País*, 31 de octubre, en <https://elpais.com/diario/2007/10/31/economia/1193785205_850215.html>.
- Ponce de León, R. (2020), «La fusión de Bankia y CaixaBank eleva los riesgos de reducir la competencia en el sistema financiero español», *elDiario.es*, 4 de septiembre, en <https://www.eldiario.es/economia/fusion-bankia-caixabank-eleva-riesgos-reducir-competencia-sistema-financiero-espanol_1_6201814.html>.
- Portelli, S. (2015), *La ciudad horizontal: Urbanismo y resistencia en un barrio de casas baratas de Barcelona*, Edicions Bellaterra, Barcelona.

- Porteous, J. D. y S. E. Smith (2001), *Domicide: The Global Destruction of Home*, McGill-Queen's University Press, Montreal.
- Pou, V. (2007), «En profundidad: El impacto del mercado inmobiliario en las finanzas públicas», BBVA, Madrid, en <https://www.bbvaresearch.com/KETD/fbin/mult/SIES_0706_SituacionInmobiliaria_21_tcm346-176831.pdf>.
- Predmore, S. (2020), «Feminist and Gender Studies Approaches to Financialization», en *The Routledge International Handbook of Financialization*, editado por P. Mader, D. Mertens y N. van der Zwan, Routledge, Londres, pp. 102-12.
- PricewaterhouseCoopers and Urban Land Institute (2015), «Emerging Trends in Real Estate: A Balancing Act», en <http://www.pwc.com/en_IM/IM/publications/assets/emerging-trends-in-real-estate-europe—2015.pdf>.
- Prieto Serrano, D. (2014), «Producción del espacio urbano y participación ciudadana. El “habitar” la ciudad de los movimientos sociales en Madrid», en *15MP2P: Una mirada transdisciplinar del 15M*, E. Serrano; A. Calleja-López; A. Monterde y J. Toret (eds.), INE/UOC, Barcelona, pp. 255-72.
- Público.es* (2013), «Aguirre compara los escraches con el “matonismo de ETA” y con los “peores totalitarismos”», 14 de abril, en <<https://www.publico.es/politica/aguirre-compara-escraches-matonismo-eta.html>>.
- Puig Gómez, A. (2011), «El modelo productivo español en el período expansivo de 1997-2007: insostenibilidad y ausencia de políticas de cambio», *Revista de Economía Crítica* 12, pp. 64-81.
- Pulido, L. (2002), «Race, Class y Political Activism: Black, Chicana/o y Japanese- American Leftists in Southern California, 1968-1978», *Antipode* 34, núm. 4, pp. 762-88.
- (2008), «FAQs: Frequently (Un)Asked Questions about Being a Scholar Activist», en *Engaging Contradictions Theory, Politics y Methods of Activist Scholarship*, C. R. Hale (ed.), University of California Press, Berkeley, pp. 341-65.
- (2017), «Geographies of Race and Ethnicity II: Environmental Racism, Racial Capitalism and State-Sanctioned Violence», *Progress in Human Geography* 41, núm. 4, pp. 524-33.
- Purcell, M. (2014), «Rancièrre and Revolution», *Space and Polity* 18, núm. 2, pp. 168-81.
- Quelart, R. (2013), «Aumentan las reclamaciones por las hipotecas multidivisa», *La Vanguardia*, 19 de junio, en <<http://www.lavanguardia.com>>.

- com/economia/20130619/54376090180/aumentan-reclamaciones-hipotecas-multidivisas.html>.
- Rancière, J. (1989), *The Nights of Labor: The Worker's Dream in Nineteenth-Century France*, traducción de John Drury, Temple University Press, Philadelphia.
- (1992), «Politics, Identification y Subjectivization», *octubre*, 61, pp. 58-64.
- (1999), *Disagreement: Politics and Philosophy*, traducción de Julie Rose, University of Minnesota Press, Minneapolis.
- (2001), «Ten Theses on Politics», *Theory and Event* 5, núm. 3.
- (2004a), *The Politics of Aesthetics: The Distribution of the Sensible*, traducción e introducción de Gabriel Rockhill, Continuum, Londres.
- (2004b), «Who Is the Subject of the Rights of Man?», *South Atlantic Quarterly* 2/3, pp. 297-310.
- (2008), *The Politics of Aesthetics: The Distribution of the Sensible*, traducción de Gabriel Rockhill, Continuum, Londres.
- Rancière, J. y D. Panagia (2000), «Dissenting Words: A Conversation with Jacques Rancière», *Diacritics* 30, núm. 2, pp. 113-26.
- Roberts, A. (2013), «Financing Social Reproduction: The Gendered Relations of Debt and Mortgage Finance in Twenty-First-Century America», *New Political Economy* 18, núm. 1, pp. 21-42.
- Robinson, C. (1983), *Black Marxism: The Making of the Black Radical Tradition*, University of North Carolina Press, Chapel Hill.
- Robinson, J. N. (2020), «Making Markets on the Margins: Housing Finance Agencies and the Racial Politics of Credit Expansion», *American Journal of Sociology* 124, núm. 4, pp. 974-1029.
- Roca Cladera, J. y M. C. Burns (2000), «The Liberalization of the Land Market in Spain: The 1998 Reform of Urban Planning Legislation», *European Planning Studies* 8, núm. 5, pp. 547-64.
- Rodríguez Alonso, R. (2004), «Infrautilización del parque de viviendas en España: aparición de viviendas vacías y secundarias», *Boletín CF+* S 29/30, s.p.
- (2009), «La política de vivienda en España en el contexto europeo. Deudas y Retos», *Boletín CF+* S 47/48, pp. 125-72.
- Rodríguez-Castellanos, A.; M. A. Peña-Cerezo; F. J. Ibáñez-Hernández y M. A. Pérez-Martínez (2013), «Análisis del mercado del rating de las emisiones de titulación en España (1993-2011)», *Análisis Financiero* 121, pp. 17-34.

- Rolnik, R. (2013), «Late Neoliberalism: The Financialization of Homeownership and Housing Rights», *International Journal of Urban and Regional Research* 37, núm. 3, pp. 1058-66.
- (2019), *Urban Warfare: Housing under the Empire of Finance*, Verso, Londres.
- Romero, J.; F. Jiménez y M. Villoria (2012), «(Un)sustainable Territories: Causes of the Speculative Bubble in Spain (1996-2010) and Its Territorial, Environmental and Sociopolitical Consequences», *Environment and Planning C: Government and Policy* 30, núm. 3, pp. 467-86.
- Ronald, R. (2008), *The Ideology of Home Ownership: Homeowner Societies and the Role of Housing*, Palgrave Macmillan, Hampshire.
- Rose, N. (2007), *The Politics of Life Itself: Biomedicine, Power and Subjectivity in the Twenty-First Century*, Princeton University Press, Princeton, N.J.
- Rose-Smith, I. (2011), «Fortress Investment Group's Junkyard Dogs», *Institutional Investor*, 21 de noviembre, <[http://www.institutionalinvestor.com/Article/2930321/Fortress -Investment-Groups-Junkyard-Dogs.html#.Vsyt6Bg9Vr0](http://www.institutionalinvestor.com/Article/2930321/Fortress-Investment-Groups-Junkyard-Dogs.html#.Vsyt6Bg9Vr0)>.
- Ross, A. (2017), «Calculating the Debt Gap», *Antipode* 49, núm. S1, pp. 19-33.
- Rossi, U. (2013), «On Life as a Fictitious Commodity: Cities and the Biopolitics of Late Neoliberalism», *International Journal of Urban and Regional Research* 37, núm. 3, pp. 1067-74.
- Roy, A. (2016), «Who's Afraid of Postcolonial Theory?», *International Journal of Urban and Regional Research* 41, núm. 1, pp. 200-209.
- (2017), «Dis/possessive Collectivism: Property and Personhood at City's End», *Geoforum* 80, pp. A1-A11.
- Rullan, O. (1999), «La nueva Ley del Suelo de 1998 en el contexto del neoliberalismo postmoderno», *Investigaciones Geográficas* 22, pp. 5-21.
- Rusiñol, P. (2015), «Si protestas, te desahuciamos», *elDiario.es*, 18 de enero, en <http://www.eldiario.es/alternativaseconomicas/protestas-desahuciamos_6_347225282.html>.
- Salmon, K. (2010), «Boom to Bust—Reconstructing the Spanish Economy. Part Two: Policy Responses to the Economic Crisis», *International Journal of Iberian Studies* 23, núm. 2, pp. 83-91.
- Salo, K. E. (2015), «Local Practices and Trans-local Solidarities: Reflections on Antievasion Practices on the Cape Flats, South Afri-

- ca and in South Side Chicago», en *Cities and Inequalities in a Global and Neoliberal World*, F. Mirafitab, D. Wilson y K. E. Salo (eds.), Routledge, Londres, pp. 217-26.
- Sánchez Martínez, M. T. (2008), «The Spanish Financial System: Facing Up to the Real Estate Crisis and Credit Crunch», *European Journal of Housing Policy* 8, núm. 2, pp. 181-96.
- Santos, F. G. (2020), «Social Movements and the Politics of Care: Empathy, Solidarity and Eviction Blockades», *Social Movement Studies* 19, núm. 2, pp. 125-43.
- SAREB (2014), «Annual Report 2014», en <<https://www.sareb.es/wp-content/uploads/2021/04/2014-sareb-annual-activity-report.pdf>>.
- Scheper-Hughes, N. (1995), «The Primacy the Ethical: Propositions for a Militant Anthropology», *Current Anthropology* 36, núm. 3, pp. 409-20.
- Segovia, E. (2014), «Los 10 males del banco malo», *El Confidencial*, 26 de enero, en <http://www.elconfidencial.com/empresas/2014-01-26/los-10-males-del-banco-malo_80317/>.
- Seigworth, G. J. (2016) «Wearing the World Like a Debt Garment: Interface, Affect and Gesture», *Ephemeria* 16, núm. 4, pp. 15-31.
- Selmeczi, A. (2012), «Abahlali's Vocal Politics of Proximity: Speaking, Suffering and Political Subjectivization», *Journal of Asian and African Studies* 47, núm. 5, pp. 498-515.
- Serra Ramoneda, A. (2011), *Los errores de las cajas: adiós al modelo de las cajas de ahorro*, Ediciones Invisibles, Barcelona.
- Sharp, J. P. (2009), *Geographies of Postcolonialism: Spaces of Power and Representation*, SAGE, Londres.
- Smith, S. J. (2008), «Owner-Occupation: At Home with a Hybrid of Money and Materials», *Environment and Planning A* 40, pp. 520-36.
- Smyth, S. y R. Urban (2013), «Spanish Banks Cut Developers as Zombies Dying: Mortgages», Bloomberg, 20 de marzo, en <<https://www.bloomberg.com/news/articles/2013-03-19/spanish-banks-cut-developers-as-zombies-dying-mortgages>>.
- Soederberg, S. (2014), *Debtfare States and the Poverty Industry: Money, Discipline and the Surplus Population*, Routledge, Londres.
- (2018), «The Rental Housing Question: Exploitation, Eviction and Erasures», *Geoforum* 89, pp. 114-23.
- Sorinas, B. (2015), «Recuperar derechos entre cadáveres de la especulación», *elDiario.es*, 5 de julio, en <<http://www.eldiario.es/catalunya/>>

- opinions/Recuperar-derechos-cadaveres-especulacion_6_406-019409.html>.
- Sorinas, B. y E. Giné (2017), «Tranquilos, podéis iros de vacaciones» *El Salto*, 5 de abril, en <<https://www.elsaltodiario.com/ocupacion/tranquilos-podeis-iros-de-vacaciones>>.
- Suarez, M. (2017), «Debt Revolts: Ecuadorian Foreclosed Families at the PAH in Barcelona», *Dialectical Anthropology* 41, pp. 263-77.
- TAIFA (2005), «La situación actual de la economía española», en <http://seminaritaifa.org/pdf/Informe_01_ES.pdf>.
- (2007), «Hay pobres porque hay muy, muy ricos», en <http://seminaritaifa.org/pdf/Informe_04_ES.pdf>.
- (2008), «Auge y crisis de la vivienda en España», en <<http://informes.seminaritaifa.org/informe-05/>>.
- Tascón, J. (2003), «Capital internacional antes de la “internacionalización del capital” en España, 1936-1959», en *Los Empresarios de Franco. Política y economía en España (1936-1957)*, G. Sánchez Recio y L. J. Tascón Fernández (eds.), Crítica, Barcelona, pp. 281-306.
- Tassin, E. (2012), «De la subjetivación política. Althusser/Rancière/Foucault/Arendt/ Deleuze», *Revista de Estudios Sociales* 43, pp. 36-49.
- Tatjer, M. (2005), «La vivienda obrera en España de los siglos XIX y XX: de la promoción privada a la promoción pública (1853-1975)», *Scripta Nova* 9, núm. 194(23), s.p.
- (2008), «La Vivienda en Cataluña desde una perspectiva histórica: El siglo XX», en *Vivienda y sociedad: nuevas demandas, nuevos instrumentos*, C. Bellet; J. Ganau Casa y J. M. Llop (eds.), Milenio, Lleida, pp. 379-402.
- Thompson, M. (2021), «What’s So New about New Municipalism?», *Progress in Human Geography* 45, núm. 2, pp. 317-42.
- Toral, P. (2001), *The Reconquest of the New World: Multinational Enterprises and Spain’s Direct Investment in Latin America*, Ashgate, Aldershot.
- Trilla, C. (2014), «Desigualdad y vivienda», *ACE: Architecture, City and Environment = Arquitectura, Ciudad y Entorno* 9, núm. 26, pp. 95-126.
- Tuhiwai Smith, L. (1999), *Decolonizing Methodologies: Research and Indigenous Peoples*. Zed Books, Londres.
- Van Gent, W. P. C. (2010), «Housing Policy as a Lever for Change? The Politics of Welfare, Assets and Tenure», *Housing Studies* 25, núm. 5, pp. 735-53.

- Venteo, D. (2012), *La Barceloneta: uia d'història urbana*, Ajuntament de Barcelona, Barcelona.
- Vilarós, T. M. (2003), «The Passing of the Xarnego-Immigrant: Post-Nationalism and the Ideologies of Assimilation in Catalonia», *Arizona Journal of Hispanic Cultural Studies*, 7, pp. 229-46.
- Wijburg, G.; M. B. Aalbers y S. Heeg (2018), «The Financialisation of Rental Housing 2.0: Releasing Housing into the Privatised Mainstream of Capital Accumulation», *Antipode*, 50, núm. 4, pp. 1098-119.
- Wöhl, S. (2017), «The Gender Dynamics of Financialization and Austerity in the European Union: The Irish Case», en *Gender and the Economic Crisis in Europe: Politics, Institutions and Intersectionality*, J. Kantola y E. Lombardo (eds.), Palgrave Macmillan, Basingstoke, pp. 139-60.
- Wyly, E.; M. Atia; H. Foxcroft; D. J. Hammel y K. Phillips-Watts (2006), «American Home: Predatory Mortgage Capital and Neighbourhood Spaces of Race and Class Exploitation in the United States», *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, 88, núm. 1, pp. 105-32.
- Wyly, E., M. Moos, D. Hammel y E. Kabahizi (2009), «Cartographies of Race and Class: Mapping the Class-Monopoly Rents of American Subprime Mortgage Capital», *International Journal of Urban and Regional Research*, 33, núm. 2, pp. 332-54.
- Wyly, E. y C. S. Ponder (2011), «Gender, Age and Race in Subprime America», *Housing Policy Debate* 21, núm. 4, pp. 529-64.
- Ximénez de Sandoval, P. (2010), «Vivienda la ruina del gran tinglado "subprime" . », *El País*, 12 de diciembre, en <https://elpais.com/diario/2010/12/12/domingo/1292129555_850215.html>.
- Youngman, T. y L. Barrio (2021), «“Housing Is Not a Crime: Madrid’s Post-crisis Squatters”. Movement Tell Our Story through Activist Research», *Radical Housing Journal* 3, núm. 1, pp. 207-28.
- Yrigoy, I. (2021), «The Political Economy of Rental Housing in Spain: The Dialectics of Exploitation(s) and Regulations», *New Political Economy* 26, núm. 1, pp. 186-202.

Cuadros, tablas, imágenes y gráficos

Cuadros

Cuadro I.1. ¿Por que la Region Metropolitana de Barcelona?	51
Cuadro 1.1. Visión general del sistema de vivienda y de hipotecas catalán y español	81
Cuadro 4.1. El asesoramiento de la PAH durante el proceso de ejecución hipotecaria	197

Tablas

Tabla 1.1. Cronología de acontecimientos políticos y de políticas de vivienda clave, 1936-1977	63
Tabla 1.2. Parque de viviendas en España, 1950-2011	75
Tabla 1.3. Propiedad de la vivienda en España, 1950-2019 (porcentaje de hogares)	76
Tabla 1.4. Cronología de eventos políticos clave y de políticas clave relacionadas con la vivienda, 1978-2015	77
Tabla 1.5. Número de oficinas y de personal de las entidades financieras españolas, 1984-2008	92

Tabla 1.6. Titulización de hipotecas emitida en España, en miles de millones de euros, 2004-2008	95
Tabla 2.1. Distribución de los asalariados en el Estado español por escala de ingresos, 2007	119
Tabla 3.1. Plataformas inmobiliarias de bancos españoles vendidas a fondos de inversión extranjeros	163

Imágenes

Imagen 1.1. Demolición de barracas en El Somorrostro, Barcelona, 1966	66
Imagen 1.2. Barracas en Montjuïc, Barcelona, 1968	66
Imagen 1.3. Cuevas de Sant Oleguer en Sabadell, 1950	67
Imagen 1.4. El ascenso de España a la Comunidad Económica Europea	79
Imagen 2.1. Anuncio publicitario de Caja Madrid dirigido a inmigrantes de lengua árabe	107
Imagen 2.2. Anuncio de hipoteca del Banco de Comercio. «Lo dicen los que más saben: en nuestras hipotecas no hay huesos	108
Imagen 2.3. Anuncio de hipoteca del BBVA	109
Imagen C.1. Colectivos, grupos y asambleas de vivienda en Barcelona, 2020	250

Gráficos

Gráfico 1.1. Número y valor de las hipotecas para compra de vivienda concedidas, 1994-2012	94
Gráfico 3.1. Tasas de paro en Cataluña por género y por estatus migratorio, 2002-2017. Fuente: INE (2021)	148
Gráfico 3.2. Reestructuración del sistema financiero español, 2009-2020	152
Gráfico 3.3. Características del banco malo español, la SAREB	154

Abreviaturas y términos de uso común

*Barracas*¹: chabolas o barrios chabolistas, creados en ciudades españolas desde los años 20 hasta los 70.

Caixa (catalán) o *caja* (español): término coloquial para *cajas de ahorros* (o *caixa d'estalvis* en catalán).

Dación en pago: Cancelación de deuda hipotecaria a cambio de que el banco tome posesión de la vivienda.

FROB: Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

FTA: Fondos de Titularización de Activos.

ILP: Iniciativa Legislativa Popular.

INE: Instituto Nacional de Estadística.

LAU: Ley de Arrendamientos Urbanos.

PAH: Plataforma de Afectados por la Hipoteca.

REIT: Fideicomiso de inversión inmobiliaria (Real estate investment trust).

RMBS: Bonos de titulización hipotecaria respaldados por hipotecas residenciales (Residential mortgage-backed security).

SAREB: Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria.

SOCIMIs: Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (REITs españolas).

1 Todas las palabras en cursiva que aparecen en esta página están en castellano o en catalán en el original [N. de T.].

Préstamos fallidos, personas fallidas

TAIFA: Grupo de economía crítica activista con sede en Barcelona.

UE: Unión Europea.

VPO: Vivienda de protección oficial.

Agradecimientos

Este libro no habría llegado a hacerse realidad sin el apoyo, los ánimos y la inspiración de innumerables personas. Para esta versión en castellano, estoy muy agradecida a Albert Jiménez, antiguo compañero de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca y la Crisis (PAHC) de Sabadell, quien me animó a contactar con la editorial Bellaterra para proponer la traducción y publicación del texto original escrito en inglés. Mil gracias al editor Àlex Winfield González de Bellaterra por su apoyo y paciencia, y por todos sus esfuerzos para facilitar el proceso de materializar este libro en castellano. Santi Gorostiza, colega y amigo muy querido, ha sido clave en la versión original del libro y en esta, echándome una mano ya fuera para consultar archivos, desenterrar hechos históricos valiosos o debatir la traducción correcta de conceptos. También agradezco el gran trabajo del traductor Javier Sáez del Álamo.

Desarrollé las ideas centrales de este libro en mi tesis doctoral en la Universidad de Manchester, donde Erik Swyngedouw y Maria Kaika fueron unos mentores magníficos, aportándome el equilibrio perfecto de apoyo, autonomía y estímulo intelectual. Sus comentarios reflexivos y estimulantes sobre mi trabajo, desde las ideas iniciales hasta los capítulos consolidados, fueron de inestimable valor. También agradezco a mis examinadores Susanne Soederberg y Stefan Bouzarovski, quienes me animaron a llevar adelante este proyecto de libro.

Durante mi investigación de doctorado, la Red Europea de Ecología Política (ENTITLE) juntó un grupo excepcional de colegas y amigos.

Los comentarios que recibí sobre los argumentos centrales y el enfoque de mi libro a través de nuestro grupo de lectura en Barcelona –de Diego Andreucci, Rita Calvário, Irmak Ertör, Gustavo García López, Marien González Hidalgo, Santi Gorostiza, Panagiota Kotsila y Julie de los Reyes– me estimularon y me cuestionaron, y, sin duda, mejoraron mi trabajo. También estoy agradecida con mi mentor de ENTITLE, Guy Baeten, por organizar una estancia de cinco semanas en Uppsala y Lund. Muchos seminarios y debates que tuve allí y en Gotemburgo fueron extremadamente útiles cuando comencé a diseñar los capítulos. Un agradecimiento especial a Brett Christophers, Irene Molina, Carina Listerborn, Jennifer Mack, Chiara Valli, Catherina Thorn, Håkan Thorn, Cathrin Wasshede, Juan Velázquez, Anders Lund Hansen, Henrik Gutzon Larsen, Emil Pull, Eric Clark y Nura Alkhalili. Y muchísimas gracias a Brett, quien leyó mi borrador completo en inglés y me animó durante el largo proceso de publicación.

Durante los últimos seis años en Barcelona, Isabelle Anguelovski ha sido una mentora extraordinaria, animándome desde el primer día para hacer realidad este libro y ayudándome a crear el tiempo y el espacio para hacerlo. A pesar de tener un millón de demandas de su tiempo, siempre aportó comentarios profundos sobre las propuestas y los capítulos revisados. Las palabras no logran expresar lo agradecida que estoy por su continuo apoyo y orientación; si la academia tuviera más personas como Isabelle, sería un lugar enriquecedor, solidario y floreciente. También estoy muy agradecida por el ánimo y el apoyo de todas las compañeras del Barcelona Lab for Urban Environmental Justice and Sustainability, las personas activistas-académicos de la lucha por la vivienda en Barcelona, Mara Ferreri, Lorenzo Vidal y Carlos Delclós, y el colectivo editorial de *Radical Housing Journal*: queridxs Mara (otra vez), Michele, Meli, Erin y Ana. Gracias a Sid por hacer de su hogar nuestro hogar durante un retiro de escritura en el que reajusté muchos elementos del libro.

Respecto a University of Georgia Press, agradezco a Mick Gusinde-Duffy por su continuo apoyo editorial durante todo el proceso. También estoy muy agradecida con los dos evaluadores anónimos que me hicieron pensar más allá y a profundizar en varios marcos críticos en el primer borrador del manuscrito, lo que ayudó a que la versión final fuera aún más sólida y relevante. También quiero agradecer a Brenda Parker por tomarse el tiempo de compartir su experiencia de publicación con la editorial y por darme consejos sobre cómo avanzar en el proceso.

Este libro no existiría sin la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH). Un sinfín de compañerxs y amigxs de la PAH Barcelona y de la PAHC Sabadell no solo hicieron posible esta investigación, sino que también me dieron apoyo y ánimos, especialmente durante la elaboración de mi tesis doctoral. Todavía me siento honrada e inspirada por su/nuestra lucha, que marcó un hito en mi vida, a pesar de las divergencias políticas e ideológicas que finalmente llevaron a la expulsión de la comisión de la Obra Social de la PAH Barcelona, dirigiendo nuestras energías a otros proyectos.

Por último, pero no menos importante, agradezco a mis padres, a mis hermanos y a mi cuñada por su constante amor y apoyo. Mi compañero Diego que siempre, siempre, ha creído en mí, y nunca ha dejado de darme su apoyo y su amor incondicionales. La pequeña Júlia estuvo con nosotros mientras elaboraba este libro. Espero que las historias y aprendizajes puedan inspirarla, a ella y a otras personas que no vivieron estos tiempos en persona, sobre las posibilidades de una lucha colectiva por futuros más igualitarios y justos.

