



*El protocol·lari acte de lliurament (com el que aquí protagonitza el governador Pagès Costart) no es va poder dur a terme en el cas de la Cooperativa de Girona.*

## El pla d'habitatges frustrat dels sindicats verticals

Enric Mirambell

**L'**afer que ha motivat el desencís i la preocupació de moltes famílies espanyoles que han vist esfumar-se la possibilitat de posseir un habitatge, mentre els envaïa el temor de perdre tots els diners que hi havien invertit, ens fa recordar un cas molt semblant que es va produir a Girona, fa uns quants anys.

Entre aquestes dues situacions hi ha un gran paral·lelisme, salvant les proporcions, el temps i les circumstàncies polítiques.

El fet d'haver-ne estat víctima i protagonista d'excepció em permet explicar amb detalls i garanties la història d'aquella malaurada empresa, que afortunadament no va acabar tan malament com es temia.

### Una promoció sindical

Corria la dècada dels anys cinquanta i el problema de l'habitatge afectava moltes famílies. S'estava exhaurint el sistema tradicional de construir cases per llogar-ne els pisos. Això implicava que l'única solució pels que necessitaven un habitatge fos cons-

truir-lo. La propietat horitzontal s'anava introduint; però tant la construcció d'un habitatge unifamiliar com la d'un bloc comunitari no eren pas a l'abast de la major part de les economies familiars. La deficiència es podia salvar amb algun ajut oficial, ja que els préstecs hipotecaris que oferien les entitats financeres privades resultaven excessivament gravosos.

Per intentar resoldre aquest greu problema social s'havia creat el Ministerio de la Vivienda; i per la seva part l'organització sindical tenia l'Obra Sindical del Hogar.

Una bona solució consistia en agrupar-se els usuaris, formant una cooperativa i gestionant préstecs i subvencions tant del Ministeri com de la Central Nacional Sindicalista.

La mateixa organització sindical intervenia en la creació i en el control del funcionament de les esmentades cooperatives.

A Girona es creava la «Cooperativa de la Vivienda, José Antonio Primo de Rivera», promoguda i presidida pel que en aquell moment era delegat provincial de sindicats, el senyor Juan Manuel de Santisteban y Bernaldo de Quirós.

## Un muntatge desproporcionat

Creada la cooperativa es varen anar captant socis, amb bastant facilitat, com era natural, davant la possibilitat de trobar solució a un problema realment difícil.

Sense atendre la relació entre ingressos i despeses es muntà una estructura administrativa desproporcionada. Es contractà una plantilla d'empleats als quals s'assignaren uns sous generosos.

També hi hagué un cas de «cunyat». El germà polític del delegat sindical i president de la Cooperativa, en va ser nomenat secretari. Tenia dedicació total i una retribució que no estava en relació ni amb la feina que feia ni amb el potencial econòmic de l'entitat.

Es llogà un pis de la casa núm. 6 del carrer Nou, i allí s'instal·là l'oficina de la cooperativa.

El lloguer del local, l'adquisició de mobiliari i material d'oficina, i especialment la nòmina del personal afectaven excessivament la limitada economia de l'entitat.

## Habitatges individuals i blocs de pisos

Els socis pagaven una quota mensual i tenien el dret que els serveis administratius de la cooperativa els gestionessin l'obtenció de crèdits, subvencions i exempcions fiscals; beneficis necessaris per poder construir-se el propi habitatge unifamiliar. Casa que havia d'adaptar-se a la superfície i característiques que establien les disposicions oficials.

Alguns socis de la cooperativa iniciaren un llarg i complicat procés que, amb penes i treballs, els portaria a veure's propietaris de la necessària i desitjada casa; però no sense haver viscut moments d'angoixa i haver experimentat la por de trobar-se amb l'edificació a mig fer i sense possibilitats d'acabar-la.

Però el problema més greu afectà aquells que s'havien adscrit a algun dels grups constituïts per edificar blocs d'estatges.

La Cooperativa comprà solars. A Girona, un de molt ben situat, a la plaça de la Diputació, i un altre més modest al carrer aleshores anomenat de Codo, i que ara porta el nom de Remences. També se n'adquiriren en altres poblacions, com Sant Feliu de Guíxols, Puigcerdà, Arbúcies...

La compra dels solars, amb els consegüents tràmits notarials i registrals, comportà quantioses despeses, a les quals s'havien d'afegir els honoraris dels projectes arquitectònics.

Els socis que estaven adscrits a cada bloc de pisos feien efectiva una quantitat, diferent per a cadascun dels blocs. Quantitat que servia per fer front a les despeses inicials, prèvies a la construcció.

## La situació esdevé insostenible

Hi havia tantes necessitats a subvenir en el tema de l'habitatge, a nivell general, que el pla estatal quedà desbordat. Les disponibilitats amb què comptava l'Administració pública eren reduïdíssimes en comparació amb la gran quantitat de sol·licituds que es

presentaven. No sabem quins criteris se seguiren per prioritzar la distribució dels ajuts oficials. Potser en el nostre cas també hi influí la considerable xifra de 725 quilòmetres que separen Girona de Madrid. El cas és que els expedients s'encallaven en algun escalló del procés administratiu i no hi havia manera ni tan sols de començar les obres de cap dels grups projectats.

Com tantes vegades passa en l'Administració pública es produïren canvis de normes. En lloc dels primitius crèdits promesos, crèdits que cobrien una gran part del pressupost, s'atorgaven subvencions, que resultaven esquifides i pobres, en proporció al cost real d'un habitatge.

El pas del temps anava en contra dels interessos dels cooperativistes. Per una banda el que necessitava amb urgència el pis sol·licitat l'havia de buscar per altres camins, sovint amb un dispendi quantiós. Per altra banda, cada dia que passava es produïen noves despeses de manteniment de la Cooperativa. Es veia venir que si aquella situació es perllongava s'exhauririen tots els fons dipositats i l'import de les quotes pagades, invertit tot en el manteniment d'una màquina administrativa que no servia per res, almenys a curt termini.

Començaren a aixecar-se veus d'alarma, davant la possibilitat de quedar-se sense la casa projectada i sense els diners invertits per obtenir-la.

Entre els socis de la Cooperativa hi havia persones versades en lleis i coneedores a fons de la trama administrativa; i per altra part, ben disposades a buscar una solució per evitar que es perdés més del que ja es donava per perdut.

Vista la panoràmica general, s'havia d'admetre la impossibilitat que la Cooperativa realitzés cap obra de construcció. Es tractaria, doncs, de gestionar la liquidació de l'entitat, però de tal manera que tots els socis poguessin recuperar els diners que hi havien aportat.

## A la recerca de solucions

La primera mesura a prendre era la de canviar la junta directiva de la Cooperativa. Abans de la celebració de l'assemblea general reglamentària, els conjurats parlaren amb tots els socis per tal d'assegurar l'èxit en la votació. Buscaren un president que no seria cap dels integrants del grup promotor del



"Santa Maria" de Ripoll

canvi. Aquests s'integrarien en la nova junta i es comprometien a donar al president tot el suport tècnic i moral. Per ocupar aquesta poc gratificant presidència em proposaren a mi. No sé ben bé per què, però m'ho imagino.

Celebrada l'assemblea, sortí elegida la nova junta proposada. Entre els seus membres hi havia advocats, economistes i experts en l'art de la construcció. I els presidia jo, que no tenia la més mínima experiència ni el més remot coneixement en la matèria. Però vaig acceptar amb la millor disposició, per tal de contribuir a salvar el que fos salvable.

La majoria dels socis ens donaren la seva confiança i començarem a actuar sense pèrdua de temps. També hi hagué algun cas aïllat de socis que amb vehemència i fins i tot amb amenaces exigien a la nova junta el que no s'havien atrevit mai a demanar moderadament als antics directius.

Tanmateix es prengueren ràpidament mesures per a una urgent liquidació; i es procedia a reduir d'immediat les despeses, tenint en compte que el procés de liquidació podia resultar més llarg del que es desitjava, i del que convenia als interessos dels cooperativistes.

La situació era greu, però no pas desesperada. Hi havia un passiu important. De les quantitats que els socis havien aportat en concepte de quotes i per a l'adquisició dels solars, se n'havien gastat gairebé la totalitat en l'administració de l'entitat, en la compra dels solars, en tràmits notariais i registrals i en honoraris d'arquitectes.

I ni tan sols s'havia començat cap de les obres previstes.

No es podia imputar tota la culpa als antics directius de la Cooperativa. Ells havien confiat en uns ajuts oficials establerts legalment per l'Administració pública. I aquests ajuts no s'havien fet efectius, ni tan sols s'havien consignat per a les obres projectades per aquesta Cooperativa.

De cap manera es podia dir que els antics directius s'haguessin quedat amb els diners dels socis; però la realitat era que aquells diners s'havien gastat, potser amb massa alegria administrativa.

Afortunadament la Cooperativa disposava d'un actiu important, que si es realitzava serviria per liquidar la societat sense pèrdues. Tot i que ja es podia considerar una pèrdua la frustració de no poder construir l'habitatge proposat.



Gairebé tots els socis entengueren bé la situació i s'avingueren a tot el que la junta proposava. Però algun pretenia que no se li tornessin els diners aportats, sinó que se li lliurés el pis que tenia assignat en un bloc que no s'havia construït.

La junta, que tenia el suport de la majoria dels cooperativistes, tirà endavant el pla de liquidació. Com a primera providència es convingué amb una gestoria la tasca administrativa. Es liquidà l'oficina i es donà comiat als empleats en les condicions que marcava la legislació vigent. Seguidament es posaren en venda tots els solars que posseïa la Cooperativa, terrenys que tenien un valor sensiblement superior al que s'havia pagat per la seva adquisició.

#### Una delicada situació jurídica

Els solars que es posaven a la venda eren propietat de la Cooperativa, i com a tals havien estat registrats, d'acord amb els estatuts de l'entitat. Però els socis adscrits a un dels blocs projectats, concretament el de Sant Feliu de Guíxols, pretenien que el solar era de la seva exclusiva propietat, pel fet d'haver-se comprat amb diners que ells havien aportat. La posició de la junta era molt clara, però aquells senyors de Sant Feliu de Guíxols posaren l'afer en mans d'un advocat que trobà arguments per portar la Junta al Jutjat amb una acusació d'apropiació indeguda.

Algun dels socis d'aquell grup amenaçà la junta esgrimint la seva amistat amb altes personalitats del moment polític.

El jutge, que de primer moment havia vist molt clara la qüestió i havia

disposat que s'arxivés la denúncia, entrà en dubte i es proposava de processar el president de la Cooperativa per haver venut un solar que no era de la seva propietat. Una oportuna intervenció del president de l'Audiència, després d'haver-se interessat a fons en el tema, féu que es tanqués definitivament la qüestió, previ un exhaustiu interrogatori per part del fiscal de la mateixa Audiència.

#### Liquidació

Tots els solars que la cooperativa havia adquirit es pogueren vendre a un bon preu. Els arquitectes als quals es devien honoraris s'avingueren a rebaijar el deute, atès que es tractava de projectes d'obres no realitzades.

Amb una escrupolosa administració s'aconseguí pagar tots els deutes, i retornar als socis de la Cooperativa la totalitat dels diners que havien aportat, tant per a l'adquisició dels solars com en concepte de quotes, afegint-hi encara uns mòdics interessos.

Liquidada la Cooperativa, després d'haver complert totes les obligacions econòmiques, encara quedà un no menyspreable romanent, el qual, després d'esgotats els pertinents tràmits oficials, es lliurà a l'Associació Assistencial «Angelus».

La frustrada «Cooperativa de la Vivienda José Antonio Primo de Rivera» tingué un final relativament feliç, després d'un procés llarg i espinós, amb algunes frustracions i innombrables disgustos i maldecaps.

Enric Mirambell és historiador.