

# GRUPO DE TRABAJO DE VIVIENDA

# ASAMBLEA LUCERO

## MOVIMIENTO 15M

Julio de 2011

### UNA SOLUCIÓN: DACIÓN EN PAGO, en el ámbito hipotecario:

Propuesta de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), elaborada con la asesoría del Observatorio de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (DESC):

Al artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) se añadiría el siguiente apartado 4º:

Artículo 693.4 “en caso que el bien ejecutado sea la vivienda familiar, el deudor de buena fe, previa solicitud de comparecencia, podrá entregar el bien hipotecado como pago de la deuda. Si el Tribunal valora que concurren los elementos anteriores dictará resolución en la que adjudicará el bien al acreedor dando éste por satisfechas todas las cantidades que, por el principal e intereses, vencimientos del préstamo e intereses de demora y costas, se adeuden”.

Sin perjuicio de lo anterior se insta al gobierno para que apruebe **una normativa especial temporal**, una ley accesoria o transitoria que contemple una regulación específica de la *dación en pago por imperativo legal* en el proceso de ejecución a la espera que se pudiese modificar la LEC y la LH (Ley Hipotecaria).

Dada la imposibilidad de aplicar dicha medida con efecto retroactivo, se solicita que el Gobierno vincule la concesión de ayudas públicas a las entidades financieras de manera que éstas acepten **condonar la deuda** de aquellas familias que ya sufrieron el procedimiento de ejecución hipotecaria, siempre y cuando reúnan las condiciones de: única vivienda familiar, y deudor de buena fe.

Efectos:

- Se limita la responsabilidad en caso de vivienda habitual y deudor de buena fe.

- Normativa cuando se produce una caída del precio de la vivienda, cuando se crece el deudor puede vender la vivienda.

- Se libera a los tribunales de parte de los procedimientos, la posibilidad de entregar la vivienda como medio de extinguir la deuda hará innecesario que muchas daciones en pago se resuelvan por vía judicial.

- **Esta reforma produce un efecto de contención de precios de la vivienda (en lugar de dispararse). Y es previsible una actitud más prudente de las entidades de crédito a la hora de aceptar las valoraciones de las tasadoras, así como de conceder préstamos hipotecarios.**

**1) BOOM INMOBILIARIO:** el crecimiento español ha estado ligado a la construcción. Las entidades bancarias han concedido créditos indiscriminadamente, ha habido ausencia de controles públicos.

**SOBREENDEUDAMIENTO:** condiciones engañosas, se descartaban escenarios PREDECIBLES, como una subida de intereses o una situación de recesión económica, y se añadían cláusulas abusivas.

Las administraciones alentan estas actuaciones o/y las consienten.

**INSOLVENCIA FAMILIAR:** estallido de la crisis y/o burbuja inmobiliaria = NO SE CONSTRUYE.

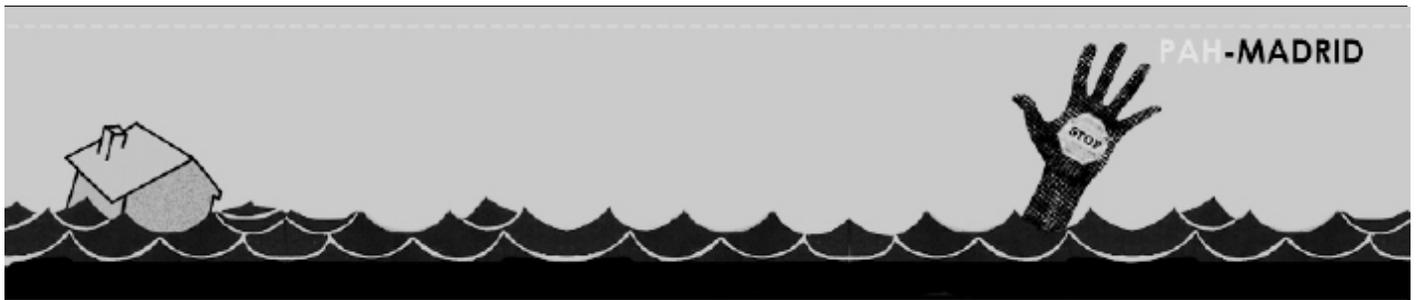
### 2) INJUSTA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA:

La Ley Concursal 22/2003 permite que en la práctica una empresa pueda liquidar sus deudas y empezar de cero, pero no contempla esa posibilidad para familias insolventes.

La Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) 1/2000 de 7 de enero, no facilita el ejercicio del derecho a la tutela judicial efectiva: impide que el juez pueda examinar las circunstancias que han conducido a la insolvencia familiar o evaluar el grado de información efectiva que tenían al contraer la hipoteca.

LEC: artículo 671 sobre la subasta del inmueble. Si queda desierta se puede adjudicar al 50% de su valor de tasación (lo han cambiado al 60%).

**Las entidades están obteniendo un beneficio MUY superior al pactado: vivienda a precio inferior, se suma la deuda (que, paradójicamente, se contrajo para adquirir esa vivienda que ya no se tiene)**



## ¿QUÉ ES LA PAH?

La Plataforma de Afectados por la Hipoteca (la PAH) nace en Barcelona en febrero del 2009 ; un grupo de personas, completamente apartidista, decide crear esta asociación ante la constatación de que el marco legal actual está diseñado para garantizar que los bancos cobren las deudas, mientras que deja desprotegidas a las personas hipotecadas, que por motivos como el paro o la subida de las cuotas no pueden hacer frente a las letras. La vivienda es un derecho básico, y es intolerable que muchísimas personas puedan ser desahuciadas de la vivienda, y aún así continuar arastrando una deuda de por vida.

**La Plataforma de Afectados por la Hipoteca-PAH es una asociación totalmente gratuita (así como lo son todos los recursos que ésta proporciona), que agrupa a personas con dificultades para pagar la hipoteca o que se encuentran en proceso de ejecución hipotecaria, y personas solidarias con esta problemática.**

En la Comunidad de Madrid, miles de familias atraviesan serias dificultades para pagar la hipoteca de sus viviendas. Muchas de ellas se encuentran en fase de ejecución hipotecaria y corren el riesgo de ser desahuciadas en los próximos meses. Por esa razón, decenas de personas afectadas por esta situación constituyeron a finales de mayo de 2011 la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) de Madrid.

La Plataforma es un lugar de encuentro, de ayuda y de acción de afectad@s y personas solidarias. Nos reunimos para exponer nuestros casos, dar consejo y ayuda mutua, y encontrar apoyos tanto prácticos como emocionales. En segundo lugar, queremos dar batalla en una dimensión jurídica y política. Por un lado estamos estudiando la posibilidad de presentar demandas para denunciar determinadas prácticas extremadamente abusivas que se han dado en los últimos años. Por otro lado realizamos acciones para visibilizar la situación de los hipotecados y transmitir nuestra situación y nuestras reivindicaciones a la sociedad.

<http://afectadosporlahipotecamadrid.net/>

*Según datos del Consejo General del Poder Judicial, entre 2007 y el Primer Trimestre de 2011, se han iniciado casi 300.000 ejecuciones hipotecarias en todo el estado.*

*Solo en 2010 fueron 93.636.*

*Las CC.AA. más afectados son, por orden: Andalucía, Catalunya, Comunitat Valenciana y Madrid.*

*El 15M: entre la PAH y el movimiento se ha producido un “encuentro perfecto”: ha aumentado la difusión en las redes sociales, han aumentado las personas que se movilizan a parar los desahucios, se han creado nuevas PAH's locales ligadas a las asambleas del 15M. El 15M encontró un trabajo previo que señalaba a responsables, objetivos y soluciones (en tema de vivienda).*

## ÚNETE A LA PAH:

**Tenemos que ser muchos para cambiar esta situación**

- Si tuviste que hipotecarte de por vida para acceder a una vivienda.
- Si has vivido con la idea de que “alquilar era tirar el dinero” y que el “precio de los pisos nunca baja”.
- Si te sientes engañado por la clase política al completo, que durante años se negó a hacer frente a la burbuja inmobiliaria, incluso negó que en España existiera. Y en general, la promovió.
- Si los precios carísimos del alquiler te empujaron a endeudarte hasta las cejas.
- Si los bancos te cobraron comisiones de escándalo, te endosaron seguros por la cara y te estafaron con cláusulas abusivas.
- Si te ves obligad@ a elegir entre pagar la hipoteca o llegar a final de mes.
- Si has ido al banco para acogerte a la moratoria ICO del gobierno y has descubierto que el banco puede negártela.
- Si tu banco te echa a la calle, y te reclama una deuda.
- Si tu banco solo te ofrece como única salida aumentar la deuda.
- Si te solidarizas con personas directamente afectadas, y también sientes que solo se propuso esta posibilidad habitacional para los españoles, creandose así una herramienta especulativa muy efectiva.

# DOCUMENTOS ÚTILES



Consejos básicos y útiles en la negociación con el banco o durante un proceso de ejecución hipotecaria. [Puedes contar con documentos en la web de la PAH, y en el Grupo de Vivienda-Lucero].

Ten en cuenta que si quieres **negociar con una entidad financiera** es muy importante que **quede constancia de todo por escrito**, y por lo tanto, debes **entregar una copia del documento a la entidad y pedir que te sellen otra para ti**.

Toda la documentación y recursos que ofrece la Plataforma son totalmente gratuitos.

1.- Es fundamental verificar si el pago de la hipoteca está garantizado mediante una póliza de seguro que opere en caso de desempleo o incapacidad de la persona obligada al pago.

2.- Ante la posibilidad que ofrecen las entidades financieras de renegociar la deuda es conveniente estudiar atentamente las nuevas condiciones para evitar un mero aplazamiento del pago a un interés mayor, que sólo será aconsejable para evitar la ejecución hipotecaria si la persona afectada tiene perspectivas de aumentar sus ingresos y capacidad económica.

3.- En el supuesto de que la vivienda hipotecada esté afecta a una actividad profesional o empresarial no podrá iniciarse su ejecución, si el afectado es declarado en concurso.

4.- Una vez subastada la finca la persona afectada puede solicitar una prórroga del plazo concedido para el desalojo en atención a sus circunstancias personales.

Para que conseguir esa prórroga tienes que acudir a los servicios sociales de tu zona.

5.- La moratoria hipotecaria anunciada por el Gobierno, que tiene como objetivo el aplazamiento temporal y parcial en la obligación del pago del 50% del importe de las cuotas hipotecarias del periodo comprendido desde el 1 de marzo de 2009 hasta el 28 de febrero de 2011, con un máximo de 500€ mensuales, sólo es aplicable a las personas afectadas que sean titulares de una hipoteca constituida para la adquisición de su vivienda habitual, que haya sido suscrita antes del 1 de septiembre de 2008 por un importe igual o inferior a 170.000€ y que no se encuentren en situación de mora.

Si se cumplen estos requisitos se puede solicitar a la entidad bancaria la aplicación de la moratoria, pero es importante saber que la moratoria no es obligatoria para la entidad.

[lucero.stopdesahucios@gmail.com](mailto:lucero.stopdesahucios@gmail.com)

6.- Concertar una cita con los servicios sociales y presentar por escrito una petición de una vivienda alternativa ante la posibilidad de quedarse en la calle después del desahucio.

7.- Solicitar a los servicios sociales un informe donde se explique la situación familiar en la que se encuentran los afectados.

Con este informe se puede acudir al IVIMA ( Instituto de la Vivienda de Madrid ) y solicitar una alternativa habitacional ( una alternativa de vivienda ).

**Somos conscientes que probablemente no reciba ninguna respuesta satisfactoria, pero es IMPOR-TANTE tener estas peticiones para pedir el aplazamiento del lanzamiento (desahucio).**

## PEDIR LA DACIÓN EN PAGO:

Se llama **dación en pago** al hecho de entregar la vivienda a la entidad financiera con la que se tiene la hipoteca a cambio de quedar libre la deuda. Se trata de una figura totalmente legal pero, con la legislación vigente, bancos y cajas, no están obligados a aceptarla.

Documentos:

(ir a la página web, pedirlos a la PAH-Madrid, o al Grupo de Trabajo de Vivienda-Lucero)

<http://afectadosporlahipotecamadrid.net/documentos-utiles/>

• **Solicitud de justicia gratuita:** es muy importante, si no se tienen recursos económicos, para enfrentarte a un proceso judicial es necesario una asesoría jurídica. Si la solicitud de justicia gratuita se deniega, recurra en el plazo de 5 días. [Misma página web de la Dación en Pago, indica esta solicitud, y para recurrir].

• **Cantidades embargables de la nómina:** en la misma página te indican cuánto te pueden embargar de tu sueldo.

PREGUNTA si no accedes a ello.

# NO MAS FAMILIAS A LA CALLE STOP DESAHUCIOS

de la burbuja inmobiliaria al derecho a la vivienda



Centenares de miles de familias que serán desahuciadas de sus casas, por las mismas entidades financieras que han provocado la crisis y que han sido rescatadas con dinero público.

Las administraciones publicas, lejos de dar respuesta a esta situación de emergencia habitacional y detener la sangría de desalojos, parece más dispuesta a amparar y proteger los intereses de las entidades financieras que a defender los derechos mas elementales de la ciudadanía. Los poderes públicos están siendo cómplices de la vulneración de este derecho básico, incumpliendo el marco jurídico estatal, así como diversos tratados internacionales que han sido ratificados por el estado español:

- Se vulnera el artículo 25 de la declaración universal de los derechos humanos, que dice: “Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios;...”

- Se vulnera el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos económicos, sociales y culturales, donde dice que el estado esta obligado a hacer todo lo posible por impedir los desalojos forzados por motivos económicos. Y que en caso de no evitarlos, debe velar para que se cumplan todas las garantías procesales y un realojo digno y adecuado para las familias. España firmo y ratifico este pacto, por lo que está obligada a respetarlo.

- Se vulnera el artículo 47 de la Constitución Española, que dice literalmente: “Todos los españoles tienen derecho a una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo al interés general para impedir la especulación. La comunidad participara en las plusvalías que genere la acción urbanística.”

## Ante la vulneración sistemática de nuestros derechos, la Plataforma de Afectados por la Hipoteca hace un llamamiento a la acción.

Para esta coordinación de acciones, para que se funda y las personas sepan dónde será el próximo desahucio se ha desarrollado una página:

<http://www.stopdesahucios.es/>

(en él hay un mapa que va indicando los avisos comprobados, y quién convoca, cómo, cuándo...)



**La PAH y la campaña Stop desahucios no han sido pensadas desde el asistencialismo, sino como herramientas de acción colectiva para hacer efectivos nuestros derechos. Por ello, todas las actuaciones previamente descritas tendrán sentido si en primer lugar es la/s persona/s afectada/s la que se moviliza, acude a servicios sociales, al juzgado, a la sucursal, etc. No nos mueve la caridad, sino la defensa de los derechos colectivos, la justicia social y la solidaridad.**

La Plataforma de afectados por la Hipoteca (PAH) que nace en febrero de 2009, tiene 2 **objetivos principales:**

- 1) La **dación en pago**, es decir, con la entrega de la propiedad la deuda queda saldada, evitando que las familias queden condenadas con una deuda de por vida.
- 2) **Paralizar desahucios**, poniendo fin a la violencia que supone dejar en la calle a miles de familias, mientras las entidades financieras acumulan miles de pisos vacíos a la espera de volver a especular con ellos.

#### **Inicio de la paralización de desahucios:**

I) Las ejecuciones se pueden alargar en el juzgado. Efectivamente, desde 2010 se han disparado los desahucios como resultado de procedimientos que se iniciaron en 2008 y 2009.

II) Las personas afectadas se encuentran deprimidas, con fuertes sentimientos de culpa y fracaso personal, y sin ningún horizonte de posibilidad.

**La PAH creó y consolidó un espacio de confianza.** Es un problema colectivo que obedece a causas estructurales, y con la acción colectiva se puede transformar.

#### **Algunas PREMISAS:**

- A. La voluntad y bienestar de la familia es prioritario.
- B. Es una acción de desobediencia civil, que se encuentra amparado en una legalidad superior (violada por el estado español): los Derechos Humanos.
- C. Casos que impliquen la vivienda habitual y única, y que la causa sea sobrevenida o involuntaria. (Movilización para aquellos que ven amenazado el derecho a la vivienda)
- D. La PAH no es un grupo anti-desalojos por encargo, se debe conocer bien el caso.

#### **Movilización sin perder la precisión.**

#### **EL PRIMER CASO:**

Luis, de la Bisbal del Penedés, supo que con la orden de desahucio no sólo podía verse en la calle, sino que además podía perder la custodia compartida de su hijo de once años, por no tener un hogar; y decidió que estaba dispuesto a plantar cara. Fue así como la PAH inauguró la **campana Stop Desahucios**, impidiendo el primer desahucio el **3 de noviembre de 2010**. Desde entonces se ha aplicado un mismo protocolo de actuación que ha frenado más de 60 desahucios en 8 meses.

# CÓMO SE PARA UN DESAHUCIO

#### **El día del desahucio:**

Es conveniente convocar una **concentración ciudadana** al menos media hora antes de la hora fijada por el juzgado para el lanzamiento.

**De forma pacífica pero contundente** se sitúa el grupo de personas frente a la puerta, impidiendo el acceso a la comisión judicial. Para que se utilice la fuerza policial debe haber una orden expresa del juez, además de la del lanzamiento o desahucio. **La técnica de la concentración suele funcionar en una primera convocatoria de desahucio, cuando muy raramente el juzgado habrá previsto presencia policial.**

#### **Buen desarrollo de la acción:**

Algunas personas que conozcan bien el caso y el protocolo de actuación se distribuyen algunas tareas:

- a) Interlocución con la comisión judicial y/o la policía.
- b) Apoyo a la familia, que en todo momento se le acompañe, y que esté bien informada de lo que sucede.
- c) Personas dinamizadoras de la concentración (la espera puede

durar horas hasta que se tenga la certeza de la suspensión).

d) Interlocución con medios de comunicación, para asegurarnos de la máxima incidencia de la acción, así como la denuncia al hecho de que hay soluciones posibles, y hay responsables concretos y directos para que no se llevase a cabo el desahucio de la familia (entidad financiera, administración).

INFORMACIÓN PAH-Madrid:  
**afectadosporlahipotecamadrid@gmail.com**

AFECTADOS:  
**stopdesahuciosmadrid@gmail.com**



# COMUNICADO DE LA PAH:



Ante la sentencia emitida por el Tribunal Constitucional, en la que sostiene que los procesos de ejecución hipotecaria son constitucionales, la PAH aclara que:

- El fallo del TC se refiere a que: **en el proceso de ejecución no se vulnera el derecho a la tutela judicial efectiva**, que es lo que el juez Guillem Soler había elevado al TC por considerar que durante el proceso el ejecutado no tenía opción de defenderse. Es decir, el proceso de ejecución es un procedimiento de apremio donde lo único que cuenta es si pagas o no pagas. El juez no puede entrar a juzgar si no pagas porque no te da la gana, o porque no puedes, si estás en el paro, si tienes hijos o si no los tienes, si tienes otra vivienda donde vivir o si no la tienes. Tampoco puede valorar si te engañaron en la firma del contrato, o si hay cláusulas abusivas. Del mismo modo el ejecutado no puede alegar absolutamente nada. El procedimiento es una auténtica apisonadora inhumana que no contempla la posibilidad de que el afectado pueda tan siquiera explicarse. Simplemente se subasta su vivienda, y si la subasta queda desierta, el banco se la adjudica por el 60% del valor de tasación. Puede que todo esto sea constitucional, pero es profundamente injusto.

La PAH discrepa radicalmente de la sentencia, pero coincide con el TC en una cosa: la justicia no puede depender de la arbitrariedad o sensibilidad de un juez, ni de los tribunales. Hay que exigir al legislador que traslade al Congreso lo que en la Calle es un clamor popular: Dación en pago retroactiva, Stop desahucios y alquiler social de las viviendas ejecutadas.

- Que **este TC no tiene ninguna legitimidad**. Entre otros muchos motivos, porque mayoritariamente **lo conforman magistrados señalados a dedo por PP y PSOE**. Casualmente las dos formaciones que con más ahínco se obcecan en bloquear las medidas que exige la ciudadanía.

- Y que ante leyes que son injustas, y que vulneran claramente los derechos más fundamentales, **la obligación de los ciudadanos y ciudadanas es proteger estos derechos**. Ante un estado fallido, secuestrado por los intereses de las entidades financieras e incapaz de satisfacer las necesidades más elementales de la población, desde la PAH declaramos que, amparados – aunque el TC quiera obviarlo – por el artículo 47 de la Constitución, el art. 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos y Sociales, ratificado por el Estado español, y el art. 25 de la Declaración de los Derechos Humanos, entre otros, volvemos a hacer un alegato en favor de la desobediencia civil pacífica y a resistir a los desahucios. Estamos convencidos que si continuamos en esta línea, lo vamos a conseguir.

En el pasado, miles de ciudadanos y ciudadanas anónimos que no se resignaron y desobedecieron leyes injustas, lograron derechos que entonces parecían imposibles, pero que hoy todo el mundo asume como naturales: acabar con la esclavitud, la libertad de expresión, el derecho a huelga, el derecho a voto de las mujeres... Nosotr@s haremos efectivo el derecho a la vivienda.