

Libro Verde de la PAH

Una guía básica sobre la PAH

Plataforma de Afectados por la Hipoteca

Sobre la PAH

| | |
|----|-------------------------------|
| 4 | Qué es la PAH |
| 10 | Cómo participar en la PAH |
| 14 | Cómo funciona la PAH de Altea |

Proceso de ejecución hipotecaria e indicaciones de actuación

| | |
|----|--|
| 20 | Aclaraciones |
| 23 | 1a Fase: Has dejado de pagar o ves que pronto lo harás |
| 32 | 2a Fase: Inicio del procedimiento de ejecución hipotecaria |
| 37 | 3a Fase: Lanzamiento/desahucio y reclamación de deuda |

QUÉ ES LA PAH

UN MOVIMIENTO CIUDADANO

Pág. 4 a 9

La Plataforma de Afectado/as por la Hipoteca (PAH) nace en Barcelona en febrero de 2009 con la intención de dar una respuesta ciudadana a la situación de aquellas personas que, ya entonces, empiezan a no poder pagar la hipoteca y ven cómo el banco les puede reclamar una deuda elevadísima incluso después de perder la vivienda.

Casi 5 años después, podemos decir que **la PAH es hoy un movimiento ciudadano apartidista, articulado en más de 190 nodos en todo el estado, en el que persona directamente afectadas y personas solidarias se organizan juntas para denunciar y cambiar esa situación.**

La PAH lleva a cabo acciones en muchos campos diferentes (emocional, político, mediático, judicial, comunicativo, etc.) para promover cambios legales que den respuesta a la vulneración de derechos fundamentales que sufren las personas afectadas, y en un marco más amplio, proponer soluciones para hacer efectivo el derecho a la vivienda para toda la ciudadanía.

La injusta y dramática situación por la que han pasado, y pasan, tantas personas afectadas es consecuencia directa de políticas públicas encaminadas a convertir la vivienda en un negocio, en lugar de asegurar que ésta fuera un derecho garantizado por ley. A su vez, entidades financieras, en total connivencia con el poder político, se han asegurado una legislación que las sobreprotege y han conseguido beneficios multimillonarios mediante la concesión de préstamos hipotecarios. Por todo ello desde la PAH denunciarnos a la élite política y financiera como los principales culpables de la situación actual.

Todos y todas somos afectadas por la hipoteca: las políticas de vivienda de la burbuja inmobiliaria, la estafa hipotecaria y la mala praxis bancaria están en el origen de la crisis que hoy condena a millones de personas al desempleo y la precariedad.

Hoy el Gobierno nos recorta derechos básicos como sanidad o educación para seguir rescatando a los responsables del desastre.

Sin embargo, si bien es cierto que a todas nos afecta, en este manual con el término “afectadas” nos referiremos a las personas que hoy se enfrentan al difícil momento de no poder pagar la hipoteca y al procedimiento de ejecución hipotecaria, así como a la grave violación del derecho a la vivienda que supone un desahucio.

Así pues, la principal batalla concreta que inició la PAH hace casi cinco años fue combatir una legislación injusta y anómala, con el fin de buscar soluciones que dieran respuesta a las personas afectadas por la estafa hipotecaria. Para ello se propusieron tres medidas de emergencia, de mínimos: la paralización de los desahucios hasta encontrar soluciones definitivas, la dación en pago retroactiva para aquellas personas que no hayan podido o no puedan hacer frente a los pagos de su vivienda habitual, y la creación de un parque público de alquiler social con aquellas

viviendas embargadas en manos de los bancos y, en especial, de la SAREB, el llamado “banco malo” que, con dinero de toda la ciudadanía, ha comprado miles de viviendas vacías a los bancos para malvenderlas a fondos especuladores.

Para conseguir éstas medidas de mínimos, desde la PAH se han lanzado las siguientes campañas:

- **Stop Desahucios**
- **Mociones Ayuntamientos**
- **Acciones de negociación y presión en entidades financieras**
- **ILP**
- **Escraches**
- **Obra Social**

Encontrarás más detalles sobre estas campañas en www.afectadosporlahipoteca.com, o preguntando en cualquier asamblea.

Acción de negociación colectiva

CÓMO PUEDO PARTICIPAR EN UNA PAH

IMPLICACIÓN DIRECTA DE TODAS LAS PERSONAS QUE PARTICIPAMOS

Pág. 10 a 13

A las reuniones de la PAH llegan personas afectadas que en muchos casos están asustadas, desinformadas y muchas veces amenazadas por los propios bancos; deprimidas, con un gran sentimiento de culpa, que viven el problema con vergüenza y sin saber exactamente qué hacer, ni cómo. Por otro lado, es bueno saber que a la PAH también se acerca mucha gente no directamente afectada para colaborar de distintas maneras: medios de comunicación, personas que se interesan para realizar trabajos sobre el tema, para participar de las acciones y negociaciones, etc.

La PAH es un espacio de encuentro, de apoyo mutuo y de confianza, en el que cualquier persona va a poder ayudar y ser ayudada.

En la PAH podréis explicar vuestro caso en las asambleas, compartir vuestra situación personal y preguntar y resolver vuestras dudas. Escuchando a otras personas afectadas os daréis cuenta que hay mucha gente en vuestra situación y que,

si actuamos juntas, podemos conseguir cosas que estando solas es mucho más difícil, si no imposible. A lo largo de estos años de experiencia hemos ido comprobando que una de las principales fortalezas de la PAH es que la propia gente afectada se implique y luche para solucionar su situación, pero también la de los demás. Esta dimensión colectiva del problema y la implicación directa de todas las personas que participamos, ya seamos afectadas directas o no, han sido indispensables para que hoy la mayoría de la población conozca y comparta el trabajo de las PAHs y sus propuestas.

Es muy importante darnos cuenta que la PAH no es un servicio de asesoramiento “tradicional”, donde generalmente una persona llega, cuenta su problema a otra más entendida, y espera que ésta sea la que resuelva el tema. Y es que hemos visto que necesitamos luchar juntas para conseguir resultados.

La PAH no es una asociación de consumidores ni una entidad caritativa: es un movimiento ciudadano para la defensa y conquista de nuestros derechos.

En consonancia con lo anterior, para conseguir nuestros objetivos organizamos acciones, tales como: negociar con los bancos, entregar la dación en pago, entregar documentos en los juzgados, recoger firmas, recuperar viviendas, manifestaciones...

Puedes encontrar un listado de todas las PAHs en el siguiente link de la web de la PAH
<http://afectadosporlahipoteca.com/contacto/>
¡Acércate y participa!

CÓMO FUNCIONA LA PAH DE ALTEA

GRUPOS Y REUNIONES

Pág. 14 a 19

La PAH de Altea, que da cobertura a afectadas de casi todas las poblaciones de la comarca, se organiza en diversos grupos y asambleas. Es importante saber que, dado que la PAH es un movimiento vivo y dinámico, su organización puede variar en función de las necesidades que entre todas vamos detectando. Eso hace que vayan apareciendo nuevas comisiones, grupos de personas que se reúnen para preparar una acción concreta, nuevas reuniones de gente afectada por entidades, etc.

Los diferentes aspectos y reuniones de PAH son los siguientes:

1 Entrega de formularios

La gente afectada que decide implicarse en la PAH debe rellenar una ficha personal que facilitará poder realizar un seguimiento del caso, la ficha se le facilitará tras **contactar** para revisar datos en la primera reunión de acogida.

2 Reuniones de Acogida (consultar)

Para mucha gente este es el primer contacto directo con la PAH. En estas reuniones se empieza explicando qué es la PAH, la situación del derecho a la vivienda, y haciendo un repaso de los temas candentes del momento. A continuación, se explican las fases del proceso de ejecución hipotecaria y qué se puede hacer en cada una de ellas. Las personas afectadas exponen su caso y preguntan sus dudas. Es un momento clave para escuchar, aprender y, muy importante, darnos cuenta que no estamos solas. El hecho de contar en voz alta nuestro caso o resolver nuestras dudas nos va a permitir perder el miedo, ganar en conocimiento, en seguridad y experimentar la solidaridad de la gente, tanto afectada como no afectada. Perder la vergüenza y el miedo es la mejor manera para poder empezar hacer frente a la situación que se está viviendo.

Además de todo el conocimiento que vais a adquirir en las asambleas también disponéis de

muchos documentos útiles en la web de la PAH Altea <http://pahaltea.com/> y en la web estatal, <http://afectadosporlahipoteca.com/documentos-utiles>

3 Asamblea general de PAH ALTEA (cada martes a las 17h)

Se tratan cuestiones relativas a la estrategia general de la Plataforma, organización y seguimiento de los temas más significativos del momento, campañas... En estas reuniones decidimos y organizamos entre todas las acciones a realizar y coordinamos las acciones propuestas por los grupos.

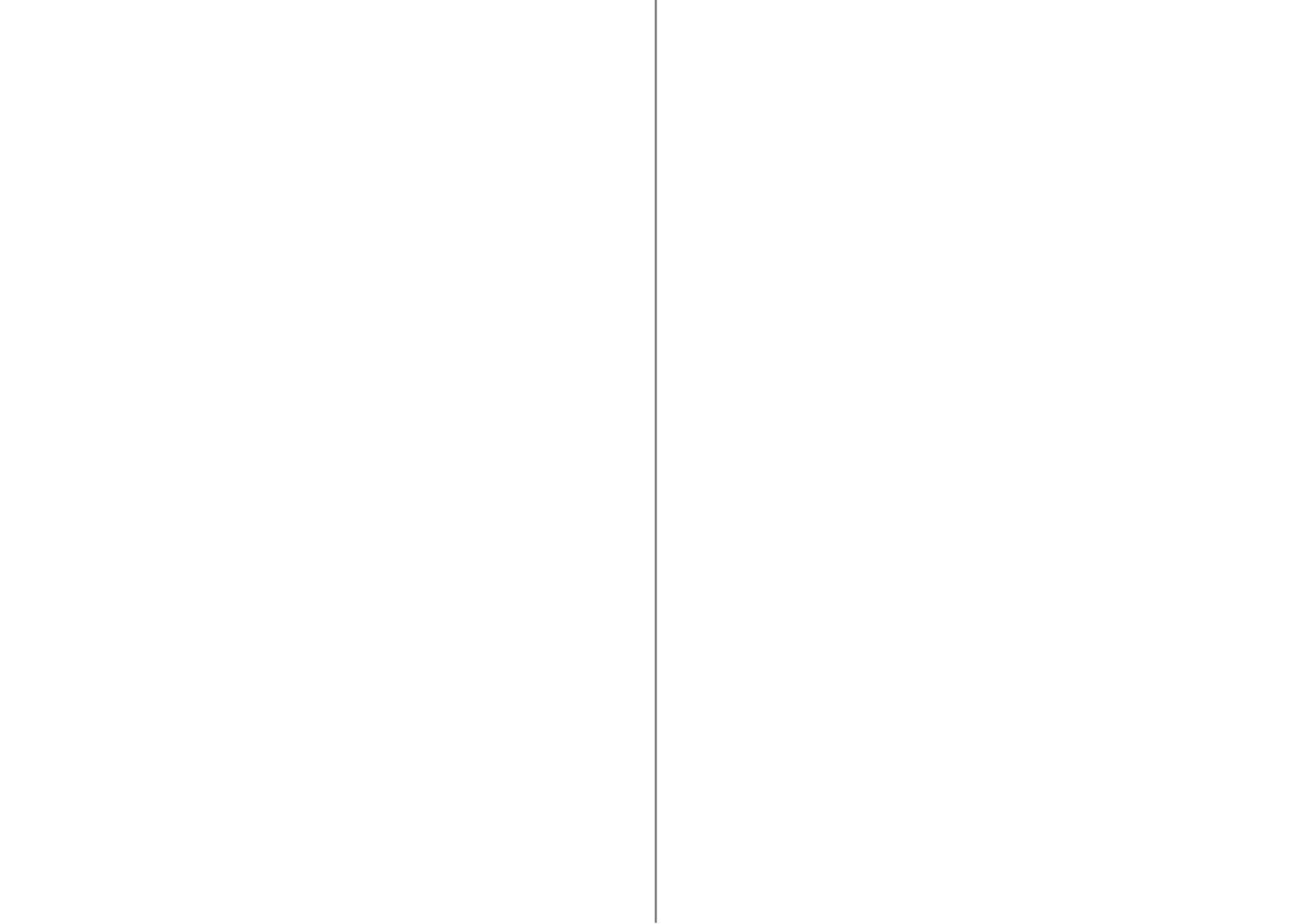
Abordamos también consultas de seguimiento de casos o de índole general.

4 Info Comisión Obra Social Barcelona

La PAH agota todos los canales posibles para lograr soluciones efectivas al problema de la deuda y a la necesidad de una vivienda digna. Hablamos con bancos, servicios sociales, ofi-

cinas de viviendas, presentamos escritos en los juzgados... pero cuando todo eso es insuficiente, y desde las administraciones no se da una respuesta adecuada a las necesidades urgentes de vivienda de miles de personas afectadas, entendemos que la desobediencia civil como forma de autotutela de nuestros derechos no sólo es legítima, sino necesaria. Así, con la campaña *Obra Social de la PAH* en Cataluña hemos recuperado 15 edificios propiedad de bancos y de la SAREB, para desde ahí forzar negociaciones que nos permitan conseguir alquileres sociales asequibles en función de la renta disponible de las familias. De este modo se han logrado ya alquileres sociales en Terrassa, Manresa y Girona, y hemos realojado a más de 700 personas. En Barcelona en concreto contamos con **ImPAHrables13** que es el 13º edificio recuperado para familias en Cataluña.

Para las demás reuniones de grupos y comisiones, **recomendamos consultar** por teléfono o mail, así como apuntarse al mailing (dejando tu email en las reuniones de acogida).



PROCESO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA E INDICACIONES DE ACTUACIÓN

ACLARACIONES

Pág. 20 a 22

El procedimiento de ejecución hipotecaria es injusto y una anomalía en el contexto europeo. La legislación española sobreprotege a las entidades financieras y deja en absoluta indefensión a las personas deudoras de buena fe. Por ello, ningún técnico o profesional jurídico puede garantizar-te nada: tú eres quien mejor puede defenderse. Pero, además, en la PAH encontrarás 1) formación y herramientas para defenderte, elaboradas, entre otras personas, con el apoyo de juristas solidarios, y 2) apoyo mutuo: nunca más estarás solo/a.

Escucha, pregunta y pon en práctica todo lo que explicamos a continuación, puesto que es fruto del mejor de los aprendizajes: la experiencia colectiva.

Aclaraciones

- Nadie va a la cárcel por dejar de pagar, no es un delito.
- No te pueden quitar a tus hijas/os por dejar de pagar
- Tus hijas/os no heredan la deuda
- No te pueden expulsar del país por dejar de pagar
- Es un procedimiento largo, el desahucio no se produce de manera inmediata
- No has hecho nada malo, no eres un delincuente
- **Es un proceso largo, no desesperes**

1a FASE: HAS DEJADO DE PAGAR O VES QUE PRONTO LO HARÁS

CONSEJOS Y NEGOCIACIÓN

Pág. 23 a 31

Te encuentras en esta primera fase si:

- No se ha iniciado el procedimiento de ejecución hipotecaria
- Has dejado de pagar o ves que lo harás pronto
- Es la fase en la que el banco está dispuesto a negociar
- Si estás pagando será más difícil negociar (hasta que no dejas de pagar no suelen hacerte ni caso)
- Es probable que tengáis que hacer frente a un cierto acoso prejudicial (llamadas, cartas...)

Consejos

- Es importante que, antes de empezar a negociar, sepáis qué queréis (dación en pago, una quita, alquiler social...). En la PAH os podemos dar información útil que os ayudará a aclarar ideas, pero no podemos deciros qué tenéis que hacer, solo aconsejaros.
- Si veis que no vais a poder pagar, os aconsejamos dejar de pagar cuanto antes. No tiréis más dinero en vano.

— **Primero cubrid las necesidades básicas de la familia (comida, servicios básicos, niños/as...): vuestras vidas valen más que ningún piso**

- Cuando en el banco te digan: “*ve ingresando lo que puedas cada mes*” debes saber que la cuota que no está 100% pagada, en fecha y en cantidad, se considera impagada, genera intereses de mora y pueden iniciar el procedimiento de ejecución hipotecaria. Es como regalarle el dinero al banco.
- Las refinanciaciones, carencias y novaciones acostumbra a suponer cambios perjudiciales para nosotros (inclusión de nuevas personas en la escritura, gran aumento de las cuotas una vez finalizado el tiempo de carencia, más años de hipoteca, etc.). Por tanto, mucho cuidado, es necesario leer bien en casa lo que nos ofrecen, antes del momento de de la firma. Hay que valorar si, una vez acabe el periodo de carencia, podrás hacer frente a la hipoteca, porque en caso contrario es probable que sólo estés alargando una agonía que termine aumentando la deuda.

Negociación

- 1 Para negociar es necesaria cierta tranquilidad, evitando que se aprovechen de nuestra angustia para presionarnos
- 2 Es importante leer la Escritura Hipotecaria varias veces y entenderla bien.
- 3 Una vez hemos pensado y decidido lo que queremos y lo tenemos claro, hay que ir a por ello. Es importante no ir cambiando de petición y postura frente al banco, tratar de mantener siempre la misma, en la medida de lo posible.
- 4 Cualquier propuesta, tuya o del banco, debe estar por escrito. Así dejamos constancia de que estamos negociando. Recuerda: las palabras se las lleva el viento.

Para solicitar la dación en pago:

Debes presentar dos copias de la solicitud (que está colgada en la web de la PAH en el apartado Documentos Útiles), una de ellas para el banco y otra para ti, que deben devolverte sellada y firmada.

A partir de aquí:

— Sentido común

— Es importante que la negociación empiece tranquila y, si es necesario, se vaya subiendo el tono de forma gradual, evidentemente siempre de forma pacífica. Por ejemplo: 1) insistir en la oficina 2) hacer acciones 3) acudir a los medios de comunicación.

— Hay que tener paciencia, pueden tardar semanas o meses en darte una respuesta.

— Es importante que en el banco vean que ahora tienes información y que cuentas con el respaldo de la PAH, y que no nos van a poder engañar más.

— ***Insistir, insistir e insistir***

En esta fase es importante saber si entramos en el llamado “Código de Buenas Prácticas”. Este código obliga a los bancos a dar la dación en pago si se cumplen unos determinados requisitos.

Si no los cumples no te asustes, ya que es la situación en la que se encuentra la mayoría de la gente afectada. Casi todas las daciones que consigue la PAH son de gente que no cumple los requisitos del Código. Si ese es tu caso, es importante que le digas al banco que no entras en el Código y que no te haga perder el tiempo comprobándolo.

Si cumples los requisitos, indícalo en el escrito de dación para intentar que te la concedan de forma más rápida.

Los requisitos para poder acogerte al Código de Buenas Prácticas son:

- 1 Que la hipoteca sea sobre vivienda única y habitual y carecer de otros bienes.
- 2 Haber comprado por menos de 200.000 euros en Barcelona.

- 3 Cobrar menos de 19.000 euros brutos anuales entre todos los miembros de la familia.
- 4 Que en los cuatro años anteriores se haya producido un cambio importante en las circunstancias económicas de la familia, que haya puesto a la familia en situación de especial vulnerabilidad.
O ser familia numerosa, mono parental con dos hijos, con un miembro con una discapacidad o dependencia declarada, o con un menor de tres años.
- 5 Destinar más de entre el 40% o 50% de los ingresos de la familia al pago de la cuota de la hipoteca, en función del caso.
- 6 En caso de existir otros cotitulares o avalistas, éstos también deben cumplir los requisitos.

En cualquier fase del proceso, también en esta, es muy importante utilizar los recursos de la Administración Pública para reforzar nuestra negociación:

- **Ir a Servicios Sociales** y solicitar un informe que acredite nuestra situación.
- **Ir a Ofideute**: oficina de mediación de la Generalitat entre personas afectadas y bancos.

Debemos hacer entender a la entidad financiera que hemos perdido el miedo y que tenemos muy claro lo que queremos. Recuerda: el banco se aprovecha de tu miedo para presionarte.



2a FASE: INICIO DEL PROCEDI- MIENTO DE EJECU- CIÓN HIPOTECARIA

ACLARACIONES Y PASOS A SEGUIR

Pág. 32 a 36

Aclaraciones

— Antes de iniciarse el procedimiento nos envían un burofax que informa de la cantidad de deuda que nos reclaman y nos da un plazo para el pago.

— En el caso de no pagar la deuda que reclama el buro fax, nos llegará a casa lo que llamamos el “*tocho*”, la demanda de Ejecución Hipotecaria.

— Con la llegada de la demanda el juzgado nos da 10 días para pagar u oponernos. La deuda reclamada no son sólo las cuotas impagadas, sino también los intereses de mora.

— El procedimiento nos permite alegar poco ante el juzgado, pero desde la sentencia del Tribunal de Justicia Europeo de febrero de 2013 podemos plantear cláusulas abusivas. Algunos -pocos- jueces están anulando procedimientos en base a estas cláusulas.

— El juzgado fija la fecha de subasta, que se notifica a las personas titulares de la hipoteca con un mínimo de 20 días de antelación.

— Cuando el piso va a subasta, el banco se lo queda por el 70% del valor de tasación a efectos de subasta, que es un valor que podemos consultar en nuestra escritura hipotecaria. Si ese valor cubriera la deuda, se lo adjudicará por el 60%.

— Existen 2 vías de ejecución hipotecaria: judicial (en un juzgado), que es la más habitual, o extrajudicial (ante notario).

— Aunque muchas veces nos digan lo contrario, el banco puede parar el procedimiento y llegar a un acuerdo en todo momento, depende únicamente de su voluntad.

Pasos a seguir / Negociación

1 Una vez recibimos el “*tocho*” tenemos 10 días para dirigirnos al juzgado que nos corresponda y **solicitar abogada/o y procurador de oficio**. Aunque es mejor hacerlo en los 10 primeros días, podemos solicitarlo en cualquier momento del procedimiento.

Solicitar abogado de oficio, es muy importante por varios motivos:

— Ganamos tiempo (el procedimiento se para hasta que se resuelve la solicitud).

— Supone que nos podamos personar, lo cual nos permite recibir información y demostrar al juez que estamos haciendo todo lo posible para enfrentarnos al problema.

Nos permite presentar escritos oponiéndonos a la ejecución, alegando cláusulas abusivas e intentando alargar el procedimiento. Para ello podemos usar los escritos del “kit de emergencia” que se encuentra en la web de la PAH.

— Nos permite ahorrarnos gran parte de las costas judiciales, que pueden ser muy elevadas.

—> Es posible que en un primer momento nos denieguen el abogado de oficio, por ello es necesario interponer un recurso para solicitarlo de nuevo (ver modelo disponible en la web).

2 Seguir negociando con el banco de la misma forma que en la 1a fase:

- Presentar solicitud de dación en pago.
- Técnica de gradualidad, presionar de menos a más: acciones, medios de comunicación, acampadas...

3 Acudir a la administración pública para solicitar sus servicios y para dejar constancia de nuestra situación:

- Servicios Sociales
- Ofideute
- Ayuntamiento
- Presentar escritos de la PAH en los juzgados

3a FASE: LANZAMIENTO/ DESAHUCIO Y RECLAMACIÓN DE DEUDA

PASOS A SEGUIR Y ACLARACIONES

Pág. 37 a 44

Aclaraciones

— Una vez subastado, el piso es propiedad del banco y puede reclamar la deuda restante.

— La deuda que pueden reclamar es la diferencia del valor de adjudicación de la subasta respecto de la deuda total. A ésta cantidad hay que sumarle los intereses de mora y costas judiciales.

— La subasta no implica ni desahucio ni embargo de nómina inmediato, sino que ambas cosas nos serán notificadas con antelación.

— Hay una cantidad mínima de ingresos inembargables: consultar documento explicativo colgado en la web de la PAH.

— Debemos saber que apareceremos en los registros de morosidad.

— El ayuntamiento nos puede reclamar la plusvalía: impuesto sobre incremento del valor en los terrenos de naturaleza urbana. Sin embargo, gracias a la acción de la PAH, en Barcelona y en otros municipios se puede lograr la exención.

— Según la cantidad de la adjudicación, y también en caso de dación, nos cobrarán IRPF en la declaración de renta anual.

Pasos a seguir si has recibido notificación de desahucio

1 Solicitar justicia gratuita.

2 Presentar recursos para intentar parar el desahucio:

Ganamos tiempo para seguir negociando con la entidad y le hacemos perder dinero porque alargamos el procedimiento. Apelamos a la sensibilidad del juez para que suspenda el desahucio.

- Recurso basado en el artículo 704 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) que normalmente puede retrasar el desahucio un mes o más, según estime el/la juez/a.
- Recurso basado en la ley 1/2013, con el que, si cumplimos ciertos requisitos, podemos aplazar el desahucio hasta mayo del 2015. ¡PERO CUIDADO! No hay que dejar de pelear ya que, a pesar del recurso, la deuda sigue aumentando y pasado el plazo nos pueden desahuciar.

Para acogerse a la ley hay que cumplir los siguientes requisitos económicos y uno de los requisitos sociales que se enumeran a continuación:

Requisitos económicos:

- a) La familia debe cobrar menos de 19.000 euros brutos anuales, en los se haya producido una alteración significativa de las circunstancias económicas en los cuatro años anteriores
- b) La cuota hipotecaria superaba el 50% de los ingresos y que se trate de vivienda única y habitual.

Uno de estos requisitos sociales: ser familia numerosa, mono parental con dos hijos a cargo, un menor de tres años, un miembro con una discapacidad o dependencia declarada, donde todos los miembros hayan agotado el paro o un miembro haya sido víctima de violencia de género.

3 Solicitar al banco la condonación de la deuda (2 copias): presionar e insistir.

4 Solicitar al juez la condonación de la deuda.

5 Ir a servicios sociales: ayuda a solicitar suspensión temporal desahucio.

6 Ir a la Oficina d'habitatge a solicitar un piso de emergencia social.

7 Averiguar si tu ayuntamiento ha aprobado una moción para no cobrar la plusvalía.
El de Barcelona lo ha hecho. De ser así, tienes un mes después de la dación o la subasta para pedirle a tu ayuntamiento la exención.

Una vez agotados los intentos de negociación con la entidad financiera y las vías administrativas y judiciales para posponer el desahucio o conseguir un piso social asequible, si llega la fecha y no hay indicios de solución satisfactoria, podemos resistir al desahucio, con una concentración en la calle, como forma de posponerlo. De un modo u otro, debes saber que los hemos podido paralizar casi todos.

Si no podemos paralizar el desahucio podemos entrar a participar en la Obra Social de La PAH. No olvides que en la PAH ¡nadie se queda en la calle!

Nosotras mismas somos las personas responsables de luchar por nuestro caso, pero recuerda que todas las compañeras que ya lo han hecho también tienen mucha información, por eso el asesoramiento es colectivo. Conversa y escucha a las personas que ya hayan pasado por cualquiera de las tres etapas, ya que podrán aportarte información útil para tu propio caso.

¡SÍ SE PUEDE!



Obra social PAH



PAH Altea

e-mail: pah.altea@gmail.com

facebook.: <https://www.facebook.com/pah.altea>

@PAH Altea

Tlfno: 693.804.937

Atención para afectados y asamblea general , martes a partir de las 17 h

Pagina web

<http://pahaltea.com>

PAH estatal

www.afectadosporlahipoteka.com

