

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 Barcelona

Proceso de ejecución hipotecaria e indicaciones de actuación

- 24 Aclaraciones
- 27 1a Fase: Has dejado de pagar o ves que pronto lo harás
- 36 2a Fase: Inicio del procedimiento de ejecución hipotecaria
- 41 3a Fase: Lanzamiento/desahucio y reclamación de deuda

Proceso del desahucio de alquiler e indicaciones de actuación

- 48 Aclaraciones
- 54 1a Fase: Has dejado de pagar o ves que pronto lo harás
- 62 2a Fase: Inicio del procedimiento de desahucio
- 68 3a Fase: Desahucio y reclamación de la 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 personas 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 BARCELONA

GRUPOS Y REUNIONES

Pág. 14 a 23

Consulta el calendario
de actividades en el local
o en la web de PAH Barcelona
<http://pahbarcelona.org>

La PAH de Barcelona 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, nuevas reuniones de gente afectada que se agrupa por entidades, grupos de personas que se reúnen para preparar una acción concreta, etc. Sin embargo, hay una estructura *base*, un esqueleto, que no varía y que siempre está abierto a todas las personas que quieran participar.

Los diferentes grupos y reuniones de PAH BCN son los siguientes:

1 **Entrega de fichas (consulta en el calendario)**

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 entregará después de asistir a varias reuniones.

2 Reuniones de Acogida (cada lunes a las 18h)

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 <http://afectadosporlahipoteca.com/documentos-utiles>

3 Reuniones de Acciones Colectivas (viernes cada 15 días)

Hemos constatado que las pequeñas grandes victorias que obtenemos con la Administración son fruto de la presión que ejercemos en las calles, ya que las leyes existentes no les obligan a prácticamente nada. En esas asambleas se hace el seguimiento de los casos, se resuelven dudas de la negociación y se planifican acciones individuales o colectivas (estas se calendarizan en la Asamblea de la PAH). Por ello, además de estar bien asesoradas, en muchos casos será necesario organizar acompañamientos, en las que compañeras con más experiencia acuden a apoyar y a ayudar en la negociación.

4 **Asamblea general de PAH BCN (cada martes a las 18h)**

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 de negociaciones colectivas.

5 **Comisión Obra Social**

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, oficinas 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.

6 **Comisión Comunicación (consulta el calendario)**

Esta comisión se encarga de redactar comunicados, informar por mailing y redes de las campañas y de las acciones de la PAH Barcelona.

7 **Comisión jurídica (consulta el calendario)**

Grupo de abogados, juristas y personas con conocimientos de leyes y normativas que desarrollan documentos y recursos para el uso colectivo tanto en negociaciones con entidades financieras como para campañas de la PAH.

8 **Comisión Género y Vivienda (consulta el calendario)**

Hemos comprobado que la tensión que genera un proceso de ejecución hipotecaria a menudo multiplica la tensión en las familias, llegando a provocar rupturas y, en algunos casos, aparición y/o aumento de casos de violencia de género. Estos casos requieren un acompañamiento específico que se hace desde esta comisión.



9 **Comisión Alquileres (reunión los jueves cada 15 días)**

Desde el 2009 la PAH está garantizando el derecho a la vivienda. Durante los primeros años trabajamos intensamente la problemática de las ejecuciones hipotecarias puesto que entonces era el problema que afectaba a la mayor parte de la población. Hoy en día constatamos en nuestras asambleas que cada vez más personas que están alquilando una vivienda no pueden hacer frente a los pagos mensuales y se enfrentan a desahucios de alquiler. Las cifras oficiales indican este cambio de tendencia, en el 2014 esa cifra ya alcanza el 55% y en 2015 vemos cómo ha ido aumentando.

Hoy, de nuevo la PAH se adelanta a gobiernos y administraciones, proponiendo soluciones y elaborando herramientas para hacer frente a esta nueva expresión de la emergencia habitacional, mediante la creación de la comisión de Alquileres.

En esta comisión elaboramos documentos para

poder llevar a cabo un mejor asesoramiento colectivo en la asamblea de bienvenida en los temas que se refieren a alquileres, de manera que las personas afectadas podamos hacer frente a los desahucios por alquiler, ya sea mediando con los pequeños propietarios o presionando a la Administración y a la Banca para obtener un realojo digno. Además generamos propuestas estratégicas para garantizar que el alquiler deje de ser una opción escasa, insegura e inestable para las personas inquilinas y para evitar que se convierta en un negocio especulativo para fondos buitres y otras grandes empresas privadas.

Queremos que el alquiler sea una opción estable, digna, asequible. Somos inquilinas y tenemos derechos!

Para las demás reuniones de grupos y comisiones, **recomendamos consultar el calendario de la PAH Barcelona que se encuentra en el local, el calendario de la web**, así como apuntarse al mailing (dejando tu email en las reuniones de acogida o en el mismo blog).

PROCESO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA E INDICACIONES DE ACTUACIÓN

ACLARACIONES

Pág. 24 a 26

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. 27 a 35

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 PROCE- DIMIENTO DE EJECU- CIÓN HIPOTECARIA

ACLARACIONES Y PASOS A SEGUIR

Pág. 36 a 40

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 abogado/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. 41 a 47

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!

PROCESO DEL DESAHUCIO DE ALQUILER E INDICACIONES DE ACTUACIÓN

ACLARACIONES

Pág. 48 a 53

Las consecuencias de las políticas públicas que han generado la burbuja inmobiliaria y de su posterior estallido no solo se limitan al sobreendeudamiento y pérdida de la vivienda de las familias directamente afectadas por procesos de ejecución hipotecaria. Tratar la vivienda como un objeto de negocio, y no como un bien de primera necesidad garantizado por ley, ha tenido y tiene, cada día, consecuencias para todas, ya que todas necesitamos un lugar donde vivir.

Mientras en otros países de nuestro entorno se fomentaba la construcción de vivienda pública para promover alquileres sociales en condiciones accesibles y estables, los diferentes gobiernos de nuestro país, junto con sus principales apoyos parlamentarios, solo pensaban en especular y vender. Esas políticas han provocado que en la actualidad la oferta de pisos a precios asequibles asegurados por la administración sea mínima mientras que centenares de miles de pisos vacíos están en manos de entidades financieras.

A la ausencia de un parque público de vivienda, se suma la desprotección en la que nos deja la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU). Los contratos de alquiler son solo de tres años y los precios no están regulados, lo que convierte automáticamente el alquiler en una opción cara e inestable. Además, el desahucio por alquiler, también llamado desahucio exprés, se produce por un solo impago y está diseñado para desalojar a las familias en menos de 6 meses. Es un proceso que viola no solo nuestro derecho a la vivienda, sino también nuestro derecho a defendernos. La actual LAU y el desahucio exprés se legislaron en 2012, cuando la PAH ya exigía al gobierno una moratoria sobre los desahucios y la creación de un parque público de alquiler. **Hoy en día, más del 60% de los desahucios en Cataluña son por alquiler, cifra que se podría haber evitado de haber escuchado a la PAH.**

La administración debería poner todos los esfuerzos y los recursos necesarios para hacer efectivo el derecho fundamental a una vivienda

digna, tal y como plantea el art. 26 y el 47 del Estatut de Catalunya y el art. 47 de la Constitución española. Sin embargo, en muchas ocasiones las Administraciones desatienden sus obligaciones, entre otras cosas porque no tienen viviendas de alquiler social suficientes ¡Las miles de viviendas vacías las tienen los bancos! Por este motivo es muy importante presionar al máximo para hacer efectivos nuestros derechos.

La Generalitat tiene competencias para resolver el problema, y gracias a las PAHs Catalanas el pasado Julio de 2015 se aprobó una **ILP d’Habitatge**: propuesta ley que contiene, entre otras demandas, mecanismos que paralizan los desahucios garantizando realojos justos, con un límite de precio del 30% de los ingresos por unidad familiar. **Si queremos cambiar la situación de indefensión y garantizar el derecho a una vivienda digna necesitamos cambiar las leyes que lo permiten.**

Ten en cuenta que ningún técnico o profesional jurídico puede garantizarte nada: **tú eres quien mejor puede defenderse**. Pero, además, en la PAH encontrarás 1) formación y herramientas para defenderte, elaboradas-con el apoyo de juristas solidarios, y 2) apoyo mutuo: nunca más estarás sola/o.

Escucha, pregunta y pon en práctica todo lo que explicamos a continuación y lo que escuches en las asambleas, 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 rápido, con lo que debemos implicarnos inmediatamente.
- No has hecho nada malo, no eres un delincuente
- Es probable que tengas que hacer frente a un cierto acoso prejudicial (llamadas, cartas...).
- **No estás sola, no desesperes.**

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

CONSEJOS Y NEGOCIACIÓN

Pág. 54 a 61

Te encuentras en la primera fase si:

- No has recibido notificación de demanda ni requerimiento de deuda.
- Has dejado de pagar o ves que lo harás pronto.

Consejos

- Es importante que, antes de empezar a luchar por tu caso, sepas qué quieres: condonación de la deuda, alquiler social en misma vivienda, un re-alojo... Compartir información y resolver dudas en la PAH te ayudará a aclarar ideas, pero nadie puede decidir por ti, sólo aconsejarte.
- El proceso al que nos enfrentamos va muy rápido, de 1 a 6 meses desde que recibimos la demanda, por eso es muy importante acudir a todas las asambleas de la PAH: bienvenida, acciones colectivas, coordinación... y estar muy atentas y rápidas en los pasos a seguir.
- No podremos solicitar justicia gratuita hasta recibir la demanda, estemos tranquilas.

Negociación

- 1 Tener claro que tenemos derecho a tener una vida digna, y eso implica tener un techo para nosotras y nuestras familias. Con ello no queremos perjudicar a nadie y no es que no queramos pagar, sino que no podemos pagar tanto como se pide.
- 2 Iniciar la negociación con cierta tranquilidad, evitando que se aprovechen de nuestra angustia para presionarnos pero siendo conscientes de la rapidez del proceso de desahucio.
- 3 Es importante leer el Contrato de Arrendamiento varias veces y entenderlo bien.
- 4 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, tratemos de mantener siempre la misma en la medida de lo posible.

5 Debemos informarnos del tipo de propietario de nuestra vivienda. Si es un gran tenedor de vivienda como un banco, financiera, gran inmobiliaria o fondo buitres; o si se trata de un pequeño propietario.

5a Si el dueño es un **gran tenedor de vivienda**, realizamos la negociación directamente con la entidad. Los grandes tenedores son responsables de la situación de emergencia habitacional y por tanto tienen el deber de ofrecernos soluciones.

5b Si el dueño es un **pequeño propietario**, centramos la negociación con la Administración Pública. Presionar a los pequeños propietarios puede ir en nuestra contra: no poseen los recursos para darnos una solución regular y a la larga. En estos casos la responsabilidad es de la Administración porque debería garantizar el Derecho a la Vivienda.

5c Si has tratado solamente con un **administrador de fincas**, consulta en tu contrato de alquiler quien es el propietario y sigue los pasos 5a y/o 5b

6 Si puedes seguir pagando, pero no la totalidad del alquiler, **intenta llegar a un acuerdo por escrito de renegociación de la cuota con el propietario**. Pero ten en cuenta que, **si no pagas toda la cuota acordada, te podrán demandar por incumplimiento** del contrato aunque estés pagando lo que puedas.

7 Demostrar voluntad de pago puede valorarse positivamente durante el juicio y da más fuerza a los recursos que presentemos para atrasar el desahucio.

Sin embargo, tenedlo muy claro: primero cubrir las necesidades básicas de la familia (comida, servicios básicos, niñas/os...).
Vuestras vidas valen más que ningún piso.

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 2) hacer acciones 3) acudir a los medios de comunicación.

– Es importante que los grandes tenedores y la Administración vean que ahora tienes información y que cuentas con el respaldo de la PAH, y que no nos van a poder engañar.

– Todo acuerdo debe quedar por escrito. Recuerda: las palabras se las lleva el viento.

– **Insistir, insistir e insistir.**

Para solicitar la condonación:
Tenéis que presentar dos copias de solicitud (que está colgada en la web de la PAH, en el apartado Documentos Útiles) al propietario de la vivienda. Una es para el propietario y la otra, que os tienen que devolver sellada y/o firmada, para vosotras.

En cualquier fase del proceso, e independientemente del tipo de propietario de la vivienda, es muy importante utilizar los recursos de la Administración Pública para reforzar nuestra negociación:

– Ir a **Servicios Sociales**, explicarles nuestra situación y problemas para pagar el alquiler. Una vez nos conozcan y hayamos aportado la documentación necesaria, solicitamos un informe socio-económico que acredite nuestra situación de vulnerabilidad. Además, pedimos a Servicios Sociales que nos comuniquen por escrito **cuál sería la opción de realojo que se prevé si se produjera**

el desahucio.

– **Oficina de Habitatge** para pedir información sobre las **ayudas al alquiler**.

Si no conseguís una ayuda por no cumplir un requisito, no os preocupéis. Seguid informándoos, pueden aparecer más ayudas. Y aun así, la mayoría no logramos acceder a estas ayudas, sino que es con el apoyo mutuo, la autoorganización y la desobediencia civil de la PAH como encontramos soluciones.

Encontraréis más información sobre cómo y dónde solicitar las ayudas en:

gencat.cat/ovt

agenciahabitatge.cat

consorcihabitatgebcn.cat

Debemos hacer entender a los grandes tenedores y la Administración que hemos perdido el miedo y que tenemos muy claro lo que queremos y a lo que tenemos derecho. Recuerda: se aprovechan de tu miedo e indefensión para presionarte, pero si has llegado a la PAH ya no estás sola ni indefensa.

2a FASE: INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE DESHAUCIO

ACLARACIONES Y PASOS A SEGUIR

Pág. 62 a 67

Aclaraciones

- **El proceso judicial de desahucio exprés puede iniciarse con tan solo un mes impagado.**
- Antes de iniciarse el procedimiento, es posible que nos envíen un requerimiento de deuda que informa de la cantidad de la deuda que nos reclaman y nos da un plazo para el pago.
- El requerimiento nos llegará por correo certificado o burofax para que el propietario pueda demostrar que nos lo envió. Es importante cogerlo para comprobar que el dinero que nos reclama es el que realmente debemos.
- En el caso de no pagar, acabaremos recibiendo en un mes la notificación de demanda judicial en la vivienda alquilada. Debemos comprobar en el Registro si quien nos demanda aparece como propietario de la vivienda, porque si no fuera así la demanda no es válida.
- La notificación de demanda judicial contiene la fecha del juicio y la fecha del desahucio.

La fecha del desahucio podemos atrasarla e incluso suspenderla.

– Aunque no recojamos la notificación de demanda, el proceso continúa: apareciendo la fecha de juico en el tablón de anuncios de juzgados. ¡Estemos atentas e informadas!

Pasos a seguir

1 Una vez recibimos la notificación de demanda, **tenemos 3 días hábiles para solicitar abogada/o y procurador de oficio.** Hasta que nos den una respuesta, el proceso se paraliza.

Además, con abogada/o de oficio podremos seguir alargando el proceso:

– Presentando un Escrito de Oposición por el que argumentaremos nuestra oposición al pago de las deudas y la necesidad de suspender (o como mínimo retrasar) la fecha de desahucio.

Tendremos hasta 10 días después de la recepción de la demanda para presentar el escrito. Presentado el escrito, la fecha de desahucio se retrasa a la que se dicte de nuevo el juez.

– Solicitando a nuestro abogado que inste al juez a ponerse en contacto con el SAC: un servicio de coordinación con Servicios Sociales que informa al juez sobre nuestra situación.

—> Tener abogada/o de oficio también nos permite ahorrarnos gran parte de las costas judiciales, que pueden ser muy elevadas. Es posible que en un primer momento nos deneguen el abogado de oficio, ante lo que debemos interponer un recurso para solicitarlo de nuevo (ver modelo disponible en la web). Si cumplimos los requisitos tenemos derecho a que nos lo den y acabarán dándonoslo, pero tenemos que insistir.

2 **Es importante personarse el día del juicio:**

- Demostramos al juez que estamos implicadas en el proceso y hace el caso más defendible de cara a la movilización.
- Si no nos presentamos, nos declaran en rebeldía y todo lo que diga la parte contraria se toma por válido.
- Nos llevamos justificantes de pago y recibos por si nos reclaman más deuda de la real.

3 **En el caso de ser afectados por un gran tenedor (banco, fondo buitre, gran inmobiliaria, etc) seguimos negociando como en la 1a fase:**

- Seguimos solicitando la paralización del desahucio, la condonación de deuda y alquiler social.
- Técnica de gradualidad, presionar de menos a más: 1) acompañamientos en la oficina, 2) acciones de protesta, 3) acudir a los medios de comunicación...

4 **Acudimos a Habitatge a solicitar un piso de emergencia social.**

Es importante acudir inmediatamente porque, aunque nos concedan un piso de emergencia, no podremos realojarnos inmediatamente. Además demostramos que estamos gastando todas las vías posibles, haciendo más defendible nuestro caso a la hora de presionar y movilizarnos.

5 Tanto en caso de ser afectados por un gran tenedor como un pequeño propietario, **seguimos acudiendo a la administración para solicitar sus servicios y para dejar constancia de nuestra situación:**

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

3a FASE: DESAHUCIO Y RECLAMACIÓN DE DEUDA

ACLARACIONES Y PASOS A SEGUIR

Pág. 68 a 74

Aclaraciones

- Que se haya dictado en juicio una fecha de desahucio, no significa que no podamos retrasar o incluso suspender el desalojo. Tranquilidad.
- Debemos saber que apareceremos en los registros de morosidad.

Pasos a seguir con la fecha de desahucio dictada por sentencia

1 Presentar recursos para intentar parar el desahucio:

Ganamos tiempo para seguir negociando y 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, según es-

time el/la juez/a (ver modelo disponible en la web).

- Importante presentarlo dos semanas antes de la fecha de desahucio: si lo rechazan, tenemos margen para encontrar una alternativa habitacional. Sólo podremos usar este recurso una vez en el procedimiento.

- Solicitar la suspensión del desahucio hasta que la Administración nos garantice una alternativa habitacional según la resolución del Tribunal Europeo de Derechos Humanos (ver modelo disponible en la web).

2 Ir a servicios sociales:

- Pedir un **Informe de Servicios Sociales** dirigido al Juzgado en que solicite la suspensión temporal del desahucio hasta que se garantice un realojo digno.

- Pedimos a Servicios Sociales que nos comuniquen por escrito y con antelación al desahucio, cuál será la opción de realojo que se prevé para nuestro caso.

3 Si no lo hemos hecho antes, acudimos a la Oficina d’Habitatge, mostramos la fecha de desahucio y solicitamos un piso de emergencia social. Si hemos acudido con anterioridad, insistimos y presionamos.

- También solicitamos a Habitatge que nos facilite un escrito dirigido a juzgados, que podamos entregar nosotras mismas, solicitando la paralización del desahucio hasta que tengamos una alternativa habitacional.

4 Si el arrendador es un gran tenedor, seguimos solicitando la paralización del desahucio.

En caso de haber agotado todos los intentos de negociación con la entidad para suspender el desahucio, llega la fecha sin indicios de solución satisfactoria ni una alternativa habitacional garantizada por la Administración, podemos resistir al desahucio con una concentración en la calle. De una forma u otra debes saber que los hemos podido paralizar casi todos.

- Si conseguimos paralizar el desahucio, es muy importante seguir negociando e insistiendo para solucionar nuestro caso.

5 Tanto si el arrendador es un gran tenedor o un pequeño propietario, tenemos varias vías de hacer frente al desalojo y la deuda apelando a la Administración:

- En caso de que no haya una alternativa habitacional garantizada por la Administración, podemos presionar y encontrar una solución. Debes saber que el señalamiento público por parte de colectivos ciudadanos como la PAH es lo que más temen las instituciones, ya que se pone en juego su imagen mediática.
- También podemos hacer una queja al Síndic de Greuges por el incumplimiento de la Administración de su obligación de garantizar un realojo digno y adecuado.
- Si hay un realojo garantizado por la Administración, pero entre la fecha de desahucio y la de realojo hay un tiempo sin alternativa

habitacional, exigimos a la Administración que se haga cargo de la situación.

- La Administración tiene que pedir la paralización del desahucio en el Juzgado hasta que garantice la alternativa habitacional.
- Se puede intentar llegar a un acuerdo con el propietario para que paralice el desahucio hasta que haya alternativa habitacional. Durante estos meses, la Administración puede conceder una ayuda económica para el arrendador cubriendo el pago del alquiler hasta el realojo.
- En caso de que no se paralice el desahucio y no haya posibilidad de acuerdo con el propietario, la Administración tiene que garantizar un recurso de urgencia hasta que consigamos la alternativa habitacional definitiva (piso puente, pensión, albergue, etc).
- Podemos negociar con el arrendador la condonación de la deuda y no aparecer en la lista de morosos a cambio de un desalojo pacífico.

Por si no podemos paralizar el desahucio y si creemos que no podemos cumplir los requisitos de la Administración, es importante entrar a participar en la Obra Social de la PAH. Mediante esta campaña se realojan familias, en pisos y bloques vacíos acumulados por entidades financieras rescatadas, para ofrecer la alternativa habitacional que muchas veces es negada desde la Administración. Ya hemos realojado a más de 2500 personas. 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!





PAH

www.afectadosporlahipoteca.com

facebook.com/afectadosporlahipoteca

@La_PAH

Tel. 653 608 342

PAH Barcelona

pahbarcelona.org

facebook.com/PAHBarcelona

@PAH_bcn

Reuniones de acogida: lunes a las 18:00h

Con la colaboración de:



Con el apoyo de:

