Model de document de condonació del deute (després de subhasta. A presentar al banc)

**Nomb Entidat financera**

**lloc i data**

Amb motiu del servei d'assessorament jurídic col·lectiu que ofereix la plataforma d'afectats per les hipoteques (PAH) en matèria d'habitatge, els presentem aquest escrit amb la intenció que el valorin amb els serveis corresponents i admetin en els extrems exposats a continuació.

Contra la meva persona, nom i cognoms de tots els signants de la hipoteca, se segueix el procediment d'execució hipotecària número de procediment de la finca hipotecada situada en domicili, davant el Jutjat de Primera Instància núm. número de Jutjat de la mateixa localitat, segons el qual es procedirà al nostre llançament.

Som conscients de la greu problemàtica de les execucions hipotecàries que afecten milers de famílies al nostre país a conseqüència de la crisi econòmica. El Consell General del Poder Judicial comptabilitza més de 500.000 execucions hipotecàries entre el 2007 i el 2013. Aquest és el nostre cas, ja que, per causes alienes a la nostra voluntat, ens vam veure impossibilitats de fer front als pagaments de les quotes mensuals del préstec hipotecari contractat amb la seva entitat financera.

Tot això fa que ens trobem davant una situació extremadament crítica i d'emergència social, perquè el nostre reallotjament és incert, ens quedarem al carrer i amb un deute per a tota la vida.

Davant aquesta situació de necessitat, ens enfrontem una realitat que no és una altra que la condemna a la marginació i exclusió social. Tenint en compte la important responsabilitat que tenen les entitats financeres sobre l'actual crisi, així com la substancial injecció de diners públics que han rebut, prop de 1650.000 milions d'euros, sense assumir cap responsabilitat social com a contrapartida. És la nostra obligació sol·licitar-los la condonació total del deute hipotecari aplicant d'aquesta manera la seva labor social a casos concrets i mostrant que les entitats bancàries com la seva són capaces d'oferir solucions raonables i factibles i de responsabilitzar-se socialment.

Als arguments exposats s'afegeix una creixent jurisprudència que està generant doctrina i està rebutjant els abusos que permet la normativa actual respecte a l'execució hipotecària i que entén que l'habitatge adjudicat a l'entitat financera és suficient per a saldar el deute pendent considerant que continuar amb l'execució comportaria un veritable abús de dret i un ús antisocial de les normes jurídiques. En aquest sentit es pronuncien els Jutjats de Primera Instància 8 de Valladolid i 3 d'Arenys de Mar, (interlocutòries número 2411/2009 de 27 de febrer i 38/2012 de 29 de febrer dels corrents). Estima el Tribunal de Valladolid que “en la mesura en què l'entitat financera ha posat l'habitatge executat a la venda per un preu molt superior respecte al valor pel qual ella mateixa li ho adjudica, continuar reclamant el deute suposaria un enriquiment injust. Aquest enriquiment és contrari a la bona fe i comporta un abús de dret, ja que s'està excedint de la finalitat de l'execució hipotecària, que és la satisfacció del crèdit.” En conseqüència, “l'adjudicació de l'habitatge per l'entitat financera suposa la plena satisfacció del crèdit; l'embargament per la seva part d'altres béns suposaria un enriquiment perjudicial per a l’executat.”

El Tribunal d'Arenys de Mar al·ludeix també a la desigualtat de les parts, i sosté que “mentre que per a l'entitat financera la cancel·lació del deute només té caràcter mercantil, per als executats representa una càrrega financera de gran magnitud vinculada a la satisfacció del dret a un habitatge digne.”

Especial esment mereixen les interlocutòries 111/2010 de 17 de desembre de l'Audiència Provincial de Navarra i la número 119/2011 de 16 de setembre de l'Audiència Provincial de Girona, que estableixen que aplicar la regulació de l'execució hipotecària sense tenir en compte la situació de crisi econòmica actual, suposaria eximir de responsabilitat a l'entitat financera que és qui va taxar l'immoble de manera irreal o especulativa.

Així mateix considera que la pretensió de l'entitat financera d'adjudicar-se l'habitatge i de seguir amb l'execució, constitueix un enriquiment injust i un exercici abusiu i antisocial del dret que l'ordenament jurídic no permet.

Totes dues resolucions **destaquen la doctrina dels actes propis**, per la qual, **s'entén que si l'entitat va taxar inicialment l'immoble en una quantitat determinada, ara en el moment de l'adjudicació l'ha d'incorporar en el seu patrimoni donant-li el mateix valor que llavors**. En el mateix sentit es pronuncien el Jutjat de Primera Instància núm. 3 de Torrejón de Ardoz (interlocutòria núm. 535/2009 de 10 de gener del 2012) i el Jutjat de Primera Instància núm. 1 de Mataró (interlocutòria 1268/2011 de 4 de febrer del 2012).

Finalment citar més jurisprudència a favor de la dació en pagament, de la condonació del deute i de tots i cadascun dels extrems exposats en aquest escrit: interlocutòria del Jutjat de Primera Instància núm. 5 de Lleida de 29 de desembre de 2011 (1895/2009), Provisió del Jutjat de Primera Instància núm. 5 d'Elx de 28 de juliol del 2011 (1937/08), Interlocutòria del Jutjat de Primera Instància núm. 3 de Vinaròs d'11 de març de 2011 (72/2011), Sentència de l'Audiència Provincial de Ciudad Real de 17 de gener de 2011 i Interlocutòria del Jutjat de Primera Instància núm. 44 de Barcelona de 4 de febrer del 2011 (224/2010).

Per tot l'anteriorment exposat, se sol·licita mitjançant el present escrit que considerin la condonació total del deute existent en concepte de principal, interessos i costes de procediment i procedeixin a la seva tramitació. En el cas que acceptessin la condonació total del deute, es procediria al lliurament de l'immoble sense posar cap mena de resistència deixant les claus del mateix a la seva sencera disposició. En cas contrari, ens veurem obligats a instar davant el Jutjat competent les accions necessàries per a fer valer la jurisprudència aquí citada i els nostres drets a tenir una segona oportunitat.

Per últim, és important recordar que es recorda que en cas de no procedir a realitzar la condonació del deute, actualment existeix el mecanisme de la Segona Oportunitat, previst en la Llei 25/2015, de 28 de juliol, de mecanisme de segona oportunitat, reducció de la càrrega financera i altres mesures d'ordre social, que permet l'exoneració total del passiu insatisfet. Per això, la no acceptació de la dació en pagament només pot retardar el compliment de la mateixa a través d'altres llits, amb les conseqüents despeses i costes legals que es deriven.

En cas de no rebre resposta per part de l'entitat, informem que la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca, de la qual som membres, està disposada a dur a terme accions de protesta pública per a denunciar l'actuació de nom entitat en el cas de nom hipotecat 1 i nom hipotecat 2, tal com ja ha realitzat amb anterioritat. Així mateix, s'estudiarà realitzar processos de denúncia pública conjunts, agrupant els membres de la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca que provinguin de la mateixa entitat financera.

A l'espera de les seves notícies,

Atentament,

Noms i Signatures

Núm. Telèfon