

Libro Verde de la PAH

Una guía básica sobre la PAH
Plataforma de Afectados por la Hipoteca

HIPOTECA



Sobre la PAH

- 4 ¿Qué es la PAH?
- 10 ¿Cómo participar en la PAH?
- 16 ¿Cómo funciona la PAH de Barcelona?



Fases del proceso de ejecución **HIPOTECARIA** y algunas indicaciones de actuación

- 26 Aclaraciones

- 29 1ª Fase: Has dejado de pagar o ves que pronto lo harás

- 40 2ª Fase: Inicio del procedimiento de ejecución hipotecaria

- 48 3ª Fase: Lanzamiento/desahucio y reclamación deuda

- 54 Anexo: Documentos Útiles para defender tus derechos ante el juzgado, la propiedad o tu Ayuntamiento



¿QUÉ ES LA PAH?

Un movimiento ciudadano

página 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.

Más de diez años después, podemos decir que la PAH es un movimiento ciudadano apartidista, articulado en más de 220 nodos en todo el Estado, en el que personas directamente afectadas y personas solidarias se organizan juntas para denunciar y cambiar esa situación. Durante estos más de 10 años nos hemos vuelto expertas en dar respuesta en temas de vivienda, ya no solo a problemas hipotecarios, sino también en alquiler y ocupación en precario.

La PAH lleva a cabo acciones en muchos campos diferentes (político, mediático, judicial, comunicativo, acompañamiento, entre otros) 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 las numerosas personas afectadas es consecuencia directa de políticas públicas encaminadas a convertir la vivienda en un negocio en lugar de asegurar que ésta sea un derecho garantizado por ley. A su vez, las entidades financieras y nuevos agentes como las SOCIMIs y los fondos de inversión (fondos buitres como *Blackstone*), en connivencia con el poder político, se han asegurado una legislación que los sobreprotege y han conseguido beneficios multimillonarios mediante la concesión de préstamos hipotecarios y venta de activos especulando con las viviendas de alquiler. Por ello, desde la PAH denunciaremos a la élite política y financiera como los principales culpables de la situación actual.

En realidad, todas las personas estamos afectadas por la vivienda: las políticas de vivienda que han promovido 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 a la precariedad.

Mientras tanto, el Gobierno nos recorta derechos básicos como sanidad o educación, para seguir rescatando a los responsables del desastre y promoviendo

nuevas burbujas como la del alquiler, dejando todavía más indefensa a la ciudadanía.

“La PAH es un espacio de encuentro, de apoyo mutuo y de confianza, en el que todas las personas pueden ayudar y ser ayudadas.”

Sin embargo, si bien es cierto que nos afecta a toda la ciudadanía, 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 o el alquiler, o se han visto obligadas a ocupar una vivienda de un banco, 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 desde el principio 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 embargadas por las entidades financieras para malvenderlas a fondos especuladores. Más de 10 años después, las demandas siguen vigentes y más necesarias que nunca. A ellas hemos añadido la exigencia de regular los precios de los alquileres, y otras reformas de la LAU -la Ley de arrendamientos urbanos- para conseguir alquileres asequibles.

Para conseguir estas medidas de mínimos, desde la PAH hemos lanzado diversas campañas. A continuación solamente las mencionamos.

- **Dación en pago**
- **Mociones a los ayuntamientos (multas y ampliación del parque de vivienda)**
- **Stop Desahucios**

- Acciones de negociación y presión en entidades financieras y fondos buitres
- ILP hipotecaria
- Escraches
- Obra Social
- ILP Vivienda - Ley 24/2015
- Ley Vivienda PAH
- 30% de vivienda asequible
- Realojos Dignos
- Vivienda Por Derecho

Podéis encontrar más detalles en nuestra web: www.afectadosporlahipoteca.com, o preguntando en cualquier asamblea.



¿CÓMO PARTICIPAR EN LA PAH?

*Implicación directa de todas las
personas que participamos*

página 10 a 15

A las reuniones de la PAH llegan personas afectadas que en muchos casos están asustadas, desinformadas o amenazadas por los bancos, grandes especuladores o prestamistas, o sin respuesta de las administraciones. Estas personas llegan deprimidas, con un gran sentimiento de culpa, 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 por 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 puede ayudar y ser ayudada. En la PAH podréis explicar vuestro caso en las asambleas, compartir vuestra situación personal y preguntar y resolver vuestras dudas, además de aprender, y con el paso del tiempo, ser capaces de enseñar y transmitir vuestra experiencia y conocimientos al resto de las compañeras. Escuchando a otras personas afectadas os daréis cuenta de que hay mucha gente en vuestra situación y que, si actuamos juntas, podemos conseguir cosas que estando solas sería 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 implica y lucha para solucionar su situación, pero también la de las 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 la PAH y sus propuestas.

Es muy importante darnos cuenta de 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 le resuelva el caso. 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.

La PAH es un espacio donde todas podemos participar y recibir ayuda, que necesita nuestra implicación activa en los tres frentes de lucha que hasta ahora nos han permitido conseguir victorias: presión a los bancos y

fondos buitres, presión a las administraciones y presión a los partidos políticos.

En consonancia con lo anterior, para conseguir nuestros objetivos organizamos acciones, talleres sobre cómo negociar con los bancos y las administraciones, entregar la dación en pago, entregar documentos en los juzgados, recoger firmas, recuperar viviendas, manifestaciones...

La PAH es apartidista (no apoyamos a ningún partido político), **gratuita** (no cobramos nada a nadie), **asamblearia** (lo decidimos todo entre todas), **transversal** (cabemos todas sin distinciones de raza, religión, sexo, edad, origen...), **feminista** (somos un movimiento liderado por mujeres que luchan por sus derechos), y en el que practicamos la **desobediencia civil pacífica**, ya que tenemos toda la legitimidad de desobedecer las leyes que protegen al especulador y se ceban en el vulnerable, y el **asesoramiento colectivo** (compartimos conocimiento entre todas). La PAH hace política, pero desde la calle, no desde las instituciones.

La PAH de Barcelona no recibe subvenciones, ni aportaciones de ONGs, sindicatos o de ningún otro colectivo, y no cobra cuotas de ningún tipo. **La PAH de Bar-**

celona se auto financia exclusivamente vía la venta de merchandising, algunas presentaciones remuneradas y donaciones privadas que se pueden realizar a la cuenta ES59 1491 0001 2820 2195 9529. Si puedes, ayúdanos con una aportación.

Por todo esto, es importante que te impliqués en la PAH. Puedes contactar con nosotras a través de nuestro correo lapahdebarcelona@gmail.com o directamente en las asambleas preguntando a las compañeras.

No te preguntes solamente qué puede hacer la PAH por ti, pregúntate también qué puedes hacer tú por la PAH.

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!



Si Se Puede!



Asamblea PAH



¿CÓMO FUNCIONA LA PAH DE BARCELONA?

Grupos y reuniones

página 16 a 25

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 abierta a todas las personas que quieran participar. Para las otras reuniones de grupos de trabajo y comisiones recomendamos consultar el calendario de la PAH Barcelona que se encuentra en el local, el calendario de la web, así como apuntarse a la lista de correo (dejando tu e-mail en las reuniones de acogida o en el mismo blog).

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, nos dividimos en **3 grupos: de**

bancos, de alquiler y de ocupación. En el **grupo 1** se explican las fases del proceso de ejecución hipotecaria y qué se puede hacer en cada una de ellas; en el **grupo 2** el proceso de impago de alquiler o rescisión del contrato y cómo actuar en caso de desahucio por alquiler; y en el **grupo 3** se asesora a familias que están ocupando una vivienda de forma precaria y quieren regularizar su situación. Las personas afectadas exponen su caso y preguntan sus dudas. Es un momento clave para escuchar, aprender y, muy importante, darnos cuenta de 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 a hacer frente a la situación que se está viviendo.

Además de todo el conocimiento que se adquiere en las asambleas, también **disponemos de muchos documentos útiles** en la web de la PAH:

- www.afectadosporlahipoteca.com/documentos-utiles
- www.pahbarcelona.org/

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, entre todas decidimos y organizamos las acciones a realizar y coordinamos las acciones propuestas por los grupos de acciones colectivas. Además de coordinarnos para paralizar todos los desahucios de la semana.

Entrega de fichas

Lunes y martes de 18 a 20:30h

La gente afectada que decide implicarse en la PAH debe rellenar una ficha personal que facilitará poder realizar un seguimiento del caso. Además, nos es útil para hacer informes periódicos sobre la problemática. La ficha se le entregará después de asistir a varias reuniones.

Reuniones de acciones colectivas

Consulta calendario

Hemos constatado que el resultado de las negociaciones con los bancos, fondos buitres, grandes propietarios y administraciones depende de la presión ciudadana que ejerzamos, ya que siempre intentan saltarse



Asesoramiento colectivo

las leyes actuales que les obligan a ofrecer alquileres sociales o paralizar desahucios de unidades de convivencia vulnerables. En el caso de que no exista una ley que nos proteja, solo conseguiremos garantizar nuestro derecho a una vivienda con una presión constante. En estas reuniones se planifican acciones colectivas de casos avanzados y/o encallados (éstas se calendarizan en la Asamblea de la PAH). Por ello, además de estar bien asesoradas, en muchos casos será necesario organizar acciones de denuncia y visibilización de las prácticas abusivas que ejercen bancos, administraciones, grandes propietarios y fondos de inversión para arrebatarnos nuestro derecho a tener una vivienda digna.

Grupo Ayuda Mutua

Consulta en la asamblea

Trata el aspecto emocional de quien lo necesite en terapia nutricional grupal, con personas voluntarias de Psicología Sense Fronteres. Se realizan reuniones semanales.

Obra Social

Consulta el calendario

La Plataforma 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, fondos buitres, grandes propietarios, Servicios Sociales, oficinas de vivienda, presentamos escritos en los juzgados... pero cuando todo esto 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 solo es legítima, sino necesaria. Así, con la campaña *Obra Social de la PAH*, en Catalunya hemos recuperado 23 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 Madrid, y hemos realojado a más de 2.000 personas. En Barcelona conseguimos el realojo digno a las familias de *ImPAHrables13*, que era el 13º edificio recuperado para familias en Catalunya. Y actualmente estamos en negociación con el fondo de inversión Norvet, donde 6 familias siguen realojadas en el edificio *Aragó477* y exigimos alquileres sociales. Seguimos trabajando de forma colectiva para garantizar el derecho a techo, tanto con recuperaciones individuales como colectivas.

Para su funcionamiento, fuera de las asambleas, la PAH se estructura en diferentes comisiones. Estas son autonómicas y tienen carácter estable, pero hay otras que se crean puntualmente para responder a las necesidades del colectivo. Estas son:

Comisión Comunicación y Prensa

Esta comisión se encarga de redactar comunicados, informar por correo electrónico y redes sociales de las campañas y de las acciones de la PAH Barcelona. Además se encarga de establecer y mantener las relaciones con la prensa.

Comisión “xerrades” (charlas)

Es la que se encarga de dar respuesta a las peticiones que nos llegan por correo u otros canales para hacer charlas sobre la PAH y su funcionamiento y conocimiento, tanto en entidades, escuelas, jornadas divulgativas...

Comisión jurídica

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

Stop Desahucios

Recopila y difunde los desahucios que se nos notifican. Además, coordina las acciones de paralización de los desahucios, negociación con los Mossos y las comitivas judiciales.

Comisión finanzas

Controla las cuentas de la PAH de Barcelona y existencias de los diversos productos para venta.

Comisión dinamización y asesoramiento

Encargada de facilitar y dinamizar las diferentes asambleas y de la elaboración de las actas. También gestiona el asesoramiento colectivo de los lunes.

Comisión de acciones

Encargada de apoyar en la organización de las diferentes acciones de presión y denuncia que realiza la PAH de Barcelona.

Comisión de merchandising

Encargada de vender las camisetas y otros artículos de Merchandising con los que se financia la actividad de la PAH de Barcelona.

Comisión de fiestas y otras celebraciones

Si algo sabemos hacer bien en la PAH de Barcelona es el celebrar cada pequeña y gran victoria y el dotarnos de espacios para conocernos y cuidarnos. Esta comisión se encarga de la organización de todos estos momentos.



FASES DEL PROCESO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA Y ALGUNAS INDICACIONES DE ACTUACIÓN

Aclaraciones

página 26 a 28



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 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 solidarias.

2) Apoyo mutuo: nunca más estarás solo/a.

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

- 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 hijos/as no heredarán la deuda.
- No te pueden expulsar del país por dejar de pagar.
- El desahucio no se produce de manera inmediata, es un procedimiento largo.
- No has hecho nada malo, no eres un/a delincuente.
- Es un proceso largo, no desesperes.
- Tienes derechos.



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

Consejos y negociación

página 29 a 39

Te encuentras en esta primera fase si:

- Has dejado de pagar o ves que pronto lo harás.
- No se ha iniciado el Procedimiento de Ejecución Hipotecaria, no tienes demanda.
- 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 tengas 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.
- Tenéis que saber que en Catalunya, gracias a la fuerza colectiva de la PAH, fuimos capaces de cambiar leyes injustas mediante la recogida de firmas; prueba de ello es la Ley 24/2015 que, en caso de ser familia vulnerable y que no podáis seguir pagando vuestra hipoteca, os podéis acoger y obligar al banco a ofreceros un alquiler social en caso de ejecución hipotecaria o dación (Sigue leyendo este manual).
- Primero cubrid las necesidades básicas de la familia: comida, servicios básicos, atención a los niños/as... vuestras vidas valen más que un piso.

- Sacad todo el dinero de la entidad bancaria donde tenéis la hipoteca y cambiad las domiciliaciones. Los bancos suelen cobrar las cuotas impagadas de la cuenta sin avisar ni esperar la autorización judicial. Si necesitáis tener una cuenta, podéis abrirla en otra entidad.
- 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. Con la nueva ley de crédito inmobiliario 5/2019, dependiendo de si se está en la primera mitad del préstamo hipotecario o en la segunda, las cuotas impagadas para iniciar el proceso de ejecución varían de 12 cuotas o el 3% del valor del préstamo impagado en la primera mitad, a 15 cuotas o el 7% del valor en la segunda mitad. Así que tenemos que estar alertas de no regalarle dinero al banco.
- Las refinanciaciones, carencias y novaciones acostumbra a suponer cambios perjudiciales para nosotras (inclusión de nuevas personas en la escritura, variación a la baja del valor de tasación a efectos de subasta, cambios al alza de interés, gran aumento

de las cuotas una vez finalizado el tiempo de carencia, más años de hipoteca, etc.). Por lo tanto, mucho cuidado, es necesario leer bien en casa lo que nos ofrecen, antes del momento 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 solo estés alargando una agonía que termine aumentando la deuda.

- Nunca firmes nada sin supervisión. Por ley te han de facilitar cualquier documento 72 horas antes (3 días).

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 es 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, por lo tanto, 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 conceder 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 acogerse 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 22.558,77 euros brutos anuales (2020) 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 la haya puesto en situación de especial vulnerabilidad. O ser familia numerosa,

monomarental con dos hijos, familia con un miembro con una discapacidad superior al 33% o dependencia declarada, o con un menor de tres años, o deudor mayor de 60 años.

5. Destinar más del 50% de los ingresos de la familia al pago de la cuota de la hipoteca (40% en algunos casos).
6. En caso de existir otros cotitulares o avalistas, éstos también deben cumplir los requisitos.

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

1. Ir a Servicios Sociales y solicitar un informe que acredite nuestra situación.
2. Ir a Ofideute: oficina de mediación de la Generalitat entre personas afectadas y bancos y de asesoramiento sobre deuda hipotecaria. La podrás encontrar en la sede de la Agència de l'Habitatge de Catalunya (C/Diputació, 92) o en cualquier oficina del Consorci de l'Habitatge.

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.



Acción de denuncia



2a fase: INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Aclaraciones y pasos a seguir

página 40 a 46

ACLARACIONES



- Antes de iniciarse el procedimiento nos envían un burofax que informa de la cantidad de deuda que nos reclaman y nos dan un plazo para el pago.
- En el caso de no pagar la deuda que reclama el burofax, nos llegará a casa lo que llamamos el “tocho”, que es la demanda de Ejecución Hipotecaria.
- Con la llegada de la demanda, el juzgado nos da 10 días para pagar u oponerse. La deuda reclamada no son solo las cuotas impagadas, sino también los intereses de mora y las costas judiciales.
- 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.
- Con la recuperación de la Ley 24/2015 en Ca-

talunya, TODA familia vulnerable que no haya podido hacer frente a su hipoteca, con esta ley el banco está obligado a hacer un alquiler social según los ingresos de la familia si se formaliza la dación en pago o si se produce la subasta y se procede al desahucio. Consulta los documentos útiles de la web, apartado hipoteca: www.pahbarcelona.org/es/documentos-utiles-hipoteca/

- 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 70% supera nuestra 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.



1) Una vez que recibimos el “tocho”, tenemos 3 días para dirigirnos al juzgado que nos corresponda y solicitar abogada/o y procurador/a de oficio y la justicia gratuita. Aunque es mejor hacerlo en los 3 primeros días, podemos solicitarlo en cualquier momento del procedimiento.

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

- Nos permite ganar 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 utilizar los documentos que hay en el apartado de documentos para la acción en los juzgados, en el apartado de Hipoteca > Documentos útiles de la web.

- 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 recurrir la denegación (ver modelo disponible en la web).

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

- Presentar solicitud de dación en pago y alquiler social de la Ley 24/2015.
- Técnica de gradualidad, presionar de menos a más: acciones, medios de comunicación, acampadas...
- Debes de saber que si optas por la dación en pago y alquiler social vía Ley 24/2015 tienes diferentes documentos útiles para hacerla efectiva. Incluso multando al banco hasta 90.000 euros por no hacerte la oferta de alquiler social.

3) Acudir a la Administración Pública para solicitar sus servicios y para dejar constancia de nuestra situación:

- Servicios Sociales.
- Ofideute.
- Oficinas d'Habitatge: importante que les solicites el Informe de Riesgo de Exclusión Residencial.
- Ayuntamiento.
- Presentar escritos de la PAH en los juzgados.

Una vez se produce la subasta y el banco se adjudica la propiedad, ya no podemos solicitar la dación en pago. El piso pasa a ser del banco, por lo tanto, lo que podremos solicitar a partir de entonces es la condonación de la deuda restante.



Stop Desahucios



3a fase: LANZAMIENTO/DESAHUCIO Y RECLAMACIÓN DE DEUDA

Aclaraciones y pasos a seguir

página 47 a 53

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 esta cantidad hay que sumarle los intereses de mora y costas judiciales.
- La subasta no implica ni desahucio ni embargo de nómina inmediatos, 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 aparecemos en los registros de morosidad, como el ASNEF (Asociación Nacional de Establecimientos Financieros de Crédito).
- Gracias a las acciones de la PAH, el Ayuntamiento ya no nos puede reclamar el pago de la plusvalía (impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana).

- Tampoco nos pueden cobrar el IRPF en la declaración de renta anual, con independencia de la cantidad de la adjudicación.
- Con la recuperación de la Ley 24/2015 podemos oponernos al desahucio y conseguir un alquiler social. Es importante estar bien asesoradas y no firmar nada sin consultarlo con las compañeras.



1) Solicitar abogado/a y procurador/a de oficio y justicia gratuita.

2) Presentar recursos:

- 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. Hay al menos tres recursos posibles para intentar parar un desahucio. Los encontrarás todos en la web de la PAH:
 - a. Recurso basado en la solicitud de suspensión del desahucio por falta de la oferta de alquiler social de la Ley 24/2015.
 - b. Recurso de reposición si nos deniegan la solicitud de suspensión del procedimiento mediante el recurso anterior.
 - c. 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.

d. Recurso basado en jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos, solicitando la suspensión del desahucio hasta que intervenga la Administración Pública y nos busque un realojo.

e. Recurso basado en la Ley 1/2013, con el que, si cumplimos ciertos requisitos, podemos aplazar el desahucio hasta mayo del 2024. ¡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 de vulnerabilidad que se enumeran a continuación:

Requisitos económicos:

- La familia debe cobrar menos de 22.558,77 euros brutos anuales (2020), en los que se haya producido una alteración significativa de las circunstancias económicas en los cuatro años anteriores. En los casos de hijos a cargo, personas con discapacidad, enfermedad grave que incapacite, esta cantidad podrá ser superior.

- Que la cuota hipotecaria supere el 50% de los ingresos (40% en algunos casos) y que se trate de vivienda única y habitual.

Uno de estos requisitos de vulnerabilidad: ser familia numerosa, monomarental con al menos un hijo a cargo, unidad familiar con un un menor, un miembro con una discapacidad o dependencia declarada, unidad familiar con el deudor en paro, un miembro haya sido víctima de violencia de género o deudor mayor de 60 años.

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 la Mesa de emergencias sociales.

7) Después del 4 de julio de 2014, todas las ejecuciones hipotecarias o daciones en pago están exentas

de pago del IRPF y la plusvalía. En el apartado “kit fiscal” de la web de la PAH encontrarás los documentos para solicitarlo a tu Ayuntamiento y a Hacienda.

8) Quienes hayan sufrido una dación en pago o ejecución hipotecaria después del 4 de julio de 2010 pueden solicitar la devolución del dinero pagado en concepto de plusvalía y/o IRPF. Encontrarán el documento para hacerlo en el mismo apartado “kit fiscal”.

Importante: acércate a tu PAH más cercana, ¡juntas sí se puede! Hemos conseguido parar miles de desahucios y conseguido firmar centenares de alquileres sociales en estos años. No desesperes.

Lo fundamental es participar en la PAH Barcelona, en sus asambleas de bienvenida de los lunes, las de coordinación de los martes y en las diversas acciones.

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.



Anexo: DOCUMENTOS ÚTILES

***Defiende tus derechos ante el juzgado,
la propiedad o tu Ayuntamiento con los
Documentos Útiles de la PAH de libre
disposición.***

página 54 a 57

Documentos útiles adaptados a la Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética en Cataluña.

Hipoteca



Ejecución Hipotecaria

Propiedad:

- 1.1.A Solicitud dación en pago con alquiler social obligatorio
- 1.1.B Solicitud de alquiler social en caso de ejecución hipotecaria
- 1.1.C Solicitud de renovación de alquiler social

Juzgado:

- 1.2.A Recurso para la suspensión de lanzamiento por falta de oferta de alquiler social en caso de ejecución hipotecaria

Ayuntamiento:

- 1.3.A Denuncia por falta de oferta de alquiler social en caso de ejecución hipotecaria

Renovación Alquiler Social

Propiedad:

- 2.1.A Solicitud de renovación de alquiler social

Juzgado:

- 2.2.A Recurso para la suspensión de lanzamiento por falta de oferta de alquiler social en caso de renovación de alquiler social

Ayuntamiento:

- 2.3.A Denuncia por falta de oferta de alquiler social en caso de renovación de alquiler social

Otros documentos



Servicios Sociales: Solicitud informe de riesgo exclusión residencial

Modelo de garantía de suministros básicos

Tabla Indicadora de Renta (IRSC) 2015 por a la Ley 24/2015



#VictoriaAPPxLAGBA44

¡Si Se Puede!



**PLATAFORMA
DE AFECTADOS
POR LA HIPOTECA**



¡SI SE PUEDE!

LA PAH

www.afectadosporlahipoteca.com

facebook.com/afectadosporlahipoteca

twitter @La_PAH

PAH Barcelona

www.pahbarcelona.org

facebook.com/PAHBarcelona

twitter @PAH_BCN

Reuniones de acogida los lunes a las 18:00h

Asamblea PAH BCN los martes a las 18:00h

Calle Leiva 44, Barcelona

Versión 2020