MOCIÓ INSTANT AL GOVERN DE L'ESTAT A MODIFICAR LA LLEI HIPOTECÀRIA AMB LA FINALITAT DE REGULAR LA DACIÓ EN PAGAMENT I ADOPTAR LES MESURES NECESSÀRIES PER EVITAR ELS DESNONAMENTS PER MOTIUS ECONÒMICS I GARANTIR EL DRET A L'HABITATGE

Donat que, abans de l'esclat de la crisi les entitats financeres van facilitar préstec per damunt del valor de l'habitatge a milers de famílies que comprometien més del 50% dels seus ingressos i amb uns terminis cada vegada més llargs, cosa que ha contribuït a generar un dels sobre endeutaments privats més alts del món.

Donat que segons les dades oficials publicades el 27 de Desembre de 2012 pel Consell General del Poder Judicial, entre gener i setembre de 2012 es van produir 49.702 llançaments notificats per serveis comuns i 76.724 llançaments acordats per jutjats de 1a instància. Són les dades fins al tercer trimestre del 2012, de manera que encara falta per conèixer el 4t trimestre per saber les dades del que ja sabem que ha estat el pitjor any en matèria de desnonaments a Espanya.

Donat que quan això succeeix les famílies i persones afectades no solament s'enfronten a la pèrdua del seu habitatge, sinó també a una condemna financera de per vida: l'entitat bancària interposa una demanda i s'inicia el procés d'execució hipotecària que finalitza amb la subhasta de l'immoble. Si la subhasta resta deserta (cosa que en el context actual de crisi succeeix en el 90% del casos), amb la llei vigent l'entitat bancària s'adjudica l'habitatge pel 50% del valor de taxació i continua reclamant el pagament del deute restant, més els interessos i els costos judicials, a les persones en situació d'insolvència, mitjançant l'embargament de nòmines, comptes, etc., així com embargaments als avalistes. És a dir, a més de perdre el seu habitatge, milers de famílies i persones s'enfronten a una condemna financera de per vida que es tradueix en una condemna a l'exclusió social i a l'economia submergida.

Donat que aquesta legislació que permet que les entitats financeres s'adjudiquin els habitatges pel 50% del valor de taxació no solament és anòmala i no té comparativa amb les legislacions d'altres països del nostre entorn, sinó que a més era desconeguda per les famílies quan van signar els contractes hipotecaris. Aquest fet se suma a la publicitat enganyosa amb la qual es va comercialitzar la majoria d'aquestes hipoteques, a la sobrevaloració en les taxacions i al llenguatge de difícil comprensió utilitzat en els contractes que ara es descobreix que en molts casos amagaven tot tipus de clàusules abusives, com és el cas de les clàusules "terra".

Donat que considerem inadmissible i totalment injust que en un Estat social i democràtic de dret totes les conseqüències de la crisi recaiguin sobre la part més vulnerable del contracte hipotecari i, en canvi, les entitats financeres, en bona mesura responsables de l'actual crisi, rebin ajudes milionàries que surten dels impostos i pressupostos públics, sense haver d'assumir cap responsabilitat, al mateix temps que continuen generant milers de milions de beneficis anuals.

Donat que estem davant d'un conflicte social que cada dia afecta a més famílies i que es concreta en l'àmbit local, ja que és als ajuntaments en un moment de crisi econòmica com l'actual on es dirigeixen majoritàriament les persones i famílies afectades a la recerca d'ajuda.

Donat que actualment diverses forces polítiques, entitats i moviments socials estan reclamant la modificació de la regulació hipotecària incorporant la figura de la dació en pagament, de forma que el deutor quedi alliberat de la totalitat del deute hipotecari amb el lliurament de l'habitatge al banc creditor.

Donat que en un primer moment un jutjat de primera instància de la localitat de Lizarra i recentment l'Audiència Provincial de Navarra ha dictat una resolució en la qual considera "suficient" la devolució d'una propietat per cancel·lar un deute contret amb una entitat bancària, i que ha considerat la pretensió de cobrar més enllà del valor de la propietat com a "moralment rebutjable". Amb aquesta resolució judicial queda obertament qüestionada la Llei hipotecària espanyola que no preveu el dret de dació per algú que no pot pagar la hipoteca.

Donat que aquesta sentència, tot i no crear jurisprudència, obre la porta a una de les peticions més reivindicades durant els últims anys pels col·lectius de titulars d'hipoteques, amb l'esperança que es modifiqui la normativa actual i, com passa en d'altres països, es pugui saldar el deute amb el retorn del bé hipotecat.

Donat que davant d'aquesta situació comencen a obrir-se pas resolucions judicials que estableixen que l'adjudicació de l'habitatge pel banc cancel·la la totalitat del crèdit hipotecari. D'aquesta manera, les famílies perden la casa però almenys no han de carregar amb un deute de per vida.

- Acte de l'Audiència de Navarra de 7 desembre 2010
- Sentència de l'Audiència de Ciudad Real de 17 gener 2011
- Acte del Jutjat de Primera Instància de Barcelona de 4 febrer 2011
- Acte del Jutjat de Primera Instància de Vinaròs de 11 març 2011
- Acte de l'Audiència de Girona de 16 setembre 2011
- Providència del Jutjat de Primera Instància d'Elx de 28 juliol 2011
- Acte del Jutjat de Primera Instància de Lleida de 29 desembre 2011
- Acte del Jutjat de Primera Instància de Torrejón de Ardoz de 10 gener 2012
- Acte de l'Audiència Provincial de Còrdova de febrer 1, 2012
- Acte del Jutjat de Primera Instància de Mataró de 4 febrer 2012
- Acte del Jutjat de Primera Instància d'Arenys de Mar de 22 febrer 2012
- Acte del Jutjat de Primera Instància de Valladolid de 27 febrer 2012
- Acte del Jutjat de Primera Instància de Figueres de 12 d'abril de 2012
- Acte del Jutjat de Primera Instància de Terrassa de 28 maig 2012

Considerant que tot el que aquí s'ha exposat vulnera l'actual marc jurídic, ja que el dret a l'habitatge és un mandat constitucional:

- Es vulnera l'article 25 de la declaració universal dels drets humans, que diu: "Tota persona té dret a un nivell de vida adequat que li asseguri, així com a la seva família, la salut i el benestar, i especialment l'alimentació, el vestit, l'habitatge, l'assistència mèdica i els serveis socials necessaris".

- Es vulnera l'article 11 del Pacte Internacional de Drets econòmics, socials i culturals, on diu que l'estat està obligat a fer tot el possible per impedir els desallotjaments forçats per motius econòmics. I que en cas de no evitar-los, ha de vetllar perquè es compleixin totes les garanties processals i un reallotjament digne i adequat per a les famílies. Espanya va signar i ratificar aquest pacte, per la qual cosa està obligada a respectar-ho.

- Es vulnera l'article 47 de la Constitució Espanyola, que diu literalment: "Tots els espanyols tenen dret a un habitatge digne i adequat. Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per fer efectiu aquest dret, regulant la utilització del sòl d'acord a l'interès general per impedir l'especulació".

- Es vulnera l'article 33, que limita clarament el dret a la propietat privada al compliment de la seva funció social (i que a dia d'avui s'incompleix sistemàticament en els pisos buits acumulats per bancs i caixes), o en l'article 24 que garanteix la tutela judicial (vulnerat en els processos d'execucions hipotecàries on es produeix uns clara indefensió).

Considerant que tot el que aquí s'ha exposat depèn bàsicament d'una normativa de competència estatal, però que els seus efectes dramàtics es concreten en l'àmbit municipal, perquè és als ajuntaments on s'adrecen majoritàriament les persones i famílies afectades en cerca d'ajuda. Així, els ajuntaments es converteixen en doblement perjudicats: en primer lloc perquè es vulneren els drets fonamentals de la seva població; en segon lloc, perquè en ple context de crisi i fortes retallades socials, quan els recursos són més escassos que mai, reben totes les peticions d'ajut de les persones i famílies empobrides.

Considerant que la pèrdua de l'habitatge priva a l'individu o la família de tota residència i que, a la vegada, la manca de residència exclou de tota via administrativa, amb la conseqüència de la pèrdua de drets, impedint a les persones afectades realitzar-se tant professional com familiarment.

Considerant que, com a conseqüència de l'esmentat anteriorment, els desnonaments –encara més quan suposen el manteniment d'un deute en forma de condemna financera– impliquen alts nivells d'inseguretat i considerant que els ajuntaments tenen la responsabilitat de garantir els drets dels seus ciutadans.

Considerant que al març de 2012, pressionat per l'alarma social que van despertar les milers d'execucions hipotecàries, el Govern va aprovar un Reial decret-llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos. Aquestes mesures incloïen un codi de bones pràctiques per a les entitats financeres que va despertar una forta expectativa, en la mesura que, quan va ser anunciat pel Govern, va ser presentat com la possibilitat d'acollir la dació en pagament. Però si llegim amb detall la versió final del decret és que molt poca gent es pot acollir a ell, i la dació només és l'última de les possibilitats.

Considerant que el Reial decret llei 27/2012, de 15 de novembre, de mesures urgents per reforçar la protecció als deutors hipotecaris aprovat pel Govern ha tingut a la pràctica la mateixa repercussió i ineficàcia que l'aprovat al mes de març.

Per a tot això, proposem que el Ple Municipal de Sitges adopti els següents acords:

Primer.- Demanar al Govern central que, tal i com ve proposant la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca i d'altres organitzacions socials, aprovi una modificació de la regularització hipotecària que inclogui la figura de la dació en pagament, de manera que, en els casos de residència habitual, si el banc executa l'hipoteca i es queda amb l'habitatge, la totalitat del deute (principal, més interessos i despeses judicials) quedi liquidada, tal i com succeeix en altres països de la UE o als EEUU. A més ha de garantir també, amb efectes retroactius, que quedi condonat el deute dels qui ja han patit el desnonament en el marc d'una execució hipotecària.

Segon.- Instar al Govern a aprovar una moratòria o implementar les mesures necessàries per paralitzar el desnonaments de les famílies i persones en situació d'insolvència sobrevinguda i involuntària. Pels milers de desnonaments ja produïts, que s'aprovin amb caràcter d'urgència mesures destinades a posar immediatament els milers de pisos buits d'aquests embargaments a disposició de les persones desnonades i sense recursos en règim de lloguer social, no superant el 30% de la renta familiar disponible.

Tercer.- Més enllà de les mesures de competència estatal, aquest ajuntament es compromet a emprendre mesures a nivell municipal per minimitzar els efectes dels desnonaments i donar suport a les famílies i persones afectades, com:

- Fer a través de l'Oficina Local d'Habitatge el servei de seguiment de la situació global de l'habitatge a Sitges, inclosos els processos d'execució hipotecària i desnonaments.
- Reforçar la coordinació entre els serveis d'habitatge i serveis socials de l'Ajuntament, realitzant reunions mensuals sobre les problemàtiques derivades de l'habitatge.
- Que se centralitzi des de l'OLH la mediació del servei Ofideute de la Generalitat de Catalunya, i que des de la OLH es faci directament el seguiment, l'assessorament i la negociació amb bancs i caixes per trobar alternatives que no comportin la negació del dret a l'habitatge a les famílies o persones en aquells casos en què no actuï el servei Ofideute.
- Seguir informant sobre el servei que ofereix Ofideute en matèria d'assessorament legal i mediació amb els bancs i caixes per trobar alternatives que no comportin la negació del dret a l'habitatge.
- Establir un protocol d'actuació d'urgència per tal de trobar solucions als casos de famílies desnonades a través d'habitatges de lloguer social, d'acord amb les possibilitats econòmiques de les persones afectades.
- Establir un pla personalitzat d'impostos per a les persones que no en puguin fer front en els terminis previstos.
- Crear i posar en marxa un pla especial d'ajudes socials: alimentació, ajuts de lloguer, beques de menjador, llibres i material escolar, entre altres ajudes d'urgència.
- Donar suport a la formació a l'hora de cercar feina, mantenint com a mínim els cursos i les places actuals que s'ofereixen des de l'IMET i ampliant-les en la mesura que sigui possible.
- Exigir a les entitats financeres, a totes elles, la paralització dels desnonaments d'habitatge habitual per insolvència sobrevinguda fins que entri en vigor un nou marc legal. Les entitats bancàries han de propiciar que les promocions d'habitatges buits de la seva propietat puguin formar part d'una oferta municipal d'habitatges de lloguer social.

- Afavorir, en la mesura del possible, la creació d'un parc públic de lloguer social amb habitatges de titularitat pública.
- Bonificar al 100% la quota tributària de l'impost de plusvàlua per a les persones afectades que pateixin la pèrdua del seu habitatge en subhasta i per a aquelles persones que aconsegueixin la dació del seu habitatge en pagament del deute, en aquells supòsits que la Llei ho permeti i atenent al criteri de "capacitat econòmica dels subjectes obligats".
- Creació i suport de protocols d'actuació de serveis socials en casos de desnonament, i col·laboració per tal de sol·licitar al jutge la suspensió del desnonament quan aquest sigui per motius econòmics i es refereixi a l'habitatge únic i habitual.
- Posar en marxa iniciatives davant les entitats financeres que mantinguin els desnonaments, entre elles la retirada dels seus dipòsits.
- Garantir des d'aquest Ajuntament el dret a l'objecció per motius de consciència per aquells policies locals que es neguin a col·laborar en els processos de desnonaments de les famílies de la nostra vila.

Quart.- Demanen a aquest Ajuntament que garanteixi la INSCRIPCIÓ AL PADRÓ MUNICIPAL de totes les persones que ho sol·licitin atenent les següent consideracions:

a) Tant l'article 15 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del Règim Local (modificat per la Llei 4/1996, de 10 de gener) com l'article 54 del Reglament de Població i demarcació territorial de les entitats locals (en la redacció tat per Reial Decret 2612/1996 de 20 de desembre, pel qual es modifica el que disposa l'anterior Reial Decreto1690/1986, de 11 de juliol) assenyalen taxativament que "Tota persona que visqui a Espanya està obligada a inscriure's en el padró del municipi on resideix habitualment".
b) Per mitjà de la Resolució de 4 juliol 1997 conjunta de la presidenta de l'Institut Nacional d'Estadística i del director general de cooperació territorial, es dicten les instruccions tècniques als ajuntaments sobre l'actualització del Padró municipal, en què es disposa, entre d'altres coses, que "El Padró és el registre administratiu que pretén reflectir el domicili on resideixen les persones que viuen a Espanya. El seu objectiu és, per tant, deixar constància d'un fet, de manera que, en un principi, no ha de resultar distorsionat ni pels drets que puguin o no correspondre al veí per residir en aquest domicili (...)", que "la possibilitat que l'Ajuntament sol·liciti del veí el títol que legitimi l'ocupació de l'habitatge (Article 59.2 del Reglament) no atribueix a les administracions locals cap competència per jutjar qüestions de propietat "i que aquest títol pot "fins i tot, no existir en absolut (cas de l'ocupació sense títol d'una propietat aliena, sigui pública o privada). En aquest cas últim supòsit, el gestor municipal hauria de comprovar per altres mitjans (informe de Policia local, inspecció del propi servei, etc.) que realment el veí habita en aquest domicili, i en cas afirmatiu inscriure'l en el padró, amb completa independència que el legítim propietari exerceixi els seus drets davant les autoritats o tribunals competents, que mai seran els gestors del Padró.
c) La Llei 30/92, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, disposa en el seu art. 42 l'obligació de l'administració de dictar resolució expressa en tots els procediments, a notificar-la, i a respectar els terminis establerts, i en els articles 74 i 75 a impulsar el procediment i actuar amb celeritat, igualment, assenyala en el seu art. 53.2, que "el contingut d'aquests actes s'ha d'ajustar al que disposa l'ordenament jurídic i ha de ser determinat i adequat als fins d'aquells", i en l'art. 54 que tots els actes que responguin a una sol·licitud d'iniciació com les delimitades en l'art. 70 "s'han de motivar, amb referència succinta de fets i fonaments de dret".

Cinquè.- Sol·licitar als jutjats de Vilanova i la Geltrù que faci arribar mensualment a l'Oficina Local d'Habitatge i als grups municipals una relació estadística dels processos judicials que podrien finalitzar amb el llançament de les persones demandades, així com també faci arribar a l'Oficina Local d'Habitatge i als Serveis Socials una relació detallada dels processos judicials que podrien finalitzar amb el llançament de les persones demandades.

Sisè.- Declarar abusives les clàusules que en el contracte hipotecari fixin un límit a la variació a la baixa del tipus d'interès variable contractat.

Setè.- Garantir als afectats l'accés a la justícia gratuïta per poder defensar-se en els processos d'execució d'hipoteca.

Vuitè.- Demanar l'ampliació dels criteris d'inembargabilitat per tal de protegir les famílies amb rendes més baixes. Ampliar el percentatge fins a dues vegades i mitja el Salari Mínim Interprofessional amb l'objectiu

que les persones que tenen una hipoteca i no en poden fer front no es vegin abocades a l'exclusió social i a la pobresa.

Novè.- Convocar, a través de l'Oficina Local d'Habitatge, als directors de bancs i caixes que operen en el municipi per tal d'instar-los a fer totes les actuacions possibles per evitar les execucions hipotecàries, així com als administradors de finques als efectes de rebre informació sobre l'estat d'impagament dels contractes de lloguer i intentar acordar sistemes que permetin la moratòria dels processos de desnonament. En aquestes reunions hi seran convocats els diversos grups polítics amb representació en el Ple, juntament amb les entitats locals que treballen amb persones amb risc d'exclusió i que manifestin la seva voluntat d'assistir-hi.

Desè.- Que l'Ajuntament de Sitges deixi de treballar amb aquells bancs i/o caixes que realitzin execucions hipotecàries a la nostra vila.

Onzè.- Fer difusió de les ajudes en matèria d'habitatge que actualment es poden tramitar o que es tramitaran en un futur a l'Oficina Local d'habitatge, tant les ajudes de lloguer (de l'Estat espanyol i de la Generalitat de Catalunya), on existeix una prestació específica per a situacions d'especial urgència per al pagament del lloguer o de les quotes d'amortització hipotecària en situacions especials, així com crear la borsa d'habitatge de lloguer per tal d'oferir uns preus de lloguer inferiors als del mercat.

Dotzè.- Donar trasllat d'aquests acords a la Comissió d'Habitatge del Congrés dels Diputats, a la Mesa del Parlament de Catalunya, a la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca, a les associacions veïnals del municipi i a la Confederació d'Associacions Veïnals de Catalunya (CONFAVC).

Tretzè.- Donar trasllat d'aquests acords al Ministeri d'Economia, als grups parlamentaris del Congrés i el Senat, als Grups Parlamentaris del Parlament de Catalunya.

Sitges, 15 de març de 2013