

## **COMUNICADO DE PRENSA**

9 de enero de 2018

REGISTRADO EL 20-11-2017

### **Expone con respecto a la adecuación de las deudas hipotecarias a la economía de cada familia:**

La Plataforma de Afectados por la Hipoteca de Madrid, PAH Madrid, ya ha reiterado su posición ante la dación en pago como alternativa generalizada y demagógica para las situaciones de sobreendeudamiento familiar con problemas hipotecarios. De nuevo volvemos a manifestar nuestro rechazo a esta propuesta de solución, nuestra reprobación a la instrumentalización política de un perverso producto financiero, toxico y letal, que bajo el discurso falaz del derecho a una segunda oportunidad para las familias, autónomos y pequeños empresarios, en realidad

perfecciona el negocio financiero diseñado por el que, además de lo pagado, intereses y capital, los bancos se apropian de la vivienda, el local, la nave o la finca, dejando, en muchos casos en bandeja el otro negocio previsto, cual es el del alquiler gracioso y siempre lucrativo para la entidad promotora de la ejecución o de sus socios en la cesión posterior. En miles de casos también dejan a los afectados con deudas eternas.

La totalidad de las familias y profesionales que firmaron los contratos hipotecarios en la primera decena de este siglo no podían hacerlo más que de esta forma y en las condiciones impuestas por las entidades financieras, con el apoyo de notarios y registradores. En un contexto social y económico en el que confiar en los bancos y aceptar a ojos cerrados lo que estos ponían encima de la mesa, delante de consumidores y clientes, en su gran mayoría desconocedores de la jerga y operaciones financieras encubiertas, era lo normal, lo único posible.

El coro mediático, la falta de implicación política en la mejora del conocimiento ciudadano en cuanto al papel de los bancos, de la generación de deuda, del incremento descontrolado del crédito, imposibilitaba la mera percepción de un posible cambio de las circunstancias económicas y de la repercusión que ello podría traer a las familias y profesionales que se endeudaban, bien con la casa, bien con el desarrollo del negocio con el que sacar adelante la economía familiar, a la vez que se generaban puestos de trabajo.

Sin embargo llegó la crisis, prevista por expertos y responsables políticos antes de que miles de familias cayeran en la red de las ofertas de los bancos. Las circunstancias cambiaron casi de golpe para los ciudadanos españoles. Circunstancias que de haberse tenido en consideración, como posibilidad, en los momentos de las firmas de las hipotecas, seguramente no hubieran acabado con el perfeccionamiento del vínculo legal que ha ahogado y ahoga a decenas de miles de afectados.

La exorbitante desproporción económica entre lo pactado y las capacidades de las familias y profesionales afectados por esta crisis hace imposible de todo punto cumplir con las obligaciones asumidas en su día. Las causas, consecuencias y responsabilidades de lo ocurrido ha dado lugar a la puesta en marcha de una Comisión de Investigación de la Crisis Financiera en el Congreso de los Diputados, donde, desde las intervenciones de invitados y señorías, está quedando suficientemente probado que los ciudadanos en su conjunto nada tuvieron que ver con lo ocurrido, pero sí que son los que están pagando las consecuencias de esa estafa financiera, y así por varias generaciones futuras.

Los españoles, las familias trabajadoras, los autónomos, los pequeños empresarios, todos ellos son la parte perjudicada y sin capacidad de incidir, ni corregir, las causas de este desequilibrio económico y social. Y día a día ven como la aplicación de la justicia y la administración política cae sobre ellos como plagas bíblicas.

La imposibilidad de encontrar caminos de solución a las situaciones concretas es la norma, incluso desde los casos en que cuentan con el apoyo de los grupos organizados de afectados por estas circunstancias, pues bancos, banqueros y bandidos al paso de cada situación niegan la posibilidad de otras salidas que la del acoso y persecución hasta la rendición, o en el mejor de los casos la

aplicación mal intencionada del Código que el gobierno puso a su alcance. Es por ello que acudimos ante ustedes reclamando su atención sobre la posibilidad, la necesidad de acometer iniciativas legislativas para adecuar eficazmente las deudas de las familias, autónomos y pequeños empresarios a las circunstancias económicas sobrevenidas.

El objetivo último sería el de estimar los datos de la nueva relación hipotecaria, **sin la pérdida de la propiedad**, estimando el punto de equilibrio actualizado respecto del negocio iniciado en otras circunstancias y donde la parte prestamista en casi todos los casos ha consolidado todo o una buena parte del negocio del acreedor.

La devaluación de los valores de las garantías hipotecarias es una realidad que ya se ha asumido en el artículo 2.1 del Real Decreto 5/2017, de 17 de marzo, en lo referido al modo de calcular un hipotético alquiler para quienes entregaran su vivienda estando acogidos a la moratoria hasta mayo de 2020. Así, se partiría de una tasación actualizada (X) que el afectado presentaría y a partir de la cual se relacionaría con los intereses (Y) y capital (Z) pagados desde la firma del contrato.

Los ingresos de la unidad familiar (U) tendrían que ponderarse por el número de miembros (N) para el porcentaje que de esas rentas podría destinarse al pago de la hipoteca, en los casos de saldo pendiente. Liquidado al % (I) de intereses hipotecarios a fijar (0,5/1,5). De ello se concluiría

lo que mensualmente (12M) pudiera pagarse. Y el resultado final sería el de los años a los que se debería ampliar el pago de la hipoteca (A).

$$(X-Y-Z) * I \quad (U/N) \quad (1/12M) = A$$

Es fácil encontrar actualmente situaciones en las que lo pagado por intereses y capital es superior a lo que actualmente vale la vivienda, a precio de mercado, con o sin litigio de por medio. Otros muchos tendrían saldos más cómodos de afrontar, en proporciones equiparables a lo que ahora ofrece como alternativa el Código que puso el Gobierno en manos de los bancos. La diferencia consistiría en no estar cinco años pagando intereses solamente. Sino que se transformaría de una forma más justa la relación hipotecaria.

La precariedad laboral y social es estructural ya en España. La relación de las rentas familiares y los miembros de cada una, en los casos de los afectados directos por la hipoteca, ofrece un panorama desalentador a medio y largo plazo. Constituye una de las urgencias para cambiar la perspectiva de cómo solucionar las consecuencias de la estafa financiera e hipotecaria.

No entramos en este momento en otras consideraciones. Centramos nuestra llamada de atención en la incongruencia de reclamar, llorar, por un alquiler mal llamado social tras perder lo pagado, la propiedad de la vivienda, el techo tranquilo, y todo ello después de la orgía financiera en la que los banqueros y políticos españoles se instalaron por encima de las posibilidades de este país. Tras todo lo aquí expuesto, consideramos que **si se puede dejar a las familias víctimas de la crisis en sus hogares, adecuando el pago hipotecario a sus posibilidades.**

#### **REGISTRADO EL 27-11-2017**

#### **Expone con respecto al vencimiento de las reestructuraciones hipotecarias acogidas al Código de Buenas Prácticas Bancarias del Real Decreto-ley 6/2012 de 9 de marzo:**

Con esta medida el gobierno diseñó un mecanismo de muy limitado alcance frente a las reales consecuencias de la crisis, de la estafa financiera que la explica y la repercusión de la legislación hipotecaria entre las familias, autónomos y pequeños empresarios. Desde la adscripción voluntaria al Código de las entidades de crédito y demás entidades que, de manera profesional, realizan la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios, se acordó que el seguimiento por aquellas sería supervisado por una comisión de control integrada por representantes del Ministerio de Economía y Competitividad, Banco de España, Comisión Nacional del Mercado de Valores y la Asociación Hipotecaria Española.

Como no podía ser de otra manera los pasos previstos en el desarrollo de esta medida del gobierno lleva a los que recurren a ella a la perpetuación de la deuda en la mayoría de los casos, a la casi imposible quita de deuda a voluntad de la entidad financiera o, finalmente, a la pérdida de la vivienda, la dación en pago, lo pagado mientras fue posible, y a la permanencia en la vivienda por dos años, en alquiler, de las familias en exclusión.

Los informes del Ministerio de Economía 1 y 2 sobre los resultados del Código de Buenas Prácticas Bancarias, desde su aprobación hasta el 31-12-2012 recogen que 638 familias vieron reestructurada su deuda, mientras 306 entregaron su vivienda en dación en pago.

Las familias que optaron por este camino de la reestructuración vieron como el discurso que acompañaba a la oferta de la entidad de turno hacía alusión a la bondad del procedimiento, ya que la economía de la familia implicada se vería mejorada, por lo que, acabado el plazo de los cinco años con cuotas básicas de pago de intereses, se podrían hacer cargo de las correspondientes cuotas mixtas a la puesta en marcha de nuevo de la hipoteca, cuotas que en su momento no podían abonar.

Hoy ya han vencido centenares de casos acogidos en el 2012 al Código de Buenas Prácticas. Pero la economía familiar no ha corrido la misma suerte que los aireados resultados de las empresas del IBEX35. Las familias han llegado a este momento con las mismas dificultades que tuvieron cuando firmaron hace cinco años. Y las esperanzas de poder remontar y hacer frente a las deudas que de nuevo emergen delante de él son mínimas.

En 2018 empezarán a vencer las 343 reestructuraciones firmadas en el primer semestre de 2013. Luego las 4.535 del segundo semestre.

El barómetro del CIS recoge la valoración de la situación económica española que tienen los ciudadanos. El informe del pasado mes de octubre/2017 recoge que el 42,6% de los entrevistados considera que la situación económica actual es regular, el 33,8% manifiesta que es mala, y el 15,1% muy mala. El 38,6% considera que el próximo año la situación será igual, el 23,4% que será peor, con un 19,1% que no saben qué ocurrirá.

Este estudio muestra como el paro y los problemas económicos son los que más les afectan personalmente, con distancia de otras no menos importantes cuestiones clave para alcanzar una justa salida de la crisis, como son las del empleo, la corrupción, el fraude y la mala calidad de la clase política española y sus partidos.

**Toca ahora tomar iniciativas políticas para evitar las consecuencias derivadas de la imposibilidad de acometer las cuotas hipotecarias una vez vencido el plazo, firmado en su día, acogiéndose al Código de Buenas Prácticas Bancarias.**

Es por ello que acudimos ante ustedes reclamando su atención sobre la necesidad de acometer iniciativas legislativas para adecuar eficazmente las deudas de estas familias en la misma línea que hemos propuesto el 20 del corriente, también ante ustedes.

El objetivo último sería el de evaluar los datos de la nueva relación hipotecaria, **sin la pérdida de la propiedad**, estimando el punto de equilibrio actual respecto del negocio iniciado en otras circunstancias y en donde la parte prestamista en casi todos los casos ha consolidado todo o una buena parte del negocio del acreedor.

La devaluación del valor de las garantías hipotecarias es una realidad que ya se ha asumido en el artículo 2.1 del Real Decreto 5/2017, de 17 de marzo, en lo referido al modo de calcular un hipotético alquiler para quienes entregaran su vivienda estando acogidos a la moratoria hasta mayo de 2020. Así, se partiría de una tasación actualizada (X) que el afectado presentaría y a partir de la cual se relacionaría con los intereses (Y) y capital (Z) pagados desde la firma del contrato.

Los ingresos de la unidad familiar (U) tendrían que ponderarse por el número de miembros (N) para el porcentaje que de esas rentas podría destinarse al pago de la hipoteca, en los casos de saldo pendiente. Liquidado al % (I) de intereses hipotecarios a fijar (0,5/1,5). De ello se concluiría lo que mensualmente (12M) pudiera pagarse. Y el resultado final sería el de los años a los que se debería ampliar el pago de la hipoteca (A).

$$(X-Y-Z) * I \quad (U/N) \quad (1/12M) = A$$

**De esta forma si se puede dejar a las familias, víctimas de la crisis, en sus hogares, adecuando el pago hipotecario a sus posibilidades.**

**REGISTRADO EL 4-12-2017**

**Expone con respecto a los contratos de alquiler de viviendas a las familias ejecutadas hipotecariamente:**

La crisis económica provocada por la gran estafa financiera tuvo una repercusión directa sobre las familias que desde 2008 perdieron sus viviendas. Miles de ellas, desde entonces, en desconocimiento de las posibilidades de defensa frente al fraude hipotecario quedaron acogidos, tras la ejecución o la entrega de la vivienda, a alquileres mal llamados sociales. La cifra de familias en esta situación consideramos puede estar muy por encima de las cuarenta y cinco mil que ha reconocido la AEB.

El vencimiento de miles de contratos amenaza a las familias que ven como su economía no ha remontado y temen por su continuidad bajo el techo que hasta ahora les acoge.

En una primera fase tras la explosión de la crisis inmobiliaria, por 2012, se firmaron contratos a cinco años. Ya en 2014 lo fueron por tres años. Así, este 2017 y el próximo 2018 se incrementará exponencialmente el miedo a la posibilidad de no poder seguir en las viviendas, bien por no renovación, bien por un crecimiento de la renta no asumible por las familias.

Entramos en una fase en la que de forma continua se van a precipitar cientos de finales de contratos. Donde aparecen terceros, gestorías o inmobiliarias, a revisar las condiciones, cuando no a presionar a las familias para su salida de las viviendas.

Consideramos que compete a las fuerzas políticas acordar cambios legislativos con el fin dotar de una estabilidad vital a esas familias que ya sufrieron injustamente la pérdida de la propiedad de la vivienda.

Así, PAH Madrid solicita a los grupos parlamentarios y a los partidos que los sostienen consideren y propongan medidas específicas para estas situaciones tras las ejecuciones hipotecarias, como:

1. Facilitar la recuperación de la vivienda alquilada descontando del valor de tasación actualizado lo pagado antes de la ejecución hipotecaria y por el contrato de alquiler vencido o a vencer.
2. Garantizar el alquiler vitalicio para las familias con miembros mayores de cincuenta años.
3. Garantizar el alquiler vitalicio para las familias con algún miembro a su cargo con algún tipo de incapacidad, minusvalía o dependencia.
4. Garantizar el alquiler vitalicio para aquellas familias en las que hubiera habido algún suicidio o fallecimiento a partir de sus dificultades hipotecarias.
5. Garantizar el alquiler para las familias con hijos menores de edad.
6. Garantizar el alquiler para las familias con ingresos iguales o inferiores a 1,5 veces el IPREM.
7. Fijar las rentas de los alquileres en función de las rentas y circunstancias familiares.

**REGISTRADO EL 4-12-2017**

**Expone con respecto al Proyecto de Ley Reguladora de los Créditos Hipotecarios:**

Cientos de miles de consumidores han sido afectados por las prácticas abusivas de las entidades financieras. Los créditos hipotecarios han sido los protagonistas de la crisis que ha experimentado España en los últimos años y ha evidenciado la urgente necesidad de una reforma de la Ley Hipotecaria que proteja a los consumidores, autónomos y pequeños empresarios.

PAH Madrid se adhiere a las alegaciones presentadas por ADICAE, ante la trasposición de la Directiva 2014/17/UE al texto conocido como Ley Reguladora de las Condiciones del Crédito Inmobiliario, con el objeto de conseguir una norma realmente efectiva para los ciudadanos consumidores, autónomos y pequeños empresarios, y que no se convierta en una herramienta a utilizar por la propia banca.

El procedimiento de ejecución hipotecaria en España ya fue considerado por el propio TJUE contrario a la normativa europea, al considerar como abusivas, y por lo tanto nulas de pleno derecho, las cláusulas de vencimiento anticipado, intereses de demora y suelo, con evidentes signos de grave desprotección al consumidor de nuestro país.

Lamentablemente, aunque la propia directiva es de mínimos y establece que: *“... no será óbice para que los Estados miembros mantengan o adopten disposiciones más estrictas en materia de protección del consumidor, siempre y cuando tales disposiciones sean compatibles con las obligaciones que el Derecho de la Unión impone a los Estados miembros”*, el Proyecto de Ley aprobado por el Consejo de Ministros es una muestra más de connivencia del Gobierno con el sector bancario. Por tanto, lo recomendable sería que, aprovechando esta posibilidad de trasposición, en nuestro ordenamiento jurídico se profundizara en la protección de los consumidores hipotecados, especialmente si tenemos en cuenta las características del mercado de crédito hipotecario en nuestro país, en los últimos años, y las repercusiones que ha generado.

Una auténtica reforma de la legislación hipotecaria requiere observar más aspectos de los que contempla la Directiva 2014/17/UE y el Proyecto de Ley presentado por el Ministro de Economía, Luis de Guindos, y debería aprovecharse esta reforma para atender una serie de carencias, y graves disfunciones actuales, en relación con aspectos que deberían ser considerados claves en la regulación hipotecaria.

Se han presentado cuarenta y cinco alegaciones al Anteproyecto de Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario. Dentro de este conjunto de propuestas hay que resaltar las siguientes:

1. Con la retirada de la Ficha de Información Precontractual (FIPRE), y considerando que, la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FIAE) que ahora se introduce no aporta nada sustancial a la propia FEIN, el régimen del protocolo informativo se ha empeorado ya que no exige un régimen específico de entrega de información estandarizada previa. El FEIN es la única información estandarizada que se prevé entregar al consumidor, pero ya como “oferta vinculante”. Y ello, establece el anteproyecto, en un plazo de una semana, un plazo manifiestamente insuficiente. En la actualidad, el artículo 23.5 de la Orden 2899/2011 establece que la oferta vinculante tiene un plazo de validez no inferior a catorce días naturales. Dicha información es fundamental para que el consumidor pueda evaluar y comparar otras ofertas. ADICAE propone que se mantenga la obligación de disponer y entregar una Hoja de información previa, y que un reglamento posterior desarrolle mejoras.

2. El artículo 5.1 b) sigue permitiendo la inclusión de cláusulas suelo con la referencia a la mención de las “limitaciones a la baja a la variación del tipo de interés”, por lo que proponemos su eliminación, ya que han sido numerosas las sentencias que han declarado nula esta cláusula que ahora se pretende legitimar con esta regulación. La nulidad de una cláusula por abusiva no solo viene determinada por la falta de transparencia, son muchos los argumentos que inciden en esta abusividad, como la desproporción de derechos entre las partes. Se ha comprobado que las cláusulas suelo establecen una media de tipos mínimos del 3% frente a unos límites máximos desproporcionados del 12, 15%.

3. Al respecto de los gastos en la formalización de hipotecas, el proyecto se limita a “especificar estos gastos”. Debe aprovecharse la regulación para establecer de manera clara los gastos que corresponden a cada contratante, de conformidad al principio de equidad y equilibrio entre las

partes, y aclarar mediante las reformas el régimen fiscal del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados en los términos de la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015.

4. En pro de la transparencia se propone la inscripción de los formularios de condiciones generales en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación. Toda comunicación pública de este contenido aumenta la buena fe, la transparencia y pone al predisponente en un estado de sujeción. Con esta fórmula se impide incluir en el contrato condiciones generales peores a las del formulario, ya que aunque se alegue negociación, esa negociación sin modificar el formulario, sería sancionable.

5. En relación con la comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material, se propone eliminar el artículo 6 ya que no resulta previsible, en la práctica, que los notarios puedan desarrollar una labor de análisis del nivel de comprensión de los prestatarios de los términos de la operación. Dado que dicho análisis excede el mero control formal o documental y se sitúa en el plano de la evaluación del prestatario. Al respecto sirve de ejemplo la ineficacia de los cuestionarios y test de idoneidad y conveniencia aplicados a la contratación de productos de ahorro en base a la normativa MIFID, cuyas previsiones pretendían garantizar la comprensión por parte del usuario de los riesgos inherentes al producto pero se convirtieron en un elemento de prueba en favor de las entidades bancarias comercializadoras. Las previsiones contenidas en este artículo son negativas para el consumidor y no mejoran su posición, sino que la empeoran: si el consumidor no ejerce su derecho a consultar previamente con el notario, este levanta acta de este hecho, lo que sin duda será empleado en contra del consumidor; y si comparece, el notario levanta acta de que el consumidor ha sido plenamente informado y de que ha entendido todo, lo que también será empleado en caso de conflicto, en perjuicio del mismo.

6. En relación con el vencimiento anticipado reflejado en el artículo 15, los porcentajes expresados como requisitos para la pérdida del derecho al plazo, son insignificantes. Se propone un aumento de los porcentajes (al 8% para préstamos con plazo inferior a 10 años y al 10% para plazos superiores a 10 años) y que se apliquen sobre el valor del principal del préstamo, no sobre el “valor del préstamo”.

Asimismo, se insta a suprimir el punto 3 de la Disposición transitoria primera, dado que da lugar a la integración legal de la cláusula abusiva mediante la aplicación de la retroactividad a la carta,

permitiendo su aplicación a contratos que se hubieran celebrado con anterioridad e incluso aunque contuvieran alguna estipulación al respecto. Esta Disposición establece lo siguiente:

“Quedará regulado bajo los términos de esta ley el vencimiento anticipado de los contratos que tenga lugar a partir de la entrada en vigor de esta norma, aunque los contratos se hubieran celebrado con anterioridad e incluso aunque contuvieran alguna estipulación al respecto”.

7. En orden a evitar dispersión de organismos que gestionan los registros o realizan tareas supervisoras (artículo 25 y 36) y sancionadoras (artículo 40), se propone instituir un órgano único y suficientemente dotado con capacidad de controlar e inspeccionar este ámbito específico de contratación con consumidores. Por la materia, ese organismo debería ser el Banco de España, en tanto no se sustituya por otro específico de protección a los consumidores financieros, pero no puede recaer en las Comunidades Autónomas, cuyos organismos territoriales no están habituados ni especializados en cuestiones financieras, lo que podría redundar en un perjuicio directo al consumidor.



8. Propuesta de adición a la disposición final octava sobre modificación de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito. Esta propuesta busca impedir la falta de negociación y la imputación indiscriminada de los gastos por parte de la prestamista. Además, sería altamente recomendable que se especificasen de forma clara e inequívoca cuales son los gastos atribuibles a cada una de las partes. Para corregir esta posible práctica se tendría que añadir una frase al punto Dos, que hace referencia al artículo 5.1. de la Ley 2/2009, quedando de la siguiente forma:

“Las empresas establecerán libremente sus tarifas de comisiones, condiciones y gastos repercutibles a los consumidores, sin otras limitaciones que las contenidas en esta Ley, en la Ley de 23 de julio de 1908 y en el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, en materia de cláusulas abusivas, informando de qué gastos han de corresponder a cada parte y que su imputación no es susceptible de negociación”.

9. Propuesta de modificación del artículo 16 sobre los intereses de demora ante la posibilidad de vencimiento anticipado, estableciendo que sólo podrán devengarse sobre las cantidades impagadas conforme al cuadro de amortización gradual establecido y no sobre la ficción de la totalidad del capital declarado vencido, y siempre y cuando el prestamista haya efectuado una correcta evaluación de la solvencia del prestatario.

10. Incorporación de Sanciones en el caso de falta de cumplimiento por el prestamista de los deberes de evaluación de la solvencia para la concesión de los préstamos hipotecarios, relativas a la pérdida del derecho al cobro de intereses moratorios.

La adhesión de PAH Madrid a las alegaciones presentadas por ADICAE coincide y complementa las propuestas presentadas ante esa Cámara respecto de las consecuencias de la estafa hipotecaria que afecta a cientos de miles de familias, autónomos y pequeños empresarios. En espera de su consideración e iniciativas.

### **REGISTRASO EL 13-12-2017**

#### **Expone con respecto a los remanentes de deudas tras las ejecuciones hipotecarias o las daciones en pago:**

La Crisis financiera y la estafa hipotecaria han provocado desde 2007 más de setecientas mil ejecuciones hipotecarias. Familias, autónomos y pequeños empresarios han visto y ven como dichas ejecuciones hipotecarias arrasan con sus viviendas, locales de negocio, naves, empresas.

Tras años pagando sus cuotas, los órganos judiciales más implicados en defender las prebendas de los acreedores antes que los derechos de los consumidores, arrebataron y arrebatan el patrimonio inmobiliario de decenas de miles de familias, incluso prescindiendo, en la mayoría de los procedimientos, de considerar la jurisprudencia del TJUE, el fraude de ley que supone incluir en un

contrato de adhesión el vencimiento anticipado que contempla el apartado 2 del artículo 693 LEC, y que la práctica totalidad de las hipotecas están o estuvieron titulizadas y que, por ello, las entidades financieras denunciadas carecen de toda legitimidad activa para reclamar las deudas en su propio nombre.

Miles de familias, autónomos y pequeños empresarios perdieron todo el capital amortizado, junto con el bien inmueble que garantizaba lo prestado y, además, quedaron con deudas que impiden retomar la vida con un mínimo de dignidad, imposibilitando, en muchos casos, una nueva oportunidad de actividad emprendedora.

Muchas de estas deudas han sido o son vendidas a terceros con escandalosas quitas superiores al noventa por ciento del valor nominal de las mismas. Tras ello, estas mercantiles o profesionales del buitreo inician o encargan el acoso a las familias, autónomos o pequeños empresarios para el cobro de tales cantidades que, en realidad, ellos no han desembolsado. Bien a los titulares de la deuda ejecutada, bien los avalistas si los hubiera.

Los afectados, que perdieron la garantía hipotecaria por el correspondiente procedimiento de ejecución, pudieron solicitar la condonación de las deudas tras las subastas, abandonando voluntariamente el inmueble. Algunos lo consiguieron, pero la gran mayoría arrastra una deuda incompatible con una vida digna, con una segunda oportunidad.

Otro importante colectivo es aquel que aun habiendo entregado la vivienda y perdiendo lo pagado, quedó con un remanente menor, con respecto a los citados en el anterior párrafo, pero cantidades que injustamente lastran la vida de esos afectados.

PAH Madrid requiere de los grupos parlamentarios y de los partidos que los sustentan tomen iniciativas políticas y legislativas:

1. Para la condonación de las deudas pendientes tras los casos de ejecución hipotecaria o entrega pacífica de la vivienda en cualquiera de las formas en que se haya llevado a efecto.
2. Para que las entidades comuniquen fehacientemente a los afectados a qué entidad han vendido la deuda, cuándo y por cuanto.

**REGISTRADO EL 28-12-2017**

**Expone que en nuestra Ley de Enjuiciamiento Civil tenemos un artículo, el 695, eminentemente inconstitucional:**

Para vergüenza de nuestros legisladores tuvo que venir el Tribunal europeo, a través de la sentencia Aziz, Asunto 415/11, 14/03/2013, para recordarnos que existía una Directiva 93/13/CEE que era de obligado cumplimiento mucho antes de su trasposición a la legislación española, 1998, dado que sus disposiciones *“se aplican a todos los contratos celebrados después del 31 de diciembre de 1994”* (artículo 10 de dicha Directiva). Se modificó la LEC, de forma absolutamente vergonzante, y entrando en vigor el 28/06/2013, permitiendo que frente al auto que disponía la inaplicación de una cláusula abusiva podría interponerse recurso de apelación, pero si

determinaba que no existía ninguna cláusula abusiva, la parte ejecutada no tenía esa opción que, sin embargo, si se le daba a la entidad acreedora. Vergonzoso, ya que ¿dónde quedaba aquí el artículo 14 de nuestra Constitución?

De nuevo, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea sacó los colores a nuestros legisladores, sentencia Sánchez Morcillo, Asunto 169/14, 17/07/2014, en la que afea la aptitud de los mismos provocando que se modifique, de nuevo, nuestra Ley de Ritos, entrando en vigor el 07/09/2014.

El ejecutado ya puede, a partir de entonces, plantear recurso de apelación ante “... *la desestimación de la oposición por la causa prevista en el apartado 1.4º...*” del mismo artículo 695 LEC.

Pero, ¡cómo no!, **dicho artículo sigue siendo inconstitucional yendo, igualmente, contra el espíritu y doctrina de la jurisprudencia europea.**

El apartado 4 del 695 LEC manifiesta “*Contra el auto que ordene el sobreseimiento de la ejecución, la inaplicación de una cláusula abusiva o la desestimación de la oposición por la causa prevista en el apartado 1.4º anterior, podrá interponerse recurso de apelación*”, pero, en los análisis de oficio del Titular del Juzgado de instancia, ¿qué pasa cuando disponga que no existen cláusulas abusivas en el título ejecutivo? El artículo 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no contempla absolutamente nada sobre la posibilidad que debiera tener la parte ejecutada para interponer recurso de apelación qué, sin embargo, sí que posee la acreedora ejecutante ya que esa posibilidad la tiene amparada en “... *la inaplicación de una cláusula abusiva...*”, en el caso de que en dicho análisis de oficio SSª dictamine la existencia de cláusula/s abusiva/s.

Ésta inconstitucional situación puede llevar a que afectados de esta cuestión reclamen, dentro de sus procedimientos de ejecución, la nulidad de actuaciones, con consecuencias *ex tunc*, desde el mismo momento del análisis de oficio que no contemplase cláusula abusiva alguna, hurtándole, a continuación, la posibilidad de plantear el correspondiente recurso de apelación.

Ante esta anómala circunstancia, los Órganos judiciales españoles debieran plantear cuestión de inconstitucionalidad ante nuestro TC, o cuestión prejudicial ante el Tribunal europeo, TJUE.

Solicitamos de los grupos parlamentarios tomen iniciativas legislativas para resolver esta flagrante injusticia.

#### **Expone con respecto a las titulizaciones y su repercusión en las ejecuciones hipotecarias:**

Cuando un título ejecutivo ha sido titulado, la entidad financiera que lo constituyó ante Notario, junto a la parte prestataria, deja de tener legitimidad activa para poder instar un procedimiento de ejecución **en su nombre**.

Si la Sociedad Gestora le ha traspasado la gestión y administración de los Activos titulizados, en todo caso podría instar la demanda de ejecución en nombre de la Sociedad Gestora o del Fondo FTA o FTH, pero nunca en su nombre.

Los argumentos que utilizan muchos Titulares de diferentes Órganos judiciales –como, por ejemplo, el del JPI nº 32 de Madrid- basándose en lo contemplado en los artículos 30 y 31 del Real Decreto 716/2009, **“La ejecución del préstamo o crédito hipotecario participado corresponde a la entidad emisora y al titular de la participación ...”** no tiene ninguna razón de ser en una titulización. Los artículos 30 y 31 de dicho R.D. están dentro de su **“Sección 5ª. Participaciones hipotecarias”** del **“Capítulo III. Operaciones pasivas”**, en donde se hace referencia a una entidad financiera que emite la participación hipotecaria, y punto.

En una titulización existen otros actores diferentes a la entidad financiera y al titular de la participación –que en el caso de la titulización sería el adquiriente del Bono-, como por ejemplo la Sociedad Gestora y el Fondo FTA o FTH.

Es por lo que, en la “titulización de Activos”, a la **entidad financiera** que cede los activos para su titulización se la denomina, en las escrituras notariales de constitución del Fondo, **“entidad CEDENTE”**, y a la **Sociedad Gestora**, como representante legal del Fondo o, directamente, a dicho **Fondo FTA o FTH**, como emisores de los Bonos que se van a comercializar, **“entidad EMISORA”**. Por lo tanto, si queremos aplicar aquí, en la titulización, el artículo 30 del Real Decreto 716/2009, la “entidad emisora” a la que hace referencia es, exclusivamente, la Sociedad Gestora o el Fondo, pero nunca la entidad financiera CEDENTE, la que cede los Activos.

Confundir estos aspectos diferenciales, tan primarios en la cuestión de la titulización, a favor de las entidades financieras y en detrimento del consumidor, hace un muy flaco favor a la Justicia española que, además, tarde o temprano, tendrá que ver como dicha forma de resolver estas cuestiones, de muchos de nuestros Órganos judiciales, quedará incómodamente retratada en el espejo de la jurisprudencia que imparte, e impartirá en el futuro, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, en relación a esta cuestión.

**PAH Madrid solicita de los grupos parlamentarios la toma en consideración de lo aquí expuesto y sobre las consecuencias sociales, políticas y económicas que se derivan de la estafa hipotecaria, la legislación vigente y el papel que juegan quienes administran justicia en estos temas.**