

En Santa Marta de Tormes, a 23 de Octubre de 2015

Carmen Cabrera Benito, Portavoz del Grupo Municipal PSOE, Jesús Santos Corral, Portavoz Suplente del Grupo Municipal Izquierda Unida – Los verdes y Josefa Martín Robles, Portavoz Suplente del Grupo Municipal SOMOS SANTA MARTA, al amparo de lo dispuesto en el artículo 97.3 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y el artículo 46 e) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y al amparo del artículo 88 del ROM, presentan, ante este Pleno Corporativo la siguiente **MOCIÓN DE MEDIDAS CONCRETAS EN RELACIÓN A LOS DESHAUCIOS Y LOS PROBLEMAS SOCIALES DERIVADOS DE LOS MISMOS.**

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Santa Marta de Tormes, como el conjunto del Estado Español, vive una situación de emergencia habitacional. Con el estallido de la crisis y el aumento del paro, centenares de miles de familias han llegado a una situación límite que no les permite cubrir sus necesidades más básicas.

La ejecución hipotecaria por impago del crédito hipotecario provoca la pérdida de la vivienda habitual para miles de familias cada año y además una condena financiera de por vida. En el procedimiento judicial hipotecario la vivienda se subasta y la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que, en caso de no presentarse postores (lo que está sucediendo en el 90% de los supuestos), el Banco o Entidad prestamista puede adjudicarse la vivienda por el 60% del valor de tasación. Así no sólo se quedan con la vivienda por un precio mucho menor del que se tasó al constituir la hipoteca, sino que además una buena parte de la deuda se mantiene (una vez descontado el valor por el que se ha subastado la vivienda), incrementada por cuantiosos gastos judiciales y honorarios profesionales.

Además, como resultado de todo ello a las personas deudoras se le embargarán bienes e ingresos presentes y futuros hasta saldar la totalidad de la deuda.

La legislación que permite todo lo anterior es anómala y no tiene comparativa con las legislaciones de otros países de nuestro entorno, Además era muy desconocida por las familias cuando firmaron los contratos hipotecarios. Hecho que se suma a la publicidad engañosa con la que se comercializaron la mayoría de esas hipotecas, a la sobrevaloración en las tasaciones de las viviendas y al lenguaje de difícil comprensión utilizado en los contratos.

Ahora miles de personas descubren que cualquier impago, por pequeño que sea, puede suponer el vencimiento anticipado de todo lo adeudado, y que esos contratos hipotecarios contenían numerosas cláusulas abusivas, como es el caso de las cláusulas suelo-techo, o de los intereses moratorios que oscilan entre el 18 y 20%.

Todo lo aquí expuesto vulnera el derecho a la vivienda que como mandato constitucional está recogido en el artículo 47 de la Constitución Española, que dice: “Todos los españoles tienen derecho a una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación”.

Los efectos dramáticos de la situación descrita se concretan de una forma especial en el ámbito municipal, puesto que es a los Ayuntamientos a donde se dirigen mayormente las personas y familias afectadas en busca de ayuda.

La pérdida de la vivienda priva al individuo o familia de toda residencia y, a su vez, la ausencia de residencia, conlleva la pérdida de otros derechos e impide a las personas afectadas realizarse tanto profesional como familiarmente, y en muchos casos las condena a la exclusión y marginación social y económica.

Es necesario intervenir con urgencia ante esta dramática situación.

Por todo lo expuesto se presenta al pleno la siguiente Propuesta de Acuerdo:

- 1- Que el Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes, intermedie y gestione con las entidades financieras las negociaciones de tipo hipotecario.
2. Que gestione el realojo obligatorio de familias deudoras de buena fe por causas sobrevenidas y familias en exclusión social; en aquellos casos en los que el abandono de la vivienda debe producirse para evitar perjuicios a terceras personas -como en los casos de alquiler particular- o en los que sea aconsejable por la precariedad del inmueble y/o la existencia de motivos administrativos.

Para ello se llevará a cabo por parte del Ayuntamiento:

- a. Una bolsa de pisos de particulares que quieran ofrecer un alquiler social, entendiéndose por este, un importe no superior a 200€.
- b. En caso de pisos vacíos de bancos y constructoras con deudas en el pago del IBI, renegociación de ese pago a cambio de poner a disposición del

ayuntamiento esos pisos como alquiler social en las mismas condiciones que las citadas para los pisos particulares.

c. Que utilice todas las vías de negociación posibles para impedir que las entidades financieras lleven a cabo desahucios de vivienda habitual por insolvencia sobrevenida hasta que entre en vigor un nuevo marco legal. Las entidades bancarias deben propiciar que las promociones de viviendas vacías de su propiedad puedan formar parte de una oferta municipal de viviendas de alquiler social.

d. Impedir mediante negociación con las empresas suministradoras los cortes de suministro básicos de agua, luz y gas de las personas y unidades familiares deudoras de buena fe.

- Elaborar un registro de familias desahuciadas y de aquellas que están en riesgo de padecerlo.

- Publicar en la web municipal todos los datos de las entidades bancarias socialmente comprometidas que hayan paralizado los desahucios de viviendas así como las que hayan cooperado a la hora de facilitar alquileres sociales sustitutivos.

Además de lo anteriormente citado, el pleno del Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes dará apoyo expreso a las propuestas presentadas por la plataforma de afectados por la hipoteca, instando al Gobierno Central para que incluya las siguientes medidas en una Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda:

#### 1. Medidas de segunda oportunidad

- Dación en pago retroactiva y condonación de la deuda (modificación de la Ley Hipotecaria y la Ley de Enjuiciamiento Civil).
- Eliminación automática por parte de las entidades bancarias y sin previa petición del titular de las cláusulas declaradas abusivas por las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea.
- No se podrá desahuciar o realizar lanzamiento de la primera y única vivienda tanto de los titulares como de los avaladores para exigir su responsabilidad, en orden a considerar la vivienda habitual como un bien inembargable.
- Eliminación de todos los requisitos restrictivos para acceder a la moratoria de desahucios y al código guindos, salvo vivienda habitual, deudor/a de buena fe y carencia de recursos.

#### 2. Alquiler Digno

- La regulación del alquiler a favor de la parte más débil de los contratos de arrendamiento: los inquilinos. Introduciendo mecanismos de seguridad en la tenencia, estabilidad en la renta y alargando el plazo mínimo de duración del alquiler, como mínimo hasta los 5 años. Cuando el arrendatario pertenezca a

un colectivo especialmente vulnerable se producirá prórroga automática del contrato de alquiler si así lo manifiesta, que será obligada cuando el arrendador sea un banco o gran propietario de viviendas.

### 3. Vivienda garantizada

- Las entidades bancarias garantizarán un alquiler social para las personas deudoras de buena fe, y sus unidades familiares, que habiendo cedido su vivienda única y habitual en dación en pago no dispongan de alternativa habitacional.
- Los grandes tenedores de vivienda, en especial las entidades financieras y filiales inmobiliarias, fondos buitre entidades de gestión de activos( incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria y entidades inmobiliarias), garantizarán un alquiler social para las personas y unidades familiares en situación de vulnerabilidad que no puedan hacer frente al pago de su vivienda y no dispongan de alternativa habitacional.
- Las personas y unidades familiares en situación de vulnerabilidad que no puedan hacer frente al pago del alquiler de viviendas obtendrán ayudas que les garanticen evitar el desahucio.
- En ningún caso se podrá realizar el desalojo o desahucio de personas en situación de vulnerabilidad, ya sea por impago de alquiler u ocupación en precario motivada por la falta de vivienda, sin que la administración competente garantice un realojo adecuado.
- En el caso que se lleve a cabo el alquiler social en una vivienda diferente a la que reside la familia o persona en situación de vulnerabilidad, éste realojo se producirá en la zona donde éstas tengan sus redes vitales y sociales.
- Creación de un parque público de vivienda a través de la movilización de pisos vacíos en manos de entidades financieras y filiales inmobiliarias, fondos buitre, entidades d gestión de activos (incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria y entidades inmobiliarias). La administración regulará mediante ley los mecanismos que posibiliten esta movilización.
- En todas estas medidas el precio a pagar en concepto de alquiler social no superará el 30% de los ingresos de la unidad familiar, incluidos gastos de suministros, de acuerdo a los estándares de Naciones Unidas, siempre y cuando los ingresos familiares superen el salario mínimo profesional 648,60€; en caso contrario, el precio a pagar en concepto de alquiler será el 10% de los ingresos y los suministros correrán a cargo de las empresas suministradoras (punto siguiente).

### 4. Suministros Básicos

- Impedir los cortes de suministro básicos de agua, luz y gas de las personas y unidades familiares en situación de vulnerabilidad.
- El pago de los suministros básicos para las familias en esta situación se hará de acuerdo a la capacidad adquisitiva de la unidad familiar, siempre respetando los estándares de Naciones Unidas.

- Los costes asociados a garantizar este derecho y la deuda acumulada que no puedan ser cubiertos por las personas vulnerables serán asumidos por las empresas suministradoras.

5. Creación de un observatorio de la vivienda.

- Este observatorio estaría compuesto por representantes de las instituciones y de la sociedad civil. Este observatorio será el encargado de investigar y analizar la situación de la vivienda en España. Entre sus funciones estarían hacer censos periódicos de viviendas vacías, hacer seguimiento de las políticas públicas, elaborar informes; contaría con capacidades no sólo consultivas sino también de control, seguimiento, denuncia, ejecutivas y de propuesta legislativa.

En Santa Marta a 23 de Octubre de 2015