

CÓMO ORGANIZARNOS SI SOMOS DEUDORES DE HIPOTECAS IMPAGABLES

En las últimas décadas, las necesidades del mercado inmobiliario y la cobertura del aparato de propaganda neoliberal han generado la falsa necesidad de abrazar la vivienda en propiedad (privada). Esto ha llevado a que millones de personas hayan firmado contratos hipotecarios que, a buen seguro, ni siquiera sus herederos podrán asumir. Mientras, bancos, cajas, constructoras, inmobiliarias y carroñeros en general, veían como sus negocios florecían pero las vidas de millones de familias se marchitaban cuando los plazos para pagar las cuotas hipotecarias ya no eran suficientes. Ésta es la cruda realidad en la que los estratos más débiles de la pirámide social están inmersos hoy, ahora. La cuestión es: ¿Qué podemos hacer para impedir la expropiación forzosa del legítimo derecho a vivienda?

El encomiable trabajo de las PAH en todo el territorio ha demostrado que podemos defender el derecho a la vivienda en la calle y a través de diversas formas de presión social, reduciendo en mucho el número de personas expulsadas de sus casas.

A partir de allí, y con la base de la desobediencia, proponemos extender las líneas de acción que nos permitan autogestionar el derecho de vivienda a largo plazo.

ESTRATEGIAS PARA DIFICULTAR EL PROCESO JUDICIAL

Diversas Plataformas de Afectados por las Hipotecas (PAH), sugieren en el momento en el que llega la denuncia por impago de la hipoteca, reclamar justicia gratuita. Sea concedida o no, el propio proceso de reclamarla alarga el plazo entre la denuncia y la subasta. Si es concedida será importante contar con abogados de confianza que apoyen a los gratuitos, para asegurar que se defiendan correctamente los derechos del deudor.

Por otra parte, si somos conscientes que a corto plazo no podremos asumir el pago de nuestra hipoteca, podemos alquilarla a un bajo precio a alguien de confianza y que ésta haga uso de ella, integrándonos en la red de alquileres cruzados. Mediante el alquiler podemos bloquear los desahucios de inmuebles durante al menos 5 años.

ATENCIÓN: ha habido mucha difusión de mensajes que dicen que sólo con un alquiler simbólico sería suficiente para mantener la vivienda. Ante ello cabe ser prudentes, ya que existe la figura jurídica del “contrato en fraude de ley” que según el criterio de un juez, podría generar orden de desahucio. Ante ello es importante:

1. Que los nuevos inquilinos habiten la casa.
2. Que el precio sea creíble, aunque sea bajo en comparación con otros.

3. Que las transacciones económicas del alquiler realmente se hagan y se puedan demostrar.
4. Que cambien las domiciliaciones de los recibos, etc.

Es decir, hay que prepararse ante la legalidad con toda exactitud, pues lo que hay que hacer es demostrar al juez que se trata de un contrato verídico.

Véase el artículo 14 de la Ley de arrendamientos urbanos sobre “Enajenación de la vivienda arrendada”.

Por mucho que algunos juristas, posicionados a favor del sector bancario, argumentan que la Ley Hipotecaria, o incluso la propia escritura de hipoteca, limita el derecho de arrendamiento de las viviendas hipotecadas, hay numerosa jurisprudencia que demuestra que la Ley de Arrendamientos Urbanos debe prevalecer durante los primeros 5 años del contrato, puesto que forma parte de la garantía de derecho básico de un arrendatario.

Hay que tener en cuenta también lo que dice la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación al alquiler de una finca embargada: “En el procedimiento hipotecario hay un incidente sobre la posesión y es ahí cuando el juez valora todos los detalles del contrato para sentenciar si debe o no respetarse”. Artículo 661 Ley Enjuiciamiento Civil:

1. Cuando, por la manifestación de bienes del ejecutado, por indicación del ejecutante o de cualquier otro modo, conste en el procedimiento la existencia e identidad de personas, distintas del ejecutado, que ocupen el inmueble embargado, se les notificará la existencia de la ejecución, para que, en el plazo de diez días, presenten ante el Tribunal los títulos que justifiquen su situación.

En el anuncio de la subasta se expresará, con el posible detalle, la situación posesoria del inmueble o que, por el contrario, se encuentra desocupado, si se acreditase cumplidamente esta circunstancia al Secretario judicial responsable de la ejecución.

2. El ejecutante podrá pedir que, antes de anunciarse la subasta, el tribunal declare que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en el inmueble, una vez que éste se haya enajenado en la ejecución. La petición se tramitará con arreglo a lo establecido en el apartado 3 del artículo 675 y el tribunal accederá a ella y hará, por medio de auto no recurrible, la declaración solicitada, cuando el ocupante u ocupantes puedan considerarse de mero hecho o sin título suficiente. En otro caso, declarará, también sin posterior recurso, que el ocupante u ocupantes tienen derecho a permanecer en el inmueble, dejando a salvo las acciones que pudieran corresponder al futuro adquirente para desalojar a aquéllos.

Así, puede suceder que el juez del procedimiento hipotecario diga que el título es bueno y hay que respetarlo o que no es “suficiente” (que no da por bueno el contrato, vaya); si dice esto último debe saberse que se puede acudir a un procedimiento judicial aparte y discutirlo, hecho que provocará que se retrase el desalojo.” Lo mejor, hacer el alquiler antes que haya ninguna denuncia.

El contrato de alquiler se podrá hacer más ventajoso para el objetivo de generar vivienda social, por cuanto con mayor antelación se haga en relación al momento de la denuncia de la deuda impagada.

Así pues, si se puede hacer el contrato de alquiler en el momento en que aún no se ha dejado de pagar o se lleva sólo 1 mes de hipoteca impagado (se podría llegar a apurar hasta los 3 meses, pero no es aconsejable), se puede generar sin riesgo un contrato de alquiler de 10 años. Este contrato de alquiler se debe hacer en escritura pública ante notario para poder incluirlo en el registro de propiedad y, de esta forma, en el momento en que el banco quiera hacerse con la posesión de la finca, se le podrá demostrar que existe un registro de propiedad del que ineludiblemente ha dado fe el notario.

Si se realiza el alquiler ya con denuncia, o cerca de ella, entonces es preferible conformarnos con el contrato de cinco años y llevar a cabo un alquiler real, que tenga como pruebas la fianza en la cámara de propiedad, los comprobantes de pago de cada mensualidad, el cambio de nombre de las facturas y el testimonio de los vecinos, si es necesario.

Más info: foroantiusura.org, integrarevolucio.net, desobediencia.es , cridadesobediencia.cat, afectadosporlahipoteca.com, <http://atornalloom.net/>

