

Manifiesto

Contra el fraude hipotecario, por el derecho a la vivienda

La PAH denuncia que:

1. **Hay miles de familias en situaciones dramáticas**, sin poder pagar la hipoteca o a punto de dejar de pagarla. Muchas están ya en fase de ejecución hipotecaria, por lo que temen ser desahuciadas en los próximos meses. La mala regulación del sistema bancario español hace que no sólo corran el riesgo de perder sus casas y quedarse en la calle, sino también de mantener parte de la deuda, ya que ahora **los bancos están tasando las mismas viviendas a precios inferiores** .
2. **La administración no está proponiendo ninguna solución**. La "moratoria ICO", anunciada por el gobierno, no sólo no resuelve el problema sino que lo aplaza y lo complica al aumentar los intereses. Además, los criterios de aplicación dejan fuera a las familias en situación de mayor vulnerabilidad y en muchos casos los bancos se niegan a aplicarla, ya que no están obligados.
3. Las personas hipotecadas denunciarnos que somos víctimas de **un fraude hipotecario generalizado** y de unas cláusulas contractuales abusivas. Fueron los bancos los que facilitaron y otorgaron hipotecas a pesar de que muchos de nosotros no éramos sujetos de crédito y teníamos unos ingresos bajos. Sobrevaloraron la tasación de la vivienda , inflando el precio, y aumentando así la deuda contraída. Pero la lista de irregularidades no acaba aquí: comisiones abusivas; contratación obligada de seguros caros e inútiles; intereses variables referenciados al euríbor más unos diferenciales desorbitados; información sesgada, cuando no engañosa, sobre posibles aumentos de la hipoteca, etc. Todo ello con una finalidad inequívoca: optimizar beneficios y sortear los controles de riesgo que todo sistema crediticio razonable debería tener.

No negamos nuestra parte de responsabilidad al haber firmado un contrato que a día de hoy no podemos mantener, a pesar de las condiciones fraudulentas en que se pactaron muchas de estas hipotecas. Sin embargo hasta ahora el índice de morosidad de las familias ha permanecido increíblemente bajo. **A diferencia de los bancos, que ante el estallido de la crisis no han dudado en exigir dinero público, las familias endeudadas han cumplido los compromisos adquiridos mientras han dispuesto de un empleo y los intereses se lo han permitido.** Ahora que ya no pueden hacerlo, la respuesta de las entidades crediticias ha sido intentar renegociar a favor de la entidad o el recurso fulminante a la ejecución hipotecaria. Con un agravante: dada la “desvalorización” sufrida por los pisos, es posible que quien los pierda siga debiendo dinero a la entidad que astutamente lo endeudó.

Además de este cúmulo de irregularidades y despropósitos, **no debemos olvidar la responsabilidad de las distintas administraciones públicas** que han desarrollado **una legislación que solo ha promovido el acceso a una vivienda en régimen de propiedad como única forma de acceso a una vivienda estable** y segura y que en la práctica ha significado el sobreendeudamiento de las familias, marginando otras formas de acceso a la vivienda como el alquiler. La desgravación fiscal de la compra, la inestabilidad e inseguridad de los inquilinos ante una ley de arrendamientos urbanos que defiende los intereses del propietario, la desregulación del mercado hipotecario que permite hipotecas a 50 años, la inexistencia de un parque público de alquiler y la falta de control y restricción sobre el crédito, han empujado a millares de familias a endeudarse por encima de sus posibilidades para acceder a una vivienda.

Además los bancos, junto a inmobiliarias, administraciones y medios de comunicación, durante muchos años repitieron que alquilar era tirar el dinero, que era mucho mejor comprar y que los precios de los pisos nunca bajarían. Bajo estas condiciones, inmobiliarias, bancos y cajas aprovecharon ese contexto objetivo y dedicaron todo su aparato propagandístico a incentivar la compra y el sobreendeudamiento.

Por todo ello la asamblea de afectados por la hipoteca exige soluciones. Soluciones que son justas, posibles y que ya que se están aplicando en otros lugares:

- **Parar los desahucios**, tanto de las familias hipotecadas como de los avalistas, hasta que se haya encontrado una solución a su situación. Y garantizar a los afectados el acceso a **justicia gratuita** para poder defenderse en los procesos de ejecución. En cualquier caso garantizar **que ninguna persona se quede en situación de desamparo habitacional**: un Estado democrático respetuoso de los Derechos Humanos no puede permitir que miles de familias se queden en la calle a la vez que millones de pisos permanecen vacíos a la espera de ser un negocio rentable.
- **Regular la dación en pago**, de manera que si el banco ejecuta la hipoteca y se queda la vivienda, la deuda queda liquidada, como sucede en otros países de la UE o en EEUU. Es un abuso bancario que estén expulsando a la gente de sus casas y encima les exijan el pago de 20, 50 o incluso 100 mil euros.
- **Conversión del parque de viviendas hipotecadas de primera residencia en parque público de alquiler social**. Que la administración fuerce a las entidades financieras a asumir los precios reales de las viviendas haciendo que los bancos renuncien a un porcentaje significativo de la deuda hipotecaria para que, a continuación, la administración compre la vivienda a precio de vivienda protegida de régimen general y el antiguo propietario pueda permanecer en ella como inquilino de vivienda protegida, siempre y cuando cumpla los requisitos establecidos para ser beneficiario de la misma. Así no sólo se ayudaría a las familias hipotecadas, sino que ganaría toda la sociedad al aumentar el parque de vivienda pública en alquiler. Una versión de esta medida se está aplicando ya en el País Vasco, por lo que se trataría de extenderlo al resto de comunidades autónomas.
- **Realización de una Auditoría social sobre el funcionamiento del mercado hipotecario**. Existen indicios fundados que nos indican que la ciudadanía ha sido objeto de un gran fraude que debe ser investigado para poder establecer las responsabilidades de entidades empresariales, bancarias, así como de las instituciones públicas. La misma auditoría debería aclarar dónde han ido a parar los beneficios millonarios que se generaron durante el boom inmobiliario.

- **Establecer los mecanismos, las reformas y las políticas necesarias** para que el acceso a una vivienda adecuada no vuelva a ser jamás un negocio para unos pocos y una esclavitud para las familias trabajadoras. En el caso del mercado hipotecario, establecer por ley que el pago de la cuota mensual hipotecaria en ningún caso sea superior al 30% de los ingresos de la persona o unidad familiar, a un plazo máximo de 20 años.

Invitamos a las personas afectadas a sumarse a esta Plataforma: la unión es la mejor manera que tenemos ahora para vencer el miedo, las amenazas y los abusos de los bancos.

También invitamos a entidades y colectivos sociales a apoyar este manifiesto, porque es una tarea de toda la sociedad el forzar un cambio de modelo: de la burbuja inmobiliaria al derecho a la vivienda.

Asímismo, invitamos a las administraciones a establecer un diálogo para avanzar en la aplicación de estas medidas. Mientras éstas no se apliquen, anunciamos que iniciaremos movilizaciones y las acciones necesarias para hacer respetar nuestros derechos.