

Don JUAN CARLOS ETXEZARRETA VILLALUENGA Jn.

Donostiako Udaleko Idazkari Nagusia naizen honek Secretario General del Ayuntamiento de San Sebastián

Neuk ziurtatua: Certifico:

Donostiako Udaleko Bozeramaileen Batzordeak, 2019ko urriaren 22an izan zuen ohiko bileran, erakunde adierazpen hau onartu zuen, aho batez:

“Donostiako Udalak behin baino gehiagotan adierazi du konpromisoa etxegabetzen gaiaren inguruan, gizartean oihartzun eta sentsibilitate handia eragiten dituen gaia delako. Azkeneko urteetan, Osoko Bilkurak adierazpen bat baino gehiago egin izan ditu zentzu horretan eta babesa eman izan die etxegabetuei laguntzeko bitartekaritza eta lankidetzak protokoloak aplikatzearen aldeko ekimenei, bai eta banketxeek legedia errespetatzea eskatzen zutenei ere, beste batzuen artean.

Berriki, Stop Desahucios taldea Korporazioa osatzen duten udal taldeei zuzendu zaie, eta gai horren inguruko kezkek eta proposamenak biltzen dituen testua onartzeko proposatu die.

Hurrengo paragrafoetan, talde honen ikuspegia dago jasota:

6/2012 Legegintzako Errege Dekretuak, martxoaren 9koak, BALIABIDERIK EZ DUTEN HIPOTEKA ZORDUNAK BABESTEKO PRESAKO NEURRIei buruzkoak -1/2013 Legeak, maiatzaren 14koak, eta 1/2015 Legegintzako Errege Dekretuak, otsailaren 27koak (Banku Jardunbide Egokien Kodea; finantza erakunde guztiak hari atxikita daude) aldatua-, zorrak berregituratzeko neurriak eskaintzen ditu, zordunek berandutzerik ez izateko eta, ondorioz, hipoteka betearazteko prozedurarik jasan behar ez izateko.

2017ko martxoaren 30ean, Donostiako Udaleko Osoko Bilkurak ebazpen bat onartu zuen aho batez, gure plataformak zentzu horretan aurkeztutako mozioan oinarrituta, herritarrei

Que la Junta de Portavoces del Excmo. Ayuntamiento de San Sebastián, en sesión ordinaria celebrada el 22 de octubre de 2019, aprobó, por unanimidad, la siguiente Declaración Institucional:

“El Ayuntamiento de Donostia / san Sebastián ha venido expresando de forma reiterada su compromiso ante el fenómeno de los desahucios, de gran repercusión y sensibilidad en nuestra sociedad. En los últimos años, el Pleno se ha manifestado en diversas ocasiones, dando su respaldo a iniciativas en favor de la aplicación de protocolos de colaboración e intermediación para ayudar a las personas afectadas, así como del respeto a la legislación correspondiente por parte de las entidades bancarias, entre otras.

Recientemente, el colectivo Stop Desahucios se ha dirigido a los grupos municipales que integran la Corporación con la propuesta de aprobación de un texto que refleje sus inquietudes y propuestas en esta materia.

Los siguientes párrafos expresan la visión de este colectivo:

El R.D.L 6/2012 del 9 de marzo DE MEDIDAS URGENTES DE PROTECCION DE DEUDORES HIPOTECARIOS SIN RECURSOS, modificado por la LEY 1/2013 del 14 de mayo y por el R.D.L 1/2015 de 27 de febrero, Código de Buenas Prácticas Bancarias, al que están adheridas todas las entidades financieras, establece medidas de reestructuración de sus deudas que les permita no caer en demora y a través de la misma poder sufrir un procedimiento de Ejecución Hipotecaria.

El pasado 30 de marzo de 2017, el Pleno del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián aprobó por unanimidad una Resolución basada en la moción que nuestra Plataforma presentó al efecto,



gizarte zerbitzuen eta gure plataformaren bidez jakitera emateko Jardunbide Egokien Kodearen babespean jartzeko eskubidea dutela; izan ere, baldintzak betetzen dituzten familiek, hipoteka ordaintzeko arazoak dituztenean, bost urteko gabealdia eska dezakete +0,25eko Euriborrarekin eta, hala, 10-50 euroko kuota ordaindu beharko lukete hilabeteen. Ebazpen horretan aipatzen zenez, "kreditu erakundearen betebeharra da bezeroei aipatu kodearen berri ematea, hipoteka ordaintzeko zailtasunak dituztela jakin bezain laster edo kuota bakar baten ordainketan atzeratu bezain laster".

Horrela, 2017ko azaroaren 30ean, Ogasuneko eta Finantzetako zinegotzi ordezkariak gutun bat bidali zien Donostian dauden kreditu erakunde guztiei, aipatu ebazpena atxikita, eta bertan adierazi zien Udalak garrantzi handia ematen diola Banku Jardunbide Egokien Kodea betetzeari.

Sarritan salatu izan dugunez, banku erakundeek behin eta berriz urratzen dute betebehari hori, hipoteka ordaintzeko arazoak dituzten bezeroei ez baitiete aipatu kodearen berri ematen; eta kodea aplikatzea erabakitzen dutenean, sarritan neurrigabeko klausulak sartzen dituzte minutaren testuan.

Gainera, mozioaren helburua zen gizarte zerbitzuei ere kodea ezagutzera ematea, administrazioek ere esku hartu dezaten banketxeek kodea aplikatzea lortzeko eta, horrela, mugatuak diren baliabide publikoak (Gizarte Larrialdiko Laguntzak, adibidez) erabili behar ez izateko hipotekak ordaintzeko, eta banketxeek beren eginbeharra betetzea lortzeko.

Gure salaketek eta planteamenduek berrespena jaso dute berriki, Auzitegi Gorenaren epai baten bidez eta Espainiako Bankuaren txosten baten bidez.

2019/07/09ko Auzitegi Gorenaren 410/2019 epaiak honela dio: "*kreditu erakundeek aipatu kodearekin bat egiten dutenean, gainera, **mailegu hartzaileek judizialki eska dezakete erakundeak bere gain hartutako eginbeharrak bete ditzan, baldin eta Legean aurreikusitako baldintzak betetzen badituzte.** Horregatik, banketxeak ez badu aintzat hartzen zorra berregituratzeko eskari bat, legezkoak ez diren arrazoiengatik, mailegu hartzaileak auzitara eramanez dezake, eta berregituraketa hori egitera behartuko dute*".

Banketxeak berregituraketa egiteko ez da beharrezkoa zordunak zor dituen kuota guztiak ordaintzea, ez eta hipoteka osatu ondorengo embargoak kentzea ere: "*zorra berregituratzeko ez du esan nahi ordaintzeko dauden kuotak barkatzen direnik, baina **berregituraketa egiteko ez da beharrezkoa kuota horiek aurrez ordaintzea** ere, eta horren ondorioz ezin da zorra berregituratzeko eskaria atzera bota. Izatekotan ere, falta diren kuotak ordaintzeko modua berregituraketa planaren parte izango da...*"

consistente en informar a los ciudadanos a través de los Servicios Sociales y de nuestra Plataforma, del derecho a acogerse a los beneficios de este Código de Buenas Prácticas para que las familias que cumplan los requisitos, en caso de tener problemas para pagar la hipoteca, puedan solicitar al Banco una carencia por cinco años pagando un Euribor+0,25 resultando una cuota de entre 10 y 50 euros mensuales. En dicha resolución se mencionaba "la obligación por parte de la Entidad de crédito de informar al cliente de la existencia del citado Código, tan pronto como la entidad sepa de la existencia de las dificultades de pago por el cliente, así como tan pronto vea el retraso en el pago de una sola cuota".

Por consiguiente, el 30 de noviembre de 2017 el Concejal Delegado de Hacienda y Finanzas remitió a todas las entidades que operan en el municipio una carta, adjuntado esta Resolución, en la que se señala la "transcendencia que el Ayuntamiento concede a esta cuestión del cumplimiento del CBPB".

Las entidades bancarias siguen incumpliendo reiteradamente con esta obligación de informar a los clientes con problemas de la existencia y la posibilidad de acogerse al Código, como hemos denunciado en numerosas ocasiones y, cuando la aceptan en muchos casos incluyen en el texto de su minuta cláusulas abusivas.

Además de esto, la moción trataba de informar a los Servicios Sociales de la existencia y posibilidades del Código para que las Administraciones se involucren en presionar a los bancos para aplicar el Código y evitar que se tengan que destinar recursos públicos limitados, como son las Ayudas de Emergencia social, para pago de hipotecas y sea el banco el que asuma su obligación.

Nuestras denuncias y planteamientos se han visto ratificados recientemente por una Sentencia del Tribunal Supremo y un informe del propio Banco de España.

La Sentencia del TS 410/2019 de 09/07/2019 dice literalmente lo siguiente: "*la adhesión por parte de las entidades de crédito a dicho Código comporta además que **el cumplimiento de algunas de las obligaciones asumidas pueda ser reclamado judicialmente por los prestatarios, siempre que se cumplan los requisitos previstos en la Ley.** Es por ello que, si el banco desatiende una solicitud de reestructuración de deuda por causas ajenas a las que legalmente podrían justificarlo, puede ser demandado judicialmente por el prestatario para que sea condenado a conceder esta reestructuración.*"

Tampoco hace falta que el deudor pague las cuotas que debe para que el banco pueda negarse por este hecho a conceder la reestructuración, ni el banco puede obligar a levantarse los embargos posteriores a la constitución de la hipoteca: "*si bien la mera reestructuración no conlleva la condonación de las cuotas vencidas y pendientes de pago hasta ese momento, **su previo pago no constituye en la ley un presupuesto para la concesión de la reestructuración** cuyo incumplimiento justifique el rechazo de la solicitud. En todo caso, la forma en que deben pagarse esas*"



*Bigarrenik, **banketxeak argudiatu zuen zorra berregituratu ahal izateko hipoteka osatu ondorengo enbargoak kendu behar zirela. Argudio hori ere ez da onargarria, berregituraketa planak ez baitu hipotekaren erregistro maila aldatzen**.*

Bestalde, Espainiako Bankuaren txostenean ere argi adierazten dira Banku Jardunbide Egokien Kodearen irismena eta helburuak, Stop Desahucios-ekin elkarlanean aritzen diren abokatuek egindako erreklamazioari erantzunez:

Ekainaren 16an indarrean jarri zen Higiezin Kredituen Legeko 24. artikuluan araututa dago finantza erakundeek hipoteka mailegu bat iraungitzat eman dezaketela kasu hauetan: emandako kapitalaren zenbatekoaren ehuneko hiru edo 12 kuota zor badira, atzerapena maileguaren iraupenaren lehen erdian gertatzen denean, edo emandako kapitalaren zenbatekoaren ehuneko zazpi edo 15 kuota zor badira, atzerapena maileguaren iraupenaren bigarren erdian gertatzen denean. Kasu horietan, finantza erakundeek Hipoteka Betearazteko Prozedura abiaraz lezakete zordunaren aurka.

Bestalde, aipatu legeko **Lehenengo Xedapen Iragankorrak** 24. artikulua atzeraeragina arautzen du, eta, hortaz, indarrean dauden hipoteketan aplikatu daiteke, epemuga aurreratu ez denean edo kasua judizializatuta ez dagoenean; baina Auzitegi Gorenak berak gomendio bat egin du artikulua hori kasu judizializatuetan ere aplikatu dadin.

Gauzak horrela, egoera sozial ahulean dauden Donostiako zordunak **BUROFAXak jasotzen ari dira jada, hipoteka betearazteko prozedura abiarazi aurretik**, eta zor dituzten kuotak hilabeteko epean ordaintzeko eskatzen diete (12 edo 15 kuota baino gehiago, kontuan hartuta maileguaren lehen ala bigarren erdian dauden, edo kapital maileguaren % 3 edo % 7). Baina erakunde horiek, **bezeroak lehenengo kuotaren ordainketan atzeratu bezain laster, ez zieten jakinarazi Banku Jardunbide Egokien Kodearen babespean jar ote zitezkeen**; hain zuzen, ez zieten jakinarazi kodean ezarritako GABEALDIK aplikatzeko eskatu ote zezaketean, egin behar hori azpimarratuta dagoen arren Auzitegi Gorenaren epaian, eta, betetzen ez bada, bezeroek auzia jar dezakete epaitegietan.

Esandako guztia eta Donostiako Udalak aurreko urteetan zentzu horretan hartu dituen neurriak kontuan hartuta, azpian adierazita dauden udal taldeek erakunde adierazpen hau sinatzen dute:

ERAKUNDE ADIERAZPENA

1. Donostiako Udaleko Osoko Bilkurak

*cuotas vencidas e impagadas forma parte de ese plan...En segundo lugar, **el banco objetó que debían alzarse antes los embargos que se habían trabado con posterioridad a la constitución de la hipoteca. Esta segunda objeción tampoco resulta admisible, pues el plan de reestructuración no altera el rango registral de la hipoteca.***

Por su parte, el informe del Banco de España, como respuesta a una reclamación puesta por los abogados que colaboran con Stop Desahucios también expresa con claridad el alcance y objetivos del Código de Buenas Prácticas Bancarias

Tras la entrada en vigor de la **Ley de Créditos Inmobiliarios el 16 de junio, en su artc.24** se regula que las entidades financieras pueden dar por vencido un préstamo hipotecario cuando el deudor deba un tres por ciento de la cuantía del capital concedido o 12 cuotas, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo y un siete por ciento de la cuantía del capital concedido o 15 cuotas, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo, y por consiguiente, instar la Demanda de Ejecución Hipotecaria.

Por otro lado, la **Disposición Transitoria Primera de dicha ley** regula la retroactividad de dicho artículo 24 que puede ser aplicado a las hipotecas vigentes cuando el vencimiento anticipado no se hubiera declarado o el caso no estuviera judicializado, pero el propio TS ha formulado una recomendación para que este art. 24 se extienda a los casos judicializados.

Por tales circunstancias, deudores donostiarras en situación de vulnerabilidad social **están recibiendo ya BUROFAX previos a las demandas** exigiéndoles el pago en un mes de las cuotas adeudadas, (más de 12 o de 15 según sea la primera mitad o segunda mitad del préstamo, o el 3% o el 7% del capital prestado), **sin que dichas entidades hayan cumplido su obligación de informales ante el impago de la primera cuota si podían acogerse a los beneficios del CBPB**, en concreto de sus CARENCIAS, obligación que queda remarcada en la sentencia del T.S y, que incluso puede ser objeto de demanda ante los tribunales por su incumplimiento.

Tomado todo ello en consideración, y en sintonía con las actuaciones en este sentido que el Ayuntamiento de Donostia / san Sebastián ha venido desarrollando en los pasados años, los grupos municipales firmantes suscriben la siguiente

DECLARACION INSTITUCIONAL

1. El Pleno del Ayuntamiento de Donostia/



2017ko martxoaren 17an onartutako ebazpena berresten du, Gizarte Zerbitzuen eta Stop Desahucios plataformaren arteko lankidetzaren protokoloari buruzkoa hain zuzen, aipatu zerbitzuetara jotzen duten herritarrei Banku Jardunbide Egokien Kodearen berri emateko, eta berresten du ere 2017ko azaroaren 30ean finantza erakundeek bidalitako gutunetan adierazitako konpromisoa, erakunde horiek, beren eginbeharra betez, zordunak kuota bakar baten ordainketan atzeratu bezain laster informatu ditzaten, berandutzea dela eta haien kontra hipoteka betearazteko prozedura abiatzea saihesteko.

2. Donostiako Udaleko Osoko Bilkurak, egoera sozial ahulean dauden donostiarren ohiko etxebizitzaren hipoteka betearazteko prozeduren aurrean, Stop Desahucios plataformak hala eskatuta finantza erakundeen aurrean bitartekari lana egiteko konpromisoa berresten du, ahal bezain laster Banku Jardunbide Egokien Kodea aplikatu eta zorra berregituratu dezaten, bost urteko gabealdiarekin eta +0,25eko Euriborrekin, eta, horrenbestez, hipoteka betearazteko prozedura abiatu ez dadin edo, abiatuta badago, epaitegiko demanda atzera bota dadin.

3. Donostiako Udaleko Osoko Bilkurak adierazten du ongi deritzola Donostian dauden finantza erakunde guztiei gutun bat bidaltzea ebazpen honen edukiarekin, arduratsuak izan daitezen Banku Jardunbide Egokien Kodea aplikatzeko garaian, eta bermatzeko hipoteka betearazteko prozedura abiatu aurretiko burofaxa bidali aurretik zordunei jakinarazi dietela, beren eginbeharra betez, aipatu kodearen babespean jar daitezkeela kasu hauetan: egoera sozial ahulean badaude, edo, bestela, banketxeak

San Sebastián se ratifica en el contenido de la resolución aprobada el 17 de marzo de 2017, referida al Protocolo de colaboración que viene funcionando entre los Servicios Sociales y la Plataforma Stop Desahucios para informar a los ciudadanos que acudan a dichos servicios de la existencia del Código de Buenas Prácticas Bancarias, así como en el compromiso manifestado en las cartas enviadas el 30 de noviembre de 2017 a las entidades financieras para que éstas cumplan su obligación de informar a los deudores ante el impago de la primera cuota, para evitar que incurran en demora y puedan ser objeto de un procedimiento de ejecución hipotecaria.

2. El Pleno del Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián, ante la interposición de demandas de ejecución hipotecaria de las viviendas habituales de ciudadanos y ciudadanas de este municipio en situación de vulnerabilidad social, se ratifica en su compromiso de intermediar ante las entidades financieras a petición de la plataforma de Stop Desahucios, para que apliquen a la mayor brevedad el Código de Buenas Prácticas Bancarias y reestructuren la deuda mediante una carencia de cinco años con una cuota basada en el Euribor + 0,25, y por consiguiente, no interpongan la demanda o en el caso de que esté interpuesta, la retiren del Juzgado.

3. El Pleno del Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián expresa su conformidad al envío de una carta con el contenido de esta resolución a todas las entidades financieras que operan en este municipio con el fin de que sean escrupulosas a la hora de aplicar el Código de Buenas Prácticas Bancarias, garantizando que previamente al envío del burofax anterior a la demanda estas hayan informado, como es su obligación, a los deudores que pueden acogerse al citado código si se encuentran en situación de vulnerabilidad social o si, por el contrario,



Higiezin Kredituen Kontratuak buruzko Legeko 24. artikuluan araututako kuotak pilatu arte itxaron badu eta ondoren hipoteka betearazteko prozedura abiatu badu, ohiko etxebizitza enkantean atera eta merkaturatzeko. Gutun horren helburua prebentzioa izango litzateke, egoera sozial ahulean dauden zordunen kontra hipoteka betearazteko prozedurak abiatu ez daitezzen, eta, frogatuko balitz finantza erakundeak behin eta berriz ari direla urratzen prekariedade egoeran dagoen zordunari informatzeko eta Banku Jardunbide Egokien Kodea eskaintzeko betebeharra, eta aipatu legeko 24. artikulua aplikatu eta hipoteka betearazteko prozedura abiatu ahal izan arte itxaron dutela, prebentzio neurri horiek baino eraginkorragoak diren neurriak aplikatzeko aukera izango luke Udal honek”.

=====

Eta, horrela jasota geratzeko eta dagozkion ondorioak izan ditzan, Alkateak agindu eta ontzat emanik, egiaztapen hau egin dut, Donostian, 2019ko urriaren 30an.

el Banco ha esperado a la simple acumulación de las cuotas reguladas en el artc. 24 de la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario para interponer la demanda, solicitando la subasta y posterior lanzamiento de sus viviendas habituales. Esta carta tendría un objetivo preventivo para todas las entidades financieras, para evitar demandas de Ejecución Hipotecaria para deudores vulnerables, y en el caso de que se demuestre que reiteradamente están incumpliendo la obligación de informar y de ofrecer el CBPB al deudor en situación de precariedad, sino que han esperado a que puedan aplicarle el artc.24 de la citada Ley e interponer la correspondiente demanda, este Ayuntamiento se reserva la posibilidad de aplicar otras medidas más efectivas que esta, de carácter preventivo”.

=====

Y, para que así conste y surta los efectos procedentes, expido, firmo y sello esta certificación visada por la Alcaldía y de su orden en la ciudad de San Sebastián, a 30 de octubre de 2019

IDAZKARI NAGUSIA – EL SECRETARIO GENERAL

Juan Carlos ETXEZARRETA VILLALUENGA

**ALKATEAK O. E. -
V. ° B. ° DEL ALCALDE:**