

# ¿que hacer si no me quieren renovar el alquiler social después de una ejecución hipotecaria irregular o la dación?

En 2007 cuando aún el ministro de Economía Solbes ,del gabinete de Zapatero, se jactaba de su autodenominado "*círculo virtuoso de crecimiento*" de la economía española se inició una oleada de ejecuciones hipotecarias hasta sumar 758.061 en 2018 (\*1). Bajo la apariencia de una subida de tipos de interés supuestamente obligada por la economía recalentada en nuestro país miles de hogares se vieron arrastrados a impagos de la hipoteca por cuotas inasumibles. Hacia el 2012 la banca española había acumulado suelo edificable por millones de m2 y cerca de 1,5 millones de viviendas entre particulares y promotores. **El plan** – un golpe de estado financiero maquinado entre el Banco Central Europeo y la gran patronal bancaria – **había resultado un éxito.**

Esos créditos hipotecarios ejecutados por la Banca española fueron creados de la nada: La Banca nunca prestó su capital ni los depósitos de clientes. Creó un activo en su cuenta y un pasivo en el banco del vendedor (que a su vez era activo del vendedor). Cada ejecución hipotecaria era un enorme negocio: la banca sin prestar nada obtenía una vivienda mientras que el deudor perdía el capital inicial invertido, las amortizaciones, los intereses y su proyecto de vida. Injusto o no esa es la operativa que les permite a esos prestamistas privados que manejan la infernal maquinaria que hay detrás de la creación monetaria bancaria moderna.

En 2013 los activos inmobiliarios saqueados por la Banca

española sumaban más de 280.000 millones de euros según FUNCAS (\*2). Durante el camino hasta hoy conocemos los casos de la venta de + 100.000 hipotecas de Caixa de Catalunya al Fondo de Titulización FTA 2015 que compró Blackstone. Las familias afectadas conocieron los métodos de extorsión del <servicer> Anticipa que hoy es un ejemplo que se ha generalizado a todas las compañías que compran esos activos a la banca española ( préstamos improductivos – en mora con hipotecas asociadas).

Todas las operaciones de venta de activos de la banca española, desde créditos al consumo, hipotecas impagadas y viviendas, se ha realizado con empresas afincadas en paraísos fiscales como Luxemburgo donde tienen sede muchas de las que operan en nuestro país: Axactor, Blackstone, Cerberus, Lindorff... En el mismo estudio de J.G. Montalvo para Funcas citado en -\*2- la Banca española ponía en venta préstamos NPL (non performing loans) y activos adjudicados (REO) por valor de 190.000 millones a finales del 2017. Hoy hay miles de familias cuyos préstamos han sido vendidos sin las garantías adecuadas del derecho de retracto de créditos litigiosos del artículo 1535 del Código Civil.

## **Los procesos de ejecución hipotecaria y el fin del contrato de alquiler social posterior**

Las familias desesperadas hacían frente a procesos de ejecución hipotecaria sin ninguna garantía con unos abogados que prácticamente desconocían los vericuetos procesales o directamente en el turno de oficio hacían dejación de sus funciones como defensores de su cliente recomendando la entrega de llaves. Después del caso Aziz la situación dio un vuelco con la intervención del Tribunal de Justicia europeo – TJUE- aplicando la Directiva 93/13/CEE, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores.

Finalmente el pasado 27 de septiembre del 2017, el Tribunal Supremo -TS- dictaba la inexistencia de “cosa juzgada” en las ejecuciones hipotecarias anteriores a 2013. La sentencia 526/2017 de este Tribunal supone, en la práctica, que miles de deudores -el grueso de las ejecuciones hipotecarias de la crisis – que fueron desahuciados y perdieron su vivienda antes de esa fecha podrían reclamar posibles daños y perjuicios si su hipoteca contenía cláusulas abusivas.

[Con la sentencia dictada el 27 de septiembre de 2017 por el Tribunal Supremo](#) se recogía por fin la doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013 después del caso Aziz y la aplica al caso de Dña. Leticia y D. Ovidio contra la financiera Celeris Servicios Financieros S.A., EFC, hoy extinta.... después de una larga historia de litigios en los tribunales... [cosa que explicamos muy bien aquí](#) >>> La sentencia 526/2017 de este Tribunal supone, en la práctica, que miles de deudores -el grueso de las ejecuciones hipotecarias de la crisis – que fueron desahuciados y perdieron su vivienda antes de esa fecha podrían reclamar posibles daños y perjuicios si su hipoteca contenía cláusulas abusivas.

Aún así, posteriormente muchos de los procesos de ejecución hipotecaria fueron sentenciados sin que los jueces cumplieran con su obligación de revisar de oficio las cláusulas abusivas en un acto de ignorancia profesional o peor aún de prevaricación. Esos hogares también tendrán derecho a reclamar en los tribunales que se haga justicia.

Una parte importante de estos hipotecados que perdieron [la posesión de su vivienda](#) en procesos irregulares negociaron con sus bancos contratos de alquiler, algunos a precios sociales, por 5 años. Muchos de ellos hoy están acabando y los hogares vuelven a sufrir un nuevo trauma porque la mayoría de ellos no pueden hacer frente a los incrementos desorbitados de precios o directamente los nuevos propietarios, grandes tenedores de viviendas, se niegan a renovar el contrato.

Dos injusticias que se superponen en el tiempo pero hoy podemos defendernos de un posible desahucio de alquiler usando las herramientas jurídicas que nos dio aquella sentencia del TS y dar una batalla por la que fue nuestra vivienda y por lo tanto paralizar el desahucio de alquiler. Aunque la experiencia es corta porque estos nuevos casos se están produciendo actualmente a la finalización de los contratos de alquiler podemos decir que los que tenemos en mano prácticamente están todos paralizados. Si está afectado por un caso así no dude en ponerse en contacto con nosotros al tiempo que le dejamos el enlace a nuestro portal del inquilino:

- [contactar con nuestra Asociación 500x20](#). Responda al formulario que le aparecerá en el enlace.
- [portal del inquilino, donde encontrará mucha información que le resultara útil](#).

Cómo es lógico no explicamos *los pormenores jurídicos* para defender a nuestra gente para no dar pistas a los abogados de la Banca. Si es un afectado y necesita asesoramiento o es un abogado y necesitan fundamentos de derecho para oponerse al desahucio de su defendido no dude en contactarnos a través del formulario anterior.

## **La dación en pago y el fin del contrato de alquiler social posterior**

Los que pensaron que eran más avisados entregaron su vivienda en forma de dación en pago – recomendación que aún persiste en la PAH- y con suerte se quedaron sin deuda o con la famosa mochila. La dación en pago era y es un acuerdo extrajudicial de usted – sin intervención de la Justicia y por lo tanto privado- con el banco para entregarle la vivienda, todos los ahorros que puso en ella, más los intereses y la amortización que realizaron y un largo etcétera. Además seguramente en el

documento que firmó con el banco debe haber una cláusula donde usted acepta que nunca más litigará contra el banco con posterioridad a esa firma y la entrega de su vivienda a cambio de un alquiler social.

Esa era y es la solución que propone la dirección de la PAH y que usted misma ve hoy que es un fracaso porque va a quedarse sin vivienda y nadie le quiere hacer un contrato. Entregar la vivienda al banco sin defenderse judicialmente no es una VICTORIA, fue una DERROTA. Hoy lo sabe. Pero aún así le decimos que podemos ayudarle en este momento angustioso en que se le acaba el contrato de alquiler social. Si está afectado por un caso así no dude en ponerse en contacto con nosotros al tiempo que le dejamos el enlace a nuestro portal del inquilino:

- [contactar con nuestra Asociación 500x20](#). Responda al formulario que le aparecerá en el enlace.

---

## NOTAS A PIE DE PÁGINA

1. ejecuciones hipotecarias 2007-2018 CGPJ – consejo general poder judicial- [AQUÍ](#) y [AQUÍ](#) – 758.061 viviendas.
2. [FUNCAS, Nuevas coberturas y normas contables: efectos sobre los activos problemáticos de la banca española](#) / José García Montalvo.