

MOCIÓN QUE PRESENTA EL GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA DEL AYUNTAMIENTO DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE SOBRE LAS CONSECUENCIAS DEL PROCESO DE VENTA DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS A TERCEROS Y SOBRE LAS PROPIEDADES INMUEBLES EN REGIMEN DE ALQUILER SOCIAL Y LAS CONSECUENCIAS SOBRE LA SITUACIÓN GENERAL DE LA VIVIENDA EN SAN JUAN DE AZNALFARACHE Y SU CIUDADANÍA ANTE EL EFECTO DE LAS TITULACIONES

De acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, el Grupo Municipal Socialista del Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache, a propuesta de la Delegada de Protección a la Vivienda, desea someter a la consideración del Pleno la siguiente Moción,

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En base al planteamiento primario de la moción que en origen se planteó a la consideración del Pleno de Junio de 2016 sobre las Titulaciones en San Juan de Aznalfarache por el grupo municipal socialista, aprobada por unanimidad por los grupos políticos y a raíz del trabajo que se lleva realizando desde este grupo municipal desde el año 2011 en materia de Protección de la Vivienda y siguiendo con las medidas en favor del derecho a la vivienda, se presenta la siguiente moción desde el Grupo Municipal Socialista.

La titulación de las entidades financieras es un problema que afecta al sector de la vivienda en nuestra localidad, con unas consecuencias muy graves respecto a la función social a la que se encuentra adscrita la propiedad privada según nuestra Constitución Española, lo que genera un fuerte impacto en la paz social y el bienestar y la convivencia ciudadana de nuestro pueblo.

La titulación es el proceso mediante el cual derechos de créditos, actuales o futuros, se venden a inversores en forma de valores negociables. En España esta práctica permite adquirir préstamos hipotecarios a la par que emitir valores negociables en renta fija, denominados bonos de titulación hipotecaria, que pasan a convertirse en Fondos de Titulación hipotecaria, de ahí la rentabilidad que tienen las entidades bancarias o sus filiales financieras en vender a terceros, es decir a fondos buitres, los créditos hipotecarios.

La ley ampara esta práctica mercantilista, así como la liberación del riesgo de los bancos y la protección de las entidades financieras, que aparecen y desaparecen o se fusionan dejando con escasa o nula protección al usuario de la vivienda con cualquier título, sea comprador o inquilino en régimen de alquiler y, en especial, aquellos que están en virtud de la negociación previa de alquileres sociales de sus viviendas.

Esta es la razón por la que **los usuarios de las viviendas que sufren las titulaciones se ven desamparados, pues las entidades financieras y operadoras de créditos pretenden echar de las viviendas a sus legítimos moradores**, con el riesgo de generación de una masa social "sin techo", que normalmente ya presentan riesgos de exclusión social, por tanto, agravando arduamente, cuantitativamente y cualitativamente, la situación social de este sector de la población y, por tanto, alejando a estas personas de una solución factible a su situación sino, muy al contrario, fomentando la marginación y exclusión social de estas personas.

Por esta razón, se hace necesario que desde los poderes públicos competentes en materia de Vivienda legislen y salvaguarden a los usuarios de vivienda que sufren las titulaciones a fin de que quede garantizada su uso pacífico y libre de las intromisiones de terceros, casi siempre inversores, que por consecuencia de la operación de compraventa con las entidades financieras vendedoras, usan maniobras torticeras y de bajo rigor legal.

Un modo de salvaguardar esta garantía es exigir que estos fondos de Titulación formen parte del Código de Buenas Prácticas.

Los Ayuntamientos no tenemos competencias en materia de Vivienda, pero sufrimos las consecuencias del desamparo en el que se encuentran nuestros vecinos y vecinas, por ello es nuestra obligación poner en marcha medidas en defensa de la Vivienda, como ya venimos haciendo desde el año 2011 a la par que sensibilizar, exigir y dar a conocer la afectación de esta situación a los poderes públicos competentes, por ello tras la moción presentada por el Grupo Municipal Socialista referente a "titulaciones de las entidades financieras" en este plenario, con fecha 27 de Junio de 2016 y aprobada por unanimidad de todos los grupos políticos, se iniciaron por el Ayuntamiento dos acciones claramente diferenciadas, una, frente a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y otra, frente al Defensor del Pueblo.

El resumen de las respuestas recibidas fruto de aquella moción es la siguiente:

Se remitió la pretensión del Excmo. Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache a la Defensora del Pueblo de las Cortes Generales, Institución competente para la resolución de la cuestión de las titulaciones y su impacto en nuestra localidad, informándonos que explica la Defensoría del Pueblo que en las Jornadas de Coordinación de las defensorías del Pueblo, celebradas en el mes de septiembre de 2015 en Santander, se realizaban algunas propuestas como las siguientes:

"debe considerarse que la SAREB y el Fondo Social de Viviendas son elementos determinantes de la política de vivienda, y que las bolsas de viviendas en su poder, así como las que se encuentran en manos de las entidades financieras, están especialmente sujetas a la función social de los inmuebles residenciales dada la vinculación de esos activos con la política económica y financiera".

"debe intensificarse la difusión del Fondo Social de Viviendas y su conocimiento por el público; ampliar los supuestos y flexibilizar los requisitos para las personas y familias que han perdido sus viviendas puedan acceder a las que nutren el FVS".

Se ponía en conocimiento del Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache, igualmente, que la Defensoría del Pueblo lleva una investigación de oficio, con el fin de conocer y analizar diversos extremos relativos a los convenios con la SAREB y con la operatividad del Fondo Social de la Vivienda en nuestra Comunidad Autónoma, cuyo resultado será comunicado al Parlamento de Andalucía en su Informe Anual.

Respecto a la acción llevada a cabo por el Excelentísimo Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, este Organismo regulador explica que entre sus competencias no está, a tenor del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba la Ley del Mercado de Valores y demás normas de desarrollo, la llevanza de un registro de hipotecas y/o préstamos titulizados.

En este sentido, señala que la relación de préstamos cedidos a un fondo de titulación figura en los registros oficiales de la CNMV como anexo a la escritura de constitución del mismo, si bien, y debido a la normativa de protección de datos, los titulares de los préstamos que se ceden a un fondo de titulación constan en la escritura de constitución de forma codificada y por tanto no es posible su identificación con nombres y apellidos.

Por consecuencia, indica la CNMV al Excelentísimo Ayuntamiento de San Juan, para conocer si un préstamo está titulizado el interesado deberá dirigirse a la entidad

bancaria y solicitar dicha información. Una vez que la entidad haya informado al interesado de que el préstamo ha sido cedido para la constitución de un fondo de titulación y le haya facilitado el nombre del fondo en cuestión, podrá dirigirse a la CNMV solicitando copia de la escritura de constitución del fondo objeto de su interés. En caso de que la entidad bancaria no atendiera la petición de información sobre la titulación del préstamo, el interesado podrá presentar una reclamación que, en su caso, será tramitada por el servicio de reclamaciones del Banco de España competente en la materia, el Departamento de Conducta de Mercado y Reclamaciones, al tratarse de información de un préstamo.

En resumen, ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores ni el Banco de España, informan de los préstamos hipotecados que han sido titulados, ni de las carteras de los fondos de titulación, y no sólo eso sino que el Banco de España considera que la subrogación en un tercero "no supone merma en las garantías del hipotecado".

Visto pues el resultado de ambas acciones, cabe reformular la moción aquella presentada y plantear pues el corolario jurídico en el que actualmente se encuentra la cuestión, planteando nuevos cauces jurídicos a transitar en relación con la materia de las titulaciones, no ya cómo un tema genérico de indudable relevancia económica y social, sino como un factor clave que afecta de pleno a los administrados del Excelentísimo Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache, a la vivienda del municipio y a los derechos de los usuarios de la vivienda social cuya protección se procura con énfasis desde el Consistorio.

Estamos pues ante un problema de Estado porque según los datos facilitados por la Comisión General del Mercado de Valores el total de las titulaciones asciende a 842.119 millones de euros. Por tanto la solución debe ser política y encontrar la virtualidad a través de una ley de rango estatal.

La vivienda no puede ser considerada únicamente como una inversión, sino ante todo un Derecho. De ahí que el negocio de las titulaciones hipotecarias debe ser regulado a través de normas protectoras de carácter social que impliquen una garantía del derecho a la vivienda.

Teniendo en cuenta el marco legislativo, recordamos que el Estatuto de Autonomía para Andalucía consagra el derecho a la vivienda como base necesaria para el pleno desarrollo de los demás derechos constitucionales y estatutarios, concretando el mandato contenido en el artículo 47 de la Constitución Española. Uno y otro texto configuran el marco de actuaciones de los poderes públicos en la promoción de las condiciones necesarias para la efectividad del derecho a la vivienda, en una senda marcada en el Derecho Internacional por el artículo 25.1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos y el párrafo 1 del artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

Recordamos también la existencia de una Ley andaluza en materia de protección a la Vivienda, concretamente la Ley 4/2013 de Medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda, que aún está paralizada en Tribunal Constitucional, ya que fue denunciada la misma por el Gobierno de Nación y que hubiera permitido un censo de Viviendas Vacías en nuestro pueblo así como la expropiación a las entidades bancarias o fondos buitres de las viviendas vacías, actuaciones determinantes a favor de nuestros vecinos y vecinas, que no son posibles por los intereses financieros del Partido Popular en el negocio de mercado inmobiliario.

El Ayuntamiento de la localidad lleva contemplando una serie de medidas en la protección de la vivienda y en a favor del Derecho a la Vivienda desde el año 2011, una gestión social de carácter especial velando con la debida protección no sólo de la ciudadanía, también por la seguridad y salud en el inmueble, de manera que no se genere un problema de salud pública y convivencia pacífica, mejorando en este tema la coordinación con los Cuerpos y Fuerzas de Seguridad del Estado, apoyando con medidas económicas, creando Oficina de la Vivienda y exigiendo acuerdos y compromisos de las entidades bancarias. Es de reseñar aquí el impacto desde el 2011 hasta Diciembre de 2017:

Número de personas atendidas: más de **5.000 personas** o unidades familiares atendidas, entre la Oficina de la Vivienda y la Delegación de Protección a la Vivienda, siendo las principales demandas: clausulas suelo, negociación de deuda hipotecaria, asesoramiento en alquiler social, paralización y/o suspensión de desahucios, negociación y firmas de alquiler social.

Número de desahucios suspendidos o paralizados: más de **2.000 hogares**

Número de lanzamientos ejecutados en el período **2011-2017:** **0**

Gasto Público: aproximadamente **500.000 € (medio millón de euros)** en Ayudas a la Protección de la Vivienda Habitual

Intermediación para la Regularización de Ocupas de viviendas vacías propiedad de las entidades bancarias para favorecer el acceso a la vivienda: cerca de **más de 1.500**

Otro dato importante y tangencial es el del movimiento de las ocupaciones ilegítimas de viviendas propiedad de fondos de titulación hipotecaria, propietarias que lejos de importarles la salud, seguridad, convivencia pacífica del entorno, estado de conservación del inmueble, etc, ni siquiera procede salvaguardar el inmueble, con la consecuente entrada de moradores ilegítimos que no ocupan para residir en ellas sino para otra forma de negocio, causando problemas de convivencia y subnegocios de alquileres por las mafias a terceros, al margen de la legalidad, cuestión ésta de derecho público que se genera por consecuencia de una falta total de contemplación de esta cuestión de las titulaciones desde una perspectiva social, en aras a evitar las consecuencias dañinas de la situación de facto que sucede a diario en relación a este tipo de viviendas. Cuestiones estas que se desprenden del estudio de la Universidad Pablo de Olavide solicitado por este consistorio sobre la "Afectación de las viviendas vacías en el municipio de San Juan de Aznalfarache" concluido y publicado en Marzo de 2017.

ANTE TODO LO EXPUESTO, CONCLUSIÓN:

En la actualidad, este vacío de compromiso social en el marco de ley de las entidades bancarias, los nuevos contratos de compraventa, titulaciones en masa, etc. **conllevarán nuevas órdenes de desalojo en nuestro pueblo, difíciles de paralizar o suspender a lo largo del 2018 y siguientes**, fruto de la no querencia de renovación de alquileres sociales dado que los propietarios ya no son los bancos sino las entidades financieras y fondos buitres que no están adscritas al Código de Buenas Prácticas, la negativa a negociar dado que algunas entidades en este año 2018 se fusionaran y acabarían transformadas en otras, incremento del interés en el mercado inmobiliario sin tener en cuenta el carácter social de la vivienda, concluirán en un desamparo a un gran número importante de familias en nuestra localidad.

Por todos los motivos expuestos es por lo que se propone elevar a Plano los siguientes ACUERDOS:

1. Solicitar y exigir una norma de rango estatal, compromiso que debe ser incluido en el Plan de Vivienda 2018-21, de modo que se garantice el respeto a la Función Social de la Vivienda, los derechos de los usuarios de esas viviendas sociales al goce pacífico de las mismas, favoreciendo e incentivando medidas que redunden en una solución óptima y positiva al problema social subyacente. El compromiso social de las entidades bancarias que titulan sus préstamos hipotecarios debe ser incluido en el Plan.
2. Solicitar a la Junta de Andalucía trazar un protocolo de actuación en el caso de la titulación de los préstamos por las entidades bancarias y su incidencia en el derecho de retracto tanto del propietario-ejecutado como en el derecho de retracto de la Junta de Andalucía reconocido en el Anteproyecto de Ley, Anteproyecto de Ley de Retracto en Desahucio de Viviendas que actualmente

se está tramitando, al amparo del título competencial recogido en el artículo 56 de la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía, que establece la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio.

3. Que se incluya ese protocolo en el Plan Autonómico de Vivienda. Con ello, quedaría así garantizado el ejercicio de la función protectora de la vivienda.
4. Solicitamos al gobierno de la nación que exija a las entidades bancarias que sus filiales entidades de créditos o financieras o aquellas empresas adquirentes de viviendas formen parte del Código de Buenas Prácticas.
5. Exigimos que las entidades bancarias y financieras deben de aprobar a raíz del Código de Buenas Prácticas la creación de un parque de viviendas de emergencia social y valorar la posibilidad de ofrecer alojamiento temporal, hasta tanto se les conceda el cambio de vivienda, a aquellas familias que se encuentran una situación de grave dificultad habitacional.
6. Solicitamos inclusión en el Código de Buenas Prácticas la exigencia de su compromiso social en la venta de titulaciones y la debida protección social de las personas y familias afectadas por las adquisiciones de titulaciones hipotecarias.
7. Solicitamos a las entidades financieras, el SAREB o empresas filiales, al menos el 10% de las viviendas que tienen abandonadas en nuestra localidad para ponerlas a disposición, según nuestro "Reglamento regulador del acceso y uso de viviendas para familias en situación de extrema necesidad que hayan perdido su vivienda habitual o estén en riesgo de perderla" aprobado en este pleno en 2015. Esta necesidad no es puntual y recurrente, sino sistémica y cotidiana, ya que el mercado financiero, proteccionista de sus intereses económicos, no contempla hoy por hoy esta sintomatología social del negocio de las titulaciones, velando escrupulosamente exclusivamente por el beneficio y los riesgos financieros y no por el impacto social de los hechos reales que subyacen en la cuestión jurídica-mercantil de las titulaciones.
8. Solicitar a (AIREF) Autoridad Independiente de Responsabilidad Fiscal, el dictado de un informe en el que se recomiende que el Banco de España y el Mercado Nacional de Valores deben informar de los préstamos hipotecarios que hayan sido titulizados y de las carteras de los fondos de titulación.
9. Inclusión en el Código de Buenas Prácticas y en el Real Decreto-Ley de 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre vivienda habitual los fondos de titulación, dado que nos encontramos ante una situación anómala: el banco que titula sus préstamos modifica de forma unilateral los derechos del acreedor.
10. Solicitar al Parlamento de Andalucía informe Anual de la Defensoría de Pueblo sobre su investigación en materia del Fondo Social de la Vivienda y el SAREB
11. Exigir y proponer al Banco de España a transparentar las cesiones de créditos, evitando así situaciones sin la debida legitimidad activa procesal en los procedimientos de ejecución hipotecaria.

12. Hacer llegar esta Moción, petición y quejas al Ministerio de Fomento, tal y como nos sugiere la Defensoría del Pueblo de las Cortes Generales en su escrito registro de entrada en el Ayuntamiento de San Juan 25 de Enero de 2017 para la modificación de Leyes mencionadas en esta moción para que no sean protectoras solamente de las Entidades Bancarias y empresas buitres sino también del contenido y protección de la Función Social de la Vivienda.
13. Modificar el artículo 1535 del Código civil, para hacerlo compatible con la directiva 93/13/CEE del consejo Europeo, de 5 de Abril de 1993, de derechos del consumidor. Es evidente que el derecho comunitario está por encima del nacional, y lo que debería hacer el gobierno y el legislador español es adecuar la legislación nacional a la directiva comunitaria.
14. Continuar la estrecha colaboración de los diferentes grupos políticos de este plenario, así como a los movimientos ciudadanos, para que entre todos aportemos soluciones al grave problema de la vivienda que viene generado por el Mercado Inmobiliario.
15. Elevar el contenido de esta moción al Congreso de los Diputados, Cortes Generales, Parlamento de Andalucía, Pleno de la Diputación de Sevilla, Defensoría del Pueblo, así como a los Medios de Comunicación.

En San Juan de Aznalfarache a 23 de Enero de 2018

EL PORTAVOZ DEL GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA



Fdo. Fernando J. Pozo Durán