

Entrevista a:

Ada Colau

BP S'han iniciat més de 182.178 execucions hipotecàries el 2012, que suposa un increment del 134,13% respecte l'any anterior. Què és la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH)?

A La PAH va néixer el 2009 per denunciar l'"estafa hipotecària". Es van vendre milers d'hipoteques amb clàusules abusives, amb taxacions inflades i desinformació. Un cop esclata la bombolla, milers de persones sense feina també perden casa seva per no poder pagar la hipoteca i descobreixen que queden endeutades de per vida.

Davant aquesta realitat, la PAH és un moviment ciutadà, independent i gratuït, que es mobilitza per visibilitzar la problemàtica i exigir un canvi normatiu que garanteixi el dret a l'habitatge de les persones i a una segona oportunitat. Alhora, generem espais de suport mutu i donem eines a les persones afectades per negociar amb la seva entitat financera.

Quan això fracassa, promovem la desobediència civil a través de la campanya "stopdesnonaments". Hem aturat més de 500 desnonaments i hem negociat centenars de dacions en pagament i lloguers socials.

Quins canvis introdueix i quina eficàcia considereu que tindrà el Reial Decret-Llei 27/2012, de 15 de novembre, de mesures urgents per reforçar la protecció als deutors hipotecaris, que va entrar en vigor el 16 de novembre?

A En part és una victòria que el Govern es vegi obligat a abordar temes que eren tabú, com la dació en pagament i la moratòria dels desnonaments. Primer va ser el decret de març, mal anomenat de "bones pràctiques", que en teoria obria la porta a la dació en pagament; ara al novembre, una moratòria de desnonaments per "casos vulnerables".

El redactat final d'aquests decrets és insuficient i la seva eficàcia escassa perquè molt poca gent s'hi pot acollir. Cal també destacar que els criteris aprovats són totalment arbitraris; així p.e. una família amb un nen menor de 3 anys s'hi pot acollir, i en canvi una família en la mateixa situació econòmica amb 2 nens de 4 anys, no. El govern intenta guanyar temps per seguir posposant la necessària reforma de la llei hipotecària, reforma que també defensa la judicatura o el Tribunal Europeu.

Quines modificacions normatives en la Llei Hipotecària i la Llei d'Enjudiciament Civil proposa la PAH?

A Actualitzar el procediment d'execució hipotecària, que produeix un fort desequilibri entre les parts. Coincidim amb la majoria de propostes d'actualització de les lleis de referència recollides a l'informe de la comissió del CGPJ publicat fa pocs mesos, i que fan referència no només a la dació en pagament o el desnonament, sinó també a p.e.

regular els interessos de demora abusius. És impostergable modificar els articles que permeten a les entitats financeres adjudicar-se els immobles pel 60%, deixant a les persones desnonades, amb deutes impagables, condemnades a la mort econòmica i civil. En els casos d'habitatge habitual i causa sobrevinguda de la insolvència cal regular la dació en pagament retroactiva. També cal reformar la LEC respecte al llançament distingint els casos d'habitatge habitual dels de segona residència, operacions especulatives i locals. L'estat espanyol està obligat, per mandat constitucional i per tractats internacionals ratificats, a protegir i garantir el dret a l'habitatge i això implica recórrer al llançament només en casos extrems i sempre i quan es pugui garantir un reallojament adequat.

Què són els mecanismes de segona oportunitat?

A Mecanismes que per via administrativa, com a França, o judicial, com a Alemanya, permeten resoldre els deutes amb el patrimoni disponible en un termini temporal raonable, arribant a quitaments de fins el 50% del deute i fent possible una "segona oportunitat", un tornar a començar sense quedar entrampats per sempre. A través de la via concursal, aquest mecanisme existeix a Espanya només parcialment per a les persones físiques perquè queda exclòs el principal deute que afecta a persones i famílies: la hipoteca. Així, es dona la paradoxa que mentre immobiliàries que han estat molt més irresponsables que les famílies, i que s'han sobreendeutat per especular poden accedir a aquesta via concursal i liquidar els deutes i en canvi les famílies, no.

Estàs d'acord amb l'Associació Espanyola de la Banca afirma que la dació en pagament generaria grans pèrdues i que el seu caràcter retroactiu crearia inseguretat jurídica?

A Això és fals, ja que 1) la banca practica la dació en pagament amb les empreses del sector immobiliari, on la morositat és molt superior a la dels particulars i malgrat això ningú ha denunciat que aquestes dacions generin "inseguretat jurídica", i a més tenen la via concursal; 2) La mateixa banca ha xifrat en 5mil o 10mil milions els costos de regular la dació en pagament per les vivendes habituals: unes xifres ridícules si les comparem amb els 100mil milions del Frob o els 60mil milions del darrer rescat bancari. Només es rescata als responsables de la crisi i en canvi es condemna a les víctimes, als més febles; 3) Regular la dació en pagament crearia més seguretat en el mercat hipotecari: obligaria a les entitats financeres a donar el crèdit de forma responsable, evitaria les sobretaxacions i tindria un efecte indirecte de control de preus de l'habitatge, evitant bombolles futures. Un altre efecte indirecte



Ada Colau, portaveu de la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca - PAH, treballa a l'Observatori de Drets Econòmics Socials i Culturals - DESC. Coautora del llibre Vides Hipotecades - De la bombolla immobiliària al dret a l'habitatge.

positiu és que reconduiria el crèdit cap a altres sectors productius, apostant per un model econòmic productiu més solvent; 4) Algun tipus de dació en pagament retroactiva és imprescindible si volem sortir de la crisi: el país no sortirà endavant si els seus ciutadans queden condemnats de per vida a l'exclusió econòmica social, abocats a l'economia submergida, usuaris perpetus dels serveis socials. El model econòmic i normatiu vigent fins ara és el que ha ensorrat la nostra economia.

Com ens convenceries per signar per la Iniciativa Legislativa Popular (ILP) per la regulació de la dació en pagament, de paralització dels desnonaments i lloguer social? Com ens hi podem adherir i dins de quin termini?

A Perquè són demandes de mínims. Per drets humans i justícia social, però també per motius econòmics, per poder sortir de la crisi. Perquè no té sentit que el país d'Europa que més desnona sigui alhora el país que més milions d'habitatges buits acumula, en mans d'entitats financeres que han ensorrat l'economia. Perquè el dret a l'habitatge és un dret fonamental, condició necessària de molts altres drets com el dret a la salut, a formar una família, etc. Perquè aquelles persones que es van endeutar no per especular, sinó per accedir a un bé de primera necessitat, han de poder tornar a començar. Com ens hi podem adherir i dins de quin termini. El 24 de gener donarem per acabada la campanya i farem la darrera entrega a la junta electoral central, a Madrid. Esperem superar el milió de signatures perquè, més enllà del mig milió que requereix la llei de ILP's per tramitar la proposta, entenem que sobretot estem en un conflicte de legitimitats, i cal mostrar el suport massiu que tenen les demandes de la ILP. **BP**

butlletí del Grup d'Advocats Joves



BULL PEN

gener 2013 núm.22

EDITORIAL

La lluita contra les Taxes Judicials, una cosa de tots.

Salvant alguna excepció, com el president del Consejo General de Procuradores de España -don Juan Carlos Estévez-, la gran majoria del col·lectiu que treballa o col·labora amb l'Administració de Justícia està totalment en desacord amb la entrada en vigor de la Llei 10/2012 per la que es regulen les taxes judicials en l'àmbit estatal.

Ens enorgulleix dir que els primers moviments en contra de les taxes van sorgir del jovent de l'advocacia. Aprofitant que el dia 31 d'octubre és el dia de l'Advocat Jove, la CEAJ (Confederación Española de Abogados Jóvenes) va convocar totes les agrupacions de joves advocats per una primera concentració davant les seus judicials de tot l'Estat en protesta de l'aprovació de la llei. Aquesta primera estocada va servir per a que els ciutadans coneguessin la directa vulneració al dret a l'accés a la justícia que s'engendrava en el si de l'executiu estatal i per a que els funcionaris adscrits a l'administració de justícia prenguessin consciència de què no estan sols en aquesta batalla.

El GAJ va participar en aquesta primera mobilització, a la que el nostre Col·legi s'hi va adherir activament, passant a convocar pel passat dia 12 de novembre una segona concentració. El ressò d'aquesta veu es feia cada vegada més fort. D'aquesta manera, el 23 de novembre, dos dies després de la publicació de la flamant nova llei, els jutges i fiscals de tot l'estat es van concentrar, sumant-se a la protesta dels advocats.

El passat dia 12 de desembre es va culminar la protesta aturant l'activitat a les seus judicials de tot l'estat espanyol durant una hora. La participació va ser massiva i la ciutadania va prendre consciència de la gravetat d'aquesta norma.

La protesta ve per l'oportunitisme d'aquesta llei -que es fa palmari quan, a la seva entrada en vigor no estaven preparats els impresos per liquidar la taxa- i perquè l'aprovació amb caràcter d'urgència s'ha fet sense consultar als col·lectius experts que haguessin fet palès la seva inconstitucionalitat al implantar unes taxes que son, clarament, excessives.

No obstant, Gallardón s'excusa dient que van ser els jutges els qui van sol·licitar aquesta mesura per crear un sistema de finançament per l'Administració de Justícia, del que es lucressin els jutges i

fiscals. Afirma, també, que la reprovació per part d'aquests ve perquè les suposades prerrogatives no han estat ateses. Què fàcil és atacar i què difícil és donar arguments quan no se'n té cap.

Encara no s'ha rebut cap resposta a perquè a més d'una taxa fixa, s'ha d'aplicar el 0,5% sobre la quantia de l'assumpte. Hi ha operadors que excusen a Gallardón dient que 300€ per un ordinari és assumible, però a aquests 300€ s'hi ha de sumar el 0,5% de la quantia. A més a més, es diu que les taxes tenen la finalitat de reduir el nombre de litigis que es duen a terme; òbviament això s'acomplirà, ja que les taxes judicials estatals no s'inclouen en les costes processals.

En un moment de crisi com l'actual, d'elevat grau d'atur adult i juvenil i d'èxode massiu de població activa en cerca d'un salari, no es pot afirmar que les taxes que regula la llei 10/2012 per a que una persona accedeixi a la justícia i pugui retornar les coses al seu estat legítim siguin assumibles.

S'està minvant, per tant, el dret a l'accés a la justícia a una part de la població: a la classe mitja -tot això, sense tenir en compte que la societat catalana ha d'abonar dues taxes-. Els únics que podran accedir a la justícia seran, per tant, els beneficiaris de justícia gratuïta i la població d'alt poder adquisitiu. Aquesta clara vulneració la podria haver conegut el nostre estimat ministre d'haver fet una consulta.

El GAJ ha estat present en tots aquests actes i protestes; el nostre Col·legi, incentivat pels joves advocats, ha iniciat una campanya de recollida de firmes en contra de la Llei de taxes; la JAC (Associació de Joves Advocats de Catalunya) ha iniciat també una campanya de protesta; el Consejo Canario de Colegios de Abogados ha declarat a Ruiz Gallardón persona non grata; però no ens podem aturar aquí. Hem d'informar als ciutadans de com els afecta aquesta llei; hem de prendre consciència del concepte i significat de justícia i igualtat davant la llei, i mostrar que aquesta norma vulnera els principis generals del dret.

Alba Tàsies
Vocal del Comitè Executiu del GAJ



AGENDA: connecta't!

AGENDA/CALENDARI GAJ a la web

www.icab.cat/gaj

➔ 14 a 23 de gener
Curs bàsic d'operacions M&A

➔ 15 de gener
La Reforma Concursal. Llei 38/2011

➔ 17 de gener
Com crear clients satisfets

➔ 21 de gener
La meva primera mediació

➔ 21 de gener a 18 de febrer
La meva primera mediació

➔ 22 de gener
Campanya de donació de sang

➔ 24 de gener
La meva primera entrevista de feina



Informe de Cargos y Dirigentes PLUS

Aprofundeixi en la veritable rellevància d'un Dirigent. Conegui de manera detallada i cronològica la trajectòria professional de qualsevol Càrrec o Dirigent.

Informi's en
www.axesor.es/informe-cargos-dirigentes-plus

axesor
conocer para decidir

rating | riskinformation | marketingintelligence | bpo

www.axesor.es
902 10 10 33



Aquest Butlletí és una publicació de l'Il·lustre Col·legi d'Advocats de Barcelona amb la finalitat de ser l'òrgan informatiu i d'expressió del Grup d'Advocats Joves. Edita ICAB-GAJ: Mallorca 283, 08037 Barcelona. www.icab.cat / icab@icab.es. **Consell de Redacció:** Maria Aventin, Elisabeth Batista, Victoria Florencio, Alejandro Fuentes-Lojo, Alicia Garbayo, Gemma Gaya, Elena López, Josep Llàcer, Manuel Pla, Paula Yebra. **Director:** Genis Boadella. **Diputats Responsables del GAJ:** Vidal Masramon, Héctor Sbert. **Fotografia:** Albert Muñoz. **Disseny:** Mariam Martínez. **Les opinions recollides en els textos publicats ho són exclusivament dels seus autors.**

Què hem fet?

* Campanya de recollida d'aliments

Aquest any el Grup d'Advocats Joves ha volgut participar activament en la campanya de recollida d'aliments que cada any organitza l'ICAB. Per aquest motiu, no només ha fet difusió de la iniciativa als seus agrupats, sinó que també ha tingut la idea de recollir aportacions dineràries voluntàries per anar a comprar ells mateixos els aliments. D'aquesta manera s'ha assegurat que la participació sigui més àmplia que en altres anys! No oblidem que la necessitat d'aliments no només és en èpoques nadalenques. Per tant, no descartem poder repetir dita campanya més d'un cop l'any. Us mantindrem informats! I aprofitem per agrair a tots aquells agrupats que s'hagin sumat a la campanya.

* CEAJ a Barcelona

La Confederación Española de Abogados Jóvenes (CEAJ), és una associació sense ànim de lucre, lliure, democràtica, plural i independent, formada per Agrupacions, Grups i Federacions d'Advocats Joves de l'estat espanyol. Actualment formen part de CEAJ un total de 42 Agrupacions i 7 Federacions d'advocats joves de tota Espanya, la qual cosa implica que CEAJ representa a més de 40.000 joves lletrats. CEAJ promou i impulsa la celebració amb caràcter biennal del Congrés Estatal de l'Advocacia Jove, el qual es va celebrar el passat mes de juny a Granada amb una àmplia participació d'advocats joves de tota Espanya. D'altra banda, cada tres mesos se celebra la trucada Trimestral CEAJ, reunió en la qual es tracten aquells aspectes que incideixen especialment en la vida professional de l'advocat jove. Els passats dies 14, 15 i 16 de desembre el Grup d'Advocats Joves de l'Illustre Col·legi d'Advocats de Barcelona ha acollit a la seva seu la reunió trimestral amb la participació de més de 160 advocats de tota Espanya. A més, en aquesta reunió s'han celebrat les eleccions per a la Comissió Executiva de la CEAJ, que es renova cada dos anys, en la qual ha estat proclamada guanyadora com a Vocal Primera la nostra companya Tiziana Di Ciommo (Vicepresidenta del GAJ Barcelona) membre de la candidatura encapçalada pel nostre company David Diez Revilla. Enhorabona!



President del GAJ, a l'acte de benvinguda de la CEAJ a Barcelona

* Cursos fets durant l'últim trimestre

Durant aquest últim trimestre, el GAJ, juntament amb la col·laboració voluntària de diferents companys, ha portat a terme un enricidor llistat de conferències gratuïtes, caracteritzades per la seva diversificació. Així, les de caràcter jurídic, com ara "Com redactar una clàusula arbitral?", "El meu primer expedient de regulació d'ocupació", "L'ús del domicili familiar al Codi Civil de Catalunya. Diferències respecte al Codi de Família", "El meu primer judici ràpid" o "El meu primer procediment de desnonament darrera a la Llei de mesures d'agilització processal", entre d'altres, han destacat pel tractament de les diferents àrees o disciplines del dret. Com a caràcter para-jurídic, recentment es va realitzar la conferència "Introducció a la redacció de contractes en anglès" i, així mateix, s'imparteixen, amb molt d'èxit, els cursos d'anglès preparatoris per a l'obtenció del Certificat ILEC, amb horari de tarda i migdia. Tot això, sense deixar de banda els temes d'actualitat jurídica, com és l'exemple de la conferència "El projecte de Llei pel qual es regulen noves taxes a l'àmbit de l'Administració de Justícia". Finalment, amb l'objectiu de satisfer al màxim els interessos i inquietuds dels agrupats, el material de les conferències es facilita mitjançant la seva publicació a la nostra pàgina web.

Què hi ha?

¿Qué prevé la reforma de la Ley de Arrendamientos?

El 24 de agosto, el Consejo de Ministros aprobó el Proyecto de Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas, el cual pretende introducir modificaciones tanto en la LAU de 1994 como en la LEC, aplicables a partir de su publicación y sin efectos retroactivos y con una manifiesta intención de dar prioridad a la libre voluntad de las partes, rigiéndose el arrendamiento por lo pactado dentro de los límites legales y supletoriamente por el Código Civil.

Quizá la reforma que más revuelo ha tenido es aquella que rebaja el plazo de duración obligatoria del contrato de arrendamiento de vivienda de 5 a 3 años, pudiendo el arrendador resolver el contrato antes del vencimiento, acreditando causa de necesidad del piso para sí, familiares de primer grado, o para el cónyuge en caso de separación, divorcio o nulidad matrimonial, con el aviso previo de 2 meses, y sin necesidad de que dicho extremo conste en el contrato.

Otros cambios significativos a destacar son los siguientes:

- Rebaja la prórroga tácita del contrato de forma que transcurrido el tiempo de duración contractual y en todo caso el plazo de 3 años, el contrato se prorrogará por 1 año más, siempre que ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, con al menos 30 días de antelación, su voluntad de no renovarlo.
- Incorpora la renuncia o desistimiento del arrendatario, pasados 6 meses, mediante comunicación con 1 mes de antelación, pudiéndose pactar una indemnización para el arrendador.
- Tiende a favorecer la inscripción de los contratos en el Registro de la Propiedad, incrementando los efectos de la misma tanto en adquisiciones y enajenaciones de viviendas como en casos de resolución por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra.
- En cuanto a la transferencia del contrato en casos de separación, divorcio o nulidad, permite que el cónyuge no arrendatario al que se le haya atribuido el uso de la vivienda pase a ser el titular del contrato.
- Las partes podrán pactar la renuncia a la subrogación de los familiares por fallecimiento del arrendatario, y la renuncia al derecho de adquisición preferente.
- Permite pacto por el que el arrendatario se haga cargo de la reforma y rehabilitación de la vivienda a cambio de no pagar la renta durante un determinado periodo, bajo sanción de resolución por incumplimiento.
- Las partes podrán fijar libremente la actualización de la renta, aplicándose el IPC general en defecto de pacto, así como repercutir las obras que se realicen pasados los 3 primeros años, cuantía que sólo podrá incrementarse por acuerdo entre las partes y nunca en un porcentaje superior al doble de la actualización fijada.
- La actualización de la fianza tendrá lugar pasados los 3 primeros años.
- Los contratos inscritos en el Registro de la Propiedad, en los que se haya pactado la resolución por falta de pago, se resolverán pasados 10 días desde el requerimiento judicial o notarial efectuado al arrendatario sin que éste haya contestado.
- Introduce como causa de resolución de los contratos de uso distinto al de vivienda, la causación de daños contenida en el apartado d) del artículo 27.2.

Finalmente deberán tenerse en cuenta, las modificaciones de la LEC, artículos 220, 440.3 párrafo 3, 5 y 6, 440.4, 549.3, 703.1.

A la fecha del presente, el Proyecto se encuentra todavía en fase de enmiendas, por lo que, la reforma puede aún experimentar algunos cambios.

Maria Escolà Martínez
Col. 33550



SRP 2013
GAJ

Del 5 al 17 de febrer:
Sant Raimon de
Penyafort 2013!

El GAJ organitza:

- 7 de febrer:

Concurs d'Oratòria
Amadeu Maristany

- 9 de febrer:

Torneig de futbol
del GAJ

- 16 de febrer:

Sopar-festa del GAJ

ESTIGUES
ATENT...BEN AVIAT
PUBLICAREM MES
ACTES!
T'HI ESPEREM!

Les opinions recollides són
exclusivament dels seus autors.
El Bull Penes reserva el dret
d'extractar i editar els textos
enviats per a la seva publicació.

Si vols enviar-nos la teva
opinió o queixa, o vols
manifestar el teu desacord
envers algun comentari en
aquesta secció, ho pots fer
enviant-nos un e-mail a la
següent adreça:
advocatsjoves@icab.cat

NOU

Informe de Cargos y Dirigentes PLUS

Aprofundeixi en la veritable rellevància d'un Dirigent.

Conegui de manera detallada i cronològica la trajectòria professional de qualsevol Càrrec o Dirigent.

Informi's en www.axesor.es/infome-cargos-dirigentes-plus

www.axesor.es
902 10 10 33

axesor
conocer para decidir

rating | riskinformation | marketingintelligence | bpo



Encara no ets del GAJ? Apunta-t'hi. Envian's un e-mail a advocatsjoves@icab.cat i rebràs informació dels nostres actes, cursos, festes, etc., a més, de gaudir d'avantatges. Ara el GAJ també al [facebook](#), [Linked in](#) i [Twitter](#)! Un nou mitjà per estar al dia de les nostres activitats i en contacte amb els companys agrupats. <http://es.facebook.com>, <http://es.linkedin.com>, Twitter: GAJ Barcelona www.icab.cat/gaj