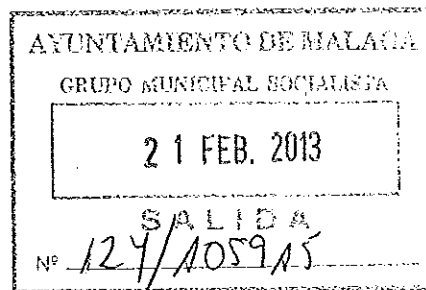


SECCIÓN DE ACTAS
PLENO
Nº R. ENTRADA 143/13
FECHA 21/2/13
Doc. Año.

Ayuntamiento de Málaga
Grupo Municipal Socialista



MOCIÓN que presenta el Grupo Municipal Socialista a la consideración del Excmo. Ayuntamiento Pleno, **relativa a la iniciativa Hipoteca Joven del Ayuntamiento de Málaga y Cajamar.**

El 28 de marzo de 2007 el Ayuntamiento de Málaga, a través del Área de Juventud, firmó con la entidad Cajamar, la puesta en marcha de la "Hipoteca más joven", un producto financiero que pretendía facilitar la adquisición de viviendas en condiciones financieras supuestamente ventajosas a jóvenes malagueños de entre 18 y 35 años, inscritos en el padrón municipal de habitantes del Ayuntamiento de Málaga.

Según declaraciones del propio Alcalde y del representante de Cajamar, este producto financiero tendría condiciones ventajosas desde el punto de vista del interés, de las comisiones, del plazo y de la agilidad de la concesión, entre otras, se incluye la concesión de la hipoteca a Euribor + 0,40 a 40 años y se financiaría hasta el 80% del valor de tasación del bien hipotecado, sin comisiones de apertura ni de amortización parcial ni de estudio, siendo del 0,50% la de cancelación anticipada. Se fijó como condición tener la nómina domiciliada.

La difusión y la información se llevaría a cabo en las dependencias del Área de Juventud. El Ayuntamiento debía certificar el empadronamiento de los interesados y Cajamar recibiría las solicitudes en el denominado "Centro hipotecario", resolviéndolas en "el menor tiempo posible", "Se abre un horizonte de esperanza en un momento en el que muchos jóvenes están preocupados sobre cómo acceder a una vivienda", declaró en rueda de prensa el primer edil malagueño.

Según datos del Área de Juventud, en los dos años que estuvo vigente el convenio, se tramitaron 641 solicitudes de las que 400 terminaron en hipotecas firmadas, por un montante total de 59.096.597,7€, y un importe promedio de 147.741,49€.

Pero, lo que en un principio podría parecer una buena iniciativa se ha convertido en una mala realidad: la oferta vinculante de la entidad financiera que materializa la "hipoteca joven" recoge, en sus cláusulas financieras lo que se conoce como cláusula suelo siguiente, a modo de ejemplo, "*se establece que en las revisiones el tipo de interés nominal aplicable no será superior al 15% anual, salvo que resulte de aplicar por penalización por demora, ni inferior al 3,25% nominal*".

La cláusula suelo de una hipoteca es la estipulación que establece un tipo mínimo de interés que el hipotecado deberá de pagar en todo caso, aun cuando el Euribor más el referencial pactado, caigan por debajo de dicho tipo de interés, Dicho de otra manera se establece un suelo o interés mínimo que el hipotecado siempre deberá pagar, con independencia de la evolución del índice de referencia. Por esta causa, a pesar de la bajada del Euribor, que lo coloca en su nivel histórico más bajo, los clientes hipotecados no se ven beneficiados por ello, ya que distintos cláusulas o productos tóxicos lo evitan.





Ayuntamiento de Málaga
Grupo Municipal Socialista

A lo largo de 2012, varias sentencias judiciales han declarado nula la cláusula suelo y obligado a las entidades bancarias a devolver las cantidades cobradas indebidamente, por considerar que dicho pacto es abusivo, esto es, que beneficia de una forma desproporcionada e injusta al banco, en perjuicio del hipotecado. Algunas entidades financieras han retirado la cláusula suelo de sus hipotecas incluso en aquellas firmadas con anterioridad a las resoluciones judiciales.

Entre las entidades afectadas por sentencias judiciales está Cajamar, a quien el juez ordenó eliminar las cláusulas suelo de sus hipotecas por abusivas, y pese a que se recurrió la sentencia y finalmente fue revocada, anunció la supresión de este tipo de cláusulas en las nuevas hipotecas. La medida no afecta a los contratos en los que se encuentran las cláusulas declaradas nulas por la sentencia, firmados con anterioridad a la misma. Y este es el caso de las hipotecas firmadas bajo los auspicios de la iniciativa Hipoteca Joven, del Área de Juventud del Ayuntamiento de Málaga.

Ante las reclamaciones y solicitudes de los afectados, la firma bancaria ha respondido con la referencia al artículo 1262 del Código Civil que establece que, "el consentimiento se manifiesta por el concurso de la oferta y de la aceptación sobre la cosa y causa que han de constituir el contrato..." y el artículo 1258 que obliga al cumplimiento de lo pactado y también a todas sus consecuencias, desestimando las reclamaciones planteadas. Están indefensos.

Por todo lo expuesto, este Grupo Municipal, insta al Excmo. Ayuntamiento Pleno, a la adopción de los siguientes:

ACUERDOS

Uno: Instar al Área de Juventud a realizar y presentar a la Comisión pertinente un informe de evaluación donde se recoja el estado actual de las hipotecas canalizadas a través de la iniciativa Hipoteca Joven.

Dos: Instar al equipo de gobierno municipal a gestionar junto con los afectados y ante la entidad financiera Cajamar, la eliminación de la "cláusula suelo" de las hipotecas firmadas bajo esta iniciativa propiciada por el Ayuntamiento así como a la devolución de las cantidades cobradas abusivamente.

Málaga, 21 de febrero de 2013

Fdo.- María Gámez Gámez
Portavoz G.M. Socialista

M^a Francisca Montiel Torres
Concejala G.M. Socialista