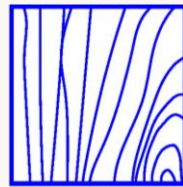


GUÍA FRENTE AL PROBLEMA DE LAS HIPOTECAS

José Eduardo Rodríguez de
Brujón Fernández



QUERCUS
JURÍDICO

ÍNDICE

Imposibilidad del pago de la hipoteca

Opciones de acuerdo con el banco

Demanda hipotecaria

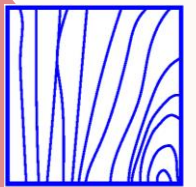
Subasta

Desalojo voluntario

Orden de lanzamiento (desahucio)

Ejecución dineraria

Embargos



IMPOSIBILIDAD DEL PAGO DE LA HIPOTECA. ¿QUÉ PODEMOS HACER?

1. Es recomendable comunicar esta información a los avalistas antes de que lo haga la entidad financiera.

2. Recopilar toda la documentación relativa al préstamo hipotecario: (Nunca entregar los originales)

Escrituras de compraventa y de préstamo hipotecario

Recibos del pago de la hipoteca

Informe de tasación

Documentación de la inmobiliaria

3. Notificar a la entidad financiera POR ESCRITO de la imposibilidad del pago y la intención de llegar a un acuerdo por medio de las siguientes alternativas:

Reestructuración de la deuda

Dación en pago

Alquiler social

Carencia

Quita

4. Cancelar todas las domiciliaciones que se encuentren en el banco en el que tenemos el préstamo hipotecario. (Recibos de suministros, nóminas, abonos de prestaciones al desempleo, etc.)

NOTIFICACIÓN AL BANCO

Es esencial que al entregar el escrito en el banco, sellen en la copia respectiva la recepción del documento

- Si por escrito hemos manifestado al banco la imposibilidad de abonar las cuotas por causas ajenas a nuestra voluntad y hemos realizado una propuesta de solución, el banco el que debe respondernos por escrito, por el mismo cauce por el que nos hemos dirigido nosotros.
- Si no tenemos respuesta a nuestra solicitud, debemos escribir una comunicación al Servicio de Atención al Cliente y luego otra al Defensor del Cliente. Si aun así no conseguimos una respuesta, nos dirigimos al Banco de España (sólo tramitará la comunicación si presentamos el escrito al Defensor del Cliente).
- Mientras no respondan, cualquier llamada o notificación reclamando la deuda se encuentra fuera de lugar. Podemos responder que nos hemos dirigido por escrito al banco y pedirles que se abstengan de llamarnos porque estamos esperando una respuesta por escrito.
- Al cabo de un tiempo, recibiremos un burofax requiriéndonos el pago del préstamo completo, más los intereses de demora y advirtiéndonos de la posibilidad de inicio de acciones judiciales en un plazo determinado.



OPCIONES DE ACUERDO CON EL BANCO

REESTRUCTURACIÓN DE LA DEUDA

Consiste en modificar las condiciones del crédito fijadas en el contrato.

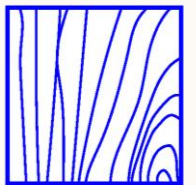
El Código de Buenas Prácticas nos da 3 opciones:

- Carencia en la amortización de capital de 4 años.
- Ampliación del plazo hasta 40 años (en total, no desde el impago)
- Reducción del tipo de interés aplicable a Euribor +0'25

DACIÓN EN PAGO

Consiste en dar tu vivienda en pago por la deuda contraída con el banco.

Es muy importante asegurarse que la dación en pago nos libera totalmente de la deuda. Se han registrado casos en los que la entidad financiera ha impuesto daciones parciales.



ALQUILER SOCIAL

Consiste en el pago por arrendamiento de una vivienda en una cantidad que no supere el 30% de los ingresos familiares.

CARENCIA

Es un periodo de tiempo en el que solo se pagarán los intereses, pero no el capital de la deuda.

Si bien es cierto que tu recibo mensual se reducirá, al final del periodo volverá de nuevo la situación anterior.

LA QUITA

En relación al plan de reestructuración.

Si la persona afectada por la hipoteca tendría que destinar más del 60% de sus ingresos para el pago de la misma, podría solicitar una quita o rebaja del capital, que puede ser del 25% del total de la deuda.

Debemos comprobar antes de nada si reunimos los requisitos del Código de Buenas Prácticas, recogido en la Ley 1/2013, y si reunimos las condiciones para acogerse a ellos:

- Adhesión voluntaria de la entidad prestamista.
- Valor de adquisición de la vivienda.
- Circunstancias económicas del deudor.

Aunque no cumplamos los requisitos establecidos en la Ley, el banco puede perfectamente aceptar nuestra propuesta.



DEMANDA HIPOTECARIA

- Por la Ley 5/2019 de Crédito Inmobiliario, la entidad financiera no podrá interponer demanda judicial antes del impago 12 cuotas, o el 3% en el primer tramo del crédito.

Plazo para oponerse: 10 días

Plazo para pagar: 30 días

- Se trata de un proceso civil, por lo que en cualquier momento puede concluir si se llega a un acuerdo.

Causas para oponerse a la demanda:

1. Falta de legitimación activa.
2. Error en el cálculo de la deuda.
3. Cláusulas abusivas.

CLÁUSULAS ABUSIVAS

Son aquellas en las que existe un grave desequilibrio entre las partes, solo imponen obligaciones a una parte y no al banco, o han sido incorporadas al contrato por medios poco transparentes o falta de información

SUBASTA

- Pasados los 10 días el Juzgado resolverá y fijará fecha para el día de la subasta, que se notificará a los titulares de la hipoteca 20 días antes.

- ¿CÓMO SE PUEDE PARALIZAR LA SUBASTA?

Si con los escritos presentados puedes demostrar que las entidades financieras no han respondido a los requerimientos, se podrá paralizar, pero hay que ser conscientes de que esto no significa que se pueda impedir.

- Hasta que no se realice la subasta, se podrán solicitar: la dación en pago y el alquiler social.
- Una vez subastada hay que comunicar a la comunidad de vecinos del nuevo propietario, dado que será responsable del inmueble y deberá responder de los gastos. (excepto el IBI, que se seguirá exigiendo al anterior propietario hasta que termine el año.

- Una vez se ha realizado la subasta, podrán solicitar: la condonación de la deuda, alquiler social o moratoria de⁹ desahucio si se encuentran en los siguientes supuestos:

a) Familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.

b) Unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo.

c) Unidad familiar de la que forme parte una niña o niño menor de tres años.

d) Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33%, o cuya situación de dependencia o enfermedad le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.

e) Unidad familiar en la que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones por este concepto.

f) Unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género.

g) Unidad familiar en la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite para realizar una actividad laboral.

CONDONACIÓN DE LA DEUDA

Se da cuando el banco renuncia al cobro de la deuda pendiente del préstamo hipotecario.

MORATORIA DE DESAHUCIO

Consisten en medidas gubernamentales destinadas a suspender temporalmente los desalojos de viviendas en determinadas situaciones.



DESALOJO VOLUNTARIO

- El nuevo propietario, en caso de que no se conceda un alquiler social, puede solicitar el desalojo al Juzgado.

El desalojo voluntario tiene un mes de plazo

Podrá ampliarse si se da un motivo fundado.

¿Qué podemos hacer?:

Debemos analizar si cumplimos los requisitos de suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables, recogidos en la Ley 1/2013.

En caso afirmativo podemos solicitar al Juzgado la suspensión del lanzamiento (desahucio).

En caso de no cumplir con los criterios, podemos solicitar a la entidad financiera un alquiler social, o solicitar al organismo competente una vivienda social.

ORDEN DE LANZAMIENTO

- En caso de que no se haya concedido ni la moratoria ni el alquiler social, el Juzgado dictará una orden de lanzamiento de la vivienda (desahucio) con la fecha y la hora.
- Ese día acudirán funcionarios del Juzgado y fuerzas públicas para echar a los habitantes de la vivienda.

¿QUÉ PODEMOS HACER?

Antes del desahucio:

Podemos solicitar:

- Ante el Juzgado, la moratoria de la Ley 1/2013
- Ante el Banco, el alquiler social y/o suspensión del lanzamiento

Después del desahucio:

Es importante contar con apoyo social:
Plataformas de afectados, asociaciones de vecinos, recogidas de firmas, etc.

Pueden ser útiles para conseguir la suspensión del desahucio y se conceda un alquiler social.



EJECUCIÓN DINERARIA

- Una vez concluye la ejecución hipotecaria, se iniciará la dineraria contra deudores y avalistas.

En caso de que el procedimiento de ejecución hipotecaria se iniciase antes de la aplicación de la Ley 1/2013, el abogado/a deberá solicitar la inadmisión de la ejecución dineraria y la nulidad del procedimiento de ejecución hipotecaria.

En la oposición a la ejecución se podrá alegar cláusulas abusivas y en el caso de los avalistas el hecho de no haber sido llamados al procedimiento de ejecución hipotecaria.

Ante la entidad financiera podemos seguir solicitando la condonación de la deuda junto a otras personas en la misma situación.



EMBARGOS

- En el momento en el que el Juez de la orden de embargo, serán embargables los bienes inmuebles y muebles que sean propiedad de los titulares del préstamo hipotecario y sus avalistas, así como sus cuentas corrientes.

Límites del embargo

El salario mínimo interprofesional (645,30€) incrementado en un 50%, es decir unos 967,95€ será inembargable.

El inembargo aumenta en otro 30% del salario mínimo interprofesional (esto es unos 193,95€/mes) por cada miembro del núcleo familiar que no disponga de ingresos propios regulares hasta el límite de dos.

