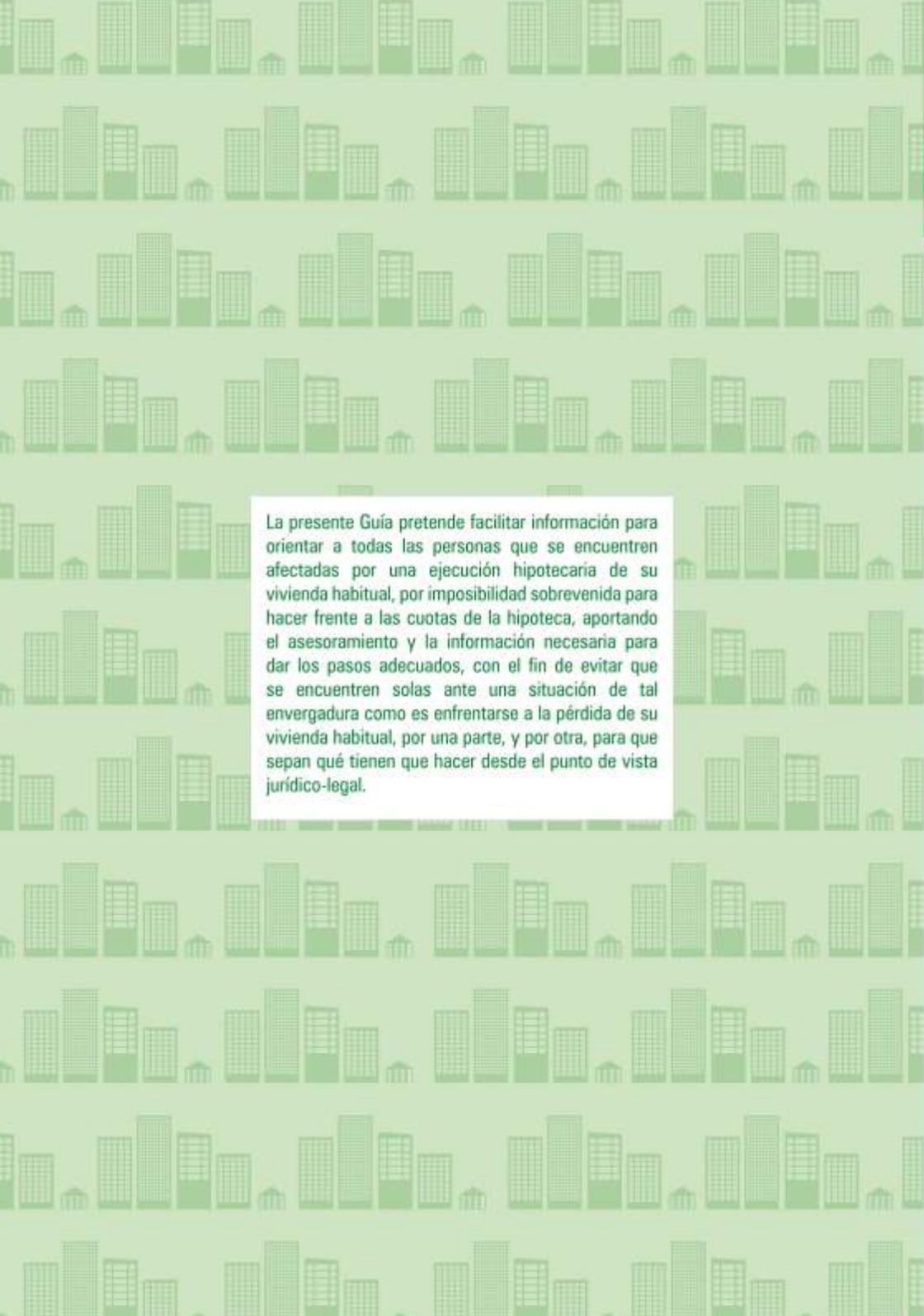




CONSEJOS PARA ACTUAR ANTE UN DESAHUCIO HIPOTECARIO



TERCERA EDICIÓN REVISADA MAYO 2015



La presente Guía pretende facilitar información para orientar a todas las personas que se encuentren afectadas por una ejecución hipotecaria de su vivienda habitual, por imposibilidad sobrevenida para hacer frente a las cuotas de la hipoteca, aportando el asesoramiento y la información necesaria para dar los pasos adecuados, con el fin de evitar que se encuentren solas ante una situación de tal envergadura como es enfrentarse a la pérdida de su vivienda habitual, por una parte, y por otra, para que sepan qué tienen que hacer desde el punto de vista jurídico-legal.

ACTUAR CUANTO ANTES

Las personas que se encuentran en una difícil situación económica, sobrevenida por la pérdida de su empleo, lo primero que se plantean es cómo seguir pagando la hipoteca de su vivienda habitual. En este caso, es importante actuar cuanto antes, incluso cuando todavía no se ha dejado de pagar la cuota.

Nuestro primer consejo: tenga cuidado con quién se ofrece a asesorarle. Por desgracia, siempre hay gente dispuesta a ganar dinero con las desgracias ajenas, y en este caso ocurre igual. Nadie, ni el mejor profesional, ni la empresa o asociación mejor situada, puede garantizar una victoria a una persona que va a ser desahuciada tras una ejecución hipotecaria. Por eso, sea precavido con aquellos que le propongan pagar grandes sumas de dinero a cambio de promesas que se pueden quedar nada más que en eso.

El segundo consejo es: CALMA, mucha calma.

El procedimiento no es rápido, desde que llega la demanda de ejecución hipotecaria hasta que la persona debe dejar la vivienda pueden pasar muchos meses, incluso años. Tiempo que usted deberá aprovechar para informarse y negociar con la entidad financiera.

¿Qué pasa cuando dejamos de pagar la hipoteca?

La legislación hipotecaria española y las cláusulas del contrato hipotecario determinan las obligaciones y responsabilidades que adquirimos

al firmar nuestra hipoteca.

El impago de la cuota mensual de la hipoteca comporta unas consecuencias que se deben conocer y que se detallan a continuación.

Pagar con retraso la cuota mensual de la hipoteca incluye el pago de unos intereses de demora y penalizaciones por impago puntual que están establecidos en las cláusulas del contrato hipotecario.

- **A partir del tercer impago**, tanto en créditos como préstamos hipotecarios, la entidad financiera puede **reclamar la totalidad de la deuda e iniciar el procedimiento de ejecución hipotecaria** por vía judicial o por vía extrajudicial (notarial), aunque esto podría variar en función de las cláusulas de la escritura.

- **Antes del inicio del procedimiento de ejecución hipotecaria** la entidad financiera se pondrá en contacto con nosotros por vía telefónica, burofax o por correo ordinario, reclamando el pago de la totalidad de la deuda vencida anticipadamente.

Es el momento de intentar negociar.

- Si no consigue un acuerdo, la entidad financiera podrá optar por iniciar la reclamación y la ejecución tanto por la vía judicial como notarial.
- Recibirá una notificación de la demanda ejecutiva o un requerimiento notarial de pago de la deuda pendiente total.

Esta notificación se realizará en el domicilio que consta en el contrato hipotecario.

En esta notificación, la entidad financiera concretará la deuda total objeto de la demanda, que será la suma de:

- El préstamo pendiente de devolución,
- Las cuotas vencidas no pagadas,
- Los intereses de demora generados por dichas cuotas impagadas,
- Las comisiones por impago pactadas en el contrato,
- Y las costas judiciales previstas para el proceso.

Si el deudor satisface las cuotas vencidas que se deben y los intereses que se generen, o llega a un acuerdo de refinanciación con la entidad financiera, la demanda no prospera y se retira, lo que permite

seguir con el régimen de pago anterior.

Solo en el caso de no atender este requerimiento, el banco iniciará el proceso de ejecución hipotecaria presentando la demanda en el juzgado. Este proceso tiene como finalidad subastar la vivienda y hacer frente al pago de la deuda con el dinero obtenido. Como veremos, no siempre con el precio de subasta se liquida la deuda, pudiendo quedar el ejecutado en una situación bastante compleja, pues además de la pérdida de la vivienda continúa debiendo dinero a la entidad bancaria.

Una vez conocidas las consecuencias del impago de la hipoteca, vamos a explicar cómo debemos proceder:

PRIMERA FASE:

NO se ha recibido DEMANDA JUDICIAL del banco, pero no va a poder seguir pagando las cuotas, o ya ha dejado de pagar alguna.

En esta fase, probablemente la entidad contactará con el cliente, tanto mediante llamadas telefónicas como mediante cartas, indicando que se debe poner al día en el pago de las cuotas. No deje que el miedo le paralice, hay que comenzar a actuar.

Es el momento de negociar.

Si quiere negociar con una entidad financiera es muy importante que quede constancia de todo por escrito. Deberá entregar un escrito donde usted plantee su propuesta a la entidad financiera. En dicho documento expóngale su situación financiera de forma demostrable. Lleve siempre una copia del documento en cuestión que presenta a la entidad y pida que sellen su copia con la fecha y el cuño de la entidad. La mediación en este caso puede resultar vital.

Debe contactar con los diferentes organismos públicos, asociaciones o plataformas que cuenten con personal cualificado que le pueda asesorar para:

- Redactar el documento que debe presentar a la entidad solicitando la refinanciación, la dación en pago, etc.
- Analizar la documentación que la entidad financiera le proponga firmar.

En este momento, se puede intentar negociar una reestructuración de la deuda (refinanciación) siempre que objetivamente considere que el problema que está pasando es puntual y pasajero y piense que va a poder encontrar un nuevo empleo que le permita volver a pagar las cuotas; si no, solo servirá para incrementar la deuda con la entidad.

SEA OBJETIVO Y REALISTA CON SU SITUACIÓN ACTUAL. Medite y argumente su propuesta y expóngala a la entidad una vez tomada la decisión del camino a seguir y teniendo claro a lo que aspira.

MANTÉNGASE FIRME EN SU PROPÓSITO. Debe convencer de su propuesta a la entidad financiera, argumentándola y aportando pruebas documentales de su solvencia actual.

CÓMO NEGOCIAR CON UNA ENTIDAD FINANCIERA

Lo primero es dirigirse a la entidad bancaria y plantear abiertamente la situación en la que se encuentra. De esta forma, el banco conoce su capacidad de pago real y se puede acordar una fórmula temporal satisfactoria para ambas partes, que le evite perder su casa y al banco incrementar su morosidad.

En función de las posibilidades de pago del cliente y de lo que el banco esté dispuesto a asumir, existen diferentes posibilidades, por ejemplo:

1. Pactar una carencia total, lo que implicaría no pagar nada al banco durante un tiempo. Incrementa la deuda pendiente, al añadir los intereses de este período. Lo positivo es que el deudor puede olvidarse de pagar la hipoteca por un tiempo, si bien esta opción es bastante difícil de conseguir.
2. Pactar una carencia de capital, pagando solo la parte de intereses de la cuota hipotecaria. Esto supone no reducir la cantidad total que se le debe al banco, pero al menos reduce el importe de la cuota mensual. Las cantidades no satisfechas en este momento pasarán a engrosar la vida del préstamo.

Por ejemplo: si tenemos una hipoteca a 30 años y pedimos una carencia de capital de tres años significa que nuestra hipoteca pasará ahora a tener una vida útil de 33 años, siendo en los últimos tres años de la hipoteca cuando paguemos esa parte de capital en la cuota que hemos aplazado con dicha carencia.

Normalmente, en estos supuestos, el banco va a intentar que se realice una nueva tasación.

Tenga cuidado con esto.

La tasación se realiza para determinar el valor de mercado de un inmueble. Así, en el momento de firmar la hipoteca, se realizó la tasación de la vivienda para verificar que su valor de mercado cubría adecuadamente el importe del préstamo solicitado. No obstante, actualmente los precios de las viviendas han caído, por lo que el hecho de aceptar escriturar una nueva tasación podría suponer que se le adjudique un nuevo valor a la vivienda, y ese valor de mercado, que actualmente es muy inferior al de la escritura de su préstamo, no cubriría o cubriría aún menos la deuda que mantiene con la entidad. Tenga en cuenta que si hay algún tipo de carencia o novación del préstamo, este responderá por la última tasación escriturada aunque esta sea inferior a la firmada en su día.

RECUERDE: NO SE DEBE FIRMAR NADA

Sin que lo vea antes algún técnico que conozca de la materia y le pueda asesorar.

PIDA MÁS TIEMPO PARA PODER PAGAR, NO PIDA MÁS DINERO. EVITE UN SOBREENDEUDAMIENTO INNECESARIO.

SEGUNDA FASE:

Inicio del procedimiento judicial de ejecución hipotecaria.



Normalmente, las entidades financieras pueden iniciar la reclamación judicial a partir del tercer impago.

Desde ese momento, la entidad puede reclamar la totalidad del préstamo pendiente de pago, más los intereses de demora y las costas procesales. Es lo que se llama vencimiento anticipado.

Aún ahí, es importante seguir negociando con la entidad.

El procedimiento:

Si la deuda no se liquida, ni se negocia una refinanciación a corto plazo, los interesados recibirán una notificación del escrito de la demanda, al cual se adjunta una fotocopia del contrato de la hipoteca y de los datos que documentan la cantidad reclamada: la deuda total objeto de la demanda, de acuerdo con la suma del préstamo pendiente de devolución, las cuotas vencidas no pagadas, los intereses generados por dichas cuotas, las comisiones por impago pactadas en el contrato y las costas previstas.

En la notificación, junto con la deuda pendiente, le informarán que tiene 10 días hábiles para realizar el pago.

Es muy importante ser conocedor de que la no recepción de las notificaciones judiciales no exime a las personas interesadas de sus responsabilidades, ni alarga los plazos. En caso de que no se notifique en mano, la notificación se realizará por vía de su publicación de edictos (tablones de anuncios de los juzgados) y el procedimiento avanzará sin su conocimiento. Por dicho motivo, es muy importante atender las notificaciones del juzgado.

Una vez recibida la notificación judicial, debe

dirigirse al servicio de Orientación Jurídica del Colegio de Abogados para solicitar justicia gratuita. Petición que comporta la suspensión del procedimiento hasta que se resuelva sobre su concesión y, en el caso de obtenerla, permitirá la no imputación de las costas judiciales "siempre que en los tres años siguientes a la terminación del proceso, no viniera a mejor fortuna".

SI LA DEMANDA ES POR VÍA EXTRAJUDICIAL (NOTARIAL)

Esta vía es la que se lleva a cabo a través de los notarios y por ella no existiría posibilidad de acceder a justicia gratuita (para que esto suceda necesariamente tiene que venir debidamente señalada en las escrituras del préstamo hipotecario en un apartado llamado "subasta extrajudicial", no es una opción que pueda usar la entidad a voluntad, tiene que venir reflejada en dichas escrituras). El Notario subastará la vivienda a través de puja privada, lo más probable que también quede desierta y la entidad se la adjudique.

Hasta este momento, recuerde que nadie puede echarle de su vivienda. Solo con una orden judicial, que puede llegar un tiempo después de haberse realizado la subasta extrajudicial, podrían en todo caso llegar a desahuciarle.

En caso de no recoger la notificación notarial, la entidad financiera continuará con la reclamación de la deuda a través de la vía judicial donde en este caso usted ya sí podrá postularse procesalmente a través de justicia gratuita para poder oponerse judicialmente al proceso hasta que se determine la fecha para la convocatoria de una subasta.

TERCERA FASE:

Subasta hipotecaria

Después de la comunicación del inicio del proceso, el juzgado señala la fecha para la subasta del inmueble hipotecado, al mismo tiempo que envía la notificación de esta subasta a todos los titulares de la hipoteca.

El anuncio de la fecha y hora de la subasta, el precio por el cual la vivienda sale en subasta y la dirección del inmueble a subastar también se hacen públicos en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, del juzgado y/o en los boletines de la provincia o de la comunidad autónoma, para permitir la concurrencia de las licitaciones.

La persona interesada puede, hasta la misma fecha y hora de la subasta, subsanar la deuda y hacer efectivo el total de las cuotas impagadas, los intereses de demora y la parte porcentual de las costas judiciales o renegociar con la entidad financiera las condiciones de este retorno.

En caso de no satisfacer el pago en ese momento, se subasta la vivienda y, si no hubiera ningún licitador, la entidad podrá adjudicarse el inmueble por el 70 % del valor de tasación acordado en el contrato de la hipoteca, tomando propiedad del inmueble, a no

ser que sea mayor el valor de tasación a efectos de subasta, en cuyo caso se la adjudicará el banco por el 60 %. Todo esto refiriéndonos siempre al domicilio habitual; en el caso de segundas viviendas, el precio de adjudicación del banco será de un 50 % del valor escriturado a efectos de subasta.

Una vez adjudicado, si el nuevo propietario así lo decide, el juzgado ordena el desalojo y establece la fecha del lanzamiento (desahucio), que se notifica a la persona interesada, dando 30 días para llevarlo a cabo. En caso de no recibir la notificación, el juzgado lo publicará en el tablón de anuncios del juzgado y/o en el boletín oficial de la provincia y el proceso de desalojo se hará igualmente efectivo.

En el caso de vivienda habitual, el ejecutado podrá, hasta el día de la subasta, pagar la cantidad exacta de las cuotas impagadas hasta la fecha de la demanda, más los vencimientos y los intereses de demora que se hayan producido a lo largo del procedimiento de ejecución.

Si se hace esto, se recalcularán las costas judiciales, y pagadas estas, se dará por terminado el proceso de ejecución hipotecaria (art. 7.13.3).

En el caso de que tras la subasta nos quedara Deuda pendiente.

La adjudicación de la vivienda por la entidad financiera no siempre finaliza con las responsabilidades del deudor.

Si la cantidad obtenida en la subasta o, en su defecto, el 70 % del valor de la tasación (o el 60 % si el saldo es favorable al deudor hipotecario) en que el juzgado adjudica el inmueble a la entidad financiera es insuficiente para cubrir la deuda, o si la subasta es declarada desierta, la entidad financiera puede reclamar la ejecución de otros bienes (presentes y futuros) de su propiedad y la de sus avalistas, incluido el embargo de los salarios.

En este punto debe recordarse que la ley establece

una cantidad "inembargable" determinada por la suma de los conceptos que siguen:

• *Una vez y media el salario mínimo interprofesional – SMI – (que para el año 2013 es de 645,30 €/mes). Por lo tanto, serán inembargables los ingresos hasta los 967,95 € mensuales aproximadamente.*

• *El 30 % del SMI por cada miembro del grupo familiar sin ingresos superiores al SMI. El grupo familiar lo constituyen, en este caso, los miembros de la pareja y sus ascendentes y descendientes de primer grado que convivan.*

• *Ejemplo: un grupo familiar de un matrimonio más un par de hijos pequeños. La cantidad inembargable sería de 1355, 13 € = 967, 95 + 193,59 (es el 30 % del SMI por el primer hijo) + 193,59 (por el segundo hijo).*

PARALIZACIÓN DEL LANZAMIENTO

Ley 1/2013, de 14 de mayo, de Medidas para Reforzar a los Deudores Hipotecarios, Reestructuración de Deuda y Alquiler Social

1. Hasta transcurridos 2 años desde la entrada en vigor de esta ley (15/05/2013), se podrá solicitar la paralización del lanzamiento cuando en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria se hubiera adjudicado a la entidad bancaria, o tercero, la vivienda habitual de personas que se encuentren en los supuestos de especial vulnerabilidad y en las circunstancias económicas previstas en la norma.

Características:

- El lanzamiento se suspende hasta transcurridos 2 años desde la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo.

- Solo afecta a lanzamientos que se ordenen en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria.

- Solo afecta a los procedimientos de ejecución hipotecaria en los que se hubiera aprobado una adjudicación "al acreedor, o a persona que actúe por su cuenta".

- Es indiferente cuál ha sido el valor por el que el acreedor (o el tercero que actúa por su cuenta) se ha adjudicado el inmueble.

- La norma permite suspender el lanzamiento, pero no se suspenden los efectos propios de la adjudicación, de modo que el adjudicatario es propietario desde el auto de adjudicación a todos los efectos (fiscales, por ejemplo).

- No se suspenden los efectos propios del incumplimiento de la obligación en la parte de la deuda que no haya sido extinguida con la adjudicación, de modo que seguirán devengándose intereses de demora (dentro de los límites impuestos por la Ley 1/2013).

- Momento para solicitarlo: una vez se ha producido la adjudicación de la subasta a la entidad bancaria o al tercero que actúe por su cuenta.

Requisitos para la Suspensión de los lanzamientos

(desahucios) sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables.

2. Los supuestos de especial vulnerabilidad a los que se refiere el apartado anterior son:

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 un menor de tres años.

d) Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 %, situación de dependencia o enfermedad que 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 correspondientes.

f) Unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia o enfermedad grave que las incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.

g) Unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género, conforme a lo establecido en la legislación vigente, en el caso de que la vivienda objeto de lanzamiento constituya su domicilio habitual.

3.- Para que sea de aplicación lo previsto en el apartado 1 deberán concurrir, además de los supuestos de especial vulnerabilidad previstos en el apartado anterior, las circunstancias económicas siguientes:

a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. Dicho límite será de cuatro veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples en los supuestos previstos en las letras d) y f) del apartado anterior, y de cinco veces dicho indicador en el caso de que

el ejecutado sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 %, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 %, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.

b) Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda.

c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 % de los ingresos netos que percibe el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

d) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma.

4. A los efectos de lo previsto en estos apartados se entenderá:

a) Que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5.

b) Por unidad familiar la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar.

Acreditación precisa para demostrar estar situado en el umbral de exclusión social necesario para suspender el Lanzamiento (Desahucio) por dos años.

La concurrencia de las circunstancias a que se refiere esta ley se acreditará por el deudor en cualquier momento del procedimiento de ejecución hipotecaria y antes de la ejecución del lanzamiento, ante el juez o el notario encargado del procedimiento, mediante la presentación de los siguientes documentos:

a) Percepción de ingresos por los miembros de la unidad familiar:

1.º Certificado de rentas y, en su caso, certificado relativo a la presentación del impuesto de patrimonio, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con relación a los últimos cuatro ejercicios tributarios.

2.º Últimas tres nóminas percibidas.

3.º Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.

4.º Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social concedidas por las comunidades autónomas y las entidades locales.

5.º En caso de trabajador por cuenta propia se aportará el certificado expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o, si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.

b) Número de personas que habitan la vivienda:

1.º Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.

2.º Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.

c) Titularidad de los bienes:

1.º Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar.

2.º Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere.

d) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situado en el ámbito de aplicación de esta ley.

En el **Anexo de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de Medidas para Reforzar la Protección de los Deudores Hipotecarios, Reestructuración de Deuda y Alquiler Social**, se regula la aplicación del **Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual**.

1. Medidas previas a la ejecución hipotecaria: reestructuración de deudas hipotecarias.

La Carencia

a) Los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de Medidas Urgentes de Protección de Deudores Hipotecarios Sin Recursos, podrán solicitar y obtener de la entidad acreedora la reestructuración de su deuda hipotecaria al objeto de alcanzar la viabilidad a medio y largo plazo de la misma.

Junto a la solicitud de reestructuración, acompañarán la documentación prevista en el artículo 3.3 del citado real decreto-ley.

No podrán formular tal solicitud aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución, una vez se haya producido el anuncio de la subasta.

b) En el plazo de un mes desde la presentación de la solicitud anterior junto con la documentación a que se refiere la letra precedente, la entidad deberá notificar y ofrecer al deudor un plan de reestructuración en el que se concreten la ejecución y las consecuencias financieras para el deudor de la aplicación conjunta de las medidas contenidas en esta letra. Sin perjuicio de lo anterior, el deudor podrá presentar en todo momento a la entidad una propuesta de plan de reestructuración, que deberá ser analizada por la entidad, quien, en caso de rechazo, deberá comunicar al deudor los motivos en que se fundamente.

i. Carencia en la amortización de capital de cinco años. El capital correspondiente a las cuotas de ese periodo podrá o bien pasarse a una cuota final al término del préstamo o bien

prorratearse en las cuotas restantes, o realizarse una combinación de ambos sistemas.

ii. Ampliación del plazo de amortización hasta un total de 40 años a contar desde la concesión del préstamo.

iii. Reducción del tipo de interés aplicable a euríbor + 0,25 por cien durante el plazo de carencia.

Adicionalmente, las entidades podrán reunificar el conjunto de las deudas contraídas por el deudor.

No conllevará costes por compensación la amortización anticipada del crédito o préstamo hipotecario solicitada durante los diez años posteriores a la aprobación del plan de reestructuración.

REQUISITOS PARA PODER ACOGERSE A ESTA CARENCIA

1. Se considerarán situados en el umbral de exclusión aquellos deudores de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca sobre su vivienda habitual, cuando concurren en ellos todas las circunstancias siguientes:

a) **Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. A estos efectos se entenderá por unidad familiar la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar.**

El límite previsto en el párrafo anterior será de cuatro veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples en caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33 %, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, o de cinco veces dicho indicador, en el caso de que un deudor

hipotecario sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 %, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 %, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.

b) Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, o hayan sobrevenido en dicho período circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.

A estos efectos se entenderá que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5; salvo que la entidad acredite que la carga hipotecaria en el momento de la concesión del préstamo era igual o superior a la carga hipotecaria en el momento de la solicitud de la aplicación del Código de Buenas Prácticas.

Asimismo, se entiende que se encuentran en una circunstancia familiar de especial vulnerabilidad:

- 1.º La familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.
- 2.º La unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo.
- 3.º La unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 %, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de manera permanente, de forma acreditada, para realizar una actividad laboral.
- 4.º La unidad familiar de la que forme parte un menor de tres años.

c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 % de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

Dicho porcentaje será del 40 % cuando alguno de dichos miembros sea una persona en la que concurren las circunstancias previstas en el segundo párrafo del apartado a).

A efectos de las letras a) y b) anteriores, se considerará que presentan una discapacidad en grado igual o superior al 33 % los pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez, y los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.

3. La concurrencia de las circunstancias a que se refiere el apartado 1 se acreditará por el deudor ante la entidad acreedora mediante la presentación de los siguientes documentos:

a) Percepción de ingresos por los miembros de la unidad familiar:

1º Certificado de rentas, y en su caso, certificado relativo a la presentación del impuesto de patrimonio, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, con relación a los últimos cuatro ejercicios tributarios.

2º Últimas tres nóminas percibidas.

3º Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.

4º Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social concedidas por las comunidades autónomas y las entidades locales.

5º En caso de trabajador por cuenta propia, si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.

b) Número de personas que habitan la vivienda:

1.º Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.

2.º Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.

3.º Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

c) Titularidad de los bienes:

1.º Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar.

2.º Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere.

d) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situados en el umbral de exclusión según el modelo aprobado por la comisión constituida para el seguimiento del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas.

La aplicación del Código de Buenas Prácticas se extenderá a las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos concedidos para la compraventa de viviendas cuyo precio de adquisición no hubiese excedido de los siguientes valores:

a) para municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 250.000 euros para viviendas habitadas por una o dos personas, ampliándose dicho valor en 50.000 euros adicionales por cada persona a cargo, hasta un máximo de tres;

b) para municipios de entre 500.001 y 1.000.000 de habitantes o los integrados en

áreas metropolitanas de municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 225.000 euros para viviendas habitadas por una o dos personas, ampliándose dicho valor en 45.000 euros adicionales por cada persona a cargo, hasta un máximo de tres;

c) para municipios de entre 100.001 y 500.000 habitantes: 187.500 euros para viviendas habitadas por una o dos personas, ampliándose dicho valor en 37.500 euros adicionales por cada persona a cargo, hasta un máximo de tres;

d) para municipios de hasta 100.000 habitantes: 150.000 euros para viviendas habitadas por una o dos personas, ampliándose dicho valor en 30.000 euros adicionales por cada persona a cargo, hasta un máximo de tres.

En el plan de reestructuración la entidad advertirá, en su caso, del carácter inviable del plan conforme al criterio previsto en el apartado siguiente o que, de resultar dicho plan inviable, se podrán solicitar las medidas complementarias previstas en el siguiente apartado.

2. Medidas complementarias.

a) Los deudores para los que el plan de reestructuración previsto en el apartado anterior resulte inviable dada su situación económico-financiera podrán solicitar una quita en el capital pendiente de amortización en los términos previstos en este apartado, que la entidad tendrá facultad para aceptar o rechazar en el plazo de un mes a contar desde la acreditación de la inviabilidad del plan de reestructuración.

A estos efectos, se entenderá por plan de reestructuración inviable aquel que establezca una cuota hipotecaria mensual superior al 50 % de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros de la unidad familiar.

b) Al objeto de determinar la quita, la entidad empleará alguno de los siguientes métodos de cálculo y notificará, en todo caso, los resultados obtenidos al deudor, con independencia de que la primera decida o no conceder dicha quita:

i. Reducción en un 25 %.

ii. Reducción equivalente a la diferencia entre capital amortizado y el que guarde con el total del capital prestado la misma proporción que el número de cuotas satisfechas por el deudor sobre el total de las debidas.

iii. Reducción equivalente a la mitad de la diferencia existente entre el valor actual de la vivienda y el valor que resulte de sustraer al valor inicial de tasación dos veces la diferencia con el préstamo concedido, siempre que el primero resulte inferior al segundo.

c) Esta medida también podrá ser solicitada por aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que ya se haya producido el anuncio de la subasta. Asimismo podrá serlo por aquellos deudores que, estando incluidos en el umbral de exclusión al que se refiere el Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de Medidas Urgentes de Protección de Deudores Hipotecarios Sin Recursos, no han podido optar a la dación en pago por presentar la vivienda cargada posterior a la hipoteca.

3. Medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria: dación en pago de la vivienda habitual.

Cuando el banco no nos da opciones a acogernos a ninguna de estas dos posibilidades o nuestra situación económica no nos permite afrontar realmente a largo o medio plazo el ritmo de las cuotas del préstamo, el siguiente caso es plantearle a la entidad una DACIÓN EN PAGO.

Incluso se puede negociar también un alquiler asequible a sus ingresos actuales para que pueda quedarse en la casa que se ha entregado a la entidad financiera y seguir viviendo en ella.

RECUERDE: NO SE DEBE FIRMAR NADA sin que lo vea antes algún técnico que conozca de la materia y le pueda asesorar.

Llegados a este punto, se debe valorar el solicitar la DACIÓN EN PAGO MÁS UN ALQUILER SOCIAL. Para ello, debe dirigirse por escrito a la entidad bancaria. Puede utilizar los escritos que tienen

las diferentes asociaciones, plataformas u organismos públicos, que también le indicarán la documentación que debe presentar (Ley 1/2013, de 14 de mayo, de Medidas para Reforzar la Protección a los Deudores Hipotecarios, Reestructuración de Deuda y Alquiler Social).

Además de esos documentos, que vienen recogidos en la ley anterior, su ayuntamiento le puede facilitar un Informe donde se acredite que carece de recursos económicos.

Una vez entregada toda la documentación, solo cabe esperar. Si ve que no hay respuesta, deberá volver a insistir. Tras dos meses sin recibir contestación de la entidad financiera, acudiremos al Banco de España para presentar una reclamación. Recuerde que siempre puede pedir asesoramiento.

Si por alguna razón en la entidad se niegan a recibir su escrito, solicite la hoja de reclamaciones oficial con el anagrama del Gobierno de Canarias. Si aun así se niegan a facilitársela, llame a la policía municipal.

La dación en pago es la entrega de un bien a cambio de saldar una deuda pendiente de pago. Con la dación en pago de hipotecarias (solo hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos concedidos para la compraventa de vivienda), el deudor hipotecado que sabe que no puede pagar la hipoteca se liberará de la deuda entregando la vivienda a la entidad financiera.

En el plazo de doce meses desde la solicitud de la reestructuración (siempre que esta fuese inviable) los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de Medidas Urgentes de Protección de Deudores Hipotecarios Sin Recursos, para los que la reestructuración y las medidas complementarias, en su caso, no resulten viables conforme a lo establecido podrán solicitar la dación en pago de su vivienda habitual en los términos previstos en este apartado. En estos casos la entidad estará obligada a aceptar la entrega del bien hipotecado por parte del deudor, a la propia entidad o tercero que esta designe, quedando definitivamente cancelada la deuda.

La dación en pago supondrá la cancelación total de la deuda garantizada con hipoteca y de las responsabilidades personales del deudor y de terceros frente a la entidad por razón de la misma deuda.

El deudor, si así lo solicitara en el momento de pedir la dación en pago, podrá permanecer durante un plazo de dos años en la vivienda en concepto de arrendatario, satisfaciendo una renta anual del 3 % del importe total de la deuda en el momento de la dación. Durante dicho plazo el impago de la renta devengará un interés de demora del 10 %.

Las entidades podrán pactar con los deudores la cesión de una parte de la plusvalía generada por la enajenación de la vivienda, en contraprestación por la colaboración que este pueda prestar en dicha transmisión.

Esta medida no será aplicable en los supuestos que se encuentren en procedimiento de ejecución en los que ya se haya anunciado la subasta, o en los que la vivienda esté gravada con cargas posteriores.

Condiciones para conseguir una dación en pago según la Ley 1/2013, de 14 de mayo:

1. Que la hipoteca recaiga sobre una vivienda cuyo precio de compraventa no exceda de unos determinados valores en función de la población de los municipios:

1. Municipios de más de 1 millón de habitantes: 200.000 €
2. Municipios de entre 500.000 y 1 millón hab.: 180.000 €
3. Municipios de entre 100.000 y 500.000 hab.: 150.000 €
4. Y Municipios hasta 100.000 hab.: 120.000 €

2. Cumplir los criterios marcados para considerar a una persona dentro del umbral de exclusión y, por tanto, ser beneficiaria de esta opción:

a) Que todos los miembros de la unidad familiar carezcan de rentas derivadas del trabajo o de actividades económicas. Se entenderá por unidad familiar, la compuesta por el deudor, su

cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar.

b) Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, o hayan sucedido en dicho período circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.

c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 % de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

d) Que el conjunto de los miembros de la unidad familiar carezca de cualesquiera otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.

e) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma.

f) Que se trate de un préstamo o crédito que carezca de otras garantías, reales o personales, o, en el caso de existir estas últimas, que se carezca de otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.

g) En el caso de que existan codeudores que no formen parte de la unidad familiar, deberán estar incluidos en las circunstancias a), b) y c) anteriores.

Al mismo tiempo que se negocia con el banco y en caso de encontrarse en situación de dificultad económica severa, que comprometa los mínimos vitales, puede dirigirse al área de Vivienda para ayuda de alquiler de vivienda y a los Servicios Sociales municipales para la solicitud de ayudas económicas, alimentos, etc., así como a las oficinas de Vivienda de la Comunidad Autónoma, para solicitar las ayudas pertinentes.

El Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Dispone de una red de centros de Servicios Sociales en cada distrito dotados por equipos técnicos. Cualquier ciudadano que acuda a los diferentes Centros Municipales de Servicios Sociales será atendido, en primera instancia, por un trabajador social que le facilitará la información u orientación correspondiente, iniciando los trámites pertinentes para tratar de resolver su caso.

Vivienda

 Dirección: Plaza de la Constitución, 2 - bajo.

 Teléfono: 928 44.85.05

 Fax: 928 248 494

Horario de atención al público:

De lunes a viernes de 9.00 a 14.00 horas.

 Correo electrónico: vivienda@laspalmasgc.es

Servicios Sociales

Vegueta - Cono Sur - Tafira

 Dirección: c/ Botas n.º 2, Vegueta

 Teléfono: 928 339 585

 Fax: 928 339 586

Servicios Sociales

Centro

 Dirección: c/ Alfonso XIII, n.º 2,

 Teléfono: 928 431 691

 Fax: 928 383 642

Servicios Sociales

Isleta-Puerto-Guanarteme

 Dirección: c/ La Naval, n.º 229 A. C. P. 35009

 Teléfono: 928 465 058

 Fax: 928 475 156

Servicios Sociales

Ciudad Alta

 Dirección: Avda. de Escaleritas, 54 bloque B
Bajo. Edificio Bahía, C. P. 35011

 Teléfono: 928 398 170 / 928 398 171

 Fax: 928 209 722

Servicios Sociales

Tamaraceite - San Lorenzo - Tenoya

 Dirección: c/ Pintor Nicolás Messieu, n.º 16 .

 Teléfono: 928 676 017

928 672 422

OTROS CONTACTOS DE ENTIDADES U ORGANISMOS QUE LE PUEDEN AYUDAR:

PAH STOP Desahucios Gran Canaria:

Teléfono: 635 433 472

Email: stopdesahucioscanarias@gmail.com

Web: <http://www.pahstopdesahuciosgc.com>

Asesoramiento Colectivo: Legal y Psicológico

Todos los miércoles de 17:00 a 20:00.

En la calle Paseo de Chil n.º 3, Las Palmas de Gran Canaria.

Banco de España:

C/ León y Castillo, 6

35003 Las Palmas de Gran Canaria

Tel.: 928 367 166 Fax: 928 382 482

Email: suc.laspalmas@bde.es

OMIC de Las Palmas de Gran Canaria:

c/ León y Castillo, 225.

Las Palmas de Gran Canaria.

Teléfonos: 928 44 85 62

Email: omic@laspalmasgc.es

ADICAE:

c/ León y Castillo, 89, bajo derecha.

Las Palmas de Gran Canaria.

Teléfono: 828 022 293

AUSBANC:

c/ León y Castillo, 23.ªA.

35003. Las Palmas de Gran Canaria.

Teléfonos: 928 382 812 928 364 376

Fax: 928 366 731

Colegio de Abogados de Las Palmas:

Teléfono: 928 31 02 00

Plaza de San Agustín 3.

C. P.: 35001 - Las Palmas de Gran Canaria

DOCUMENTACIÓN A APORTAR AL SERVICIO DE ORIENTACIÓN AL QUE ACUDA

- DNI de los titulares
- Escritura de compra
- Escritura del préstamo
- Documento de la entidad financiera sobre el estado actual del préstamo: cuotas pendientes, capital inicial, capital pendiente, tipo de interés y el importe de las cuotas.
- Certificado de empadronamiento (del Ayuntamiento) de las personas que viven en la vivienda.
- Certificado de ingresos de todos los miembros de la unidad familiar.
- Notificaciones recibidas (tanto por burofax como a través del juzgado).



PRÉSTAMO HIPOTECARIO PASO A PASO

El **Préstamo Hipotecario** es un producto financiero que ofrecen las entidades financieras, y que permite recibir una determinada cantidad de dinero para la adquisición de una vivienda.

El **importe** depende de varios factores.

- El Valor de la Vivienda (normalmente es el **80%** del valor de la tasación, aunque hay excepciones).
- Los ingresos (la cuota mensual no debe superar el **40%** de los ingresos justificables del cliente).
- Gastos Fiscales (**1%** aproximadamente de la cantidad que pedimos prestada).
- Comisiones de apertura, que cobra la entidad (aproximadamente **1%**).
- Gastos de notaría, gestoría, registro, tasación, estudio, seguros...
- Si es vivienda nueva **7%** de IGIC, y si es usada **7%** del impuesto de transmisiones patrimoniales.

La entidad tiene la obligación de evaluar la situación del solicitante (empleo, ingresos, patrimonio y financiero), para lo cual debe solicitar la **CIRBE** (Central de Información de Riesgos del Banco de España), en los términos y requisitos previstos en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

Para poder comparar diferentes ofertas de distintas entidades, tales como tipos de interés, plazos, comisiones..., se solicita la **FIPRE** (Ficha de Información Precontractual), que especifica, con carácter orientativo, las condiciones financieras y los gastos de la operación. Las entidades tienen la obligación de entregarla de forma gratuita.

También se puede solicitar la **FIPER** (Ficha de Información Personalizada), que proporciona información personalizada y que resulta necesaria para dar respuesta (tomar decisión). De forma que permita comparar y valorar antes de firmar. Se

entrega de forma gratuita con la debida antelación. Una vez se decide con quien contratar el préstamo, se procede a la **tasación** de la vivienda y se comprueba su situación registral. (Nota Simple en el Registro de la Propiedad).

Si la solicitud es aceptada se deberá pedir a la entidad la Oferta Vinculante, y en ella se desarrollan las principales condiciones financieras. Este documento tiene una validez de 14 días desde la fecha de su emisión, para poder examinarla, aceptarla o rechazarla.

En ella se recoge:

- Importe y forma de entrega del préstamo.
- Amortización: n.º de cuotas, periodicidad del pago, fecha de pago...
- Interés: nominal, revisiones, índice de referencia.
- Comisiones
- Otros gastos: notaría, gestoría, tasación, registro.

La información adicional, tal como la cláusula suelo/techo, se recoge en un documento anexo a este.

Una vez aceptada la Oferta Vinculante, se remite toda la documentación al notario, para que prepare la escritura. Al menos durante 3 días hábiles antes de la firma, el cliente tiene derecho a ver en el despacho del notario el borrador de la escritura, para comprobar, aclarar posibles dudas...

El cliente tiene derecho a elegir notario, ya que es él quien lo va a pagar.

Si las condiciones de la Oferta Vinculante no coincidieran con las de la Escritura, el notario tiene la obligación de advertir al cliente, y se puede desistir de la firma hasta que se rectifique.

Una vez firmada la escritura de compraventa y de préstamo hipotecario, es cuando se debe inscribir en el Registro de la Propiedad, para su validación. De la escritura de compraventa, el comprador recibe la original, y de la del préstamo hipotecario la copia, junto con todas las liquidaciones practicadas.

DICCIONARIO DE TÉRMINOS

AMORTIZACIÓN:

Es la devolución de la hipoteca.

- mensual: la que se hace mes a mes al banco hasta liquidar lo prestado.
- parcial: son los adelantos que se realizan para reducir el capital.
- total: es la cancelación del préstamo.

ESCRITURA:

Es el documento público autorizado por un notario en el que se recogen las condiciones del contrato. Al ser firmado por un notario se presume veraz en su integridad. Cualquier falsedad en una Escritura se considera Falsedad de documento Público, y es un grave delito castigado con cárcel en el Código Penal.

CARENCIA:

Es el periodo en el que solo se pagan intereses y no capital del préstamo. En algunos casos existe una carencia total, que consiste en que en un periodo de tiempo no se paga nada (ni capital, ni intereses), pero en este caso los intereses se van acumulando.

EURÍBOR:

Promedio del precio al que las entidades financieras europeas se prestan el dinero. Se utiliza como referencia en los préstamos hipotecarios, es la media mensual del tipo de interés diario en un año.

CLÁUSULAS ABUSIVAS:

Son las condiciones que pone una de las partes en perjuicio de la otra y en donde se desequilibran razonablemente los derechos y obligaciones de las partes. Aquellas que ya se hallan reconocidas se consideran NULAS.

FIPER:

Ficha de Información Personalizada. Proporciona información personalizada del cliente, de forma que le permita comparar y valorar los préstamos existentes en el mercado, y así poder tomar una decisión. Se entregará a todos los clientes de forma gratuita con la debida antelación.

DIFERENCIAL:

Es el margen pactado que se aplica al índice de nuestra hipoteca. Podría decirse que es el margen de beneficio de la entidad bancaria.

FIPRE:

Ficha de Información Precontractual. Es un documento a disposición de los clientes de forma gratuita. En ella se recoge información clara y suficiente sobre los préstamos que se le ofertan. Tiene información de carácter orientativo.

IAJD (IMPUESTO DE ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS):

Impuesto que grava los actos formalizados en documentos públicos, inscribibles y con cuantía económica como las compraventas y las hipotecas.

IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (PLUSVALÍA):

Impuesto municipal que grava el incremento de las viviendas entre su última venta y la actual. Solo se paga cuando se transmite. La ley establece que corra a cargo del vendedor, y cualquier pacto debe quedar reflejado en la escritura.

IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES:

Todas las segundas y sucesivas compraventas de inmuebles están sujetas a este impuesto. Existe un impuesto general, pero cada comunidad autónoma establece sus tipos y condiciones.

IRPH (Índice de Referencia de Préstamo Hipotecario):

Consiste en el tipo de interés medio de los préstamos hipotecarios con un plazo superior a los 3 años.

INTERESES DE DEMORA:

Son los intereses adicionales que cobra el banco por el retraso en pagar las cuotas de la hipoteca.

OFERTA VINCULANTE:

Documento que las entidades financieras, en función de la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda EHA/2889/2011 de 28 de octubre, de transparencia y protección al cliente de servicios bancarios (BOE 29 de octubre de 2011), tienen la obligación de entregar al cliente y que contiene todas las condiciones financieras del préstamo hipotecario ofertado. Su validez no puede ser inferior a 14 días, desde su fecha de entrega.

TAE (TASA ANUAL EQUIVALENTE):

Resultado de la fórmula matemático-financiera que tiene en cuenta el tipo de interés nominal, la frecuencia de los pagos, las comisiones bancarias y otros gastos. Sirve para comparar el coste real de diferentes ofertas con independencia de sus condiciones particulares.

TASACIÓN:

Tiene la finalidad de determinar el valor del inmueble. La debe realizar una entidad tasadora inscrita y registrada en el Banco de España. El cliente tiene derecho a recibir el original de la misma.

LO PRIMERO:

Asesorarse bien y mantener siempre la calma.

De momento Ud. sigue viviendo en su casa, ya que la entidad financiera **NO PUEDE ECHARLE** de ella por mucho que le amenace, pues para eso primero lo tiene que decretar un JUEZ.

01

IMPAGO DE CUOTAS Y DEMANDAS

NO HAY DEMANDA

Pero **YA HAY CUOTAS IMPAGADAS** o se prevé un pronto impago de cuotas (no pueden demandarle hasta el 3er impago)

Es el momento de **NEGOCIAR** con la entidad. Presentar escrito a la entidad facilitado por las asociaciones, plataformas colaboradoras y organismos competentes en consumo.

NO FIRMAR NADA SIN QUE ANTES LO VEA UN TÉCNICO O PERSONA COMPETENTE DE SU CONFIANZA

REFINANCIACIÓN

Si la situación de dificultad económica se prevé puntual, puede valorar solicitar la restructuración de la deuda.

(RDL 1/2013) (Requisitos en el Anexo)

DACIÓN EN PAGO

Si la situación es más complicada se deberá solicitar **POR ESCRITO** a la entidad que se aplique la dación en pago y alquiler social.

(RD 6/2012)
(Ver Requisitos en Anexo)

SI HAY DEMANDA INTERPUESTA

PUEDE SER DE DOS TIPOS

DEMANDA JUDICIAL

SOLICITAR INMEDIATAMENTE ABOGADO y procurador de oficio en el Colegio de Abogados más cercano o, en su caso, abogado y procurador particulares.

SE DEBE RECOGER TODO DOCUMENTO QUE VENGA DEL JUZGADO:

Ya que de no hacerlo se le **considerará notificado** igualmente y el proceso seguirá su curso.

Así sabrá en todo momento lo que se le reclama y qué hacer al respecto.

DEMANDA EXTRAJUDICIAL O NOTARIAL

Debe reflejarse en la escritura del préstamo la posibilidad de demanda de tipo extrajudicial.

En este caso, es mejor evitar recibir documento alguno por parte del notario (recordemos que solo debemos recibir únicamente lo que venga de un juzgado), ya que **si no se notifica personalmente la demanda, se tendrá el trámite por no realizado.**

Al no recibir nada, se obliga a la entidad a acudir a la **vía judicial** y así Ud. podrá recibir asistencia jurídica gratuita.

Además ganará tiempo para **negociar una solución** con su entidad financiera.

02

LA SUBASTA (judicial o extrajudicial)

Ya nos ha comunicado por escrito que subastan nuestra vivienda

SUBASTA JUDICIAL

Será en un Juzgado (podemos personarnos)

Si al final subastan nuestra vivienda (la cantidad no podrá ser inferior al **70% de la tasación escriturada**, a no ser que el saldo resultante sea negativo para la entidad en cuyo caso sería el **60%** o **50%** en otras viviendas), con toda probabilidad nos quedara todavía una deuda pendiente.

Aun así podremos pedir su **condonación** (el perdón la deuda) presentando escrito basado en la sentencia de la Audiencia Provincial de Navarra, sección segunda, mediante Auto de fecha 17 de diciembre de 2010 (Ver anexo, hay más documentación útil al respecto)

SUBASTA EXTRAJUDICIAL O NOTARIAL

Será en una notaría (podemos personarnos)

Si al final subastan nuestra vivienda (la cantidad no podrá ser inferior al **70% de la tasación escriturada**, a no ser que el saldo resultante sea negativo para la entidad en cuyo caso sería el **60%** o **50%** en otras viviendas), con toda probabilidad nos quedara todavía una deuda pendiente.

Aun así podremos pedir su **condonación** (el perdón la deuda) presentando escrito basado en la sentencia de la Audiencia Provincial de Navarra, sección segunda, mediante Auto de fecha 17 de diciembre de 2010 (Ver anexo, hay más documentación útil al respecto)

Tras la subasta, la vivienda pasará a ser propiedad (generalmente) de la entidad hipotecaria que nos reclama la deuda.

A pesar de que la propiedad haya sido subastada: **NO TENEMOS POR QUÉ ABANDONAR LA VIVIENDA.**

Recordemos que **EL LANZAMIENTO** ha de comunicárnoslo **UN JUZGADO POR ESCRITO** en el **DOMICILIO** a notificar (generalmente nuestra vivienda habitual).

Existen fórmulas para proponer a nuestra entidad y poder seguir viviendo en la propiedad subastada: El **Alquiler social**, que es un arrendamiento cuya mensualidad **NO DEBE SUPERAR** el 30% de los ingresos económicos de la unidad familiar (doc. en anexo).

03

EL LANZAMIENTO (DESAHUCIO)

Una vez iniciada la ejecución hipotecaria es algo más difícil llegar a otra salida que la definitiva adjudicación de la vivienda por la entidad bancaria.

Si bien, aún en este momento se puede llegar a acuerdos o incluso, una vez anunciada la subasta, **evitar el lanzamiento** (la salida forzada de la vivienda).

Paralización del lanzamiento

(Tanto procesos judiciales como extrajudiciales)

La fecha del **lanzamiento** (día que el juzgado señala para abandonar la vivienda subastada) se puede suspender cumpliendo con una serie requisitos (**ver en el anexo**).

Si se cumplen los requisitos (son menos que los requisitos para solicitar la dación en pago), se podrá solicitar por escrito la suspensión del lanzamiento (desahucio), **siempre antes de que este se ejecute**.

Requisitos en el **RDL 1/2013** (ver anexo).



RECUERDE

DURANTE TODO EL PROCESO PUEDE SEGUIR NEGOCIANDO CON LA ENTIDAD EN BUSCA DE UN ACUERDO EXTRAJUDICIAL.

ES UN PROCESO LENTO, NO HAY SOLUCIONES DE UN DÍA PARA OTRO, ANTE TODO DEBE MANTENER LA CALMA Y SER SERENO, REALISTA Y REFLEXIVO A PESAR DE LAS CIRCUNSTANCIAS.

NI ESTÁ NADA GANADO NI ESTÁ NADA PERDIDO.

ANTES DE FIRMAR CUALQUIER NUEVO ACUERDO, SOLICITE SE LE ENTREGUE COPIA PARA PODER LEERLO CON TRANQUILIDAD Y SOLICITAR, SI FUERA NECESARIO, AYUDA O MÁS INFORMACIÓN.

ASESORESE ADECUADAMENTE: Con alguien competente de su confianza, evite estafadores.

MANTEGA SIEMPRE LA CALMA: Así podremos pensar con claridad y encontrar una solución a nuestro caso.

RESPETE LOS PLAZOS JUDICIALES: Defiéndase de forma correcta en cada parte del Proceso o este se acelerará.



**ANEXO I.
NOVEDADES LEGISLATIVAS Y
JURISPRUDENCIALES QUE
AFECTAN A LOS DEUDORES
HIPOTECARIOS**

MARZO 2015

1. Cláusulas suelo. La Sala de lo Civil del Tribunal Supremo dictó sentencia, el 9 de Mayo de 2013, declarando que las “cláusulas suelo” (disposición que establece el Banco a la hora de firmar un crédito hipotecario, en la que establece un mínimo a pagar como cuota hipotecaria mensual, aunque el tipo de referencia, el euríbor en la mayoría de los casos, esté por debajo del que se establece como tope mínimo en la disposición) son **“ilícitas cuando su transparencia no permita al consumidor identificarlas como definidoras del objeto principal del contrato y conocer el real reparto de riesgos de la variabilidad de los tipos”**. Esta sentencia permitía, pues, a los usuarios de créditos hipotecarios solicitar a la entidad financiera la eliminación de dicha cláusula, además de la restitución del exceso de cuota hipotecaria abonada.

Recientemente, ante un recurso presentado por una entidad financiera, el Tribunal Supremo ha anunciado, en el mes de marzo de 2015, que, en breve, dictará una sentencia que declarará que la banca tendrá que devolver las cantidades cobradas de más por cláusulas suelos declaradas abusivas, pero solo las cantidades devengadas a partir del 9 de mayo de 2013, fecha en las que anuló las cláusulas suelo que no cumplieran con los criterios de transparencia, con lo cuál ha establecido un límite a la retroactividad de los efectos de las sentencias.



2. El Real Decreto-Ley de 8/2014, de 4 de julio, de Medidas Urgentes para el Crecimiento, la Competitividad y la Eficiencia establece **exenciones a las ganancias patrimoniales consecuencia de dación en pago o de la ejecución hipotecaria que afecte a la vivienda habitual**. La ganancia patrimonial que se derive de la dación de la vivienda habitual para la cancelación de la hipoteca no tributará ni por el IRPF, ni tampoco por la llamada “plusvalía municipal” del Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, siempre que el propietario no disponga de otros bienes para afrontar el pago de la totalidad de la deuda. La exención no se limita a los supuestos de dación en pago, sino que se amplía a las transmisiones realizadas en ejecuciones hipotecarias, judiciales o notariales. Esta medida legislativa tiene efectos retroactivos desde el 1 de enero de 2014.

3. El Tribunal Justicia de la Unión Europea ha dictado una sentencia, en fecha 21 de enero de 2015, por la que se declara que la legislación española, en materia hipotecaria, que establece que **el Juez nacional está obligado a hacer que se recalculen los intereses de demora resultantes de la aplicación de un tipo superior a tres veces el interés legal del dinero**, es compatible con el Derecho de la Unión Europea. No obstante, el juez español debe tener la posibilidad de considerar abusiva la cláusula que imponga tales intereses y, en consecuencia, dejarla sin aplicación.

4. El Real Decreto Ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social tiene como principal objetivo flexibilizar los acuerdos extrajudiciales de pagos y los mecanismos de segunda oportunidad. La principales novedades que pueden afectar a los deudores hipotecarios son las siguientes:

a) Su ámbito de aplicación se extiende a las personas naturales no empresarios, regulándose además un procedimiento simplificado para éstas, potenciándose la figura del mediador concursal, e introduciendo la posibilidad de que actúen como tal los Notarios.

b) Se instaure un régimen de exoneración de deudas para el deudor persona natural en el marco del procedimiento concursal.

c) El sistema de exoneración tiene dos pilares fundamentales: que el deudor sea de buena fe y que se liquide previamente su patrimonio (o que se declare la conclusión del concurso por falta de masa activa: relación de bienes patrimoniales en la fecha de declaración del concurso).

Cumplidas las anteriores condiciones, el deudor podrá ver exoneradas de forma automática sus deudas pendientes cuando haya satisfecho en su integridad sus créditos contra la masa activa concursal.

Alternativamente, cuando no se hayan podido satisfacer los anteriores créditos y siempre que acepte someterse a un plan de pagos durante 5 años siguientes, el deudor podrá quedar exonerado provisionalmente de todos sus créditos, excepto los públicos y por alimentos, contra la masa activa concursal y aquéllos que gocen de privilegio general. Para la liberación definitiva de deudas, el deudor deberá satisfacer en ese período las deudas no exoneradas o realizar un esfuerzo sustancial para ello.

Si en el plazo de 5 años, el deudor ha ocultado ingresos o bienes, o mejorara su situación sustancialmente, los acreedores podrían pedir que se revocase la exoneración.

d) Se mejora el “Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual”, introducido por el Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recurso.

En este sentido, se amplía el ámbito subjetivo, incrementándose el límite anual de renta de las familias beneficiarias, que se calculará con base en el IPREM anual de 14 mensualidades, incluyendo como nuevo supuesto de especial vulnerabilidad, que el deudor sea mayor de 60 años e introduciendo una nueva forma de cálculo del límite del precio de los bienes inmuebles adquiridos.

Adicionalmente, se introduce la inaplicación definitiva de las cláusulas suelo de aquellos deudores situados en el nuevo umbral de exclusión que las tuvieran incluidos en los contratos.

e) Se amplía hasta 2017 , la suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables contenido en la Ley 3/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social, así como el colectivo que puede beneficiarse de esta medida.



ANOTACIONES

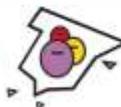
A series of horizontal dashed lines for writing notes, arranged in a grid pattern across the page.

ANOTACIONES

A series of horizontal dashed lines for writing notes, arranged in a grid pattern across the page.



AUSBANC CONSUMO
ASOCIACIÓN DE USUARIOS
DE SERVICIOS BANCARIOS



**ADICAE
CANARIAS**

Asociación de Usuarios de
Bancos, Cajas y Seguros
CALLE LEBRY (ANTIGUA) Nº 6
34011 - 35014 - 35016 - Palmas de
Gran Canaria - Tel: 929 027 293
e-mail: adicae@adicae.es

Más información en:

<http://www.laspalmasgc.es/views/Servicios/Consumo/OMIC/>