

7 CLAVES PARA EVITAR UN DESAHUCIO

Por la Co-Responsabilidad Parental



Padres y Madres
en acción

www.padresdivorciados.es

usedimad@gmail.com

 649 116 241

7 claves para evitar un desahucio

Contar con una póliza de seguro que garantice el pago de la hipoteca o la negociación con la entidad resultan fundamentales para evitar un desahucio. Por PABLO PICO RADA. 13.11.12

El inexorable aumento de [ejecuciones hipotecarias](#) pone de relieve el drama que padecen cientos de miles de familias. Ante la imposibilidad de hacer frente a la [hipoteca](#), **no solo se ven abocadas a la pérdida de su vivienda, sino que, además, la deuda contraída con su entidad se mantiene.**

Cada día se ejecutan en España más de 500 desahucios, según datos de la Asociación de Jueces para la Democracia y la organización [Plataforma de Afectados por la Hipoteca](#) (PAH). Desde el inicio de la crisis, en 2007, se han producido cerca de 400.000 casos, como refleja la Asociación Hipotecaria Española (AHE). La situación es tan alarmante que la Asociación Española de Banca (AEB) anunciaba el compromiso de sus asociados de paralizar los desahucios durante los 2 próximos años "[en los casos en que concurren circunstancias de extrema necesidad](#)". La legislación actual, objeto de crítica por parte del poder judicial y la sociedad que reclaman al Gobierno cambios en la normativa, presenta un importante desequilibrio en favor de la protección de las entidades frente a sus clientes.

1. Revisar si hay algún seguro

Estudiar a fondo la situación económica particular, así como **revisar las condiciones contratadas con la hipoteca.** En la web de la PAH, ofrecen una serie de consejos para afrontar un desahucio. Señalan, en 1º término, verificar si el pago de la hipoteca está garantizado

mediante una póliza de seguro que actúe en caso de una subida de tipos de interés, en situación de [desempleo](#) o de incapacidad de la persona obligada al pago.

2. Exponer la situación a la entidad

Cuando resulta inviable continuar abonando la hipoteca, se aconseja ponerse en contacto lo antes posible con la entidad en la que se ha contratado. Conviene anticiparse al momento en el que se incurrirá en un impago, exponer la nueva situación y, en la medida de lo posible, las posibilidades de abono a corto, medio y largo plazo.

Hay que tratar de buscar y abrir todas las vías de negociación posibles, pues a los [bancos](#) también les interesa alcanzar una solución pactada con la que mantener el cobro de la hipoteca.

3. Opciones ofrecidas desde los bancos

Las entidades intentan alcanzar acuerdos que aseguren los pagos, aunque estos dependen de cada banco y de la situación particular del hipotecado. Las opciones que ofrecen las entidades son muy reducidas y muy pocos deudores pueden optar a ellas.

Refinanciar la deuda: dependerá en gran medida de la capacidad económica con que aún cuenta el hipotecado. Consiste en cancelar la deuda contraída para contratar una **nueva hipoteca con un tipo de interés menor, o mediante un plan de pagos que se ajuste mejor a la nueva situación**, de modo que pueda ayudar a sufragar la cantidad adeudada. Las formas de reestructurar el préstamo hipotecario de una familia están reguladas por el **Código de Buenas Prácticas Bancarias**, aprobado por el Gobierno el pasado marzo y del que el CGPJ ha pedido un cambio en la normativa. La adhesión al mismo por parte de las entidades es voluntaria, pero de obligado cumplimiento una vez firmado, y señala el [periodo de](#)

[carencia](#) en la amortización del capital en hasta 4 años. Además, la ampliación del plazo del préstamo hasta 40 años y la reducción del tipo de interés aplicable a euríbor + 0,25 puntos. Implica el pago de comisiones, este procedimiento exige la cancelación de las deudas pendientes, por lo que conviene hacer números. si el banco acepta esa vía, deben analizarse las condiciones de refinanciación de la deuda, de modo que se evite un simple aplazamiento del pago a un interés mayor. Así, recomiendan que el hipotecado acepte solo cuando espere un aumento de sus ingresos.

Dación en pago: en caso de que el deudor no pueda hacer frente a sus obligaciones de pago y no quepa la opción de una refinanciación, se prevé una quita de parte de la deuda para quienes estén en procedimiento de ejecución, siempre que no se haya anunciado la subasta. Esto es, una **liquidación de las deudas pendientes**. Si se produce otro impago, la dación puede solicitarse. Así la entidad se queda con la vivienda y se cancela la deuda.

Dación con opción de alquiler: Para familias con todos los miembros en paro y con las entidades adheridas de manera voluntaria al Código de Buenas Prácticas Bancarias. Tras la dación en pago, una vez que la entidad obtiene la propiedad del piso, **el deudor puede permanecer en él como arrendatario un mínimo de 2 años**. El importe del alquiler no se determina por los precios de mercado, sino sobre la base de la deuda pendiente, y la renta anual será equivalente al 3% del coste de la misma, en torno a 500 € mensuales de media. Si bien, **el impago de esta renta incluye intereses de mora** del 20% por cada cuota impagada. La [dación en pago](#) es el caballo de batalla de este drama. A día de hoy, solo las familias

con todos sus miembros en paro y que hayan agotado sus prestaciones, en riesgo de exclusión social, pueden acogerse a ella. Además, no será aplicable cuando el procedimiento de ejecución haya concluido o si la vivienda está gravada con cargas posteriores.

Estas son las condiciones exigidas:

a.-Hipotecas correspondientes a 1ª y **única vivienda**, cuya cuota hipotecaria sea superior al 60% de los ingresos netos percibidos por el conjunto de la unidad familiar, en familias que carezcan de rentas derivadas del trabajo o actividades económicas.

b.-Deberán **carecer de otros bienes y haber agotado sus prestaciones**. El valor de la vivienda afectada no debe superar los 200.000 € en municipios de más de 1 millón de habitantes y 120.000 € para localidades de hasta 100.000 vecinos.

4. Acudir a redes de apoyo y asesoramiento

Estas redes **sirven de apoyo y prestan información y asesoramiento para los deudores hipotecarios que lo precisen**. Destaca el origen de una iniciativa popular, la Plataforma de Afectados por la Hipoteca. Desde el ámbito institucional, en Castilla y León: existe una red de apoyo y asesoramiento a los afectados que negocie en su nombre con las entidades, con atención jurídica y social.

5. Declararse en suspensión de pagos

Cabe la posibilidad de [declararse en quiebra familiar](#), solicitando la declaración de concurso de acreedores de particulares en los 2 meses siguientes al conocimiento de su estado de insolvencia.

Con la Ley Concursal, el deudor abre un proceso judicial que consigue paralizar las demandas por falta de pago, los intereses de la deuda y las ejecuciones en curso para

para corregir el desequilibrio financiero mediante nuevos pactos con las entidades bancarias acreedoras. Así, se pueden saldar las deudas con condiciones más ventajosas y plazos más amplios. Es un proceso caro, pues requiere abogado y procurador, y no asegura obtener el calendario de pagos que se precisa.

6. Otros consejos de la PAH

Si la vivienda está adscrita a una actividad profesional: no podrá iniciarse su ejecución si el afectado es declarado en concurso.

Solicitar una prórroga tras la subasta: si la vivienda ha sido subastada, la persona afectada puede solicitar una prórroga del plazo concedido para el desalojo en atención a sus circunstancias personales.

Acogerse a la moratoria anunciada por el

Gobierno: su objetivo es el aplazamiento temporal y parcial en la obligación del pago del 50% del importe de las cuotas por un periodo de 2 años, con un máximo de 500 € mensuales. La PAH recuerda que solo es aplicable a personas afectadas titulares de una hipoteca constituida para la adquisición de su vivienda habitual, que haya sido suscrita antes del 1.09.08 por un importe igual o inferior a 170.000 € y que no se encuentren en situación de mora. Si se cumplen estos requisitos, se puede solicitar a la entidad bancaria la aplicación de la moratoria, que no es obligatoria para la entidad.

7. Alquilar o vender la vivienda.

Como más drástica solución, siempre que no se persiga mantener la vivienda habitual a toda costa y ya no pueda hacerse frente al pago de la cuota hipotecaria, puede venderse la vivienda a un 3º. Con esos ingresos, se sufragaría el préstamo hipotecario pendiente.

O bien, se podría conseguir los ingresos extra necesarios para pagar la cuota hipotecaria mediante el [alquiler de parte de la vivienda](#).