




# CONSEJOS PARA ACTUAR ANTE UN DESAHUCIO HIPOTECARIO





La presente Guía pretende facilitar información para guiar 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 primer 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 vía telefónica, burofax o por correo, reclamando el pago de la deuda vencida. 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 capital pendiente de devolución,
- Las cuotas vencidas no pagadas,
- Los intereses generados por dichas cuotas impagadas,
- Las comisiones por impago pactadas en el contrato,
- Y las costas previstas.

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 una copia del documento en cuestión a

la entidad y pedir que sellen nuestra copia.

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.

# Cómo negociar

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.
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.

Cuando el banco no da opciones a acogerse a ninguna de estas dos posibilidades, el siguiente caso es plantearle una **DACIÓN EN PAGO**. Incluso se puede negociar también un alquiler asequible posterior en la casa que se ha entregado a la entidad financiera y seguir viviendo en ella.

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 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. Si bien, actualmente los precios de las viviendas han caído, y aceptar una nueva tasación podría suponer que se le adjudique un nuevo valor a la vivienda, un valor inferior, que no cubriría o cubriría aún menos la deuda con la entidad.

**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 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 (*Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo - Código de Buenas Prácticas*).

Además de esos documentos, que vienen recogidos en el real decreto 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 un mes sin recibir contestación de la entidad financiera, acudiremos al **Banco de España para presentar una reclamación**. Recuerde que siempre puede pedir asesoramiento.

# La dación en pago

R. D. L. 6/2012, de 9 de marzo

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.**

Condiciones para conseguir una dación en pago según el R. D. L. 6/2012:

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. De entre 500.000 y 1 millón hab.: 180.000 €
3. De entre 100.000 y 500.000 hab.: 150.000 €
4. 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.

b) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 60 % de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

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

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.

e) Que se trate de un crédito o préstamo que carezca de otras garantías, reales o personales, o, en el caso de existir estas últimas, que en todos los garantes concurren las circunstancias expresadas en las letras b) y c).

f) 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 Massieu, n.º 16 .

 **Teléfono:** 928 676 017

928 672 422

## SEGUNDA FASE:

### Inicio del procedimiento judicial de ejecución hipotecaria.

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

A partir de 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 no 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. Hasta este momento, recuerde que nadie puede echarle de su vivienda. Solo con una orden judicial, que llegará un tiempo después de haberse realizado la subasta, pueden desahuciarle.*

En caso de no satisfacer el pago en este nuevo plazo, la entidad financiera continuará con la reclamación de la deuda e instará al juzgado para que determine la fecha para la convocatoria de 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.

Recuerde que en todo el proceso de negociación y, hasta la misma fecha y hora de la subasta, la persona interesada goza de la opción de rehabilitar el préstamo, ingresando todas las cuotas impagadas y los intereses de demora, quedando obligada a pagar más tarde las costas judiciales, una vez aprobadas por el Juzgado. También puede negociar con la entidad financiera ejecutante las condiciones de este retorno, antes de la fecha indicada, teniendo en cuenta que las costas son acorde con el importe pagado, jamás

sobre el total inicialmente reclamado por la entidad.

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 60 % del valor de tasación acordado en el contrato de la hipoteca, tomando propiedad del inmueble.

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.



## PARALIZACIÓN DEL LANZAMIENTO

R. D. L. 27/2012, de 15 de noviembre:

Hasta transcurridos 2 años desde la entrada en vigor de este real decreto-ley (16/11/ 2012), 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 (anexo I).

### Características:

- El lanzamiento se suspende hasta transcurridos dos años desde la entrada en vigor del R. D. L. (el 16 de noviembre de 2012).
- 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 6/2012).
- **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.



## 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 60 % del valor de la tasación 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).*

# OTROS CONTACTOS

## DE ENTIDADES U ORGANISMOS QUE LE PUEDEN AYUDAR:

### Banco de España:

C/ León y Castillo, 6  
35003 Las Palmas de Gran Canaria  
Tel.: 928 367 166  
Fax: 928 382 482  
E-mail: suc.laspalmas@bde.es

### AUSBANC:

c/ León y Castillo, 23.2ª.  
35003. Las Palmas de Gran Canaria.  
Teléfonos: 928 382 812 928 364 376  
Fax: 928 366 731  
E-mail: canarias@ausbanc.com

### OMIC de Las Palmas de Gran Canaria:

c/ León y Castillo, 225.  
Las Palmas de Gran Canaria.  
Teléfonos: 928 44 85 62  
E-mail: omic@laspalmasgc.es

### Plataforma Stop Desahucios Las Palmas:

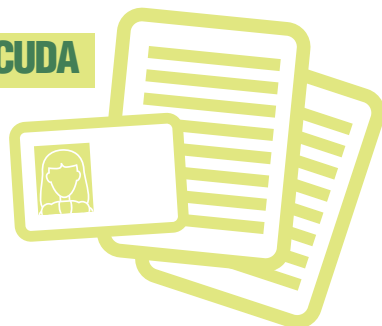
Teléfono: 609 207 926  
E-mail: stopdesahucioscanarias@gmail.com

### ADICAE:

c/ León y Castillo, 89, bajo derecha.  
Las Palmas de Gran Canaria.  
Teléfono: 828 022 293

## 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).



# **ANEXO I: Paralización del lanzamiento:**

Hasta transcurridos dos años desde el 16 de noviembre de 2012, no procederá el lanzamiento cuando en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria se hubiera adjudicado al acreedor, o a persona que actúe por su cuenta, la vivienda habitual de personas que se encuentren en los supuestos de especial vulnerabilidad y en las circunstancias económicas previstas por el Real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre.

Los **supuestos de especial vulnerabilidad** son los siguientes:

- 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 por desempleo.
- 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 los 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.

Para que sea de aplicación lo anterior, **además deberán concurrir 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.
- 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 perciba 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.

A los efectos, se entenderá que se ha **producido 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.

Por unidad familiar se entiende: 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.

**LO PRIMERO:**  
Asesorarse bien y mantener siempre la calma.

**01**

## IMPAGO DE CUOTAS Y DEMANDAS

### NO HAY DEMANDA

Pero **YA HAY CUOTAS IMPAGADAS** o se prevé un pronto impago de cuotas

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.

### 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.

### DEMANDA EXTRAJUDICIAL O NOTARIAL

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

### 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.

# 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 **60 % de la tasación escriturada**), si nos quedara todavía una deuda pendiente, tendríamos la posibilidad de pedir su condonación (el perdón de 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 **60 % de la tasación escriturada**), si nos quedara todavía una deuda pendiente, tendríamos la posibilidad de pedir su condonación (el perdón de 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 de 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** (R. D. 27/2012).



## RECUERDE

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

**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.**

# ANOTACIONES

A series of horizontal dotted lines for writing notes, spanning the width of the page below the title.





Ayuntamiento  
de Las Palmas  
de Gran Canaria



**AUSBANC CONSUMO**  
ASOCIACIÓN DE USUARIOS  
DE SERVICIOS BANCARIOS



**ADICAE  
CANARIAS**

Asociación de Usuarios de  
Bancos, Cajas y Seguros

CALLE LEÓN Y CASTILLO, N°89,  
8A.UO - DCHA. 35004 - Palmas de  
Gran Canaria, Tfno: 829 022 283  
e-mail: laspalmas@adicae.net

**Más información en:**

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