

## **¿PROBLEMAS PARA PAGAR TU HIPOTECA?**

### **1.- CONSEJOS BÁSICOS:**

- Revisa todos tus gastos y elimina aquellos que puedan ser innecesario o superfluos, así como busca nuevas fuentes de ingresos.
- Infórmate de las condiciones de tu préstamo hipotecario: en el contrato comprueba el capital inicial, tipo de interés, valor de tasación, importe de la cuota, si tienes cláusula suelo, etc...
- Consulta la normativa: puede cambiar tu situación actual
- Negocia con banco: Plántele al director/a de tu oficina alternativas como refinanciación, subrogación, dación en pago, alargamiento del plazo...según cuál sea tu situación.
- Intermediación: En función de los convenios suscritos, se pueden acompañar en las negociaciones con la entidad bancaria, solicitar orientación jurídica, ayudas económicas municipales....

### **2.- NEGOCIACIÓN BANCARIA:**

Nos podemos plantear dos opciones:

- **Refinanciación con la misma entidad o novación**

Se trata de mantener la hipoteca con la misma entidad financiera pero cambiando las condiciones.

- **Subrogación a otra entidad**

Se trata de cambiar el préstamo hipotecario a otra entidad financiera que nos ofrezca unas condiciones mejores.

**¿Qué debemos tener en cuenta para valorar la propuesta del banco de un cambio de condiciones del préstamo hipotecario?:**

¿Podremos hacer frente en un futuro a la cuota que nos proponen?

Hay que pensar que en caso de nuevos impagos el problema se reproducirá.

¿Me son favorables las nuevas condiciones que me ofrecen?

A veces las nuevas condiciones son mejores a corto plazo pero a la larga nos son claramente desfavorables.

Para aceptar las nuevas condiciones el banco puede pedir aumentar la garantía (hipotecando otros inmuebles o incluyendo nuevos avalistas), cambiar el valor de tasación de la vivienda, o hacer otras modificaciones que, en caso de futuros impagos implicarían una situación más complicada, ya sea porque afectarían a más gente, además viviendas, adjudicarían la vivienda por menos dinero (la deuda pendiente terminaría siendo más grande), etc.

¿Podré pagar los gastos adicionales que supone cambiar las condiciones?

A menudo las nuevas condiciones implican comisiones del banco, gastos notariales, de registro, fiscales, etc.

Tanto la novación como la subrogación es la firma de un nuevo contrato de préstamo hipotecario y por tanto puede implicar gastos como los de notario. Es necesario que nos informemos de cuánto dinero costará cambiar las condiciones y ver si podemos hacer frente o si podemos negociar con el banco un reparto de los costes. Es importante pedir la propuesta de la entidad bancaria por escrito, valorar las nuevas condiciones y los gastos que supondrá, y contar con el asesoramiento de un especialista (consulta que nos puede ayudar) antes de tomar cualquier decisión.

¿Qué condiciones podemos cambiar?

- **Ampliación de plazo**

Se amplía el plazo para devolver el préstamo, de este modo el importe de la cuota disminuye.

Cuando se amplía el tiempo con el que se devuelve el préstamo también se amplían los años en que se pagarán intereses, por lo tanto en números absolutos se termina pagando más (capital inicial + intereses).

Es una opción que permite ganar tiempo mientras mejora la situación económica de la familia, además siempre hay la opción de cancelar anticipadamente y parcialmente la deuda si en un futuro fuera posible (dejando de pagar de esta manera los intereses de más).

- **Rebaja del tipo de interés**

Se puede negociar una rebaja del tipo de interés, en este caso también se conseguiría que el importe de la cuota fuera menor y por tanto más asequible.

- Para reducir el tipo de interés se puede:
  - reducir el diferencial
  - cancelar las cláusulas suelo
  - aplicar un tipo de interés fijo durante un tiempo determinado.

Normalmente las entidades aceptan hacer esta modificación sin necesidad de hacer un nuevo contrato (novación) y por tanto no hay gastos adicionales.

- **Periodo de carencia**

Se pacta un período de tiempo en el que no se pagará la cuota o sólo se pagará una parte. En algunos casos el mismo contrato del préstamo hipotecario ya reconoce situaciones en las que se concede un periodo de carencia.

Hay dos tipos de carencia:

- La que supone pagar únicamente los intereses, aplazando el pago del capital, la cuota se reduce mucho.
- La que supone no pagar ni el capital ni los intereses, no se paga nada, se detienen los pagos.

Tanto en un caso como en el otro, la carencia implica no pagar el capital durante un tiempo. Esto hace que en el momento en que volvamos a pagar el importe de la cuota sea superior al inicio porque se debe pagar el capital pendiente en menos tiempo.

$$\text{Cuota} = \text{capital} + \text{intereses} / \text{plazo de regreso}$$

Es importante valorar si se podrá afrontar esta nueva cuota una vez pasado el periodo de carencia, si no es así en pocos meses el problema se reproducirá y volverá a haber impagos.

Permite ganar tiempo mientras mejora la situación económica de la familia.

- **Quita o condonación parcial de la deuda**

La entidad bancaria libera el deudor de parte o de la totalidad de la deuda. Cuando se reduce el capital pendiente del importe de la cuota se puede adecuar a las posibilidades del deudor; cuando se elimina la totalidad del capital pendiente ya no se tiene que devolver nada.

Actualmente las entidades bancarias difícilmente aceptan esta opción.

Es una muy buena opción para las familias porque permite adaptar las cuotas a sus posibilidades sin necesidad de un sobre coste.

Se puede pedir incluso cuando ya se ha perdido la vivienda y se hace evidente que no se podrá devolver el préstamo.

- **Dación en pago**

El deudor entrega la vivienda a la entidad bancaria y a cambio ésta da la deuda por extinguida.

La dación no está contemplada en los contratos de los préstamos actuales, por tanto implica una modificación de las condiciones establecidas en el contrato, por eso sólo se consigue después de una larga negociación con el banco

Difícilmente las entidades bancarias aceptan una dación en pago en los casos en que:

- ha habido una ampliación posterior del primer préstamo
- existen avalistas con ingresos o patrimonio
- o la vivienda tiene cargas registrales posteriores (por ejemplo un embargo)

Supone la pérdida de la propiedad de la vivienda y la familia tendrá que conseguir otro lugar donde vivir.

A pesar de perder la propiedad de la vivienda es posible pedir a la entidad bancaria permanecer en la misma vivienda a cambio de un alquiler asequible (alquiler social).

La dación NO implica gastos importantes de carácter fiscal, a partir del Real Decreto Ley 8/2014, de 4 de julio, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia, el supuesto ganancia patrimonial que implica la dación, está exento de pagar el impuesto municipal de plusvalía (Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana ) y el impuesto sobre la renta (IRPF), por lo tanto ya no hay que pagar estos impuestos en caso de dación en pago.

## **2.- OTRAS OPCIONES FINANCIERAS:**

- **Reunificación de créditos**

Es una operación financiera por la que se unen todos los créditos existentes en uno, a menudo implica la rebaja de la cuota, pero supone una modificación importante de las condiciones: alargamiento de plazos, aumento del tipo de interés, etc...

Esta opción la puede dar el mismo banco o una empresa, (en los últimos años han proliferado este tipo de empresa, hay que comprobar que dan todas las garantías de seguridad jurídica y transparencia), que intermedia entre bancos y deudores, es muy importante informarse bien de las condiciones que ofrecen ya que en muchos casos no benefician en absoluto a las familias. Por ello, siempre hay que pedir la propuesta por escrito y dejarse asesorar por expertos antes de optar por esta alternativa.

- **Uso de la línea abierta**

Esta alternativa sólo es posible por los casos de **crédito hipotecario** (diferente al **préstamo hipotecario**). Se trata de utilizar parte del crédito disponible para pagar la deuda. A veces el contrato no permite esta opción para casos de morosidad.

- **Solicitud de crédito personal**

Es posible que la entidad bancaria ofrezca al deudor un crédito personal para mitigar su deuda. Esta opción puede solucionar un momento puntual de dificultad pero los créditos personales también se han de devolver y suelen tener un tipo de interés más elevado que el de los préstamos hipotecarios, supondría aumentar la cantidad a devolver. Además, en caso de que continúen los problemas para pagar las cuotas de la hipoteca y acabara con un proceso de ejecución hipotecaria por el que se perdiera la vivienda, si el dinero proveniente de la adjudicación no cubre la deuda se podría embargar el sueldo de los deudores, y en este caso el nivel de inembargabilidad del sueldo sería mucho menor (regido por el artículo 607 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) que en el caso de un único préstamo hipotecario. Hay que valorar detenidamente opciones como ésta, pedir las condiciones por escrito y comentarlo con un experto antes de tomar cualquier decisión.

- **Venta de la vivienda**

La vivienda se puede vender a terceros o a la misma entidad bancaria, con el dinero que obtiene se puede rebajar la deuda o incluso extinguirla. Esta alternativa implica la pérdida de la propiedad de la vivienda y por tanto la familia tendrá que conseguir otra vivienda donde vivir a partir de ese momento. En algunos casos es el mismo banco quien alquila la vivienda a un precio asequible a la familia pero también se recomienda dirigirse a los servicios municipales para preguntar por alojamientos asequibles y ayudas.

Por otra parte el mercado inmobiliario está bastante estancado y puede pasar un tiempo antes de conseguir la venta, así mismo hay que tener en cuenta los gastos adicionales de la venta: tanto a nivel fiscal, como de notaría, registro, comisión de cancelación, etc... Finalmente es importante tener claro que el valor de la finca puede haber bajado y por tanto no se logre liquidar la totalidad de la deuda.

Existen algunas actitudes que nos pueden beneficiar en el momento de negociar con el banco:

- **Lenguaje fácil:** Tenemos que pedir a los trabajadores de las entidades bancarias que nos expliquen las opciones de una manera fácil, comprensible. Podemos pedir que nos repitan una misma cosa hasta que la entendamos, ya que es una información fundamental para tomar una decisión correcta.
- **Tranquilidad:** Hay que intentar mantener la tranquilidad y la serenidad, pero más allá de eso, tenemos que pedir a las entidades bancarias que nos dejen reflexionar sus propuestas con tiempo, por si tenemos que pensarlo mejor o consultarlo con algún experto.
- **Todo por escrito:** Debemos pedir a la entidad bancaria que nos de su propuesta por escrito, y con sello y copia conforme nos lo han entregado. De esta manera podremos llevarnos la información y asesorarnos con un experto, pero además nos podrá ser útil en el caso de un proceso judicial posterior.
- **Antes de firmar:** Si se trata de un nuevo contrato, podemos acceder al texto definitivo durante los tres días previos a la firma. En el despacho del notario nos deben dar una copia y podemos hacer un repaso. Del mismo modo es necesario que estemos atentos el día de la firma para que el texto sea lo que habíamos acordado y no firmar nada que no entendamos o no estemos convencidos.
- **Dejarse asesorar:** Existen diferentes servicios de asesoramiento gratuitos

La nueva normativa establece que para personas en situación de especial vulnerabilidad se pueden aplicar medidas diferentes.

## **CONOCE TU HIPOTECA**

Existen algunos parámetros del préstamo hipotecario que hemos firmado que desconocemos y que podremos encontrar en la escritura del mismo préstamo y el documento de oferta vinculante que nos entregaron antes de firmar:

**¿Cuál es el capital inicial o importe del préstamo?** Cantidad de dinero que nos prestó el banco

**¿Cuál es la cuota mensual que pagamos actualmente?** Básicamente es el dinero que pagamos cada mes, pero la definición exacta es el importe mensual que se hace efectivo en la entidad bancaria atendiendo a las condiciones pactadas en el contrato hipotecario. Es importante saber que la cuota puede ir cambiando si se suscribió un tipo de interés variable.

### ¿Vas a suscribir un tipo de interés fijo o variable?

- Cuando el tipo de interés es fijo se paga el mismo tipo de interés durante toda la vida del préstamo. El tipo de interés se determina en el momento de la firma y el importe de la cuota siempre es el mismo.
- Cuando el tipo es variable se refiere a un índice (cuyo valor es variable) y se le suma un diferencial (determinado en el contrato), en estos casos el importe de la cuota va variando.

**¿Cuál es el tipo de interés?** Es el precio que pagamos al banco como compensación del préstamo recibido. Se expresa en forma de porcentaje sobre el importe del préstamo y en términos anuales. Cuando el tipo de interés es variable se calcula el valor del índice de referencia en el momento de la última actualización más el diferencial.

**¿Cuál es el índice de referencia del préstamo hipotecario?** (por tipo variable) En el caso de tipo de interés variable hay que saber cuál es el índice de referencia por el que se rige el tipo de interés que nos aplican.

El índice es el valor como base de cálculo que se utiliza para obtener el tipo de interés que se aplica al préstamo.

El índice de referencia más habitual es el euríbor, pero también hay otros oficiales como el IRPH, todos ellos se publican en el BOE mensualmente.

**¿Qué es el diferencial?** En el caso de tipo de interés variable el diferencial es el margen que las entidades financieras añaden al índice de referencia

Ejemplo cálculo tipos de interés

Tipos de interés = Euribor + diferencial

$$1'75\% = 1\% + 0'75\%$$

**¿Cuál es la duración o el plazo de devolución del préstamo?** Son los años con los que nos hemos comprometido a devolver la totalidad del préstamo

**¿Cuál es el valor de tasación según escritura de la hipoteca?** El importe por el que se valora la vivienda en el momento de firmar el préstamo. Este valor es muy importante porque

- por un lado es el importe que determinará el capital inicial (por tanto cuánto dinero nos prestan)

- y por otro porque si la vivienda se acaba subastando y la subasta queda desierta, el banco se podrá adjudicar la vivienda por un 70% de este valor (siempre que se trate de vivienda habitual).

**¿Cuáles son los intereses de demora?** El tipo de interés que se aplica cuando no se pagan las cuotas. Se expresa en forma de porcentaje sobre el capital restante (parte del capital que aún no se ha devuelto, por tanto sin tener en cuenta los intereses) y en términos anuales. Según la Ley 1/2013 los intereses de demora no pueden ser superiores a 3 veces el interés legal del dinero y sólo se aplican sobre el capital pendiente de pago.

**¿Cuáles son los titulares del contrato del préstamo hipotecario?** El titular o titulares son aquellas personas que firmaron el préstamo hipotecario y se comprometieron a devolver el dinero prestado. El artículo 1911 del Código Civil establece que “el deudor responderá frente a la deuda contraída con todos sus bienes presentes y futuros”.

**¿Existen avalistas?** Los avalistas son aquellas personas que firmaron el contrato del préstamo hipotecario y que se comprometieron a devolver el crédito en caso de que los titulares no lo hicieran.

### **Tipo de hipotecas más habituales**

- **Préstamo hipotecario a tipo de interés variable:** Es el préstamo hipotecario más habitual. El tipo de interés se calcula sumando el valor del índice de referencia y el diferencial pactado en el momento del contrato. Las cuotas se calculan con el tipo francés (amortización del capital + intereses); al principio se pagan básicamente intereses y poco capital, con lo que el capital pendiente disminuye poco a poco. El plazo habitual es entre 20 y 40 años.
- **Crédito hipotecario:** A menudo se confunden el préstamo y el crédito hipotecario pero son contratos distintos. El crédito hipotecario es una operación financiera por la que se pone a disposición de las familias una cantidad de dinero máxima durante un tiempo determinado, de esta manera las familias pueden ir disponiendo del dinero a medida que lo necesitan y en cualquier momento hasta plazo acordado. El dinero no debe destinarse necesariamente a la compra de una vivienda pero su retorno, como en el caso de los préstamos, se garantiza con una vivienda. Una característica básica de los créditos es que se puede volver a disponer del dinero ya devuelto, aún así es importante ver exactamente con qué condiciones.
- **Préstamo hipotecario de cuota creciente:** En este tipo de préstamo se empieza pagando una cuota baja que va subiendo cada año, normalmente un 2% de incremento anual. Esto implica que los primeros años la cuota sea muy asequible pero su importe aumenta cada año.



- **Préstamo hipotecario con cuota final:** Como su nombre indica es un préstamo con una cuota final elevada, buena parte del préstamo se devuelve al final. Retrasar buena parte del importe a devolver permite que las cuotas mensuales previas sean más bajas. Es un préstamo poco habitual pero actualmente algunas entidades bancarias lo ofrecen como vía de solución para adecuar las cuotas a los ingresos de la familia, aplazando al final buena parte del pago.
- **Préstamo hipotecario de cuota constante:** La cuota mensual que se paga siempre es la misma, en este caso lo que cambia es el tiempo con el que se devuelve el préstamo (el plazo). Es poco habitual pero permite saber siempre lo que se pagará sin estar pendiente de la variabilidad del índice de referencia.
- **Préstamo hipotecario con cláusulas suelo / techo:** En algunos contratos se fija un tipo de interés mínimo (o suelo) por debajo del cual no podrá bajar nunca el tipo de interés que pagamos, independientemente del valor del índice de referencia.

Por ejemplo: En un caso en el que el valor de la cláusula suelo = 4%, el euríbor = 1% y el diferencial = 1%

- tipos de interés sin aplicación de la cláusula suelo:  $1\% + 1\% = 2\%$
- tipos de interés con la aplicación de la cláusula suelo: = **4%**

A menudo las cláusulas suelo van acompañadas de cláusulas techo, un tipo de interés máximo, que favorecería al deudor en caso de que el euríbor subiera mucho. Actualmente las cláusulas suelo son muy discutidas. Si tienes una hipoteca de este tipo consulta al Servicio de Orientación Jurídica y / o con asociaciones de consumidores especializadas. Últimamente se han dictado algunas sentencias que definen las cláusulas suelo como abusivas.

- **Préstamo multidivisa o hipoteca con divisa:** Son aquellos préstamos en los que el banco prestó el dinero y convirtió la deuda en divisas (moneda distinta al euro) que a menudo eran yenes japoneses o francos suizos. En estos casos se quería aprovechar los bajos tipos de interés de aquella moneda pero cuando la moneda cambia de valor, también lo hace el importe del préstamo calculado en euros, así si la moneda pierde valor frente al euro la suma de dinero que se debe aumenta. Actualmente este tipo de hipotecas son muy discutidas ya que se consideran un producto complejo (difícil de entender y valorar por un ciudadano). Si tienes una hipoteca de este tipo consulta al Servicio de Orientación Jurídica y / o con asociaciones de consumidores especializadas.
- **Intercambiar:** Las cláusulas SWAP funcionan en un préstamo hipotecario como un "seguro" a las variaciones del tipo de interés y garantizan que se pague un tipo de interés fijo durante un tiempo determinado. De esta manera si el tipo de interés sube, el banco paga la diferencia entre el tipo real y el "tipo fijado", pero si el tipo de interés baja, es el cliente quien paga la diferencia entre el tipo real y el "tipo fijado".

Teniendo en cuenta que muchos de estos préstamos se suscribieron cuando el Euríbor tenía un valor más alto que el actual, acaban funcionando como hipotecas con suelo, el cliente no se beneficia de la bajada del euríbor porque siempre paga el mismo.

Hay que tener en cuenta que algunos bancos vendieron este producto con el nombre de seguro de cobertura, bono clip, cuota segura o permuta financiera, y que muchas veces son condiciones que no aparecen en la escritura de la hipoteca sino con un contrato aparte como documento anexo.

Actualmente este tipo de hipotecas son muy discutidas ya que se consideran un producto complejo (difícil de entender y valorar por un ciudadano), si tienes una hipoteca de este tipo consulta al Servicio de Orientación Jurídica y / o con asociaciones de consumidores especializadas.

### **Quién firma una hipoteca**

Además de los titulares del préstamo hipotecario existen otras figuras que pueden haber firmado en el contrato, personas que de alguna u otra manera, en el momento de firmar, se comprometen al retorno del dinero prestado.

- **Avalista:** Responde con sus ingresos y propiedades, actuales y futuros, en caso de que los titulares de la hipoteca dejen de pagar las cuotas. Incluso, y en casos muy excepcionales el banco, en caso de impagos, podría ir contra el avalista antes de que contra el titular (y por ejemplo pedir la ejecución hipotecaria de su vivienda antes de la ejecución de la vivienda hipotecada), siempre que se haya incluido en el contrato una cláusula en la que se renuncia al beneficio de orden, división y ejecución. Al avalista se le notifica, al igual que los titulares, el inicio del proceso judicial de reclamación de la deuda, la fecha de la subasta y el lanzamiento. A partir de la Ley 1/2013 (artículo 8), el Real-Decreto Ley 6/2012 sobre el Código de Buenas Prácticas también se aplica a los avalistas.
- **Hipotecante no deudor:** Ofrece sólo una parte de un inmueble de su propiedad como garantía de retorno del préstamo. En este caso el banco sólo podría pedir una parte del inmueble del hipotecante no deudor, pero esta finca tiene una carga que podría dificultar, por ejemplo, la venta.
- **Deudor no hipotecante:** Es un deudor, deberá pagar el préstamo, pero no es propietario de la vivienda hipotecada. Algunos bancos han utilizado esta figura para aumentar los ingresos de la unidad familiar y así ampliar la garantía de retorno del préstamo. Aunque como titular tendría que pagar las cuotas del préstamo, en la práctica puede no hacerlo, siempre que los otro / los titular / es lo hagan. Esta persona responde con sus ingresos y propiedades actuales y futuras en caso de impago de las cuotas. La diferencia con el avalista es que, en caso de impago, el titular no propietario será incluido en el CIRBE como riesgo directo (en el

caso del avalador sería indirecto) y le será más difícil conseguir financiación para acciones futuras.

### **¿Qué pasa cuando dejamos de pagar la hipoteca?**

La firma de una hipoteca conlleva el compromiso de devolver la cantidad prestada en las condiciones que determina el contrato. Cuando dejamos de pagar las cuotas del préstamo el banco nos reclama la deuda, y para recuperar el dinero prestado inicia un procedimiento judicial que puede acabar con la subasta de la vivienda. Al final del proceso podríamos llegar a perder la vivienda.

**Es importante actuar desde el primer momento en que prevemos que tendremos dificultades para pagar.**

Se trata de un proceso largo y con fases bien delimitadas pero tener las ideas claras desde el primer momento e iniciar las conversaciones con el banco, pedir ayuda o utilizar los servicios de intermediación, nos puede ayudar a encontrar soluciones.

## **EL PROCESO PASO A PASO**

### **Firmamos la hipoteca**

La hipoteca ha sido la forma más común de conseguir el dinero necesario para comprar la vivienda habitual de las familias.

Se trata de un préstamo o de un crédito que tiene como garantía una vivienda, esto permite que la entidad bancaria pueda pedir la ejecución de la hipoteca en caso de que no se esté devolviendo el dinero prestado, o lo que es lo mismo, poner a subasta la vivienda para obtener un dinero que servirán para devolver la deuda pendiente.

Cuando se firma una hipoteca se está firmando un contrato, que obliga a las dos partes (deudor-familia y prestamista-banco) a cumplir una serie de deberes y al mismo tiempo les otorga una serie de derechos.

Es importante saber que en la compra de una vivienda, cuando se hace a través de un préstamo hipotecario, firmamos dos contratos:

- el de compra-venta
- el del préstamo o crédito

Y que además se pueden firmar cláusulas aparte u otros créditos.

En ese momento se establecen las condiciones de retorno del préstamo (importe prestado, tipos de interés, duración, etc.), así como la forma en que se actuará en caso de impago.

## **No podemos pagar la hipoteca**

La firma de una hipoteca conlleva el compromiso de devolver la cantidad prestada en las condiciones que determina el contrato. Cuando dejamos de pagar alguna de las cuotas o parte de éstas, el banco puede reclamar la deuda, y para recuperar el dinero prestado inicia un procedimiento judicial que puede acabar con la subasta de la vivienda. Al final del proceso podríamos acabar perdiendo la vivienda. Es importante actuar desde el primer momento en que prevemos que tendremos dificultades para pagar. Se trata de un proceso largo y con fases bien delimitadas pero tener las ideas claras desde el primer momento e iniciar las conversaciones con el banco, pedir ayuda o utilizar los servicios de intermediación puede ayudar a encontrar soluciones.

## **Reclamación inicial de la deuda**

Desde el tercer impago la entidad bancaria puede iniciar el proceso judicial o extrajudicial, pero normalmente los bancos reclaman primero a través de:

- **Cartas de reclamación:** De manera automática los bancos envían cartas por correo ordinario en cuanto comprueban un impago al titular, al avalista, el garante hipotecario, etc...Normalmente los ciudadanos reciben más de una carta durante este primer periodo. En estas cartas, además de reclamar la deuda, se informa del incremento de la cuota debido a la comisión de la gestión de impago (según como se indique en el contrato).
- **Llamadas telefónicas:** Los bancos también se ponen en contacto con los clientes a través de llamadas telefónicas. Para informarles de los impagos y reclamarlos la deuda.
- **Reclamaciones a través de SMS:** Con la misma intención los bancos se ponen en contacto con los clientes a través de mensajes SMS.
- **Alta en las listas de morosos:** A partir de los 60 primeros días de impago se dá de alta al deudor como moroso a ficheros como Asnef / Equifax y Badexcug / Experian. Estas listas son compartidas por todos los bancos que quedan automáticamente informados de la condición de moroso del ciudadano.
- **Declaración a la CIRBE (Central de Información de Riesgo del Banco de España):** Se trata de una gran base de datos pública donde las entidades de crédito deberán informar de las operaciones de crédito que tienen concedidas (créditos, préstamos, avales, tarjetas de crédito, etc.). Todos los datos son públicos, por lo tanto cualquiera podrá conocer la condición de moroso del ciudadano.

**Concepto de vencimiento anticipado:** La mayoría de contratos de préstamos hipotecarios tienen una cláusula por la que el banco, después de un impago, puede pedir el vencimiento anticipado. El

vencimiento anticipado significa que el banco puede reclamar, además de las cuotas impagadas, todo el capital que aún falta por pagar.

Hay que tener en cuenta dos cosas: que esta cláusula debe estar escrita en el Registro de la Propiedad, además de estar en el propio contrato, y que es posible enervar la ejecución hipotecaria, y por tanto parar la demanda de vencimiento anticipado si se pagan las cuotas impagadas, los intereses y las costas judiciales hasta el momento de la subasta. Esta acción sólo se puede hacer cada 5 años y siempre que se trate de la vivienda habitual.

### **Actúa rápido**

Desde el primer momento que pienses que no podrás pagar la cuota de la hipoteca, infórmate y actúa. Una posibilidad es iniciar las negociaciones con la entidad bancaria para pedir una mejora en las condiciones de pago del préstamo hipotecario.

### **Comprueba si te puedes acoger al Código de Buenas Prácticas**

Los deudores que se considera que están en el umbral de la exclusión pueden acogerse al Código de Buenas Prácticas solicitándolo al mismo banco hasta el momento en que se determinó la fecha de subasta.

### **Proceso judicial de ejecución hipotecaria**

Unos meses después del primer impago y si la persona no ha pagado las cantidades reclamadas ni ha llegado a un acuerdo con el banco, la entidad bancaria inicia el procedimiento de ejecución hipotecaria por vía judicial o extrajudicial.

El ciudadano recibe un burofax en su casa (la casa hipotecada) donde se indica el importe total reclamado:

**CUOTAS IMPAGADAS + INTERESES GENERADOS POR LAS CUOTAS IMPAGADAS + COMISIONES DE IMPAGO + COSTES PREVISTOS + TOTAL DEL CAPITAL PENDIENTE (POR APLICACIÓN DEL VENCIMIENTO ANTICIPADO DE LA HIPOTECA )**

En caso de que no se pague la deuda reclamada ni se haya llegado a un acuerdo con el banco, éste presenta una demanda judicial e inicia el procedimiento de ejecución hipotecaria. A partir de aquí el juzgado notificará a los titulares del préstamo el inicio del procedimiento. La notificación la recibirán todos los titulares de la hipoteca, también los **avalistas**. Con la notificación se recibe:

**LA DEMANDA + FOTOCOPIA DEL CONTRATO DE LA HIPOTECA + EL ACTA NOTARIAL (DONDE SE ESPECIFICA LA DEUDA TOTAL PENDIENTE)**