



Asesoría Colectiva

Podéis encontrar la versión completa de este apartado en el libro [Vidas Hipotecadas](#) de descarga gratuita.

Las fases del proceso

Fruto del trabajo colectivo y voluntario de mucha gente y de la ayuda puntual de diversos profesionales del mundo jurídico, y sumando la experiencia práctica de tres años, la PAH ha ido acumulando un conocimiento detallado del procedimiento que se inicia cuando se deja de pagar una hipoteca. Este conocimiento es el que se utiliza en el asesoramiento colectivo anteriormente descrito, y se complementa con consejos y recursos que se han ido elaborando y consolidando con la práctica cotidiana de las asambleas de las distintas PAH. Compartimos aquí un resumen de las tres fases principales y algunos consejos. Recordamos que la clave de todo esto radica en organizarnos para cambiar una ley que, ahora mismo, deja en manos de las entidades financieras la decisión final que hará, o no, que un caso se resuelva.

En este sentido, os ofrecemos ya un consejo general, útil para cualquiera de las fases: **¡cuidado con los buitres!** Cualquier persona o empresa que os diga que, por un cantidad de dinero, os pueden resolver el problema, sencillamente os está mintiendo.

Otro consejo general, válido para cualquiera de las fases y quizá el más importante de todos: calma, mucha calma. Nadie va a la cárcel por no pagar una hipoteca, y un procedimiento judicial de ejecución hipotecaria y desahucio tarda un tiempo, como mínimo unos meses (la media actual es de alrededor 18 meses): no se resuelve de un día para otro y, por tanto, tendremos tiempo de ir midiendo qué podemos hacer. Es habitual y normal que desde el primer momento en que tengamos dificultades de pago empecemos a sentir una gran angustia. Priorizad vuestro bienestar y el de vuestra familia. Siempre se puede hacer alguna cosa, y aún más si contáis con el apoyo de la PAH más cercana u otro colectivo similar basado en el apoyo mutuo.

Fase 1: Dejar de pagar. Consejos

Esta es la fase en la que todavía no hay ningún procedimiento judicial. Empieza en el momento en que todavía estás pagando pero ves que pronto no lo podrás hacer, y se alarga durante aquellos meses en que ya has dejado de pagar pero la entidad está más o menos abierta a una negociación antes de recurrir al procedimiento. El interlocutor principal es la entidad financiera y es con ella con la

que tienes que negociar. Tienes que saber que, mientras estés pagando, difícilmente la entidad te ofrecerá ninguna solución alternativa; de forma paradójica, cuanto más responsable quieres ser, menos caso suelen hacerte las entidades. Así, es probable que, en previsión de que llegue el momento en que no podrás pagar, te acerques a tu oficina para plantear la situación, pero como mucho obtengas por respuesta una frase genérica del tipo «trata de pagar» o «no podemos hacer nada». Y es que el sistema es tan perverso que, mientras tu pagas, el banco está contento y no quiere saber nada de ninguna hipotética dificultad: le da igual que para pagar la hipoteca tengas que prostituirte, dejar de comer o atracar una tienda. Lo que quiere es que pagues, y mientras lo hagas, eres un buen cliente que no ensucia su cuenta de resultados. Por tanto, lo más habitual es que hasta que no dejes de pagar te resulte imposible empezar una negociación seria con la entidad.

Otra cosa que hay que tener en cuenta es que esta negociación será un poco más complicada en el caso de que haya avalistas. La figura de los avaladores (habitualmente, los padres u otras personas cercanas que nos han querido ayudar porque nos quieren) supone un aliciente añadido para la entidad: no solo podrán reclamar y embargar a los titulares de la hipoteca, sino también a los avalistas, cosa que hace más atractivo el procedimiento judicial. La regulación actual es igual de despiadada con los avalistas que con los titulares, y por tanto aquellos también podrán ver embargados sus bienes presentes y futuros. No hay ninguna manera de sacar a los avalistas de la hipoteca, a no ser que la entidad financiera esté de acuerdo en hacerlo. Como las entidades, por definición, buscan el mayor beneficio posible con el mínimo riesgo, nunca aceptan quitar la garantía añadida que les da tener un avalador excepto que les ofrezcáis otro avalador o una garantía para sustituirlo.

El tema de los avalistas dificulta lograr una dación en pago. Pero que sea más difícil no quiere decir que sea imposible: se han conseguido daciones por la totalidad de la deuda también en hipotecas con avalistas, así que depende de la voluntad de la entidad y de nuestra perseverancia a la hora de ayudar a decantar esta voluntad. Finalmente, en esta fase, a partir del momento en que se deja de pagar, hay que prepararse para el acoso que podemos sufrir a causa de las técnicas prejudiciales de reclamación de la deuda: cartas de reclamación, llamadas a casa, al trabajo, a los avalistas... Dependiendo de cuál sea la entidad, estas técnicas son más o menos agresivas. Las peores son aquellas que subcontratan el servicio, porque en estos casos se trata de profesionales que solo se dedican a perseguir a la gente y que con frecuencia tienen incentivos y ganan comisiones cuando logran que alguien pague. En casos extremos, llegan a ejercer un auténtico maltrato, haciendo sentir culpable a las personas, buscando los puntos débiles para hacer daño, hablando por teléfono con los hijos pequeños o con compañeros de trabajo... **No hay que tener miedo: si te ven asustado, insistirán todavía más. En cambio, si intuyen que no les va a funcionar, poco a poco lo dejarán estar.**

Consejos

Decide cuál es la solución que tú quieres... y hazte respetar. Al principio de la negociación, lo más probable es que la entidad diga que todo lo que propones es imposible. O si hablas con alguien de la Administración, es posible que te diga que no hay nada que hacer, que la ley es la ley y que aceptes lo que te proponga la entidad acreedora. No te desanimes y defiende lo que creas justo tantas veces como sea necesario. En algunos casos (sobre todo si la dificultad económica es puntual y existe la expectativa de recuperar la capacidad de pago a corto plazo), con un período de carencia habría bastante. Durante un tiempo, que difícilmente superará el año, se pacta pagar solo los intereses, sin amortizar el capital, haciendo que se reduzca la cuota mensual. Pero con la crisis, en la mayor parte de los casos se trata de hipotecas firmadas en plena burbuja (que casi no han amortizado capital), las dificultades económicas son graves y de larga duración. Al mismo tiempo, el mercado inmobiliario está parado y resulta imposible vender los pisos por el precio equivalente a la deuda. Es en estos casos cuando la mayoría de las personas prefiere entregar la propiedad de la

vivienda y saldar la deuda para volver a empezar con un alquiler asequible, ya sea en el mismo piso o en otro. Por ello, la mayor parte de las personas afectadas reclaman el derecho a la dación en pago. La dación existe en la actual ley hipotecaria, pero no como derecho del acreedor. Es decir, está prevista como una posibilidad que tienen que acordar las partes a la hora de firmar el contrato. Como la gente no lo sabía, la mayoría de las hipotecas se han firmado sin acordar la posibilidad de la dación. Aun así, sigue siendo posible siempre que lo permita la entidad acreedora. Ahora bien, cuando lleguemos a la oficina bancaria por primera vez y solicitemos la dación, en el 99 % de los casos nos dirán que es imposible, que no lo pueden hacer. No hay que preocuparse: es lo más habitual, y lo que tenemos que hacer es insistir. Es probable que os hagan una contrapropuesta, y por eso **hay que tener muy claro qué se quiere y qué no**. La entidad suele proponer una refinanciación o una novación. Esto implica modificar las condiciones de la hipoteca con la finalidad de reducir la cuota mensual; por ejemplo, alargando el período de amortización, ampliando capital, modificando el tipo de interés aplicable... Hay que ir con mucho cuidado con estas propuestas, porque la inmensa mayoría de las veces son pan para hoy y hambre para mañana: alargar la agonía y aumentar la deuda para acabar dejando de pagar porque resulta que la reducción de la cuota finalmente no era tan significativa como nos pensábamos, o porque disminuye durante, por ejemplo, un año, pero después vuelve a subir, incluso más que al principio de la operación. Las novaciones, además, implican gastos que la oficina no te suele explicar (notario, gestoría, registro de la propiedad, nueva tasación, comisiones) pero que acabarás pagando. Todavía es peor cuando nos proponen un préstamo personal: dicen que podremos compensar el dinero que ahora no podemos pagar con el dinero que ellos nos prestan, pero tratándose de un préstamo personal los intereses son elevadísimos y acabaremos aumentando la deuda de forma irracional. Es como lanzar gasolina al fuego.

Sea como sea, si alguna cosa tendríamos que haber aprendido a estas alturas es a **no firmar nunca más nada que no estemos seguros de haber entendido**. Hay que exigir que nos den todas las propuestas por escrito y tomarse tiempo para leerlo con calma y consultarlo con alguien de confianza.

¿Cuándo dejar de pagar?

Otra decisión que solo puede tomar la persona directamente afectada es el momento en que deja de pagar, si es que no se ha hecho ya por incapacidad total de pago. A excepción de estos casos, con frecuencia nos encontramos con personas que ante la angustia que supone un procedimiento de ejecución y desahucio piden dinero a familiares u otras personas cercanas para seguir pagando la hipoteca; o, peor aún, dejan de pagar necesidades básicas (comida, agua, luz, gas) para seguir pagando la cuota; finalmente, otra situación habitual es la de personas que siguen pagando, destinando casi la totalidad de la prestación de paro, sabiendo que, cuando dejen de recibir la prestación, ya no podrán pagar. Solo tú puedes decidir cuándo dejas de pagar, pero a partir de nuestra experiencia, nos atrevemos a sugerir tres cosas: 1) **Ninguna casa, ninguna hipoteca y ninguna entidad financiera se merece el sacrificio de la familia**; la salud es lo primero, y nunca hay que dejar de atender las necesidades básicas para pagar la maldita hipoteca. 2) Si claramente se sabe que pronto llegará el momento en que no se va a poder seguir pagando (por ejemplo, de aquí a tres meses, cuando se acabe la prestación de desempleo), hay que pensar que todos esos meses, si se dejan de pagar significan dinero ahorrado que puede destinarse al cuidado de la familia.

Si sabes seguro que dejarás de pagar, hazlo ya, puesto que pagar algunas mensualidades más no disminuirá la deuda final. 3) Una vez se haya decidido, debe encontrarse la parte positiva y no angustiarse más. Hemos hecho lo que hemos podido. Y un último consejo: no hay que creerse a los directores de oficina que digan: «Id poniendo lo que podáis en la cuenta», porque «así la entidad verá que tenéis buena voluntad». En cuanto dejas de pagar la totalidad de una cuota estás incumpliendo el contrato, entras en mora y empiezan a correr los intereses (muy elevados). Por

tanto, salvo que acordéis por escrito una carencia o reducción de cuota, «ir poniendo lo que se puede» significa perder el dinero que se ingresa sin que esto detenga los intereses ni (si así lo decide la entidad) el principio del procedimiento judicial.

Técnicas de negociación con la entidad financiera

Cuando tengamos que empezar la negociación con la entidad, antes que nada debemos mentalizarnos de que: 1) nosotros no hemos hecho nada malo; 2) el miedo y la angustia van en nuestra contra. Excepto algunas honrosas excepciones, los directores de oficina (que reciben presiones de sus superiores para conseguir resultados) se han creado una coraza ante el sufrimiento de las personas y no solo ignoran voluntariamente las situaciones personales, sino que a veces incluso las aprovechan para ejercer mayor presión. No son pocos los casos que han llegado a la PAH después de recibir insultos y amenazas de la misma oficina que años atrás los trató con tanta amabilidad que parecían de la familia. Tanto si en la oficina son amables como si se muestran indiferentes o agresivos, para empezar a negociar es necesario estar tan tranquilo como sea posible. En el momento que se considere oportuno (antes o después de dejar de pagar), hay que dirigirse al director de la oficina y comunicarle la situación y la propuesta de solución. Lo ideal es hacerlo presencialmente y llevándolo por escrito, con dos copias: una para la entidad y otra para que la sellen. Si se quiere solicitar la dación en pago, puede utilizarse el [modelo de escrito que se encuentra en la web de la PAH](#). Si el director asegura que no está en sus manos, hay que pedirle que lo tramite a la central pero acompañándolo de una recomendación suya: esto seguro que lo puede hacer.

A partir de aquí, se trata de aplicar el sentido común y una técnica de escalada: de menos a más, iremos subiendo el tono de nuestra insistencia. Una vez presentada nuestra propuesta de, por ejemplo, dación más alquiler del piso, hay que esperar a que nos den una respuesta. No hay un tiempo predefinido para que nos contesten; a veces tardan poco, pero lo más habitual es que tarden semanas, e incluso meses. No tenemos prisa: mientras estemos negociando, raramente la entidad empezará el procedimiento judicial, y por tanto es tiempo que estamos ganando en el piso sin tener que pagar. Es posible que, antes de darnos una respuesta definitiva, nos pidan documentación complementaria (recibos para demostrar que estamos al día del pago del IBI y de los servicios o de la comunidad, o algún documento acreditativo de nuestros ingresos). Esto es una buena señal, y quiere decir que están estudiando seriamente nuestra propuesta.

En los casos de las daciones, suele ser un requisito que todos los pagos relativos a la vivienda estén al día y que no haya ninguna otra carga sobre el piso (por ejemplo, un usufructo o embargos como consecuencia de otras deudas impagadas). Pero lo más habitual es que no acepten nuestra propuesta de dación a la primera y en cambio nos presionen para que encontremos el dinero para pagar como sea, o bien que nos ofrezcan, tal y como ya se ha visto, una refinanciación o un préstamo personal que haría todavía más grande la pelota de la deuda, pero que a la entidad le permite disimular la morosidad en sus cuentas de resultados unos meses más. **Hay que aguantar, mantenerse firme, insistir.** Pero si por lo que fuera se acaba considerando la posibilidad de aceptar la propuesta, no debe caerse en la trampa de añadir avalistas: es posible que entre las propuestas que nos hagan se incluya una ligera mejora de las condiciones a cambio de aumentar las garantías y que nos digan: «Podríamos arreglar el descubierto actual y bajar la cuota un poco si añades a tu hijo como aval...». Ya hemos visto cómo un avalador queda atrapado en el préstamo de por vida, así que no lo vale: hipotecar a un ser querido puede quitarnos el sueño más que el hecho de quedar nosotros endeudados y sin casa. Por tanto, con calma y firmeza, explicamos a nuestro interlocutor que quizá no nos han entendido. Nuestra situación requiere una dación en pago, así que será mejor que vuelvan a valorarlo. Si es necesario, les volvemos a presentar la petición por escrito. Y nos vienen diciendo que es «imposible» demostramos que estamos bien informados, explicamos que nos hemos asesorado y que sabemos que, en otros casos, esta misma entidad ha hecho daciones. ¿Por qué en mi caso no

iba a ser posible? ¿Me están discriminando? En este momento también podemos utilizar los recursos de la Administración para reforzar nuestra petición; por ejemplo, adjuntando a nuestra petición un informe de servicios sociales donde se acredite que no tenemos recursos. O, en aquellos municipios o comunidades autónomas que dispongan de servicios de mediación con entidades financieras, pidiendo que se pongan en contacto con la central de nuestra entidad para apoyar nuestra solicitud. (Ver los detalles de estos servicios en «Recursos útiles» del libro Vidas Hipotecadas.)

En cualquier momento de la negociación es esencial que le demos la vuelta a la tortilla, que perdamos el miedo y que se lo hagamos notar a la entidad: hasta ahora los bancos se han hecho fuertes y han presionado para hacer firmar refinanciaciones, aprovechándose del estado de angustia y nerviosismo de las personas afectadas. Hay que hacerles entender que ya no tenemos miedo, que nos hemos dado cuenta de que con todo perdido (la casa, una deuda para toda la vida) ya no queda nada que perder. Que nos hemos informado y sabemos que, si ponemos todas nuestras cosas a nombre de otra persona y trabajamos en negro, no nos podrán embargar nada. Que nos quedaremos en la casa hasta el final y les costará mucho desahuciarlos. Que hasta ahora la hipoteca y el banco eran nuestra peor pesadilla, pero que quizá ahora seremos nosotros la peor pesadilla de la oficina y del banco. Y así seguiremos insistiendo tantas veces como haga falta. Si no nos hacen caso, quizá conviene subir el nivel y pedir acciones de apoyo en nuestra PAH más cercana. Con la experiencia de estos últimos tres años hemos constatado que cuando tenemos más capacidad de presión es cuando tocamos la imagen pública de las entidades. Así, una posible acción es situarse de forma pacífica pero constante a las puertas de la oficina y distribuir a los clientes que entran y salen de la entidad volantes donde explicamos lo que este banco está haciendo y cómo trata a sus clientes cuando estos tienen la mala suerte de pasar dificultades. Hay personas que incluso han hecho acampadas de varios días y así han conseguido que la central los convocara a una reunión para encontrar una solución.

Para los casos más extremos, en los que no nos quieren recibir o se nos trata mal, se puede recurrir a los medios de comunicación y denunciar el caso. También se pueden llevar a cabo acciones colectivas, juntándonos con otras personas afectadas por la misma entidad para forzar una negociación colectiva. No rendirse es la clave.

La posibilidad de alquilar el piso

También puedes leer [este post](#)

Si la dificultad económica que nos impide pagar la hipoteca es temporal y tenemos alguna alternativa de vivienda, por ejemplo familiar, a la que recurrir sin que sea un gran trastorno para nadie, alquilar el piso puede ser una opción que nos permita complementar la cuota que ya no podemos pagar. Ahora bien, si la insolvencia va para largo, o el alquiler que podríamos obtener no sería suficiente para llegar a la totalidad de la cuota hipotecaria, o si sencillamente carecemos de otro lugar al que ir, mejor no complicarnos más la vida. Otra eventual utilidad de alquilar el piso sería mantener la posesión una vez se produzca la subasta y el banco se convierta en el nuevo propietario. A principios de 2012 corrí como la pólvora un mensaje por Internet en que se afirmaba haber encontrado la gran solución para evitar los desahucios: alquilar el piso a alguien de confianza por una cantidad simbólica y con una duración indefinida, de manera que, cuando se produjera el cambio de propiedad, el banco tendría que respetar este contrato de alquiler. Esto no es exactamente así, pero hay una parte de verdad que en algunos casos puede ser útil.

A pesar de que algunas hipotecas tienen una cláusula abusiva según la cual estaría prohibido alquilar la vivienda, lo cierto es que el propietario puede efectivamente alquilar su piso cuando

quiera y a quien quiera. Ahora bien, si quiere que este contrato sea válido con un nuevo propietario tendrá que tener cuidado de que no haya indicios de fraude. Por ejemplo, poner el contrato a nombre de una persona muy cercana (como padres o hijos), hacerlo por una renta muy baja o por una duración indefinida, son señales de que aquel contrato se ha hecho para burlar la justicia,

y en consecuencia el juez podría anularlo. Idealmente, para que el contrato sea respetado tendría que haber sido firmado antes de dejar de pagar la hipoteca; que el inquilino pase a empadronarse en el piso y ponga los servicios (agua, luz, gas) a su nombre; que la renta sea por un importe razonable, cercano al precio de mercado; que exista algún tipo de recibo o transferencias bancarias para acreditar el pago de la renta y, aunque no es imprescindible, es aconsejable que el contrato se registre en la Cámara de la Propiedad (da más fuerza y seriedad al contrato, aunque genera unos gastos de registro y notariales). En caso de que el juez anule el contrato se puede iniciar otro procedimiento para defenderlo, y el solo hecho de abrir este procedimiento nos servirá para retrasar el desahucio. Aunque es poco probable, en caso de que el juez tenga la certeza de que el contrato de alquiler es ficticio y se ha realizado para cometer fraude, podríamos ser denunciados por alzamiento de bienes (artículo 257 del Código Penal). Sobre la duración de este contrato, la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) establece claramente que, en caso de ejecución hipotecaria, el nuevo propietario solo tendrá que respetar los primeros cinco años desde la firma del contrato. Transcurridos estos años, la persona arrendataria podría beneficiarse de una prórroga automática durante tres años más, pero únicamente en el caso de que el banco no notifique la finalización del contrato.

Cuidado con el código de buenas prácticas aprobado por el Gobierno

También podéis leer [este post](#)

En marzo de 2012, presionado por la alarma social que despertaron las miles de ejecuciones hipotecarias, el Gobierno aprobó un Real Decreto de «medidas urgentes de protección de los deudores hipotecarios sin recursos». Estas medidas incluían un código de buenas prácticas para las entidades financieras que despertó una fuerte expectativa, en la medida en que, cuando fue anunciado por el Gobierno, fue presentado como la posibilidad de acogerse a la dación en pago. Pero si leemos con detalle la versión final del decreto, resulta que muy poca gente se puede acoger a él, y la dación solo es la última de las posibilidades. Por ello, decimos: «¡Cuidado!». De entrada, el código es voluntario para las entidades, de manera que si nuestra entidad no lo ha firmado, ya quedamos excluidos. En el caso de que nuestra entidad lo haya firmado, solo nos podemos acoger a él si todos los miembros de nuestra unidad familiar están en paro; si la vivienda hipotecada es la única y la habitual; si no disponéis de ningún otro patrimonio y si la hipoteca se constituyó para acceder a esta vivienda (esto excluye a miles de autónomos que hipotecaron su vivienda para intentar salvar pequeñas empresas y puestos de trabajo); si la cuota hipotecaria resulta superior al 60 % de los ingresos de la unidad familiar; y, en caso de que haya avalistas, si estos carecen de bienes o patrimonio para hacer frente a la deuda (es decir, si tus avalistas tienen una vivienda en propiedad, ya no tienes derecho a acogerte al código).

Este conjunto de requisitos dejan a la mayor parte de la gente afectada excluida del código. Pero incluso quien se pueda acoger a este tiene que ir con mucho cuidado, porque la dación en pago no es la primera opción. El código establece que la entidad tendrá que hacer una oferta de refinanciación (con una serie de opciones, que incluyen la posibilidad de aumentar la hipoteca hasta cuarenta años), y solo en el caso de que la propuesta final suponga una cuota mensual de más del 60 % de los ingresos familiares, tendréis opción a una rebaja de la deuda o a la dación en pago. En conclusión, más bien parece que el código ha sido aprobado para limitar y reducir las daciones en pago, al tiempo que para forzar refinanciaciones que la propia gente afectada no desea. De hecho,

ha sido significativo que a partir de la aprobación del decreto en pocas semanas la mayoría de las entidades se hayan apresurado a firmar y adherirse a este código voluntario. A finales de marzo de 2012 la PAH denunciaba que las entidades estaban utilizando el Real Decreto como excusa para frenar negociaciones abiertas. Así, daciones en pago que hasta esa fecha eran posibles, quedaban congeladas con la excusa de no cumplir los restrictivos requisitos del código de buenas prácticas. Por tanto, recordemos el primero de los consejos: **decidir qué solución queremos para nosotros y hacernos respetar.**

Recursos útiles

Documento de solicitud de la dación en pago y el alquiler del piso. Es un modelo muy sencillo, que os podéis descargar de la web de la PAH (www.afectadosporlahipoteca.com). Solo tenéis que completar vuestros datos, personalizar las peticiones (dejad la solicitud de dación y alquiler, o en caso de que solo queráis dación, borrad la petición de alquiler asequible), hacer dos copias y llevarlas a vuestra oficina bancaria: una para que la tramiten a la central, la otra para que os la sellen. Aunque tener una copia sellada no sirve para nada ante un juez, como clientes tenéis todo el derecho a exigirla. También podéis hacer una tercera copia y, por correo certificado, hacerla llegar al servicio de gestión de la morosidad de la central de vuestra entidad.

Ayudas de la Administración.

En cuanto tengáis dificultades económicas severas que comprometan los mínimos vitales (vivienda, alimentación, servicios básicos, escuela de los niños), dirigíos a los servicios sociales municipales y a las oficinas de vivienda de vuestra comunidad autónoma. Hay diversas ayudas que seguramente no os resuelvan el problema, pero que os ayudarán de forma parcial. Por desgracia, con la gestión de la crisis que están llevando a cabo las actuales administraciones, estas ayudas, que ya eran insuficientes, están sufriendo recortes. Por eso tenéis que dirigiros directamente a los servicios sociales y averiguar cuáles son las ayudas vigentes.

Servicios institucionales de mediación.

Como ya se ha explicado, a partir de la primera experiencia de mediación impulsada por la Generalitat de Cataluña, conocida como Ofideute, distintas comunidades autónomas y ayuntamientos (Terrassa, Sabadell o Logroño, entre otros) han impulsado servicios de mediación entre las personas afectadas y las entidades financieras. Solo actúan en casos de vivienda habitual y recomiendan que las personas se pongan en contacto con ellos lo antes posible, tan pronto como empiezan las dificultades de pago. Estos servicios se limitan a interceder sobre la base de la «buena voluntad», y por tanto no pueden garantizar ningún resultado, sea cual sea la situación de la persona afectada. Recordad: cuando os dirigáis a ellos, expresad claramente cuál es vuestra demanda, para evitar que la mediación pueda convertirse en una estrategia que el banco utilice para convencerlos de hacer una refinanciación que no deseáis. La experiencia de la PAH nos dice que aquellos casos que más ayuda necesitan (menos capacidad económica, procedimiento judicial más avanzado) son los que más difícilmente resolverá un servicio institucional de mediación. En cualquier caso, siempre es útil utilizarlo como un mecanismo más de presión en nuestra negociación. Para contactar con él, preguntad en vuestro Ayuntamiento y comunidad autónoma si disponen de algún servicio de mediación.

Reclamación ante la entidad y el Banco de España.

Todas las entidades disponen de la figura del defensor del cliente, y todo cliente que considere que ha recibido un trato injusto puede enviar una queja por escrito. Cuando esta queja se admite a trámite, el defensor ha de pedir a las dos partes tanta documentación como sea necesaria para finalmente dictar una resolución en un plazo máximo de dos meses. Esta resolución tiene que ser notifi-

cada por escrito tanto al cliente como a la entidad. Igualmente, el Banco de España dispone de un servicio de reclamaciones donde se pueden denunciar malas prácticas bancarias. Un requisito para utilizarlo es haber utilizado antes la vía del defensor del cliente de la entidad. La reclamación se tiene que hacer por escrito mediante un formulario oficial que podéis encontrar en su web: www.bde.es. En ambos casos, difícilmente desembocará en la resolución de nuestro proceso, pero como mínimo servirá como una herramienta más de presión, y si lo hacen todas las personas afectadas, lograremos una acción colectiva que deje claro a las entidades y al Banco de España que la población considera que sus prácticas quizá sean legales, pero son injustas, inmorales e ilegítimas.

Fase 2: Inmersos en el proceso. Consejos

Esta es la fase en la que la entidad inicia el procedimiento para reclamar la deuda impagada. Puede empezar desde el mismo momento en que se deja de pagar, ya que se produce un incumplimiento del contrato. Normalmente, las entidades esperan como mínimo tres meses antes de comenzar el procedimiento formal, pero hay que saber que con solo un impago ya se puede iniciar. Un problema añadido de la legislación española es lo que se conoce como «vencimiento anticipado»: a partir del momento en que se produce el impago, la entidad puede reclamarnos no solo las cuotas impagadas más los intereses de demora acumulados, sino todo el préstamo pendiente de pago. Nuestro interlocutor durante esta fase seguirá siendo la entidad financiera, ya que, a pesar de que intervenga un juez o un notario, el procedimiento está pensado de manera que nosotros no podamos alegar nada. ¿Cuál es nuestro objetivo? Alargar tanto como sea posible el procedimiento, por un doble motivo: primero, porque, vaya como vaya, será tiempo que ganamos estando en el piso; y segundo, porque cuanto más lo alargamos, más tiempo tendremos para intentar forzar una negociación. Pensad que por más avanzado que esté el procedimiento, la entidad siempre puede detenerlo y llegar a un acuerdo con vosotros, así que no dejéis de negociar.

A. Vía judicial

Esta vía se inicia cuando recibís un burofax en vuestra casa (la casa hipotecada) donde se os informa de la cantidad que debéis y se os reclama el pago. Como se trata de un burofax, funcionará

como una carta certificada: la llevará el cartero a vuestra casa y os pedirá que firméis el recibo. Aunque no abráis la puerta al cartero o no firméis, el procedimiento seguirá adelante, así que es mejor recoger el burofax para estar informados y reaccionar cuanto antes. Si en este momento no pagáis las cuotas pendientes más los intereses generados, el banco presentará una demanda al juzgado y todas las personas que consten como titulares del préstamo recibirán la notificación de inicio del procedimiento de ejecución judicial. Es lo que popularmente se conoce como «el tocho», ya que se trata de una cantidad importante de papeles (la demanda, más la fotocopia del contrato de la hipoteca y el acta notarial donde se especifican las cuotas impagadas más los intereses de demora y las costas judiciales generados). De nuevo, hay que saber que aunque no recogiéramos esta demanda cuando nos llega por correo, el procedimiento sigue adelante. Con esta notificación, el juzgado nos dará diez días para pagar. Si no podemos pagar, se fijará la fecha de subasta de la vivienda hipotecada. Esta fecha será notificada a todas las personas titulares del préstamo como mínimo con veinte días de antelación, y también se publicará en los tableros del juzgado para permitir que otras personas interesadas puedan participar en la subasta.

Durante todo el procedimiento, y hasta el día y la hora de la subasta, hay una única manera de detenerlo (válida solo para los casos de vivienda habitual): pagar la totalidad de lo que debíamos en el momento en que nos pusieron la demanda, más los intereses de demora y las costas judiciales, pero ahorrándonos por el momento la totalidad de la deuda hipotecaria. Claro que, en el actual

contexto de crisis, quien deja de pagar es porque no puede, y si no podía al principio, difícilmente podrá más adelante, cuando a la deuda se le hayan sumado los intereses. La ley no prevé la posibilidad de presentar ningún recurso, solo lo que se llaman «causas de oposición», en el caso improbable que se hayan producido defectos formales en el procedimiento o errores en el cálculo de la cantidad reclamada.

El día fijado, la vivienda saldrá a subasta por el valor de tasación que consta en el contrato hipotecario (que habitualmente coincide con la tasación inicial, aunque podría ser diferente). En teoría, la ley permite que cualquier persona pueda participar, previa consignación de un depósito equivalente al 30 % del precio, y que el mejor postor pueda adjudicarse la vivienda siempre que supere el 70 % del valor de subasta. Pero en la práctica, con la crisis, casi todas las subastas quedan desiertas, y en este caso el banco tiene veinte días para comunicar al juzgado si se adjudica la vivienda por el 100 % de la deuda o por el 60 % del valor de tasación. Y por la experiencia que relata este libro, ya sabéis que el banco suele aprovechar esta oportunidad. En muy pocos casos, el 60 % del valor de tasación resulta ser igual o superior a la deuda, y por tanto la persona deudora queda liberada de la deuda, e incluso, si es superior, puede percibir la diferencia. Pero en la mayoría de las hipotecas, firmadas en plena burbuja y que no habían amortizado prácticamente capital, el 60 % supone dejar a la persona con una deuda considerable de por vida. A pesar de la indefensión general que provoca este procedimiento, según el cual por ley se nos impide explicar nuestra situación personal, hay un pequeño consuelo para aquellas personas que estaban sufriendo el acoso de las empresas de cobro de morosos. Una vez se inicia el procedimiento judicial, al menos se dejan de sufrir las «técnicas» de reclamación de la deuda.

Consejos

Solicitar justicia legal gratuita

(Podéis consultar [aquí](#) el documento para solicitarla)

El artículo 119 de la Constitución española reconoce el derecho a acceder a la justicia gratuita. La ley de 1996 que regula el procedimiento para acceder a la justicia gratuita reconoce este derecho a todos los ciudadanos que no pueden pagarse la asistencia jurídica siempre que los ingresos por unidad familiar no superen el doble del IPREM vigente (en 2012, el IPREM es de 7.455,14 euros anuales). La justicia gratuita, es decir, abogado y procurador de oficio, se puede solicitar en cualquier momento del procedimiento, y nos sirve para distintas cosas. En primer lugar, para personarnos y por tanto asegurarnos de que recibimos toda la información y tenemos oportunidad de presentar escritos. En segundo lugar, para ganar tiempo, ya que en el momento de solicitarla se detienen las actuaciones hasta que tenga mos respuesta y sepamos si nos la han concedido. En tercer lugar, para evitar que nos cobren las costas judiciales al menos durante el tiempo en que nuestras condiciones económicas no mejoren; se entiende que si se accede a la justicia gratuita por el procedimiento de ejecución también se carece de dinero para pagar las costas judiciales.

Una desventaja de los abogados de oficio respecto a los privados es que no podemos escoger quién nos representa. Y por tanto, como en cualquier otra profesión, nos puede tocar alguien que se lo tome muy seriamente, que nos preste atención y que esté dispuesto a escuchar nuestras propuestas, o podemos tener la mala suerte de que nos toque alguien poco competente o, peor todavía, poco motivado y resignado, convencido de que «no hay nada que hacer». Si el abogado ni siquiera os informa, o pensáis que actúa en contra de vuestros intereses, podéis intentar pedir un cambio en el colegio de abogados correspondiente.

Mantener la negociación con la entidad financiera

Tal como ya se ha dicho, nuestra única oportunidad de detener el procedimiento es convencer a la entidad financiera para llegar a un acuerdo extrajudicial. Para hacerlo podemos seguir utilizando

todos los consejos explicados en la fase anterior, tanto en lo que respecta a las técnicas de negociación como acudiendo a los servicios sociales, si no se había hecho ya, y a los otros servicios de la Administración, como los de mediación.

Detener o asistir a la propia subasta

Hay que saber que, al contrario de lo que mucha gente piensa, la subasta no es ningún momento solemne: se trata de un mero trámite en el que ni siquiera interviene el juez. El secretario judicial pregunta en el pasillo si hay algún postor; si no hay ninguno, hace un escrito que entrega al procurador del banco, y si está a la persona que sufre la ejecución. Tanto si tenéis abogado como si no, tenéis derecho a asistir a la subasta de vuestro piso. No podréis hacer nada, pero al menos conseguiréis que los funcionarios que ejecutan estas subastas cada día de forma rutinaria sean un poco más conscientes de que detrás de este «trámite» hay vidas que se hunden. Si lo consideráis oportuno, también podéis intentar detener la subasta por medio de una acción colectiva que inunde los juzgados e impida la actividad judicial, pero es difícil de realizar (los juzgados tienen presencia policial) y solo os servirá para ganar un poco de tiempo. En cualquier caso, si vais a vuestra propia subasta y, una vez realizada, el funcionario os pide que firméis el acta de la subasta en que dice que el banco se puede adjudicar la vivienda por el 60 %, negaos a hacerlo. No tenéis por qué validar una injusticia con vuestra firma, y el hecho de que firméis o no, no cambia nada.

Recursos útiles

- Solicitud de justicia gratuita.

Podéis pedirla en los juzgados o en los Servicios de Orientación Jurídica (SOJ) del colegio de abogados que os corresponda (podéis buscarlo en www.justicia-gratuita.es/pjg/home.do).

Os pedirán una cantidad considerable de documentación para acreditar vuestros ingresos.

- Recurso en caso de denegación de la justicia gratuita.

Si os deniegan la justicia gratuita podéis presentar un recurso en el plazo de cinco días a partir del momento en que os han notificado la negativa. Es habitual que, por una interpretación demasiado restrictiva, que solo se fija en si vuestros ingresos superan el doble del IPREM, os la denieguen en un primer momento. Pero vale la pena presentar el recurso, ya que en este caso conseguiréis que estudien con más detenimiento vuestro caso y valoren todas las circunstancias (si tenéis personas a vuestro cargo, otros gastos, etcétera). Para hacerlo, podéis utilizar el modelo disponible [aquí](#)

- Defensores del Pueblo autonómico y estatal.

En caso de que recibáis un trato inadecuado por parte de alguna de las administraciones (servicios sociales, justicia gratuita o, por ejemplo, de los funcionarios de los juzgados, que no os den acceso a la información de vuestro expediente u os intenten convencer de que no pidáis la justicia gratuita), presentad una queja ante el Defensor del Pueblo, tanto el autonómico como el estatal. Para más información, podéis consultar la web del Defensor del Pueblo estatal:

www.defensordelpueblo.es

- Todos los recursos de la fase anterior.

Precisamente porque el procedimiento judicial no nos deja ningún margen de actuación y nuestro objetivo es el de seguir negociando con la entidad bancaria, las técnicas de negociación y los recursos como el escrito de petición de dación en pago, las ayudas de la Administración, los servicios de mediación

y las quejas ante el defensor del cliente o el Banco de España siguen siendo recursos útiles en esta fase.

B. Vía extrajudicial

Si bien la vía judicial es la más utilizada por las entidades a la hora de realizar una ejecución hipotecaria, a finales de 2011 la Plataforma de Afectados por la Hipoteca denunciaba que había empezado a recibir casos de personas a las que las entidades reclamaban el impago de la hipoteca por medio de una vía hasta entonces desconocida: el procedimiento extrajudicial. En realidad, casi todos los contratos hipotecarios contienen esta posibilidad en la escritura pública, de manera que el banco puede decidir si ejecutar la hipoteca por vía judicial o extrajudicial. Si bien la vía judicial ya ha sido ampliamente denunciada por injusta y expeditiva, la vía extrajudicial la supera. En primer lugar, porque es más rápida (se puede resolver en tres meses). En segundo lugar, porque se ejecuta ante notario y, por tanto, la persona afectada ni siquiera tiene derecho a la justicia gratuita, quedando en absoluta indefensión. En tercer lugar, porque hasta ahora se había desarrollado con un sistema de tres subastas que, si quedan desiertas, permite a la entidad adjudicarse la vivienda sin un tipo mínimo. Es decir, a partir de un euro. En la primera subasta, la vivienda sale por el 100 % del valor de tasación; en la segunda, por el 75 %, y en la tercera, sin mínimo fijado. Igual que en las subastas judiciales, con la crisis todas las subastas extrajudiciales quedan desiertas, así que permiten a las entidades adjudicarse el piso por el importe que les parezca oportuno, y la persona deudora debe cargar con la diferencia que no quede cubierta por este importe.

Afortunadamente, una vez más la movilización de las personas afectadas ha permitido no solo visibilizar este procedimiento ante el desconocimiento y la inacción de las administraciones públicas, sino también empezar a provocar reacciones. Primero se llevaron a cabo algunas concentraciones ciudadanas ante las notarías que hacían estas subastas; después, la PAH solicitó una reunión con el decano del Colegio de Notarios de Cataluña y consiguió que el propio Colegio recomendara a todos los notarios catalanes aplicar por analogía el tipo mínimo fijado en la vía judicial, es decir, en ese momento el 60 %. El presidente del Consejo, Manuel López Paradiñas, consideraba «imprescindible que los notarios ofrecieran a los ciudadanos las mismas garantías que tendrían ante un juez». Además, en el mismo comunicado el máximo órgano de gobierno de los notarios solicitaba al ministro de Justicia, Alberto Ruiz Gallardón, un cambio urgente de la regulación hipotecaria extrajudicial para garantizar los derechos de los consumidores. Finalmente, el Real Decreto Ley del 9 de marzo de 2012 modifica el procedimiento extrajudicial y, en casos de vivienda habitual, lo equipara a la vía judicial, reduciendo la subasta a una y fijando el tipo mínimo al 60 %. No obstante, persiste el problema de que se trata de un procedimiento más rápido y con menos garantías para el deudor, y se mantiene el problema sustancial: la adjudicación por el 60 %, igual que en la vía judicial, supone dejar a las personas endeudadas de por vida. Y, por tanto, se mantiene la necesidad de la presión social para conseguir un cambio de regulación que permita la segunda oportunidad. Pero en muy poco tiempo se ha conseguido que, de un 0 %, el tipo mínimo de la adjudicación extrajudicial haya pasado al 60 % del valor de tasación. La movilización funciona.

El caso de D. Lozano-Viladecans

D. Lozano contactó con la PAH cuando faltaba poco para que se produjera la tercera subasta en el marco de un procedimiento de ejecución extrajudicial. La PAH se puso en contacto con Banesto para intentar negociar una salida justa, pero el representante de la entidad dejó claro que se aprovecharían del sistema actual y se adjudicarían la vivienda por un precio bajo. También se hizo

un llamamiento al notario, que se desentendió de su responsabilidad y se limitó a repetir que aplicaría la ley tal como es, permitiendo la adjudicación sin ningún valor mínimo.

El día de la subasta, el 26 de enero de 2012, una veintena de personas, miembros de la PAH, acompañaron a la afectada a la notaría. A pesar de las interpelaciones al notario, este permitió que Banesto se adjudicara la vivienda por el 35 % del valor de tasación. Pero ni la afectada ni la PAH se dieron por vencidas, y llevaron su denuncia a los medios de comunicación y al Colegio de Notarios de Cataluña. Finalmente, ante la alarma social que se estaba generando, Banesto se puso en contacto con la PAH y aceptó la condonación de la deuda como mínimo hasta llegar al 60 % del valor de tasación.

Consejos

Si habéis dejado de pagar la hipoteca y alguien que dice ser de una notaría os llama a la puerta de casa, no abráis ni recojáis ningún papel. La única manera de evitar la vía extrajudicial es no recogiendo la notificación notarial que os llevan a casa. En este caso, la ley dice que el banco tendrá que ir por la vía judicial ordinaria. En cambio, si la recogéis, ya no habrá manera de detener el procedimiento. Recordad que, a pesar de que la adjudicación por vía notarial sea más rápida que la judicial, el notario no puede ejecutar la deuda ni desahuciaros. Para hacer esto, la entidad tendrá que recurrir igualmente a la vía judicial, y en este caso podéis seguir los consejos previstos para la tercera fase.

Fase 3: Una vez subastado el piso.

Como ya hemos comentado, una vez se produce la subasta, en el actual contexto de crisis, en que las subastas quedan vacías, tenemos un doble problema: la deuda restante y la amenaza de desahucio.

Aunque es cierto que el piso ya no es nuestro y por tanto tenemos menos margen de maniobra, sigue siendo vigente uno de los principales consejos: calma, mucha calma, porque el mundo no se termina aquí. De hecho, las diferentes PAH del Estado han logrado varias condonaciones de deuda posteriores a la subasta, y se han detenido decenas de desahucios. La clave es no rendirse. Otra aclaración importante es que la realización de la subasta no implica el desalojo automático ni tampoco el embargo de la nómina y otros bienes. Para que estas dos cosas sucedan, el banco tendrá que pedir al juez que dé la orden, y vosotros tendréis que ser notificados con suficiente tiempo de antelación.

En lo que respecta a la deuda restante (la que no ha quedado cubierta por el precio de adjudicación en la subasta, más los intereses y las costas judiciales), hay entidades que no la ejecutan inmediatamente. Pero no os confiéis. Según la ley, las deudas hipotecarias prescriben a los veinte años, y las deudas personales a los quince. El problema es que cada vez que el acreedor realiza una

acción para reclamar el pago de esta deuda, empieza de nuevo el plazo. Por eso, en la práctica, estamos hablando de deudas eternas.

Además, en la medida en que también genera nuevos intereses, la deuda va creciendo. Ahora bien, no os lo pueden embargar todo: hay un [mínimo inembargable](#) fijado por ley. Por desgracia, también hay que tener en cuenta que el embargo no es la única consecuencia negativa de la deuda: nuestro nombre saldrá en los registros de morosidad y esto nos puede impedir muchas actividades o alterar y dificultar el día a día: comprar una lavadora a plazos, contratar una línea telefónica, acceder a un piso de protección oficial, o incluso conseguir según qué trabajo.

En lo concerniente al desahucio, es muy importante saber, para nuestra tranquilidad, que no puede suceder de un día para otro. No pueden aparecer policías por sorpresa en nuestra casa. La ley

protege la inviolabilidad del domicilio, y sacar a alguien de su domicilio solo se puede hacer respetando unas mínimas garantías. Entre estas, a la persona desahuciada se le tiene que notificar el día y la hora del desahucio con un mínimo de un mes de antelación. Pero, aunque no haya un plazo determinado, teniendo en cuenta el colapso de los juzgados, entre la subasta y el desahucio, suelen pasar entre seis y doce meses, a veces incluso más. Una vez llega la fecha, hay distintos recursos que nos pueden ayudar a posponerlo todavía más tiempo. (Ver los consejos.) Un problema añadido: los impuestos que reclaman después de una subasta o una dación. Como si no fuera bastante duro sufrir una subasta o una dación, poco después descubrimos que todavía no ha terminado la pesadilla. El sistema es tan perverso que no distingue ninguna situación, y aunque hayamos perdido el piso por un estado de quiebra económica, os pueden reclamar como mínimo dos impuestos: la plusvalía municipal y el IRPF en la declaración anual. La plusvalía es un impuesto sobre el incremento de valor en los terrenos de naturaleza urbana (IVTNU), y la cobra el Ayuntamiento. La plusvalía municipal la paga el vendedor de una compraventa normal. Y en el caso de la dación, el que da la vivienda en pago de la deuda o la pierde en subasta es quien tiene que pagar la plusvalía. El importe depende de los años desde la anterior venta y de unas tablas de la ley de bases de régimen local. Se tiene que pagar en treinta días hábiles, desde la escritura o la adjudicación después de la subasta. Fruto de la presión social que se está ejerciendo, algunos ayuntamientos (como los de Sant Feliu de Llobregat en Cataluña, Torrejón en Madrid o Logroño en La Rioja) e incluso en provincias enteras como Vizcaya están eximiendo a las personas afectadas por las ejecuciones, así como en los casos en que se consigue la dación en pago.

Y es que el único responsable del cobro de la plusvalía es el Ayuntamiento; por tanto si vuestro Ayuntamiento todavía cobra este impuesto, hablad con los grupos municipales y presionad para que eliminen el cobro de la plusvalía en casos de dación o adjudicación por subasta. ([Documento aquí](#))

Por otro lado, existen las plusvalías de la operación de venta, que son las ganancias patrimoniales que tiene un propietario cuando vende un inmueble y tributan en el IRPF, en la renta anual. Hoy en día, Hacienda considera la dación como si se tratara de una venta. Y si añadimos que muchas hipotecas se concedieron al 100 % o al 120 % del valor de tasación, y que cuando llega el momento de concretar la dación la deuda se puede haber incrementado bastante por los intereses de demora, ante Hacienda podría parecer que hemos obtenido una ganancia, al dar la vivienda por un valor superior al que nos costó.

Por último, fiscalmente una dación es más cara que una ejecución. Las daciones tiene que pagar el impuesto de transmisiones patrimoniales dos veces: el deudor lo tiene que pagar cuando realiza la dación al acreedor, y el acreedor lo tiene que pagar cuando vende el inmueble. En cambio, las ejecuciones solo tributan una vez sobre la base del valor de adjudicación. Y se benefician de la posibilidad del «remate», es decir, la opción que tiene el banco de disponer de un tiempo para pasar la adjudicación a un tercero, de modo que paga el impuesto una sola vez. El impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados depende de las comunidades autónomas. Eventualmente, también existe el riesgo de que te sigan cobrando el impuesto de bienes inmuebles (IBI) o los gastos de comunidad, o incluso puede suceder que se te impida acceder a según qué ayudas públicas por constar como propietario, ya que hay muchas entidades que tardan bastante tiempo en registrar el cambio de propiedad para evitar el pago de impuestos. En estos casos hay que conseguir una resolución del juzgado en la que conste que vuestra vivienda ha sido adjudicada a otro. Lo podéis hacer por medio de vuestro abogado o yendo directamente al juzgado con el DNI. Cuando tengáis el documento, haced llegar una copia al ente con quien tenéis el problema (el Ayuntamiento, en el

caso del IBI; la comunidad de propietarios, si se trata de los gastos comunes). También podéis denunciar a la entidad ante Hacienda por posible evasión fiscal.

Consejos

Solicitar justicia legal gratuita

Si no la habíais pedido en la fase anterior, la podéis pedir ahora. Si algún trabajador del juzgado os quiere convencer de que no pidáis la justicia gratuita porque «a estas alturas ya no hay nada a hacer y sería inútil», ignoradlo. Se trata de un derecho constitucional y nadie os lo puede negar. Además, esta fase, igual que la anterior, sirve para pedir que se detenga el procedimiento hasta que se resuelva vuestra petición y, por tanto, os permite ganar tiempo, así como presentar recursos para pedir aplazamientos del desahucio.

Presentad

recursos

Entre los profesionales del mundo jurídico (abogados, jueces y secretarios judiciales) hay muchos que están bastante resignados y, ante la dureza del procedimiento hipotecario actual, creen que no merece la pena hacer nada. Por tanto, quizá os encontréis un abogado de oficio que os dice que no sirve de nada presentar ningún recurso, o un secretario judicial que os dice que no hay nada que hacer. Insistid: no solo porque tenéis todo el derecho del mundo, sino porque siempre puede hacerse alguna cosa. Como mínimo, ganar tiempo para seguir negociando con la entidad. Así, es habitual lograr suspender al menos una vez el desahucio gracias a un recurso (la ley prevé esta posibilidad), pero muchas veces, si el juez que nos ha tocado tiene un mínimo de sensibilidad, la suspensión puede repetirse una segunda e incluso una tercera vez. También en el caso de la ejecución de la deuda y la petición de la entidad para que el juez dé orden de embargo, puede ponerse un recurso solicitando a este que impida esta ejecución porque el valor real de la vivienda subastada era muy superior al valor de la adjudicación. Como se ha explicado en el apartado anterior, cada vez más jueces son receptivos a estos argumentos.

Exigid la condonación de la deuda

Una vez subastada la vivienda, ya no es posible la dación en pago, precisamente porque no tenéis una vivienda para dar (dación) a cambio de la deuda. Pero en la medida en que la deuda final solo depende del derecho y la voluntad de vuestro acreedor (la entidad financiera), este puede liberaros de este compromiso siempre que quiera a través de una condonación. Por tanto, no lancéis la toalla y seguid presionando a vuestra entidad. La PAH ha logrado [diversas condonaciones](#), así que es perfectamente posible. Por otro lado, la PAH, conjuntamente con otras entidades, sigue trabajando para conseguir la regulación de la dación en pago con efectos retroactivos: sumaos a estas movilizaciones; cuantos más seamos, más posibilidades tendremos de lograrlo.

Hacer frente al embargo

Mientras no se consigue la dación retroactiva o la condonación concreta de vuestra deuda, os pueden embargar, pero no del todo. Aseguraos de que os aplican la última reforma de julio de 2011 y que no os embargan más de la cuenta: no os pueden tocar los primeros 962 euros del sueldo, y si tenéis personas a vuestro cargo, el mínimo inembargable puede alcanzar los 1.347 euros. A partir de estas cantidades hay una [tabla progresiva de embargo](#). Si no os respetan este mínimo, id al juzgado a protestar y poned una queja en el Instituto Nacional de la Seguridad Social (INSS). Lo mismo se puede aplicar a los avalistas, que también responden de la deuda con sus bienes presentes y futuros, incluidos el patrimonio y los salarios. Tanto a vosotros como a vuestros avalistas os pueden embargar no solo la nómina, sino cualquier

propiedad a vuestro nombre y vuestras cuentas corrientes. Las propiedades no se pueden cambiar de nombre una vez iniciado el procedimiento, ya que se consideraría un alzamiento de bienes (un fraude). En cuanto a las cuentas corrientes, una vez que os ingresen la nómina con la retención proporcional del embargo ya hecho, retirad todo el dinero del banco. Si se queda allí unos días pueden considerar que deja de ser la nómina inembargable para convertirse en un bien embargable.

Acudid a los servicios sociales

Aunque en unos municipios funciona mucho mejor que en otros, en general acudir a los servicios sociales en esta fase os puede servir por dos razones. Por un lado, pueden ayudaros a pedir la suspensión temporal del desahucio al juez. No es lo mismo que lo pidáis solo vosotros a que lo soliciten desde el Ayuntamiento, alegando que todavía no han encontrado un alojamiento alternativo pero que lo están buscando. Si no os quisieran hacer esta carta, como mínimo el documento acreditativo de que estáis haciendo estos trámites con ellos ya puede servir para dar un motivo de aplazamiento al juez. Por otro lado, el Ayuntamiento os puede ayudar a presionar a la entidad para que os deje permanecer en la que era vuestra vivienda en régimen de alquiler asequible. Y si no se consigue, el municipio está obligado a realojaros de algún modo en un lugar adecuado para vosotros y vuestra familia. Es posible que de entrada os digan que no tienen pisos públicos, pero insistid: si no tenéis recursos para acceder a otra vivienda, están obligados a evitar que os quedéis en la calle. En el peor de los casos, os ofrecerán una pensión temporal. Una advertencia: aunque solo se haya producido en algunos casos puntuales, conviene saber que alguna vez los servicios sociales han amenazado con quitar la custodia de hijos menores en caso de que se produjera el desahucio y la familia no tuviera una alternativa de vivienda estable. Si os pasara, no os asustéis y acudid rápidamente a denunciarlo a los medios de comunicación y al Defensor del Pueblo, y proponed a la PAH más cercana o a otros grupos de apoyo que os ayuden a desarrollar acciones de denuncia y visibilización del caso. También podéis empadronaros en el domicilio de algún familiar o amigo para que conste un domicilio fijo.

Resistencia al desahucio

Una vez agotados los intentos de negociación con la entidad y la vías administrativas y judiciales para retrasar el desahucio y/o conseguir una vivienda social asequible, si llega la fecha del desahucio y no hay indicios de que vaya a producirse una solución satisfactoria, podemos resistir al desahucio como una manera de posponerlo. La PAH tiene un [protocolo detallado](#) que permite detener desahucios de manera pacífica. Como, por desgracia, se producen decenas de desahucios cada día, las comisiones judiciales encargadas de realizarlos los tienen por una práctica rutinaria. Esto hace que, por regla general, ante una primera orden de desahucio no prevean dispositivos especiales, y simplemente se desplace hasta la vivienda en cuestión un secretario judicial, un procurador del banco y, como mucho, también una patrulla policial. Ante este escenario, resulta relativamente sencillo detener un desahucio. Basta con un grupo de personas que, de manera pacífica pero contundente, nos situemos delante de la puerta e impidamos el acceso a la comisión judicial. No es función del secretario judicial utilizar la fuerza física, y además, para que esta se emplee, tiene que existir una orden expresa del juez, aparte de la de lanzamiento. En consecuencia, lo más habitual es que, frente la concentración, la comisión judicial decida suspender el desahucio; al regresar al juzgado, ha de comunicar al juez la imposibilidad de llevarlo a cabo, y este ha de fijar una nueva fecha que a su vez tiene que ser notificada a la persona o personas afectadas. Una vez logrado el aplazamiento (que suele ser de entre uno y cuatro meses, aunque en ocasiones ha sido de solo dos semanas), no hemos terminado; al contrario: ahora es cuando más se tiene que presionar. El mismo día de la suspensión, desde la PAH habitualmente aprovechamos que hay decenas de personas concentradas para (una vez tenemos la certeza de que la acción se ha

suspendido) salir en manifestación hacia el Ayuntamiento o el distrito: utilizamos la presión popular, la visibilidad que nos ha dado detener el desahucio y los medios de comunicación que nos puedan acompañar, para exigir que algún responsable municipal nos reciba y asuma compromisos respecto a ese caso en concreto y, si puede ser, en general que abra un canal de comunicación/intervención para otros casos similares. Más allá de la Administración local, también se pueden plantear cuestiones a la autonómica, y por descontado se pueden llevar a cabo distintas acciones de presión a la entidad financiera. Finalmente, si por lo que fuera no conseguimos detener el desahucio, o no nos vemos con ánimo para hacerle frente, pero no disponemos de ningún lugar al que ir, queda la posibilidad de reocupar la vivienda. Esta es una acción que cada día llevan a cabo más personas, no solo como una forma de tener vivienda, sino como una forma de denuncia pública del poco sentido que tiene dejar a familias sin recursos en la calle mientras los bancos acumulan pisos vacíos para especular con ellos en el futuro. Evidentemente, esta acción puede implicar riesgos legales, incluso de tipo penal.

Pero lo que pasa en casi todos los casos es que se inicia un procedimiento nuevo que, meses más tarde (e incluso más de un año después), acaba con un nuevo desahucio. El tiempo que ganamos dentro de la vivienda nos da un hogar y nos permite tener una carta más de presión sobre la entidad: podemos irnos voluntariamente de la vivienda si nos condonan la deuda ilegítima. Por otro lado, en algunos casos los jueces están dando muestras de entender la realidad social que hay detrás de estas ocupaciones, como en el caso de la sentencia que archivó el procedimiento penal del que se conoce como «Edificio 150», de Barcelona, en el que el juez no solo archivó, sino que en el redactado de la sentencia también reprobó el mal comportamiento de la entidad financiera propietaria del edificio.

Recursos útiles

[Documento sobre la cantidad inembargable de la nómina.](#)

Este documento es útil para realizar el cálculo de qué parte de los ingresos familiares os podrían embargar a partir del mínimo inembargable.

Escrito de solicitud de condonación de la deuda dirigida a la entidad financiera.

Escrito para pedir que no se ejecute la deuda (el escrito para [presentar en el banco](#) y el escrito para [presentar en juzgados](#)). El modelo disponible en la web de la PAH recoge las sentencias favorables que se han producido hasta ahora, invitando al juez a interpretar la ley como lo están haciendo muchas de estas sentencias.

[Recurso para pedir el aplazamiento del desahucio.](#)

Tanto este recurso como el anterior lo tiene que presentar vuestro abogado de oficio. Si no tenéis abogado de oficio o si, por lo que sea, este se niega a hacerlo, id al juzgado e insistid hasta que os acepten el escrito. Si quieren, lo pueden coger.

Obra social la PAH.

En el caso de que finalmente no podáis evitar el desahucio, la Administración no os ofrezca un realojamiento digno y os planteáis la posibilidad de reocupar la vivienda, poneos en contacto con la PAH más cercana.

Recapitulando: por muy complicada que sea vuestra situación, por muy avanzado que esté el proceso, recordad esta lección básica que nosotros hemos aprendido a partir de nuestra experiencia de más de tres años: cuando parece que todo está perdido, todo está por ganar. **Decenas de casos que parecían imposibles de resolver se han ganado con la perseverancia y la solidaridad de centenares**

de personas que se están movilizando permanentemente por medio de las diferentes Plataformas de Afectados por la Hipoteca.

[Cómo contactar con la PAH](#)

