

cuatro pasos seguros para librarse de la hipoteca y ganar al banco

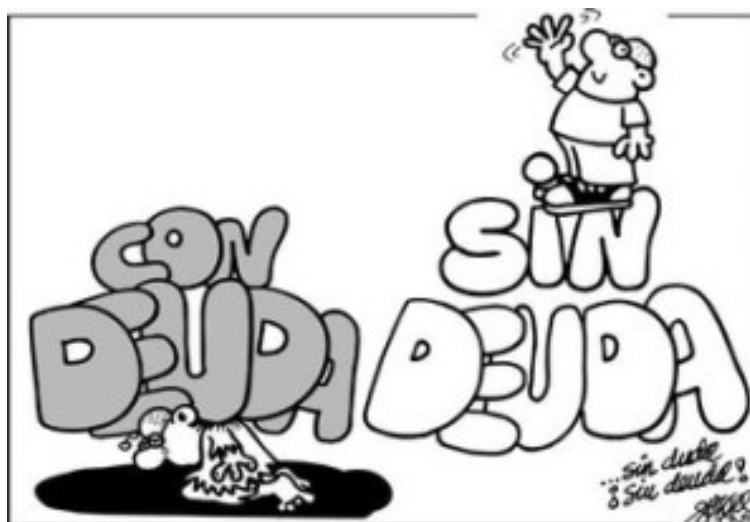
[Empoderamiento es esfuerzo personal para defender sus derechos]

[Sólo así su esfuerzo se sumará al de los demás]

[Cualquier otra cosa es beneficencia...]

PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA

1. ¿sabe realmente qué hizo cuando firmó el crédito con garantía hipotecaria?
2. ¿bache económico? ... continuaré pagando imi primera clase de defensa personal!
3. iguerra de guerrillas! Creación de conflictos para negociar extrajudicialmente.
4. ila guerra! mi casa no me la quita nadie.



-PERÍODO PREJUDICIAL-

A. - MI HIPOTECA, MI BANCO Y MI VIDA.

Se ha planteado alguna vez de ¿dónde salió el dinero de su préstamo hipotecario? ¿Está su hipoteca todavía en el balance del banco o la ha vendido? ¿qué pasa si vendieron mi hipoteca? ¿mi deuda, mi hipoteca se puede vender? Reconózcalo las deudas esclavizaron su vida. No se puede consumir a crédito porque le somete, no es libre.

- [La titulización o venta de su hipoteca por su banco camufla 7 artimañas para ganar mucho, muchísimo dinero.](#)

B.- HOGAR EN CRISIS.

[¿ Su economía ha sufrido un duro golpe?]

[¿Tiene dificultades en pagar la hipoteca momentáneamente?]

Le proponemos un itinerario donde usted, con el asesoramiento de su abogado/a o entidad antidesahucios ([500x20](#), PAH...), pueda decidir en todo momento donde le planta la batalla al banco. Le recordamos que todos estos procedimientos están basados en la vivienda habitual aunque muchos servirían para segunda residencia.

PASO PREVIO: El Banco o su director no es un confesor, es su enemigo. No vaya nunca a “pedir” nada. Si va a pedir, a mendigar, es porqué el banco sabe que usted está en indefensión por desconocimiento de las leyes. Por ello, le proponemos realizar *la primera clase de defensa personal de sus intereses* frente a la entidad financiera:

- [¿Cómo reducir considerablemente la cuota hipotecaria a pagar?](#) Lea y siga las instrucciones de esta otra entrada... las propuestas son de cajón. También puede buscar organismos oficiales y autonómicos que asesoran y median con las entidades financieras.
- *guardar un histórico por escrito de todos los pasos y archivo de documentación.* Debe archivar toda la documentación presentada *con copias legales*, selladas donde proceda y hacer un histórico por escrito. Cualquier documento puede ayudarle posteriormente para su defensa judicial. Piense que el país está en crisis y eso permite a los jueces ser más laxos en sus veredictos.
- *La relación económica con su pareja es de régimen de gananciales.* Pues recuerde que puede cambiarlo aunque si

la hipoteca se constituyó en ese régimen no tiene efectos retroactivos.

— —

PRIMER PASO. Aún cree que puede superar el bache económico. Cuidado! la entidad financiera no tiene ningún interés en llegar a la ejecución hipotecaria mientras pueda ordeñar al cliente. Recuerde que siempre debe saber si la solución le puede representar pagos inasumibles a Hacienda. Recuerde que si esta no es ya su opción vaya ya [al segundo paso](#).

Abandona la vivienda y alquila para pagar la cuota hipotecaria. No se lo aconsejamos porque traslada el problema de su capacidad de pago de la hipoteca a la familia que tiene alquilada. Pierde las ventajas de ser residencia habitual. Igualmente hay clausulas abusivas que quieren impedir el arrendamiento, no hay ley que lo prohíba y puede ser recurrida como abusiva. Cuando viene la ejecución hipotecaria la vivienda debería estar alquilada con mucha antelación porque podría considerar el juez que se ha hecho de mala fe. [En este artículo este tema bien explicado](#).

Negociación extrajudicial con el Banco. Empiece la guerra de guerrillas! ARMAS de PRESIÓN para ACUERDOS EXTRAJUDICIALES. Inicie una guerra de guerrilla con el banco. Debe ser metódico y nunca apartarse del objetivo. El banco NO le hará caso hasta que provoque un conflicto, sin conflicto no hay negociación. Por lo tanto le estamos proponiendo los conflictos que puede escoger para plantear la batalla a las condiciones engañosas del contrato de la hipoteca. Le proponemos las siguientes medidas, demandas y otras armas que va a utilizar contra el banco:

- **abra otra cuenta en otro banco distinto al de la hipoteca.** Traslade todos los ingresos y recibos. Debe dejar exclusivamente la cuenta para el recibo de la hipoteca. Esto ya es en sí una declaración de guerra que puede agrandar, siempre atento, por impago por "descuido" del primer recibo. Sólo le costará unos pocos euros de la comisión de devolución y interés de demora. Garantiza que el director del banco tiene un problema.

- Verificar si el pago de la hipoteca está **garantizado** mediante **una póliza de seguro** que opere en caso de desempleo o incapacidad de la persona obligada al pago. Lea la letra pequeña de su contrato hipotecario, puede ser clausula abusiva: [lea esta entrada sobre el tema](#).
- **Tasación.** Se trata de alegar una rebaja por tasación errónea (puede ser penal). Debería conseguir una tasación de su vivienda en su banco. Si es de promotor debe ver la diferencia que hay entre el precio de la hipoteca promotor y la subrogación(si hay diferencia del 50% o más los tiene pillados). Si es una vivienda de segunda mano debería ratificar los testigos que se utilizaron (precios similares). [En este audio esta muy bien explicado desde el minuto 59](#).
- **Busque clausulas abusivas.** (documento clausulas abusivas). Prepárese para anular la subasta con esa herramienta de prejudicialidad. [Bruselas ha pedido revisión de plazos](#) al Gobierno del PP para que todos los hipotecados puedan reclamar porque ahora el plazo se agotó. [Guía de todas las clausulas abusivas](#) para suspender una ejecución por *prejudicialidad penal* (*). Resueltas por vía judicial las clausulas abusivas la entidad financiera volverá a pedir la ejecución hipotecaria.
- prepare la mejor táctica con **los avaladores** si los tuviere.
- **use los servicios de los defensores del cliente del Banco.** Esto dará más credibilidad a su defensa.

Tipos de ACUERDOS EXTRAJUDICIALES. Con las armas anteriores seguro que ha abierto el camino para pedir acuerdos beneficiosos para usted. Tipos de acuerdos:

- **Condonación o quita de deuda.** Mejor opción pero más complicada de justificar. Si usted ha planteado bien la guerra de guerrillas tendrá al director harto de estar entre dos fuegos: oficina de riesgos del banco y usted. En esta entrada esta el modelo de solicitud y [una explicación pormenorizada de lo que proponemos](#).
- **Tipos de acuerdos gravosos para el deudor:** Para negociar puede presentar un escrito a la oficina de la entidad bancaria para expresar documentalmente que quiere negociar una solución mejor a su crédito hipotecario. Fíjese que por primera vez está documentando que se actúa como deudor de buena fe. Usted no se está negando a pagar pero acredita que tiene dificultades. Debe hacer una presentación creíble porque facilitará el visto bueno de las áreas de reestructuración de préstamos van sobrecargadas de trabajo.
 - **Carencia de pagos de capital y/o intereses.** No la aconsejamos. Acumula intereses. Es la preferida por la entidad, por lo tanto, es perjudicial para usted. Aún así debe hacer números.

- **Aumento del plazo de amortización.** No la aconsejamos. Acumula intereses y encarece la hipoteca a largo plazo.
- **Novaciones o constitución de nuevas hipotecas.** Lo desaconsejamos totalmente.
- **Refinanciación con créditos personales.** Sinceramente, cree que una deuda se puede pagar con otra deuda???
- **Negociación con el banco de soluciones mixtas.** Por supuesto, NO!

Histórico de documentación: Suele suceder que cuando usted vaya a entregar un documento se encuentre **la negativa de la entidad financiera a sellar y firmar la copia del documento** para que usted pueda alegar que la ha presentado. [Lea esta entrada donde le explicamos que debe hacer si se encuentra en esta situación](#) que es más habitual de lo que parece.

— —

C.- **HOGAR SE PREPARA PARA IMPAGOS:**

[aún no hay impagos que inicien la ejecución hipotecaria]
 [Ya sabe que en poco tiempo va a dejar de pagar las letras]
 [estos pasos preparan el período judicial]

SEGUNDO PASO. Quiere **preparar su defensa**, para llegar a la ejecución y subasta, con **garantías de ganar y continuar viviendo en el piso de su vida.**

- **Busque un abogado...** si pide justicia gratuita debe tener una causa judicial abierta.
 - Guía para torpes de SOLICITUD de JUSTICIA GRATUITA= [\[formato.odt\]](#) [\[formato.pdf\]](#)
 - la justicia gratuita se puede pedir según baremos de ingresos... [¿tiene derecho?](#)
 - Solicitud de Justicia gratuita = [\[formato.odt\]](#) [\[formato.pdf\]](#)
 - También TIENE TODOS LOS TRÁMITES en [PORTAL justicia GRATUITA.](#)
- **Acto de conciliación.** Usted tiene problemas para pagar la hipoteca por lo que en [el primer paso](#) ha intentado llegar a algún acuerdo con la entidad financiera. Pero esta no responde en un tiempo prudente a la documentación que usted entregó o bien la ha negado dicha solución. Por ello debe abrir la batalla judicial pidiendo en el juzgado un acto de conciliación. Con ello usted consigue

- que su crédito hipotecario entre en una fase de judicialización y por tanto este en litigio.
- **QUIERO ABANDONAR:** prefiere perder el piso y entrar en una negociación con el banco antes de llegar a la ejecución. Este paso es una **negociación extrajudicial** con entidad financiera para **DACIÓN EN PAGO(**)** y consiste en entregar la vivienda a cambio de la condonación total de la deuda (previa a inicio ejecución hipotecaria). Nuestra entidad lucha por el derecho a la vivienda, no por entregar la vivienda al banco, nunca fue una buena opción, excepto en casos especiales de divorcio traumáticos. Toda la [documentación hipotecaria AQUÍ](#).

TITULIZACIÓN HIPOTECARIA: su banco ya no es dueño de su hipoteca. Prepare previamente su defensa buscando los datos para pedir la nulidad de la ejecución hipotecaria y la subasta por *prejudicialidad penal* (*). Recuerde que esta opción suspende cualquier actuación contra los avalistas. Se trata ya de preparar el camino para que llegada la ejecución hipotecaria usted tenga ya la documentación necesaria para pedir la nulidad de esa ejecución. [Lea este post](#) para saber que significa y [este post](#) para saber las siete formas que tiene el banco de ganar dinero vendiendo su deuda a un fondo de titulación. [En esta entrada explica como pedir la nulidad.](#)

— —

-PERÍODO JUDICIAL-

[Dejó de pagar. Tiene mucho tiempo por delante]

[En unos meses le llegará el documento de ejecución hipotecaria]

[Su hogar, y los avalistas, ya están preparados anímicamente]

D.- HOGAR ENTRA EN IMPAGOS: EJECUCIÓN Y SUBASTA VIVIENDA.

Entra en la fase judicial definitiva. Salvo contadas ocasiones, los jueces están del lado del más fuerte aunque es el lugar donde deudor y acreedor están más igualados. Por eso a los bancos no les gusta el proceso judicial porque es costoso y nunca sabe si lo va a ganar. Para usted perder el juicio no quiere decir que pierda la casa. Y no tengan miedo a la deuda, no es un monstruo tan peligroso como parece.

TERCER PASO. Debe decidir que solución es la mejor para usted

entre las siguientes opciones que le proponemos que si son excluyentes entre ellas. Ante los fundamentos de derecho de cualquier recurso recuerde que el juez puede entender una cosa u otra. La justicia es interpretativa y como tal influenciada por la situación social del país. Por lo tanto, puede que elija una opción que no necesariamente el juzgado la interprete como usted se piensa. Las alternativas siempre tienen algo de ideológico. La 3.3 es la más beneficiosa para el banco bajo nuestro punto de vista pero hasta hoy ha sido la más usada por su popularidad. La opción 3.1 actualmente está siendo probada en los juzgados porque es de las más perjudiciales para la entidad financiera que busca tomar en prenda su piso como garantía del crédito hipotecario. Ninguna opción le asegura una victoria pero sin lucha todo perdido.

- **3.1. TITULIZACIÓN HIPOTECARIA.** Suspensión de la ejecución hipotecaria por *prejudicialidad penal* (*). Sí, lo ha leído bien. Su abogado pide la suspensión de la ejecución hipotecaria porque el banco no es propietario de su hipoteca y por tanto no puede actuar como si lo fuera y los avalistas quedarían libres. Se queda a vivir en el piso y puede que nunca pague nada. Su proceso entrará en la vía judicial ordinaria y escapará de la ejecución. En este link encontrará: [Pasos para pedir al juzgado la anulación de la ejecución hipotecaria por titulación del crédito.](#)
- **3.2. Subasta y aplicación del artículo 1859 Código Civil.** Este artículo prohíbe la adjudicación de la vivienda al Banco por el juez después de quedar desierta la subasta. por lo tanto, impide la inscripción en el Registro de la propiedad en nombre de la entidad financiera. Hay una demanda abierta en el Tribunal derechos Humanos de Estrasburgo por este caso. Sería una nueva vía donde el deudor se queda con la deuda pero con la casa donde vivir (no hay desahucio). En esta entrada esta toda la explicación y documentación: [ver entrada...](#)
- **3.3. Familia insolvente.** Ley de Segunda oportunidad. Subasta y adjudicación al 70%. Duras condiciones para demostrar que es pobre de solemnidad. Pérdida vivienda. Moratoria de desahucio hasta el 2017. Después nadie sabe... Asegurarse que queda limpio documentalmente en cualquier base de datos y que la entidad Financiera renuncia a incluirlo en ficheros de morosos. [LEA ESTA ENTRADA DONDE SE LO EXPLICAMOS TODO](#)
- **3.4. LLEGUE TARDE A TODO.** Todo el proceso fue un desastre, han subastado la vivienda y aún debo dinero. [Aquí explicamos todo el proceso de subasta/ embargo / lanzamiento.](#)

- **3.5. MI CRÉDITO HIPOTECARIO LO HAN VENDIDO A UN FONDO BUITRE ¿qué hago?** acabo de recibir una llamada, carta, etc que dice que otra empresa se encarga de mi hipoteca. Seguramente un fondo buitre ha comprado su deuda impagable. Puede comprarla por el mismo valor ese fondo. Se llama **DERECHO DE RETRACTO EN CRÉDITO LITIGIOSO**. [Lea esta entrada](#).
- **3.6. ME HA LLEGADO EL DESAHUCIO ¿qué hago?** [Lea esta entrada para prepararse para ese día](#). Aún no se ha comprometido con una Asociación como la nuestra? aún no ha compartido sus vivencias con otros hipotecados? Venga hombre.... acérquese!

- - - - -

Para más aclaraciones: [Puede contactar con nuestra entidad aquí](#)

- - - - -

(*). Prejudicialidad penal. Cuando en un proceso civil se ponga de manifiesto un hecho que ofrezca apariencia de delito o falta perseguible de oficio, el tribunal civil, mediante providencia, lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, por si da lugar al ejercicio de la acción penal. (**) recuerde que la dación en pago debe hacerse siempre antes de llegar a la ejecución hipotecaria y a la subasta del bien hipotecado (vivienda). (***) Impuestos en la dación en pago. Recuerde que en la declaración del IRPF tendrá una pérdida patrimonial (el piso) y una ganancia al quedarse sin deuda. Si hay diferencia debe pagar, a no ser que el juez haga constar otra cosa. Aún así podría Hacienda continuar con la reclamación. También esta la plusvalía municipal e incluso el IBI (si el banco no inscribe la vivienda a su nombre). [Esto ha cambiado ahora por ley](#).