ANTE UN EMBARGO

¿Qué es un embargo de vivienda?

Se refiere al procedimiento por el cual un deudor ejecuta la garantía sobre la vivienda de un adeudo (puede ser hipoteca u otro tipo de deuda). Puede ser que la vivienda sea la garantía directa del adeudo (caso de una hipoteca) o que un juez decida el embargo de una vivienda por una deuda personal (caso de deudas con la seguridad social por ejemplo).

¿Quien puede lanzar un embargo de vivienda?

La puede solicitar cualquiera con quien se tengan deudas impagadas. En el caso de hipoteca el propio contrato hipotecario directamente indica esta circustancia en caso de impago. En otros casos, es el juez el que por el monto de la deuda impagada puede forzar la liquidación de los bienes del deudor entre los que se puede incluir un activo inmobiliario.

¿Cuáles son los embargos de vivienda habituales?

Actualmente suele ser la banca la que ejecuta hipotecas impagadas.

¿Cuál es el proceso de embargo de una vivienda?

El caso habitual (banca) suele seguir esta secuencia :

1. Aviso de cuota impagada. Normalmente suele ser a los pocos días del impago y suele ser primero por llamada telefónica.
2. Vencida la primera cuota impagada el banco notifica por carta (a veces por email y sms tambien) la situación. Suele volverse a llamar por teléfono.
3. Pasadas de 3 a 6 cuotas impagadas el banco suele incluir al cliente en la lista de morosos de ASNEF. Esto va a dificultar al cliente refinanciarse en otro banco.
4. Demanda en juzgado. El banco presenta demanda por impago

en juzgado.

5. Notificación al registro de la Propiedad de que la vivienda tiene cargas (impagos).
6. Dependiendo del juzgado, entre el mes 6 y el 12 se convoca la subasta del bien. Se anuncia fecha, hora y sitio en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, Registro de la Propiedad y juzgados, así como en boletines oficiales.
7. Subasta. Los interesados realizan ofertas por el bien. Si no hay ofertas superiores al precio mínimo estipulado y se trate de una vivienda habitual, en el caso de que la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior al 70% del valor fijado de subasta, el banco puede adquirirla por el 60% de ese valor de subasta.Si quedara dinero pendiente de pago, aún perdiendo la vivienda, la deuda seguirá viva y sumando intereses.
8. Lanzamiento. El antiguo dueño debe abandonar la vivienda. En caso contrario se inicia el proceso de desahucio, El juzgado señala una fecha y una hora a partir de la cual el nuevo propietario, acompañado de una comisión judicial, un cerrajero y en algunos casos presencia policial, cambia la cerradura y toma el inmueble.

¿Qué costes tiene?

No es una cifra exacta. Hay que pensar que se suman intereses, costes de procuradores, abogados … Es extraño que bajen de los 18000 € actualmente (que paga el embargado).

¿Qué se puede hacer para evitar un embargo de vivienda?

1. ¿Hay seguro de impago de hipoteca¿. En algunos bancos se suscribe un seguro de impago. Puede llegar a cubrir hasta 12 cuotas.
2. Puede compartir vivienda para aumentar ingresos?. Alquilar una habitación por ejemplo.
3. Si va vender, venda rápido antes de que conste que la

vivienda tiene cargas. Las subastas de vivienda en muchos casos son «mataderos» y los costes del proceso son ya enormes.

4. El banco quiere su dinero, no su vivienda. Por tanto, suelen estar abiertos a negociar con la cuota. Puede intentar aplicar un periodo de carencia de unos meses para ganar tiempo (a veces la banca acepta). Puede intentar diferir pago del capital al final con lo que baja la mensualidad ahora (para subir luego). Esto último no es habitual en España pero no es imposible. Se puede intentar ampliar el periodo de amortización del crédito (de 25 años a 40 por ejemplo). Siempre hay que tener en cuenta que el banco no quiere casas… quiere su dinero.
5. Hay bancos que aceptan dación de pago. Depende mucho del banco y del cliente. No hay regla fija en este caso.
6. Declararse en quiebra. Es el equivalente al concurso de acreedores de las empresas. Es una figura poco usada en España (aunque si mucho en USA). Tenemos dos meses para hacerlo tras haber informado a la entidad financiera de nuestra insolvencia. Ley 22/2003.
7. Usar plataformas como PAH para presionar al banco. Esta es un arma de doble filo porque una vez entremos en esa «pelea» el banco no va a negociar de buena gana. Estas plataformas tienen apoyo legal, asesoría y capacidad de movilización pero a veces ganan y a veces pierden.

¿Cuántos embargos hay en España?

Segun el INE en 2014.

Total	
General	70.422
Vivienda nueva	11.312
Vivienda segunda mano	59.110
Andalucía	
General	16.469

Vivienda nueva	4.488
Vivienda segunda mano	11.981
Aragón	
General	1.487
Vivienda nueva	114
Vivienda segunda mano	1.373
Asturias, Principado de	
General	574
Vivienda nueva	38
Vivienda segunda mano	536
Balears, Illes	
General	1.941
Vivienda nueva	245
Vivienda segunda mano	1.696
Canarias	
General	4.888
Vivienda nueva	1.302
Vivienda segunda mano	3.586
Cantabria	
General	516
Vivienda nueva	79
Vivienda segunda mano	437
Castilla - La Mancha	
General	4.024
Vivienda nueva	476
Vivienda segunda mano	3.548
Castilla y León	
General	2.675
Vivienda nueva	392
Vivienda segunda mano	2.283
Cataluña	

General	14.347
Vivienda nueva	1.333
Vivienda segunda mano	13.014
Ceuta	
General	32
Vivienda nueva	1
Vivienda segunda mano	31
Comunitat Valenciana	
General	11.160
Vivienda nueva	1.414
Vivienda segunda mano	9.746
Extremadura	
General	1.363
Vivienda nueva	152
Vivienda segunda mano	1.211
Galicia	
General	1.751
Vivienda nueva	130
Vivienda segunda mano	1.621
Madrid, Comunidad de	
General	4.424
Vivienda nueva	367
Vivienda segunda mano	4.057
Melilla	
General	8
Vivienda nueva	0
Vivienda segunda mano	8
Murcia, Región de	
General	3.709
Vivienda nueva	597
Vivienda segunda mano	3.112

Navarra, Comunidad Foral de	
General	363
Vivienda nueva	33
Vivienda segunda mano	330
País Vasco	
General	358
Vivienda nueva	27
Vivienda segunda mano	331
Rioja, La	
General	333
Vivienda nueva	124
Vivienda segunda mano	209