

MODIFICACIÓN DE LEY HIPOTECARIA

¿Cuándo se ha modificado?

Ha sido redactada a lo largo del año y ha pasado ya el visto bueno del Consejo de Estado y del Consejo de Ministros. El gobierno la va a remitir al parlamento para su debate y aprobación. Se pretende que esta modificación tenga un amplio consenso en la cámara.

¿Cuándo entra en vigor?

Si el trámite parlamentario sigue su curso normal, probablemente en el primer semestre del 2018.

¿Qué ha impulsado el cambio?

Por una parte la legislación europea que forzaba legislar en España para la adaptación de la ley a la normativa europea (Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero) y por otra la imperiosa necesidad de actualizar la ley en algunos aspectos que han quedado en evidencia durante el reciente periodo de crisis que tuvo su epicentro en el mercado inmobiliario.

¿Qué cambia?

1. Mejoras en la información al consumidor. Los contratos hipotecarios deben reflejar claramente las condiciones ofertadas así como va a quedar el reparto de los gastos hipotecarios. Deben también añadir escenarios económicos para simular como evolucionarían los costes (a mejor o peor) si variaran parámetros de contratación (Euribor por ejemplo).
2. El notario debe velar por el consumidor. El papel del notario se amplía (además de dar fe del contrato y de su ajuste a derecho) ahora además tendrá que recibir al

consumidor antes de la firma para la revisión de toda la documentación y para cerciorarse de que el cliente entiende las condiciones del préstamo. Pasa a ser responsabilidad directa del notario que el cliente sea consciente de lo que firma y de ello debe dar constancia. Esta es la llamada 'etapa precontractual', a la que están obligados a cumplir los notarios y registradores. El plazo de visita al notario (que no tiene que ser el de firma sino sencillamente un notario será de 7 días antes firma y será gratuita para cliente. De Se expone a una sanción en caso contrario.

3. Fin de productos añadidos forzosamente. Era una de las cláusulas leoninas en muchas hipotecas. No puede ir el producto hipotecario vinculado a tarjetas, seguros, fondos o mas habitualmente seguro de amortización o de vida o de protección de pagos. El banco podrá ofertar pero nunca vincular la concesión de un crédito hipotecario a la contratación de otros productos financieros. El banco de España va a estar especialmente vigilante en este punto y anima a los clientes que se sientan presionados por una entidad a denunciar para poder actuar en consecuencia.
4. Desahucios. Hasta ahora si un deudor incumplía sus obligaciones de pago, a partir de los tres meses de impagos el banco podía ejecutar la cláusula de vencimiento anticipado. A partir de ahora la nueva ley fija un monto de impago del 2% de la hipoteca durante la primera mitad de la vida del crédito, y a un 4% (o un impago máximo de 12 mensualidades) durante el resto del contrato, para poder activar un proceso de desahucio.
5. Facilidades al cambio de entidades. La comisión de reembolso que puede cobrar un banco a modo de compensación será del 0,25% y solo se podrá cobrar durante los tres primeros años de vida de la hipoteca que se quiere cambia. Esta medida va facilitar mucho la competencia bancaria en hipotecas para el consumidor dado que las cortapisas monetarias que existían para el

cambio tendían a no compensar (o dificultar) el cambio.

6. Amortizaciones anticipadas. En el caso de las hipotecas variables, la comisión pasa a ser 0,25% del capital reembolsado, aplicable únicamente durante los primeros cinco años del plazo o de 0,5% del capital amortizado, aplicable únicamente durante los tres primeros años de vigencia del contrato. En el caso de hipotecas a tipos fijos límite máximo del 4 % durante los primeros 10 años y del 3 % si la operación se lleva a cabo posteriormente.
7. Intereses de demora. Los intereses cobrados en caso de retraso de pago no podrán exceder el triple del precio del dinero. Ahora mismo podría llegar al 9%.
8. Cambios a tipos fijo u otras monedas. Al igual que en cambio de entidad, en caso de querer cambiar de hipoteca de tipo variable a fija (en España mucho más minoritaria) la penalización de un 0,25% solo podrá ser aplicable en los tres primeros años siendo 0 para el resto.
9. Modelo tipo de hipoteca. El gobierno va emitir un Real Decreto con un modelo de contrato sencillo pensado para ser entendido sin tener grandes nociones de saber financiero. La idea de fondo es que este modelo será el habitual en el mercado y punto de referencia de los demás.
10. Lista negra de cláusulas abusivas. En esta lista constarán todas aquellas cláusulas contractuales que han sido eliminadas por tribunales. Si aparecieran en un contrato hipotecario el notario podrá pedir su exclusión en la etapa precontractual (donde el notario evalúa el contrato con el cliente y se cerciora que el cliente entiende lo que va a firmar).

¿Qué queda pendiente todavía?

– No se ha hecho ningún cambio estructural que aproxime a la dación de pago u otros sistemas alternativos.

– No ha quedado completamente claro en la ley (no lo cierra) a cargo de quien deben correr los gastos de notaria y constitución. Sin embargo se esta sentando jurisprudencia en los tribunales a favor del consumidor.

¿A quien aplica?

A las nuevas hipotecas firmadas a partir de la entrada en vigor de la ley.

CLÁUSULAS SUELO II

¿Qué es una cláusula suelo?

Consiste en una cláusula del contrato hipotecario que fija un mínimo interés a pagar en el caso de que el índice de referencia baje de un interés prefijado. La mayoría de las hipotecas en España están referenciadas al índice Euribor con revisiones semestrales o anuales. De este modo, un cliente de banco sabe el interés de su hipoteca varía según esas revisiones según suba o baje el índice.

La hipotecas con cláusula suelo rompen esa manera de referencias cuando el Euribor baja de un punto concreto. Por tanto, aunque el índice siga bajando y por tanto, el interés de la hipoteca debiera seguir bajando, la hipoteca se queda estancada en un valor mínimo perjudicando al cliente por verse privado de revisiones a la baja de sus cuota.

Se conoce con el término suelo de la hipoteca al porcentaje mínimo de interés fijado en las hipotecas con cláusula suelo. Estos suelos de hipoteca son muy variables en su casuística y van desde porcentajes muy bajos a auténticas salvajadas

financieras del 4%. Téngase en cuenta que el Euribor ahora mismo (16/01/2017) está en el -0,094% y si el diferencial es un 1%, el interés a pagar sería del 0,906 % . La diferencia de pagar un 0,906 y un 4% es evidente y muy lesiva para el cliente.

Por ejemplo :

100 000 € a 25 años , las cuotas a 1,087% quedaría a 380.96 €

pero con un interés del 4% quedaría a 527.84€

Simulador en <http://www.adrianosi.com/adrianet/index.php>

¿Son legales?

La ley hipotecaria española en principio no se oponía a las cláusulas suelo siempre que se informase al cliente claramente de su existencia. En la guía que el banco de España publicó decía que se debe informar de su existencia “con una mención específica y especial” la existencia de esta cláusula en el contrato.

El 9 de mayo de 2013 el Tribunal Supremo fijó doctrina «para todos aquellos supuestos en que resulte, tras su examen, el carácter abusivo de una cláusula suelo» y por tanto fijaba jurisprudencia al respecto. Los cliente podían reclamar desde ese momento toda cláusula suelo que tuvieran que no hubiera sido claramente destacada en el contrato. El límite de la reclamación era Mayo de 2013.

El problema se ha reabierto Comisión Europea cuando en un informe ha tumba la sentencia del Tribunal Supremo e interpreta que las cláusulas suelo son nulas desde el principio del contrato (nulas en origen) y que por tanto las entidades deben devolver todo el dinero desde el principio del contrato y no desde Mayo de 2013.

En Diciembre de 2016 la Corte de Luxemburgo (Tribunal de la Unión Europea) sentencia que el límite de Mayo de 2013

impuesto por el Tribunal Supremo de España no es acorde a derecho comunitario y que es por tanto nulo. La consecuencia directa es que las banca debería devolver todas las cantidades cobradas de más por las cláusulas suelo. La banca en España ha afirmado que no va a cumplir la sentencia hasta que sea condenada por el Tribunal Supremo y llevado caso a caso. Con la legislación en la mano, la banca a perder la inmensa mayoría de los casos y va a ser condenada en costas e intereses.

¿Cuánto se ha pagado de más?

Dependerá de como finalice el pleito europeo. Pero ya existe un simulador de la OCU para el caso de Mayo de 2013.

Si al final se anula el tope de Mayo 2013, el coste para la banca se estima en 20.000 millones de €.

¿Qué entidades están afectadas?

Casi todas en algún momento han tenido hipotecas así. También es verdad que ahora mismo es raro encontrarlo en alguna hipoteca nueva.

Las principales parecen ser BBVA, CaixaBank, Sabadell, Popular y Liberbank. Pero la inmensa mayoría de la banca ha usado estas cláusulas.

¿Qué consecuencias tiene la sentencia?

Son muy variadas, aunque la evidente es la devolución del dinero con intereses a los afectados por estas cláusulas (aunque es posible que tenga que pleitear, pero los bancos van a ser condenados en costas casi siempre). Sin embargo se abren otros escenarios de imprevisible recorrido. Por ejemplo algunos desahucios donde las cláusulas suelo fueran determinantes (y esto no es nada fácil de determinar) pueden ser nulos. Por otro lado el Ministerio de Justicia esta reforzando los juzgados en espera de un aluvión de demandas.

En un intento de evitar un desbordamiento de juzgados, así como de limitar el imparto a la banca, el Gobierno de España va a lanzar un decreto de Ley para marcar los plazos, procedimiento de devolución, etc... Sin embargo, dado que el Gobierno está sustentando por una mayoría no suficiente, se está viendo obligado a pactar con el resto de partidos. El principal partido de la oposición (PSOE) está incluyendo en las negociaciones requerimientos de transparencia, impedir cualquier limitación de cantidades (qué sería volver a reformular el límite de Mayo de 2013) así como incluir en el decreto los gastos de formalización de hipoteca (que es otra frente abierto de la banca con los consumidores).

¿Cómo se si mi hipoteca tiene cláusula suelo?

Probablemente es el caso si ve en la televisión que el Euribor baja (desde hace años) y su hipoteca no.

Suele aparecer en la escritura de préstamo hipotecario como : "límites a la aplicación del interés variable", "límite de la variabilidad" o "tipo de interés variable".

Si la tengo, ¿cómo eliminarla?

– Hable con el banco primero. No acepte buenas palabras. Fije plazos y si se incumplen, burofax al director de la sucursal pidiendo la eliminación de la cláusula con un periodo razonable para ello (30 días es más que suficiente). No acepte tratos del tipo de «te devolvemos una parte y te ahorras costes». Es su dinero y el banco va a perder el integro, intereses y costas incluidas.

– Si el banco no lo hace. Reclamación al defensor del cliente del propio banco.

– Si no hiciera caso reclamación el banco acudir al servicio de reclamaciones del Banco de España .

– Finalmente acudir a un bufete de abogados u organización de

consumidores para iniciar pleito. Tenga en cuenta que los bufetes han afinado mucho estos pleitos y que sus costes han caído mucho (por llevar muchas causas muy parecidas en argumentario). Casi casi siempre gana el cliente pero las entidades se resisten todo lo que pueden.

Si ya acabe de pagar la hipoteca, ¿puedo reclamar?

Sí. No hay razón para no hacer la reclamación.

¿Va a haber cambios legislativos?

Como mínimo parece que el Real Decreto que va a salir va a imponer a la banca un código ético para cortar de raíz este tipo de cláusulas (y similares). Hay que tener en cuenta que no es la primera, ni la segunda vez que la banca vende productos confusos (derivados financieros a particulares, preferentes, ...) y que se ve en los tribunales españoles y europeos.

¿Y si llegue a un acuerdo con el banco antes?

Las soluciones extrajudiciales de las cláusulas suelen dejar fuera a los que han firmado un acuerdo con el banco a cambio de no reclamar y por tanto lo van a tener mucho más difícil en los tribunales.

¿Quién puede ayudar para pleitear?

– Pleitos colectivos en <http://www.denunciascolectivas.com/index.php>

– Facua y OCU han sido muy combativas y eficaces.

Tasaciones de inmuebles

¿Qué utilidad tiene una tasación?

Se suele usar como paso previo a operaciones de compraventa. Así por ejemplo, un potencial comprador puede realizar una tasación de un inmueble para ver si el precio ofertado está dentro de los rangos lógicos de mercado. También es requisito para la obtención de un préstamo hipotecario.

¿Quién puede realizar una tasación?

En rigor, en mercado inmobiliario tasación como tal sólo lo pueden realizar un profesional técnico y una sociedad de tasación que ha de estar homologada por el Banco de España. Este es el caso de la tasación requerida para un préstamo hipotecario por ejemplo. Se da el caso incluso que no todos los bancos aceptan los informes de todas las tasadoras aún estando estas homologadas.

Si el propósito es saber un orden de precio para fijar una oferta de compra o venta, se suele hablar más que de tasación de valoración de inmueble. En este caso, no es vinculante la «tasación» y su propósito es informativo. Suelen ofrecerlas los profesionales del sector (arquitectos, APIs, técnicos de edificación...).

¿Qué criterios marcan el precio de una vivienda?

Los criterios fundamentales son :

- Estado del inmueble
- Sujeción a régimen de protección pública o del patrimonio arquitectónico
- Cargas en la vivienda
- Antigüedad
- Ubicación de la vivienda
- Superficie

- Distribución
- Calidades
- Iluminación
- Extras (piscina, terrazas, muebles singulares,...)

En general el tasador toma notas de todos esos factores a la vez que ve la oferta de la zona para tomarlo como un punto de referencia. Sin ser una ciencia exacta si existen unos criterios de facto establecidos sobre como valorar los anteriores puntos.

¿Cuánto vale una tasación?

Suele ser proporcional al precio final del inmueble y oscila entre 150 y 500 € en casi todos los casos.

¿Cuánto se tarde en emitir una tasación?

Normalmente entre 2 y 3 días.

¿Puede una entidad financiera imponerme la empresa tasadora?

La respuesta rápida es no. Ley 1/2013 de 23 Mayo dice : «Las entidades de crédito, incluso aquellas que dispongan de servicios propios de tasación, estarán obligadas a aceptar cualquier tasación de un bien aportada por el cliente, siempre que, sea certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en la presente Ley y no esté caducada según lo dispuesto legalmente, y ello, sin perjuicio de que la entidad de crédito pueda realizar las comprobaciones que estime pertinentes, de las que en ningún caso podrá repercutir su coste al cliente que aporte la certificación. El incumplimiento de esta obligación se entenderá en todo caso como infracción grave o muy grave de la entidad de crédito en los términos de los artículos 5.d) o 4.e), respectivamente, de la Ley 26/1988, de 29 de julio, de Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, respectivamente.»

En la práctica la banca actúa desde una posición de fuerza y

de facto impone sus tasadoras en muchas ocasiones.

¿Algunas empresas de tasación?

Homologadas por el Banco de España, las principales :

Arquitasa , 902 04 60 92

Asevasa, 95 563 70 70

Barna-Tasa, S.A, 93 410 05 32

C.A.T.S.A., 902 33 40 33

COHISPANIA , 913 070 035.

Euroval, 902 100 218

Ibertasa , 915 61 33 88

Krata, 981 22 55 95

SIVASA, 91 342 74 92

Tecnitasa, 956 30 59 53.

Tinsa, 902 27 07 27

Valmesa, 950.621.133

Valtecnic grupo, 91 563 99 04

Otras menores :

INTRASER S.A.

TECGLEN TASACIONES S.A.

SERVATAS S.A.

LKS TASACIONES S.A.

INMOSEGUROS TASACIÓN S.A.

SOCIEDAD DE TASACIÓN S.A.

TASACIONES ANDALUZAS S.A.

TASACIONES HIPOTECARIAS S.A.

TASACIONES LEVANTE S.A.

¿Qué servicios online existen?

Siendo de valoración y no de tasación estrictamente hablando :

Invertia

Yaencontre

Adaix

CBRE

Casatoc

FISCALIDAD PARA PROPIETARIOS EN RENTA 2015

¿Se deben declarar los ingresos de las rentas de alquiler en la declaración de la renta?

Si, como otros rendimientos (de capital, trabajo...) deben ser declarados.

¿Cómo tributa en la declaración de la renta?

Como capital inmobiliario.

¿En qué formulario del programa Padre sale?

En el PADRE de 2015 la página 10 casillas 060-069.

¿Qué gastos deducibles y deducciones existen?

Son gastos deducibles :

- Intereses y demás gastos de financiación de los capitales ajenos para la adquisición de la vivienda (caso de hipoteca por ejemplo).
- Los gastos de reparación y conservación del inmueble pero no los de ampliación o mejora (materiales de construcción, termo-calentador de agua, TDT, televisión,...)
- Electrodomésticos y muebles se amortizan al 10% cada año hasta la totalidad de su coste.
- Los costes de formalización del contrato de arrendamiento (comisiones de agencias por ejemplo).
- Tributos, recargos no estatales, tasas y recargos estatales siempre que incidan sobre los rendimientos computados o sobre los bienes o derechos productores de los mismos y no tengan carácter sancionador (el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.), las tasas por limpieza, recogida de basuras y alumbrado entre otros)
- Los contratos de seguro, como los de responsabilidad civil, incendio o robo que tengan por objeto los bienes (vivienda en este caso) o derechos productores de los rendimientos.
- Las cantidades destinadas a servicios o suministros (luz, agua, gas, teléfono).
- Los gastos de administración, vigilancia, portería, cuidado de jardines y otros servicios personales devengados por terceros (caso de la comunidad de vecinos muy en general)
- El importe que se destine a la amortización de la vivienda, por su depreciación efectiva. Este valor se calcula aplicando un 3% sobre el mayor de los siguientes valores: el coste por la compra de la vivienda o el valor catastral, ambos sin incluir el valor del suelo.
- Los saldos de dudoso cobro que estén debidamente justificados
- ...

Si los intereses, gastos de conservación y de reparación

superan la cuantía de los ingresos por rentas, se pondrá como tope de suma de intereses, gastos de conservación y reparación la suma de los ingresos por rentas (ejemplo 2, abajo).

Acorde a artículo 23 de la ley 35/2006, de 28 de noviembre, del impuesto sobre la renta de las personas físicas , son posibles las siguientes deducciones SOLAMENTE en el caso de que el contrato fuera firmado antes de 1 de Enero de 2015:

- si el inquilino tiene entre 18 y 30 años y unos ingresos netos superiores al valor del iprem (7.455,14 euros actualmente), el propietario puede deducirse el 100% de las rentas obtenidas.
- si el inquilino tiene entre 18 y 35 años y unos ingresos mayores que el iprem, y además el contrato de alquiler se firmó antes del 1 de enero de 2011, el casero puede deducirse el 100%
- en otros casos, la reducción será del 60%

Para los contratos firmados a partir de 1 Enero de 2015 :

- En todos los casos se aplicara una reduccion del 60% con independencia de la edad del inquilino.

En el caso de alquilar la casa a un familiar existen unas salvaguardas para evitar casos fraudulentos. Los ingresos declarados por el alquiler descontados los gastos deducibles no pueden ser inferiores al 2% del valor catastral (o el 1,1% si este valor catastral ha sido revisado o modificado y hayan entrado en vigor a partir del 1 de enero de 1994), estableciéndose este valor como el mínimo a declarar.

Hay que tener en cuenta que los gastos por intereses y los de conservación conjuntamente no pueden exceder de de los rendimiento íntegros obtenidos, ese exceso se podrá deducir en los cuatro años siguientes.

¿En caso de ser vivienda habitual?

Si el propietario opta por arrendar la vivienda habitual en vez de utilizarla él mismo, no podrá beneficiarse de la deducción correspondiente a la vivienda habitual por la inversión realizada durante el periodo que esté alquilada, ya que en ese caso, la vivienda pierde el carácter de habitual.

Asimismo, si la vivienda no se ha habitado al menos durante 3 años y se alquila antes de este plazo el propietario perderá el derecho a las deducciones practicadas hasta ese momento.

¿Se prevén cambios por parte de la agencia tributaria en materia de alquiler?

Nunca se sabe. El marco legislativo en materia de alquiler no está siendo tan estable como cabría esperar.

¿Algunos ejemplos numéricos?

Ejemplo 1 :

Vivienda arrendada por 900 mensuales a matrimonio de 30 años él y 27 años ella a 1 de Enero de 2015. La vivienda adquirida en 1996 por 100000 € y 8000 € de gastos. La compra fue financiada mediante un préstamo hipotecario de la Caja «X», por el que se ha pagado durante 2012, 1400 € de intereses y 2000 € de amortización de capital. El valor catastral de la vivienda asciende a 45000 €, siendo el 40% valor de suelo. Se han adquirido un termo 200 € y unos muebles por valor total de 800 € durante 2015.

Los gastos de esta vivienda durante 2015 han sido :

- IBI 240 €
- Comunidad de vecinos 900 €
- Reparación de fontanería 400 €

Por tanto :

Ingresos Íntegros : $900 \cdot 12$ 10800

Gastos deducibles :

- Intereses : 1400

- Comunidad : 900
- Gastos conservación : 400
- Gastos reparación/reposición : 200
- Impuestos : 240
- Amortización :
- * Vivienda ($3\% \cdot 60\% \cdot 108000$) 1944
- * Muebles ($10\% \cdot 800$) 80

Total Gastos deducibles: 5144
Rendimiento neto : $10800 - 5144 = 5656$
Reducción por arrendamiento de vivienda : $60\% \cdot 5656 = 3393,6$
Rendimiento neto reducido : $5656 - 3393,6 \rightarrow 2262,4$

Ejemplo 2 :

La propietaria alquila la vivienda a su hermano de 30 años por 300 € mensuales. La vivienda se adquirió en 1995 por 150000 € (con gastos incluidos) y el valor catastral es de 38000 €, correspondiendo al 33% el valor del suelo.

Los gastos de la vivienda han sido :

- IBI 100 €
- Interés préstamo 4000 €
- Amortización capital 3000 €
- Comunidad 800 €
- Instalación bomba de calor/frío (1/7/2011) 1500 €

Será el mayor entre los dos siguientes cálculos :

1. Diferencia entre ingresos y gastos deducibles :

Ingresos Íntegros : $300 \cdot 12 = 3600$

Gastos deducibles :

- Intereses (límite a las rentas..): 3600
- Comunidad : 800
- Impuestos : 100
- Amortización :
- * Vivienda ($3\% \cdot 60\% \cdot 150000$) 2700
- * Bomba de calor/frío ($6/12 \cdot 10\% \cdot 1500$) 75

Total Gastos deducibles: 7275

Rendimiento neto : $3600 - 7275 = -3675$

Reducción por arrendamiento de vivienda : $60\% * -3675 = -2205$

Rendimiento neto reducido : $-3675 - (-2205) \rightarrow -1470$

2. 2% del valor catastral : $2\% * 38000 = 760$

Por tanto es 760 (si fuera -1470, por alquilar la vivienda Hacienda devolvería dinero!!!!)

Ejemplo 3 :

La vivienda arrendada desde 1 de Enero de 2009 a un matrimonio cuyas edades a 31 de Diciembre de 2014 eran 36 y 32 años por 1000 €/mes. Ambos conyuges superan en ingresos el IPREM para el ejercicio 2015. La vivienda fue adquirida por herencia en 2006 con unos gastos y tributos de herencia de 4500 €. El valor catastral de la vivienda es a fecha de 2015 de 45000 € siendo el 40% valor de suelo. Los gastos en 2015 fueron :

– IBI 350 €

– Comunidad 900 €

Por tanto :

Ingresos Íntegros : $1000 * 12 = 12000$

Gastos deducibles :

– Comunidad : 900

– Impuestos : 350

– Amortización :

* Vivienda ($3\% * 60\% * 45000$) 810

Total Gastos deducibles: 2060

Rendimiento neto : $12000 - 2060 = 9940$

Reducción por arrendamiento de vivienda :

$50\% * (100\% * 9940) + 50\% * (60\% * 9940) = 7952$

Rendimiento neto reducido : $9940 - 7952 \rightarrow 1988$

En todo caso, es conveniente consultar la ayuda del programa padre porque pese a ser un caso habitual (alquiler de una vivienda), la normativa cada vez es más compleja.

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 circunstancia 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