

GLOSARIO HIPOTECARIO

A

- **ALQUILER SOCIAL:** La PAH, siguiendo el criterio de la Organización de las Naciones Unidas, define el alquiler social como aquel que no supone más de un 30% de los ingresos totales de la unidad familiar.

- **AVALISTA:** Responde con todos sus ingresos y patrimonio, presente y futuro. Casi siempre, además, el banco puede ir contra el avalista antes que contra el titular principal si lo desea, ya que el contrato incluye unas cláusulas en las que renunciamos al beneficio de orden, división y excusión. Un avalista responde de una deuda que no es suya, que ha servido para comprar un bien que tampoco es de su propiedad. Sin embargo, hay que tener claro que el banco no puede embargar a los avalistas hasta que el proceso judicial ha terminado y el banco se adjudica la vivienda hipotecada.

C

- **CARENCIA:** Periodo de tiempo pactado con el banco en el que sólo pagamos intereses (no amortizamos capital). A la hora de firmar una carencia, hay que tener muy claro que, cuando acabe, la deuda no habrá disminuido a pesar de haber ido pagando (y, por tanto, si no hemos aumentado el plazo la cuota mensual será incluso mayor que antes de la carencia). Hay que ir con cuidado porque muy a menudo los bancos llaman carencia a lo que en realidad son refinanciaciones (todavía peores ya que se aumenta la deuda y la bola se hace todavía más grande).

- **CLÁUSULAS ABUSIVAS:** Se consideran abusivas todas aquellas cláusulas del contrato que, no habiendo sido negociadas individualmente con el consumidor, van en perjuicio de este. Suponen un abuso por parte del banco porque este se aprovecha de la desigualdad de medios y conocimientos para incluir cláusulas que el cliente no aceptaría si conociera. En el taller de cláusulas abusivas de PAH Anoia (<http://anoiahipotecada.wordpress.com/documents/>) se detallan las 15 más frecuentes: interés de demora abusivo, cláusula suelo, redondeo al alza, manipulación del euríbor, cuota final, comisiones por impago, vencimiento anticipado, cesión de crédito (titularización), renuncia al fuero propio...

- **CLÁUSULA SUELO:** Cláusula del préstamo hipotecario que establece un tope mínimo para el tipo de interés. Se considera una cláusula abusiva porque enmascara un préstamo a tipo fijo haciéndolo pasar por uno a interés variable. En mayo de 2013 el Supremo obligó a tres entidades (entre ellas BBVA) a anular las cláusulas suelo de todas sus hipotecas, por considerarlas abusivas. La mayoría de denuncias judiciales se saldan a favor de los afectados (en ocasiones incluso se obliga al banco a devolver los intereses cobrados de más).

- **CONDONACIÓN:** Tras la subasta, el banco reclama la parte de la deuda (más los intereses de demora y las costas judiciales) que no haya quedado saldada. Que la entidad condone dicha deuda significa que nos libera del compromiso de pago (nos *perdona* dicha deuda).

- **COSTAS JUDICIALES:** Además del capital pendiente y de los intereses de demora, la ley nos obliga a pagar el abogado y procurador del banco (es decir, las costas de la otra parte), siempre que no tengamos justicia gratuita (en cuyo caso no hay que pagar). En el préstamo se fija una cantidad máxima para este concepto (varios miles de €), pero desde mayo de 2013 la Ley 1/2013 fija como máximo el 5% de la cantidad que se pide en la demanda.

- **CUOTA FINAL:** En algunos préstamos se incluye la obligación de pagar una cuota al final de la vida de la hipoteca (de hasta el 30% del capital prestado!), generando una falsa creencia al afectado de que su cuota mensual es más baja de lo que realmente es, ya que en realidad se está aplazando con cada cuota hipotecaria un 20 o 30% del principal prestado. El hipotecado, posiblemente con una edad muy avanzada y seguramente con una capacidad económica menor, debe afrontar una "súper cuota" si no quiere incumplir con el contrato de préstamo suscrito, y arriesgarse a que el banco inste un procedimiento de ejecución hipotecaria, después de haber estado cumpliendo puntualmente durante 20, 30 o 40 años, según el caso, con el pago de su hipoteca.

D

- **DACIÓN EN PAGO:** Entrega de la vivienda hipotecada al banco, a cambio de saldar por completo la deuda. De ir acompañada del alquiler social, seguiremos viviendo en ella por un tiempo.

- **DESAHUCIO:** El banco no puede desalojarnos inmediatamente después de la subasta. Tiene que pedir al juez que dé la orden, y se nos debe notificar con un mínimo de un mes de antelación (con lo que pasan varios meses entre la subasta y la orden de desahucio). El desahucio se puede atrasar interponiendo recursos en el juzgado, y se puede parar ejerciendo la desobediencia pacífica ante la comisión judicial.

E

- **EJECUCIÓN HIPOTECARIA:** Proceso judicial que comienza cuando el banco presenta la demanda (*tocho*) contra nosotros por impago de la hipoteca. Si no se detiene al llegar a un acuerdo extrajudicial con el banco, acaba con la subasta de la vivienda y la fijación de fecha para el desahucio. La duración de todo el proceso puede durar bastantes meses (la media es de un año y medio).

- **EMBARGO DE LA NÓMINA:** Si no hemos conseguido la dación y tras la subasta nos queda una deuda pendiente, el banco puede embargarnos la nómina (además de cualquier propiedad a nuestro nombre y nuestras cuentas corrientes). Sin embargo, es importante que tengamos en cuenta que sólo pueden embargarnos una parte: el 30% de lo que exceda de un tope mínimo (968 €, que sube a 1160 € si tenemos una persona a cargo, y a 1355 € si tenemos dos). Lo mismo se aplica a los avalistas. Consulta las tablas en: <http://afectadosporlahipoteca.com/documentos-utiles/#embargo-nomina>

- **EXTRAJUDICIAL:** Aunque en la gran mayoría de casos la entidad bancaria interpone la demanda en el juzgado, en algunas ocasiones reclama el impago de la hipoteca a través del notario (casi todas las hipotecas tienen cláusulas que permiten hacer esto al banco). Esta vía es todavía peor que la judicial: es más rápida (puede durar tres meses), y no tenemos acceso a la justicia gratuita. Antes de 2012 era incluso peor, ya que no había tope mínimo para que el banco se quedara la casa en subasta. A partir de marzo de 2012, el precio en subasta es de un 70% del valor de tasación, como en los procedimientos judiciales.

G

- **GUINDOS:** Nombre con que se conoce el Real Decreto 6/2012 (marzo 2012), modificado por la Ley 1/2013 (mayo 2013). También se conoce como *Código de Buenas Prácticas*. Según la propaganda del gobierno iba a facilitar la dación en pago a los afectados en riesgo de exclusión social. En la práctica, la solución que ofrece a casi todos los afectados es una carencia de 5 años a un bajo interés. Sólo si nuestros ingresos son cero (o prácticamente cero), podemos acceder a una dación. Para conocer los requisitos que debemos cumplir para acogernos al decreto, ver el Anexo.

I

- **INTERESES DE DEMORA:** Intereses que el banco reclama por el retraso en nuestros pagos. Antes de recibir la demanda, los intereses de demora son muy pequeños comparados con el capital pendiente. Sin embargo, tras la recepción del *tocho* crecen muy rápido, y en pocos meses suman miles de €. En la cláusula *Responsabilidad Hipotecaria* de la escritura se establece el tope máximo que podemos pagar por este concepto. La Ley 1/2013 marca como tipo de interés de demora máximo el 12%, y muchos jueces están anulando los intereses de demora de las hipotecas ejecutadas al considerar que el tipo de interés es abusivo.

J

- **JUSTICIA GRATUITA:** La ley reconoce el derecho a acceder a la justicia gratuita 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 2014, el IPREM es de 532 € mensuales). La justicia gratuita, es decir abogado y procurador de oficio, se puede pedir en cualquier momento del procedimiento (aunque es muy importante pedirla en los primeros 10 días tras la recepción de la demanda, para poder oponernos luego por las cláusulas abusivas!), y nos sirve para diversas cosas. En primer lugar, para estar personados 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 obtengamos respuesta y sepamos si nos la han concedido. En tercer lugar, para evitar que nos cobren las costas judiciales (varios miles €!).

L

- **LANZAMIENTO:** Desahucio (utilizado en los documentos judiciales).

N

- **NOVACIÓN:** Cambio de las condiciones de la hipoteca que se firma ante notario. Las modificaciones suelen consistir en aumentar el capital y/o el plazo. Suelen ser un mal negocio, ya que la pelota de la deuda se hace más grande. Además, los bancos muy a menudo han utilizado las novaciones para modificar *a escondidas* la tasación a efectos de subasta (disminuyéndola para aumentar la deuda remanente en caso de llegar a subasta).

O

- **OPOSICIÓN POR CLÁUSULAS ABUSIVAS:** Hasta 2013, el procedimiento de ejecución hipotecaria era un rodillo que no permitía alegar absolutamente nada al ejecutado. Después de que el Tribunal de Justicia de la U. Europea dictaminara que este hecho vulneraba el derecho a la defensa, el gobierno se vio obligado a cambiar la ley, para permitir que podamos denunciar ante el juez la existencia de cláusulas abusivas en nuestro contrato. Tenemos diez días desde que recibimos la demanda para presentar el escrito de reclamación por cláusulas abusivas. El juez también puede analizar la abusividad de las cláusulas de oficio (sin que tengamos que pedírselo nosotros).

P

- **PLUSVALÍA:** Impuesto sobre el incremento de valor en los terrenos de naturaleza urbana (IVTNU). Lo cobra el ayuntamiento. Hasta julio de 2014, en caso de dación o subasta debía pagarlo el afectado que perdía la vivienda, por una supuesta ganancia que no era real. El importe depende de los años desde la anterior venta y de unas tablas de la ley de bases de régimen local. Debido a la presión de la PAH, desde julio de 2014 estamos exentos de pagar este impuesto en caso de dación en pago de vivienda habitual.

Q

- **QUITA:** Condonación de parte del importe de una hipoteca o una deuda por parte del banco. Algunas entidades aceptan negociar quitas como la siguiente: reducir la hipoteca hasta su valor de tasación actual, condonado el resto. La nueva hipoteca queda cancelada si se paga la última cuota, pero vuelve al valor inicial de la deuda si se deja de pagar.

R

- **REDUCCIÓN DEL TIPO DE INTERÉS:** Algunos bancos aceptan disminuir el tipo de interés de forma temporal si demostramos que nuestros ingresos han bajado. Normalmente, durante periodos de uno o dos años.
- **RECURSO DE APELACIÓN:** Desde septiembre de 2014, podemos recurrir ante la Audiencia Provincial si no estamos de acuerdo con la resolución del juez ante nuestra reclamación por cláusulas abusivas (ver modelo de recurso en <http://afectadosporlahipoteca.com/documentos-utiles/#sentencia-ue>). El proceso queda suspendido hasta que nuestro recurso tenga respuesta.
- **REFINANCIACIÓN:** Novación.

S

- **SUBASTA:** Si no hemos conseguido llegar a un acuerdo con la entidad, la ejecución acaba con la subasta de la vivienda hipotecada (suelen pasar meses desde la recepción de la demanda, en ocasiones incluso más de un año). La fecha de subasta será notificada a todas las personas titulares del préstamo como mínimo con 20 días de antelación, y también se publicará en el tablón de anuncios del juzgado para permitir que otras personas interesadas puedan participar en la subasta. En la práctica, sin embargo, nunca hay ningún postor, y el banco se adjudica la vivienda por el 70% del valor de tasación a efectos de subasta.

T

- **TASACIÓN:** Estimación del valor de mercado de la vivienda en el momento actual. No confundir co el valor de tasación *a efectos de subasta*.
- **TITULARIZACIÓN:** Venta de nuestra hipoteca a un tercero (normalmente, un fondo de inversión extranjero). El banco con el que firmamos la hipoteca gestiona el préstamo, pero el titular de la deuda (y, por tanto, quien decide si acepta nuestra propuesta de solución) es el fondo. Casi todas las hipotecas tienen una cláusula (*Cesión del Crédito*) que permite a los bancos titularizarlas sin tener obligación de notificárnoslo
- **TOCHO:** Copia de la demanda judicial que nos llega a casa cuando el banco nos demanda por impago de la hipoteca. Lo llamamos así porque son una cantidad importante de papeles (la demanda, más la fotocopia del contrato de la hipoteca y el acta notarial en que se especifican las cuotas impagadas más los intereses de demora y las costas judiciales generadas).

V

- **VALOR DE TASACIÓN A EFECTOS DE SUBASTA (VTS):** Valor de la vivienda que sirve de tipo en una hipotética subasta. Es importante conocer su valor porque el banco se adjudica la vivienda por un 70% de dicho valor, y por tanto determina qué deuda va a quedar sin saldar.

- **VISTA POR CLÁUSULAS ABUSIVAS:** Tras haber presentado nuestro escrito de oposición por cláusulas abusivas (o tras haber actuado de oficio), el juez fija la fecha de una vista pública, para excuchar las alegaciones y las pruebas de las dos partes (el afectado y el banco). Tras esta vista, emite auto resolviendo qué cláusulas deben ser eliminadas para continuar con el proceso.

ANEXO: RDL GUINDOS

REQUISITOS (a cumplir por los titulares **Y** los avalistas):

- **1.** La hipoteca es sobre la **vivienda habitual**.
- **2.** El conjunto de ingresos de la unidad familiar **no supera 3 veces el IPREM** (1597 €).
- **3.** La cuota hipotecaria es **superior al 50% de los ingresos netos** del conjunto de los miembros de la unidad familiar.
- **4.** Se cumplen **UNO** de los siguientes requisitos:
 - **a)** Familia numerosa
 - **b)** Familia monoparental con 2 hijos a cargo
 - **c)** Familia con un menor de 3 años
 - **d)** Discapacidad de alguno de los miembros de la familia
 - **e)** El esfuerzo que representa la hipoteca sobre la renta familiar se ha multiplicado por 1,5 en los últimos 4 años.
- **5.** En municipios de menos de 100.000 habitantes, el importe de la hipoteca no puede exceder los **150.000 €** (más 30.000 € por cada persona a cargo, hasta un máximo de 3).

MEDIDAS:

- **1. CARENCIA por 5 AÑOS** (euríbor + 0,25 %). Es posible ampliar el plazo del préstamo hasta un máximo de 40 años.

Si aún así la cuota resulta superior al 50% de los ingresos de la unidad familiar, se pasa a:

- **2. QUITA de la DEUDA** (según un método de cálculo que suele rondar el 25%).

Si la cuota sigue siendo superior al 50% de los ingresos de la unidad familiar + ni los deudores ni los avalistas tienen otros bienes suficientes para pagar la deuda + el importe de la hipoteca es menor de 120.000 € (en municipios < 100.000 hab), se pasa a:

- **3. DACIÓN EN PAGO (+ ALQUILER SOCIAL por 2 años** con renta anual del 3% de la deuda).

ANEXO 2: MORATORIA DE DESAHUCIOS

No podrán ser desahuciadas hasta mayo de 2015 (aunque parece que se va a prorrogar el plazo) las familias que cumplan:

- **1.** La hipoteca es sobre la **vivienda habitual**.
- **2.** El conjunto de ingresos de la unidad familiar **no supera 3 veces el IPREM** (1597 €).
- **3.** La cuota hipotecaria es **superior al 50% de los ingresos netos** del conjunto de los miembros de la unidad familiar.
- **4.** El esfuerzo que representa la hipoteca sobre la renta familiar se ha **multiplicado por 1,5** en los últimos 4 años.
- **5.** Se cumplen **UNO** de los siguientes requisitos:
 - **a)** Familia numerosa
 - **b)** Familia monoparental con 2 hijos a cargo
 - **c)** Familia con un menor de 3 años
 - **d)** Discapacidad de alguno de los miembros de la familia
 - **e)** Víctima de violencia de género
 - **f)** Deudor en paro, que haya agotado las prestaciones por desempleo