

# Tiempos:

En cuánto a los meses que transcurren entre cada etapa del proceso, no es posible dar una orientación aproximada, pues depende mucho de cada juzgado, pudiendo variar bastante de unos a otros en función de su carga de trabajo o su plantilla de trabajadores.

**NOTA:**  
El procedimiento de ejecución hipotecaria judicial es el más habitual, sin embargo, algunos bancos recurren en ocasiones a la subasta notarial, mucho más rápida y sin intervención de un juez. En este caso el procedimiento es diferente.

# Proceso:

De modo orientativo: a partir de la tercera cuota sin pagar el banco puede presentar una demanda de ejecución hipotecaria

Se notifica la demanda a las personas afectadas en su vivienda. Se les concede un plazo de tiempo para pagar u oponerse a la demanda.

Se paga la deuda, las costas y la mora: fin del caso

No se paga deuda: se entra en la fase de ejecución hipotecaria.

{ Hasta la fecha de subasta, el afectado puede restablecer el préstamo pagando la deuda pendiente. }

El inmueble sale a subasta

La mejor puja se adjudica la propiedad. Si la subasta queda desierta, el banco tiene la posibilidad de apropiarse del inmueble por el 60% del valor de tasación de la vivienda -en caso de vivienda habitual-.

A la recepción de la demanda, se debe solicitar la asignación de un abogado de oficio, comunicando al juzgado la solicitud para que suspenda el proceso hasta la asignación. Si te reconocen el derecho a la justicia gratuita se evita la obligación de pagar las costas del proceso, varios miles de euros.

## (continuación)

Una vez la propiedad de la casa pasa a nombre de la entidad, los afectados dejan de ser propietarios y se le da un plazo para que abandone la vivienda.

El juez ordena el desalojo. Requerimiento y lanzamiento judicial.

Negativa a abandonar la vivienda

Abandono de la vivienda

Un piquete de afectados y voluntarios intentará evitar el desahucio mediante la concentración pacífica en la puerta de la vivienda.

El banco reclama el resto de la deuda más los intereses de demora y las costas judiciales = deuda perpetua. Se procede al embargo de afectados y avalistas. (El embargo de salarios está limitado).

Se continua presionando a la entidad bancaria y a la Administración para buscar una solución adecuada (dación en pago, un régimen de alquiler asequible en el mismo inmueble o realajo en otra vivienda).

El afectado/a entra en registros de morosos, dejando de ser sujeto de crédito. Posibles dificultades para obtener un alquiler o en la contratación de servicios financieros y de otros tipos.

Es importante que te informes de los distintos momentos del proceso de desalojo, pues al desconocer los matices se puede confundir "requerimiento" con "lanzamiento", abandonando el piso antes de tiempo, o no haciendo uso de la posibilidad de la prórroga de un mes.

- 1.- El Juzgado entrega una carta de requerimiento de desalojo en el plazo de un mes. En este momento las personas afectadas pueden solicitar al Juzgado una prórroga de un mes por motivos familiares y por no contar, de momento, con otra vivienda. Lo normal es que lo concedan así que todo el mundo debería pedirlo. Si hay niños en edad escolar se puede solicitar con antelación al Juzgado y al banco la prórroga del lanzamiento hasta el fin del curso escolar (finales de junio).
- 2.- Transcurrido el mes de prórroga, si las personas afectadas permanecen en la vivienda, el Juzgado le hará llegar una carta de "lanzamiento" indicando expresamente la hora y el día del desahucio.

# Recuerda!!

Ante la posibilidad que ofrecen las entidades financieras de renegociar la deuda es conveniente estudiar atentamente las nuevas condiciones para evitar un mero aplazamiento del pago a un interés mayor, que sólo será aconsejable para evitar la ejecución hipotecaria si la persona afectada tiene perspectivas de aumentar sus ingresos y capacidad económica.

Desde el mismo momento de integrarse en la PAH, las personas afectadas comenzarán un proceso de lucha solidario junto con otros afectados, acudiendo a los stop desahucios, presentando la documentación correspondiente, protestando ante las sucursales bancarias, etc. Esta parte del proceso es esencial para recabar el apoyo de otros afectados y voluntarios.

Una vez realizada la subasta, si ésta queda desierta, la entidad financiera pasa a ser la nueva propietaria del piso, por lo tanto no puede continuar solicitándose la DACIÓN EN PAGO (entrega de la propiedad a cambio de saldar la deuda) porque la persona afectada ya no es propietaria. Lo que sí se puede hacer es solicitar la CONDONACIÓN de la deuda restante una vez realizada la subasta.

Las entidades financieras se muestran muy sensibles a que se dañe su imagen pública. Una de las acciones más efectivas son las concentraciones a las puertas de la sucursal donde la familia firmó la hipoteca.

La PAH y la campaña Stop desahucios no han sido pensadas desde el asistencialismo, sino como una herramienta de acción colectiva para hacer efectivos nuestros derechos.

**La información contenida en este folleto es tan sólo orientativa, de carácter esquemático y no puede recoger la numerosa variedad de posibles situaciones. La PAH cuenta con un equipo de abogados que proporciona asesoría conjunta (no individualizada) a las personas y familias afectadas, sin coste monetario.**

## RESUMEN DEL PROCESO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA

(Resumen hecho por PAH Anoia a partir del libro 'Vidas Hipotecadas', de A. Colau y A. Alemany)

Este breve resumen repasa las etapas básicas de cualquier proceso de ejecución, pero es solamente orientativo y no puede abarcar la numerosa variedad de posibles situaciones. La mejor manera de resolver las dudas que vayan apareciendo en un proceso particular es plantearlas en una asamblea de la PAH, y resolverlas mediante el asesoramiento colectivo.

En cuanto a la duración de cada fase, no se puede dar una orientación aproximada, ya que depende mucho de cada juzgado y de la carga de trabajo que tenga en ese momento. Lo que sabemos es que el proceso de ejecución hipotecaria y desahucio dura como mínimo unos meses: **la media actual es de unos 18 meses.**

Un consejo general, extraído del libro 'Vidas Hipotecadas': *“El consejo válido para todas las fases, y quizás el más importante es: calma, mucha calma. Nadie va a la cárcel por no pagar una hipoteca, y el procedimiento judicial tarda un tiempo, como mínimo unos 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. La ansiedad ante la posible pérdida de la vivienda es del todo comprensible, pero una vez hemos dejado de pagar porque sencillamente no podíamos hacer otra cosa, de nada nos servirá preocuparnos más. Priorizad vuestro bienestar y el vuestra familia, no dejéis que las tensiones económicas os amarguen el día a día. Siempre se puede hacer alguna otra cosa, y aún más si contáis con el apoyo de la PAH más cercana u otro colectivo basado en el apoyo mutuo”.*

### 1. Dejar de pagar

- Cuándo dejar de pagar?
- La negociación con la entidad financiera

### 2. Inmersos en el proceso

- Vía judicial: el “tocho”
- Solicitud de justicia gratuita
- Oposición por cláusulas abusivas

### 3. Una vez subastado el piso

## FASE 1: DEJAR DE PAGAR

Esta es la fase en que aún no hay ningún procedimiento judicial. Comienza en el momento en que todavía estás pagando pero ves que pronto no podrás hacerlo, y se alarga durante aquellos meses en los que ya has dejado de pagar pero la entidad está más o menos abierta a una negociación antes de recurrir al procedimiento. Por ley, la entidad no puede iniciar el procedimiento hasta que se acumulan, como mínimo, tres cuotas impagadas (aunque suelen esperar más). El interlocutor principal en esta fase es la entidad financiera y es con ella con quien has de negociar. Has de saber que, mientras estés pagando, difícilmente la entidad te ofrecerá ninguna solución alternativa; paradójicamente, cuanto más responsable quieres ser, menos caso suelen hacerte las entidades. Así, es probable que, previendo que llegará un 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 “intenta pagar” o “no podemos hacer nada”.

### **¿CUÁNDO DEJAR DE PAGAR?**

Una decisión que sólo puede tomar la persona directamente afectada es el momento en que se deja de pagar, si es que no se ha hecho ya por incapacidad total de pago. Excepto en este último caso, a menudo nos encontramos personas que ante la angustia que supone un procedimiento de ejecución y desahucio, piden dinero a familiares o a otras personas de confianza para seguir pagando la hipoteca; o, aún peor, 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 por desempleo, sabiendo que cuando dejen de recibir la prestación ya no podrán pagar.

Sólo vosotros podéis decidir cuándo dejáis de pagar, pero a partir de nuestra experiencia, nos atrevemos a sugeriros tres cosas:

- 1) Ninguna casa, ninguna hipoteca y ninguna entidad financiera merecen el sacrificio de vuestra familia o de vuestra estabilidad; la salud es lo primero, no dejéis de atender nunca las necesidades básicas para pagar la maldita hipoteca.
- 2) Si veis claramente que pronto llegará el momento en que no podréis pagar (por ejemplo, dentro de tres meses, cuando se acabe la prestación por desempleo), pensad que todos los meses que dejéis de pagar ahora son dinero que os ahorráis y que podéis destinar al cuidado de vuestra familia. Si sabéis con seguridad que dejaréis de pagar, hacedlo ya, dado que pagar algunas mensualidades más no disminuirá la deuda final.
- 3) Una vez lo hayáis decidido, encontrad la parte positiva y no os angustiéis más. Hasta llegar aquí, habéis hecho todo lo que habéis podido.

Y un último consejo: no creáis a los directores de oficina que os digan que “vayáis poniendo lo que podáis en la cuenta”, que “así la entidad verá que tenéis buena voluntad”. En cuanto se deja de pagar la totalidad de una cuota estáis incumpliendo el contrato, entráis en mora y comienzan a correr unos intereses muy elevados. Por lo tanto, excepto si acordáis por escrito una carencia o reducción de cuota, “ir poniendo lo que se pueda” significa perder el dinero que se ingresa sin que ello detenga los intereses ni -cuando la entidad lo decida- el inicio del proceso judicial.

### **LA NEGOCIACIÓN CON LA ENTIDAD FINANCIERA**

Tanto si en vuestra oficina son amables como si son indiferentes o agresivos, para empezar a negociar conviene que estéis tan tranquilos como sea posible. En el momento que consideréis oportuno (antes o después de dejar de pagar), dirigíos al director de la oficina y comunicadle vuestra situación y vuestra propuesta de solución. Lo ideal es que lo hagáis presencialmente y llevándolo por escrito, con dos copias, una para la entidad y la otra para que os la sellen. Si lo que queréis solicitar es la dación en pago, podéis utilizar [el modelo de escrito que encontraréis en la web de la PAH](#). Si el director os dice que no está en sus manos, pedidle que lo tramite a la central pero acompañándolo de una recomendación suya: eso seguro que lo puede hacer.

A partir de aquí, como en toda negociación, se trata de aplicar el sentido común y una técnica de escalada: de menos a más, iremos aumentando 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 respondan; a veces tardan poco, pero lo más habitual es que tarden semanas, e incluso meses. No tengamos prisa: mientras estemos negociando, raramente la entidad comenzará el procedimiento judicial, y por tanto es tiempo que estamos ganando en el piso sin tener que pagar. 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 una refinanciación o un préstamo personal que harían aún más grande la pelota de la deuda, y que nunca deben aceptarse.

Con calma y firmeza, expliquemos a nuestro interlocutor que quizás no nos ha entendido: nuestra situación requiere una dación en pago, así que será mejor que lo vuelvan a valorar. Si es necesario, les volvemos a presentar la petición por escrito. Y si nos dicen que es “imposible”, demostremos que estamos bien informados, explicando que nos hemos asesorado y que sabemos que, en otros casos, esta misma entidad ha hecho daciones.

Es necesario que les hagáis entender que ya no tenéis miedo, que habéis comprendido que si ya lo tenéis todo perdido (la casa, una deuda de por vida) ya no os queda nada por perder.

Lo más probable es que, antes de darnos una respuesta definitiva, nos pidan documentación complementaria (algún documento acreditativo de nuestros ingresos, recibos para demostrar que estamos al día del pago del IBI y de los servicios o de la comunidad...). Si somos beneficiarios de alguna ayuda de los Servicios Sociales, puede ser buena idea presentar el informe socioeconómico para demostrar que no podemos seguir pagando.

Y así vamos insistiendo tantas veces como haga falta. Si no os hacen caso, podéis buscar ayuda y pedir acciones de apoyo a vuestra PAH más cercana. El apoyo colectivo da fuerza a los afectados que son menospreciados por algunas entidades financieras. Para los casos más extremos, en los que no nos quieren recibir o nos tratan mal, se puede recurrir a los medios de comunicación y denunciar el caso. También se pueden llevar a cabo acciones colectivas, uniéndonos con otras personas afectadas de la misma entidad para forzar una negociación colectiva.

## **FASE 2: INMERSOS EN EL PROCESO**

Esta es la fase en la cual la entidad inicia un procedimiento para reclamar la deuda impagada. ¿Cuál es nuestro objetivo? Alargar tanto como podamos el procedimiento, por un doble motivo: primero porque, vaya como vaya, será tiempo que ganaremos en el piso; y segundo: cuanto más lo alarguemos, más tiempo tendremos para intentar forzar una negociación con la entidad. Pensad que por muy avanzado que esté el procedimiento, la entidad siempre puede detenerlo y llegar a un acuerdo con vosotros, así que no dejéis de negociar. En este punto pueden abrirse dos opciones: la vía judicial (mucho más común) y la extrajudicial.

### **VÍA JUDICIAL: EL ‘TOCHO’**

Esta vía se inicia cuando recibís un burofax en vuestra casa (la casa hipotecada) en que se os informa de la cantidad que debéis y se os reclama el pago. Si en este momento no pagáis las cuotas pendientes más los intereses generados, el banco presentará una demanda en el juzgado y todas las personas que consten como titulares del préstamo recibirán la notificación de inicio del procedimiento de ejecución judicial. Es lo que se conoce como “el tocho”, ya que 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).

Con esta notificación, el juzgado nos dará 10 días para pagar. Si no podemos pagar empieza el proceso de ejecución, en el que se acabará fijando la fecha de subasta de la vivienda hipotecada (aunque suelen pasar meses desde la recepción de la demanda, en ocasiones incluso más de un año). Esta fecha 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. Durante todo el procedimiento, y hasta el día y hora de la subasta, hay una única manera de pararlo (sólo válida 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, sin tener que pagar la totalidad de la deuda hipotecaria. Obviamente, en el actual contexto de crisis, quien deja de pagar es porque no puede hacerlo, y si no podía al principio, difícilmente podrá más adelante, cuando se han sumado los intereses.

El día fijado, la vivienda saldrá a subasta por el valor de tasación que consta en el contrato hipotecario. En teoría, la ley permite que cualquier persona pueda participar. Pero en la práctica, con la crisis, casi todas las subastas quedan desiertas, y en este caso el banco puede adjudicarse la vivienda por el 70% del valor de tasación a efectos de subasta (en caso de vivienda habitual). En la mayoría de las hipotecas, esto supone dejar a la persona con una deuda considerable de por vida (ya que el banco reclama el resto de la deuda más los intereses de demora y las costas judiciales).

### **SOLICITUD DE JUSTICIA GRATUITA**

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 esta 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 2014, el IPREM es de 7.455,14 € anuales). La justicia gratuita, es decir abogado y procurador de oficio, se puede pedir en cualquier momento del procedimiento, 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 de €!); se entiende que si se ha tenido acceso a la justicia gratuita para el procedimiento de ejecución tampoco se tiene dinero para pagar las costas judiciales.

Una desventaja de los abogados de oficio respecto de 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 en serio, que nos escuche 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 va contra vuestros intereses, podéis intentar pedir un cambio al colegio de abogados correspondiente.

Lo ideal es pedir la justicia gratuita inmediatamente al recibir la demanda, durante los 10 primeros días, para así estar dentro de plazo y poder reclamar las cláusulas abusivas después. Conviene pedir explícitamente también la suspensión de la ejecución hasta que se resuelva nuestra petición. Podéis pedir la solicitud de justicia gratuita en los juzgados o en los Servicios de Orientación Jurídica (SOJ) del colegio de abogados que os corresponda (buscadlo en <http://www.justiciagratis.es/pig/home.do>).

### **Recurso en caso de denegación de 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 denegación. Es habitual que, por una interpretación demasiado restrictiva, que sólo se fija en si vuestros ingresos superan el doble del IPREM, os la puedan denegar en un primer momento. Pero vale la pena hacer el recurso, ya que conseguiréis que estudien con más detenimiento vuestro caso y valoren todas las circunstancias (si tenéis personas a vuestro cargo, otros gastos, etc.). Para hacerlo, podéis utilizar el modelo disponible en la web de la PAH: <http://www.afectadosporlahipototeca.com>.

### **OPOSICIÓN POR CLÁUSULAS ABUSIVAS**

Desde mayo de 2013, y gracias a la presión de la PAH, la ley nos permite oponernos a la ejecución por la existencia de cláusulas abusivas en el contrato. Tenemos 10 días a partir de la recepción de la demanda para presentar el escrito de oposición por cláusulas abusivas a través de nuestro abogado. Si hemos solicitado justicia gratuita, el plazo de 10 días se congela hasta que nos la concedan o denieguen. La ley permite a los jueces actuar de oficio, y entrar a analizar la posible abusividad de las cláusulas sin necesidad de que nosotros lo solicitemos. Sin embargo pocos lo hacen, lo que nos obliga a estar atentos y a presentar el escrito.

En el escrito de oposición denunciaremos las múltiples cláusulas abusivas incluidas en nuestro contrato hipotecario (interés de demora excesivo, cláusula suelo, cuota final, cláusula de vencimiento anticipado, pacto de liquidez, comisiones por impago, posibilidad de vender a un tercero el préstamo sin notificárnoslo...). Pedimos al juez que anule la ejecución por la existencia de estas cláusulas abusivas o, como mínimo, que elimine dichas cláusulas antes de seguir adelante (por ejemplo, que elimine los intereses de demora). Es muy importante presentar la oposición, ya que el proceso queda suspendido hasta que el juez decida. En la página web de la PAH encontraréis un modelo de escrito para pasar a vuestro abogado.

El juez fija una vista para escuchar las alegaciones tanto de los afectados como de las entidades financieras. Tras esta vista, al cabo de unos meses dicta auto de resolución comunicando su decisión. Desde septiembre de 2014, es posible recurrir dicha decisión si no estamos de acuerdo con ella, presentando un recurso de apelación ante la Audiencia Provincial. La ventaja de este recurso es que volvemos a detener el proceso, y que el juez de la Audiencia puede darnos la razón y reconocer alguna cláusula abusiva más. El riesgo es que rechace nuestro recurso y nos obligue a pagar las costas.

### **LA VÍA EXTRAJUDICIAL**

Si bien la vía judicial es la más utilizada por las entidades a la hora de realizar una ejecución hipotecaria, desde finales de 2011 las Plataformas de Afectados por la Hipoteca comenzaron a denunciar los casos de personas a las cuales las entidades reclamaban el impago de la hipoteca a través de una vía que hasta entonces era desconocida: el procedimiento extrajudicial. Si 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.

Hasta 2012, esta vía permitía a la entidad adjudicarse la vivienda sin un tipo mínimo. Es decir, a partir de un euro. Finalmente, el Real Decreto Ley de 9 de marzo de 2012 modificó el procedimiento extrajudicial y,

en los casos de vivienda habitual, lo equipara a la vía judicial, reduciéndolo a una subasta y fijando el tipo mínimo al 70%.

Si habéis dejado de pagar la hipoteca y alguien que dice ser de una notaría 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 traen 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 parar el procedimiento. Recordad que, pese a 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 deberá de 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**

Tal y como ya hemos comentado, una vez se produce la subasta, en el actual contexto de crisis en que las subastas quedan desiertas, 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 vigente uno de los principales consejos: calma, mucha calma, porque el mundo no se acaba aquí. De hecho, las diferentes PAH del Estado han conseguido diversas condonaciones de deuda posteriores a la subasta, y se han parado 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 ambas cosas sucedan, el banco deberá pedir al juez que dé la orden y vosotros tendréis que ser notificados con el suficiente tiempo de antelación.

Por lo que respecta a la deuda restante (la que no haya quedado cubierta por el precio de la adjudicación en la subasta, más los intereses y las costas judiciales), hay entidades que no la ejecutan inmediatamente. Además, no os lo pueden embargar todo: hay un mínimo inembargable fijado por la ley. Respecto 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 echar a alguien de su domicilio sólo se puede hacer respetando unas mínimas garantías. Entre otras, la persona desahuciada debe ser notificada del día y la hora del desahucio con un mínimo de un mes de antelación. Pero, aunque no hay un plazo fijo, 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 llegada la fecha, hay diferentes recursos que nos pueden ayudar a posponerla aún más tiempo.

#### **Solicitud de justicia gratuita**

Si no la habéis pedido en la fase anterior, podéis hacerlo ahora. En esta fase, igual que en la anterior, sirve para pedir que se pare el procedimiento hasta que se resuelva vuestra petición y, por tanto, os permite ganar tiempo. También os permitirá 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 vale la pena hacer nada. Sin embargo, vale la pena insistir: no sólo porque estáis en vuestro derecho, sino también porque siempre se puede hacer algo. Como mínimo, ganaremos tiempo para seguir negociando con la entidad. Es habitual poder suspender al menos una vez el desahucio a través de un recurso pero muchas veces, si el

juez que nos ha tocado tiene un mínimo de sensibilidad, se puede suspender una segunda e incluso una tercera vez. Si hay niños en edad escolar, se puede solicitar al Juzgado y al banco la prórroga del lanzamiento hasta el fin del curso escolar (finales de junio).

### **Exigid la condonación de la deuda**

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

### **Hacer frente al embargo**

Mientras no se consiga la dación retroactiva o la condonación concreta de vuestra deuda, os pueden embargar, pero no todo. Aseguraos de que no os embargan más de la cuenta: no os pueden tocar los primeros 968 € del sueldo, o si tenéis dos personas a vuestro cargo, el mínimo inembargable puede llegar a 1.355 €. A partir de estas cantidades hay una tabla progresiva de embargo. Si no os respetan este mínimo, acudid al juzgado a protestar y poned una queja al INSS. Lo mismo es aplicable a los avalistas, que también responden de la deuda con sus bienes presentes y futuros, incluyendo el patrimonio y los salarios.

Tanto a vosotros como a vuestros avalistas os pueden embargar no sólo la nómina, sino cualquier propiedad a vuestro nombre y vuestras cuentas corrientes. Sobre las propiedades, no se pueden cambiar de nombre una vez iniciado el proceso, ya que se consideraría un alzamiento de bienes (un fraude).

### **Acudid a los servicios sociales**

Aunque en unos municipios funciona mucho mejor que en otros, en general acudir a servicios sociales en esta fase os puede servir para dos cosas. Por un lado, pueden ayudaros a pedir la suspensión temporal del desahucio al juez. No es lo mismo que lo pidáis sólo vosotros que lo pidan desde el ayuntamiento, alegando que aún no han encontrado un alojamiento alternativo pero que lo están buscando. Si no os quieren 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 el otro, el ayuntamiento os puede ayudar a presionar a la entidad para que os deje quedar en la misma vivienda en régimen de alquiler asequible. Y si no lo consiguen, están obligados a ofrecer os algún tipo de realojo adecuado para vosotros y para 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 sólo se ha producido en algunos casos puntuales, conviene saber que en alguna ocasión servicios sociales ha amenazado con quitar la custodia de los hijos menores en el 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 Síndic de Greuges, y proponed a la PAH más cercana o a otros grupos de apoyo que os ayuden a hacer acciones de denuncia y a dar visibilidad al caso.



### **Resistir al desahucio**

Una vez agotados los intentos de negociación con la entidad, y las vías administrativas y judiciales para posponer el desahucio y/o conseguir un alquiler social asequible, si llega la hora del desahucio y no hay indicios de una solución satisfactoria, podemos resistir al desahucio como forma de posponerlo. La PAH tiene un protocolo detallado que permite parar desahucios de forma pacífica. Puesto que, desgraciadamente, se producen decenas de desahucios cada día, las comisiones judiciales encargadas de realizarlo lo tienen por una práctica rutinaria. Esto hace que, por regla general, ante una primera orden de desahucio no prevean dispositivos especiales, y simplemente se desplacen hasta la vivienda en cuestión un secretario judicial, un procurador del banco y como mucho una patrulla policial. Ante este escenario, resulta relativamente sencillo parar el desahucio. Simplemente con un grupo de personas que, de forma pacífica pero contundente, nos situemos delante de la puerta impidiendo el acceso de la comisión judicial. No es función del secretario judicial utilizar la fuerza física, y además, para que se utilice la fuerza tiene que haber una orden expresa del juez, además de la del lanzamiento o desahucio. Así pues, lo más habitual es que, ante la concentración, la comisión judicial decida suspender el desahucio; al volver al juzgado, debe notificar al juez la imposibilidad de llevarlo a cabo, y este tiene que fijar una nueva fecha que debe comunicarse a la persona o personas afectadas.

Una vez conseguido el aplazamiento (que suele ser de entre uno y cuatro meses, aunque en ocasiones ha sido de sólo dos semanas) no hemos acabado; al contrario: ahora es cuando se tiene que presionar más. 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 se ha suspendido- salir en manifestación hacia el ayuntamiento o distrito: utilizamos la visibilidad que nos ha dado parar el desahucio y los medios de comunicación que nos puedan acompañar para exigir que algún responsable municipal nos reciba y asuma compromisos respecto al caso 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 diferentes acciones de presión a la entidad financiera. Finalmente, si por lo que fuera no conseguimos parar el desahucio, o no nos vemos con ánimos de hacerle frente, pero no tenemos ningún sitio al cual ir, queda la posibilidad de reocupar la vivienda u ocupar otra vacía de un banco. Esta es una acción que cada día hacen más personas, no tan sólo como una forma de tener vivienda, sino como forma de denuncia pública del poco sentido que tiene dejar a las familias sin recursos en la calle mientras los bancos acumulan pisos vacíos para especular con ellos en el futuro.

### **RECAPITULANDO...**

Por muy complicada que sea vuestra situación... Por muy avanzado que esté el procedimiento... Recordad: 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 a través de las diferentes Plataformas de Afectadas por la Hipoteca.