

## **IMPAGO HIPOTECA: costos y proceso judicial innerente.**

[EMPOMADO] | 17:43, 6/Abr |

Encontre esto en el foro de burbuja.info ya que como repito siempre más que si sube o baja la bolsa me preocupa que pasará con mis acreencias al banco, lease depositos a plazo, un saludo.

Hola a todos.

Aunque en este foro he visto opiniones que explicaban muy acertadamente lo que ocurre cuando se deja de pagar la cuota de la hipoteca, entiendo que esas opiniones están muy desperdigadas y, además, coexisten con otras (seguramente expresadas de buena fe) que contradicen las que son correctas, lo cual genera una gran confusión a no pocas personas.

Intentaré explicar que es exactamente lo que ocurre, visto desde un Juzgado, cuando se deja de pagar la hipoteca, e intentaré hacerlo usando lo mínimo posible el lenguaje jurídico para facilitar la comprensión a las personas que no están familiarizadas con el mundo del derecho. Las carencias que provocará esa renuncia espero queden subsanadas con tres artículos de la LEC que copio y pego al final del mensaje, concretamente los artículos 579, 670 y 671 que, a mi entender, son los que más luz arrojan.

### **CUESTIONES PREVIAS:**

\* El Banco (o quien presta el dinero), es el acreedor

\* Quien recibe el préstamo, es el deudor

\* Quien ofrece un inmueble de su propiedad como garantía de la devolución del préstamo, es el Hipotecante (puede ser alguien que no ha recibido ningún préstamo y actúa como avalista).

\* El hipotecado, es el inmueble (no se hipotecan las personas, se hipotecan los inmuebles).

\* En la Ejecución Hipotecaria, en la propia escritura de constitución de Hipoteca viene fijado un valor para el caso de que haya que subastar el inmueble, ese valor no es otro que el de tasación, es decir la misma tasación que encargó el Banco para conceder el préstamo hipotecario.

\* Hipotecar un piso es ponerlo como garantía del pago de una deuda. El banco nos presta un dinero y nosotros tenemos que devolverlo en la forma convenida, si incumplimos nuestra obligación el banco irá contra nuestros bienes presentes y futuros, pero cuando la cantidad prestada es importante el banco quiere tener la seguridad de que encontrará bienes para cobrar su crédito y nos obliga a hipotecar a su favor un bien que, teóricamente, cubrirá la deuda.

\* Podemos pues pedir un préstamo para montar un negocio y que el banco nos ponga como condición hipotecar a su favor un piso que ya tenemos pagado. También una empresa puede pedir un crédito e hipotecar como garantía de devolución unos terrenos, un barco, etc

Una de las operaciones más habituales es cuando una persona pide un préstamo para comprar un piso y seguidamente hipoteca el piso que acaba de comprar como garantía de la devolución del préstamo. Esa persona pasa a ser **HIPOTECANTE DEUDOR**. Hipotecante, porque hipoteca su piso. Deudor, porque es quien recibió el préstamo y tiene la obligación de devolverlo. Si subastado el piso el importe obtenido no cubre la cantidad reclamada, el hipotecante deudor responde, con sus bienes presentes y futuros, de la cantidad que falte (artículo 579 de la LEC).

Puede ocurrir, y de hecho ocurre, que la persona que pide el préstamo no tenga ningún bien que ofrecer en hipoteca. En ese caso un tercero, por ejemplo sus padres, pueden avalar al hijo hipotecando su casa, la cual responderá de la deuda si el hijo deja de pagar. En este caso, los padres, son **HIPOTECANTES NO DEUDORES**: Son Hipotecantes porque han hipotecado su vivienda como garantía de devolución del

préstamo. Pero no son deudores porque no han recibido nada, por consiguiente si subastado el piso lo obtenido no cubre la deuda el banco no puede reclamarles nada más, porque ellos no deben nada.

\* Existen también hipotecas donde la responsabilidad del deudor está limitada al bien hipotecado, pero son muy pocas porque los bancos son muy reacios a concederlas.

#### PROCEDIMIENTO JUDICIAL

Cuando el Banco pone una demanda de Ejecución Hipotecaria el Juzgado requiere a los deudores, y también a los avaladores (hipotecantes no deudores) si los hay, para que paguen la cantidad reclamada. La cantidad reclamada suele ser el importe total del préstamo pendiente de pago, más los intereses que se generen hasta el pago del principal y las costas -que son los honorarios del abogado y procurador que usa el banco para la reclamación judicial y que suben una burrada-.

La ley permite, por una sola vez, zanjar la reclamación pagando únicamente las cuotas vencidas y no satisfechas, más los intereses de demora, más las costas, siempre y cuando el inmueble sea la vivienda familiar del deudor (esto se llama en lenguaje jurídico enervar la acción). Obviamente luego tendremos que seguir pagando el resto de las mensualidades y, si volvemos a retrasarnos en el pago, ya no podremos usar esta opción.

Si transcurridos 30 días, desde el Requerimiento de pago, no abonamos la cantidad reclamada el juzgado saca el piso a subasta, y el valor por el que sale a subasta será el que figura en la propia escritura de hipoteca, es decir el valor de tasación.

#### SUBASTA

La subasta es un acto público al que puede acudir todo el mundo, los asistentes van haciendo sus posturas y el que más ofrezca es el que se queda el piso. Es un acto transparente en el que se trata de obtener el mayor precio posible por el bien subastado.

Pero en la práctica el precio obtenido es escandalosamente bajo, y lo es por los siguientes motivos, entre otros:

- Concurrir a una subasta judicial es un laberinto para los no familiarizados con ese mundo, porque si el piso subastado tiene cargas anteriores las mismas subsisten y tienes que saber leer la certificación de cargas que expide el Registro de la Propiedad para conocer cuanto estás dispuesto a pagar por el piso.
- Tienes que pujar por el piso sin haberlo visto antes.
- Para participar en la subasta tienes que depositar previamente el 30% del valor de tasación, que suele ser una cantidad considerable.
- Además, si te adjudicas la vivienda tienes que conseguir el resto del dinero en un plazo no superior a 20 días, so pena de perder el 30% que habías consignado

En fin, la realidad es que la gente normal no va a las subastas, allí solo aparece el Banco y los subasteros. El banco quiere cobrar su deuda y nunca va a ofrecer más de lo que se le debe. De hecho, si puede, ofrece menos y si nadie puja va a quedarse el piso por el 50% de su valor de Tasación.

Los subasteros únicamente ofrecerán un euro más de lo que esté dispuesto a ofrecer el Banco, siempre y cuando el piso lo valga.

Resumiendo, lo mejor que te puede pasar es que el banco se quede tu piso por lo que se le deba por todos los conceptos. En la práctica los bancos se están adjudicando muchos pisos por el 50% de su valor de tasación porque a los subasteros no les sale a cuenta ofrecer más, dado los altísimos valores de tasación que se han fijado en estos años.

Pero, ¿Qué ocurre si el banco se adjudica tu piso por el 50% del valor de Tasación?

Pues ocurre que tu sigues debiéndole el resto, más los intereses, más las costas.

Te has quedado sin piso, pero el banco seguirá persiguiéndote el resto de tu vida para cobrar lo que falta.

Si trabajas te embargarán el salario, si tienes saldo en una cuenta corriente te lo morderán, si Hacienda tiene que devolverte dinero no llegarás a verlo, cuidadín con poner un coche a tu nombre y desde luego olvidadé de comprarte otro piso, si pones los bienes a nombre de tu esposa procura tenerla bien satisfecha,

en definitiva te deberás convertir en un Insolvente profesional el resto de tu vida.

Que a nadie se le olvide que, desde que dejas de pagar hasta que el banco cobra, la deuda va generando intereses, pero ojo no los intereses pactados sino los moratorios (si alguien tiene una hipoteca a mano que se la mire y descubrirá que los intereses moratorios pueden ser perfectamente el triple que los ordinarios o más, el 15%, el 21%... esto varía según los bancos, yo los he visto del 29%.

Las costas, pueden ser perfectamente 20.000 euros.

### CONCLUSIÓN

Solo hay dos salidas razonables si no podeis hacer frente a la hipoteca:

1- Poned el piso a un precio que se pueda vender, aunque sea inferior a la deuda, y asumid con resignación seguir pagando una pequeña cuota, durante digamos 30 años, a cambio de nada.

2- Constituidos en insolventes profesionales el resto de vuestras vidas.

### LEGISLACIÓN

Artículo 579. Ejecución dineraria en casos de bienes especialmente hipotecados o pignorados.

Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el capítulo V de este Título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el embargo por la cantidad que falte y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución.

Artículo 670. Aprobación del remate. Pago. Adjudicación de los bienes al acreedor.

1. Si la mejor postura fuera igual o superior al 70 % del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, el tribunal, mediante auto, el mismo día o el día siguiente, aprobará el remate en favor del mejor postor. En el plazo de veinte días, el rematante habrá de consignar en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate.

2. Si fuera el ejecutante quien hiciese la mejor postura igual o superior al 70 % del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, aprobado el remate, se procederá por el Secretario Judicial a la liquidación de lo que se deba por principal, intereses y costas y, notificada esta liquidación, el ejecutante consignará la diferencia, si la hubiere.

3. Si sólo se hicieren posturas superiores al 70 % del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, pero ofreciendo pagar a plazos con garantías suficientes, bancarias o hipotecarias, del precio aplazado, se harán saber al ejecutante quien, en los veinte días siguientes, podrá pedir la adjudicación del inmueble por el 70 % del valor de salida. Si el ejecutante no hiciere uso de este derecho, se