



INFORMACIÓ I GUIA D'ACTUACIÓ PER A LES PERSONES AFECTADES PER LA HIPOTECA

QUÈ PASSA QUAN DEIXEM DE PAGAR LA HIPOTECA?

La legislació hipotecària de l'Estat i les clàusules del contracte hipotecari determinen les obligacions i les responsabilitats del creditor.

L'**impagament** de la quota mensual de la hipoteca **comporta conseqüències** que s'han de conèixer i que es detallen a continuació.

El pagament amb retard de la quota mensual de la hipoteca implica el pagament d'interessos de demora i penalitzacions per impagament puntual que estan establerts en les clàusules del contracte hipotecari.

A partir del **primer impagament en el cas de crèdits hipotecaris i del tercer impagament en el cas de préstecs hipotecaris**, l'entitat financera prenedora pot reclamar la totalitat del deute i iniciar el procediment d'execució hipotecària per via judicial o per via notarial.

- Abans de l'inici del procediment d'execució hipotecària, l'entitat financera s'haurà **posat en contacte amb vostè via telefònica, per burofax o per correu, reclamant el pagament del deute vençut.**
- Tant si l'entitat financera opta per la via judicial com per la notarial, vostè rebrà una notificació de la demanda executiva o un requeriment notarial de pagament del deute pendent total al domicili que ha fet constar al contracte hipotecari.

En aquesta notificació, l'entitat financera concreta explícitament el deute total objecte de la demanda, sumatori de:

- el préstec pendent de devolució,
- les quotes vençudes no pagades,
- els interessos generats per aquestes quotes impagades,
- les comissions per impagament pactades en el contracte,
- les costes previstes.

Si vostè satisfà les quotes vençudes no pagades i els interessos que generen, arriba a un acord de refinançament amb l'entitat financera, o la demanda no prospera i es retira, podrà continuar amb el règim de pagament anterior.

Només en cas d'impagament el banc **iniciarà el procediment d'execució hipotecària presentant la demanda al jutjat**. En conseqüència, el jutjat notificarà a tots els titulars del préstec la data d'inici del procediment judicial d'execució hipotecària.

INICI DEL PROCEDIMENT JUDICIAL D'EXECUCIÓ HIPOTECÀRIA



NOTIFICACIÓ DE L'ESCRIT DE DEMANDA

Els interessats rebran una **notificació de l'escrit de demanda**, amb una fotocòpia adjunta del contracte de la hipoteca i les dades que documenten la quantia reclamada: el deute total objecte de la demanda, d'acord amb el sumatori del préstec pendent de devolució, les quotes vençudes no pagades; els interessos generats per aquestes quotes; les comissions per impagament pactades en el contracte, i les costes previstes.



PRESENTACIÓ DE RECURS

A la notificació, juntament amb el deute pendent, l'informaran que té **10 dies hàbils per pagar o presentar recurs**. Immediatament sol·licitar advocat d'ofici, justícia gratuïta i suspensió del procediment en el mateix jutjat que l'ha citat.

És molt important que sàpiga que la no recepció de les notificacions judicials no eximeixen les persones interessades de les seves responsabilitats ni allarguen els terminis.

En cas que no es lliuri en mà, la notificació es farà per via de la publicació d'edictes i el procediment avançarà sense el seu coneixement. **Per tant, és molt important atendre les notificacions dels jutjats.**

En cas de no satisfer el pagament en aquest nou termini, l'entitat financera continuarà la reclamació del deute i instarà el jutjat perquè fixi la data per a la convocatòria de subhasta.



SUBHASTA HIPOTECÀRIA



LA DATA

Després de la comunicació de l'inici del procediment, **el jutjat assenyala la data per a la subhasta de l'immoble hipotecat**, i paral·lelament n'envia la notificació a tots el titulars de la hipoteca.

L'anunci de la data i l'hora de la subhasta, el preu pel qual l'habitatge surt a subhasta i l'adreça de l'immoble a subhastar també es fan públics en el tauler d'anuncis de l'ajuntament, del jutjat i/o als butlletins de la província o de la comunitat autònoma per permetre la concurrència de licitacions.

La persona interessada té fins al mateix dia de la subhasta, abans que s'iniciï, l'ocasió de liquidar el deute i fer efectiu el total de les quotes impagades, els interessos de demora i la part percentual de les costes judicials o renegociar amb l'entitat financera les condicions d'aquest retorn.



ATURAR LA SUBHASTA

Fins a aquesta data, si l'habitatge és el seu domicili habitual, es pot aturar la subhasta dipositant al jutjat la quantitat exacta del deute reclamat en concepte de principal i interessos deguts fins a aquesta data, i no la totalitat del préstec hipotecari reclamat. Aquest tràmit només es pot fer una vegada cada cinc anys.



ADJUDICACIÓ D'IMMOBLE

En cas de no satisfer el pagament en aquest moment, es subhasta l'habitatge i, en cas de no haver-hi cap licitador, **el creditor finalment es pot adjudicar l'immoble pel 60% del valor de taxació acordat en el contracte de la hipoteca**, i pren la propietat de l'immoble. No obstant, l'advocat pot impugnar aquesta adjudicació.



ORDRE DE DESALLOTJAMENT

Un cop adjudicat, el jutjat, a instància del nou propietari, **ordena el desallotjament i estableix la data del llançament que es notifica a la persona interessada**.

En cas de no recepcionar la notificació, el jutjat publicarà els edictes en el tauler d'anuncis del jutjat i/o al butlletí oficial de la província i el procediment de desallotjament es farà efectiu igualment.

DEUTE PENDENT

L'adjudicació de l'habitatge per l'entitat financera creditora no finalitza normalment amb les responsabilitats del deutor.

Si la quantitat obtinguda a la subhasta o, en el seu defecte, **el 60% del valor de la taxació** amb què el jutjat adjudica l'immoble a l'entitat financera, o si la subhasta es declara deserta i, per tant, és insuficient per cobrir el deute reclamat, l'entitat financera pot demanar **l'execució d'altres béns (presents i futurs) de la seva propietat, i els dels avaladors, inclòs l'embargament dels salaris**.

En aquest punt cal recordar que la Llei determina una quantitat inembargable determinada per la suma dels conceptes següents:

- Una vegada i mitja el salari mínim interprofessional –SMI– (que per a l'any 2012 és de 641,40 €/mes). Per tant, seran inembargables els ingressos fins a 960 € mensuals com a mínim, en funció de la composició familiar.
- El 30% més de l'SMI per cada membre del grup familiar sense ingressos superiors a l'SMI. El grup familiar el constitueixen, en aquest cas, els membres de la parella i els ascendents i descendents de primer grau que hi conviuen.

QUANTITAT INEMBARGABLE:

Exemple:

Un grup familiar d'un matrimoni més un parell de fills petits.

Un vegada i mitja el SMI:
962,10 € (641,40 + 320,70)

El 30% de l'SMI corresponents als dos fills:
384,84 € (192,42 + 192,42)

TOTAL: 1.346,94 €



RECOMANACIONS

- És fonamental que actuï al més ràpidament possible, encarant el problema i buscant les millors solucions.
- No és un problema individual, sinó que s'ha convertit en una problemàtica de centenars de milers de persones en tot l'Estat i que és conseqüència de la bombolla immobiliària. Vostè té una part de responsabilitat, però les entitats financeres i els poders polítics tenen la MAJOR part de la responsabilitat de l'estat actual de l'habitatge al nostre país.
- Si no té recursos demani justícia gratuïta, que inclou l'actuació d'un advocat d'ofici que no li cobrarà res. Això ho pot fer al mateix jutjat on li han presentat la demanda.
- Recordi que no hi ha solucions miraculoses. Moltes empreses intenten estafar la gent amb problemes hipotecaris cobrant una quantitat de diners amb la falsa promesa que aturaran la subhasta. **Això és una estafa.** El procés serà llarg i requerirà molt d'esforç, però pot sortir-ne amb una solució digna i justa.



Les opcions que té actualment per negociar amb la seva entitat creditora són :

Sol·licitar la dació en pagament:

És a dir, que el banc accepti que amb l'entrega de l'habitatge es cancel·li la totalitat del deute, quedant així el creditor lliure de qualsevol deute. Aquesta opció queda a criteri del banc i només es pot aconseguir amb la voluntat de l'entitat creditora o forçant-la mitjançant pressió social. Aquesta opció obliga al pagament de les plusvàlues a l'Ajuntament i la part de l'impost de IRPF (Impost sobre la Renda de les Persones Físiques). Hauria de consultar amb el seu ajuntament la possibilitat de l'exempció d'aquest impost i podria presentar reclamacions a Hisenda o declarar aquest aspecte com a part d'un procés d'insubmissió fiscal.

Sol·licitar el lloguer social de l'habitatge:

De forma simultània a la petició de dació en pagament, demanar a l'entitat bancària el lloguer social de l'habitatge.

Sol·licitar un refinançament o novació de la hipoteca:

Normalment consisteix en un allargament del seu termini o una moratòria temporal del pagament de capital. Aquesta solució només és viable si es pot assolir l'augment de les quotes un cop acabi la moratòria.

Sol·licitar una condonació del deute:

En cas que ja hagi acabat el procés hipotecari i li quedi un deute pendent, pot sol·licitar-ne la condonació. Diverses sentències judicials van en aquesta línia i s'han aconseguit avenços importants.

Sol·licitar una quitació:

Reducció d'una part del valor de la hipoteca i adaptació a la nova quantia.

El procés des del primer impagament pot durar entre 9 mesos i dos o més anys.

Durant aquest període vostè estarà sotmès a moltes pressions. Ha de ser conscient que la lluita per solucionar-ho és una realitat que ha d'assumir vostè mateix, però que també hi ha moltes organitzacions socials i entitats disposades a donar-li tot el suport que necessiti.

PROTOCOL D'ACTUACIÓ DE LA TAULA DE COORDINACIÓ LOCAL PEL DRET A L'HABITATGE DE GIRONA

Aquest protocol té com a finalitat facilitar l'accés als recursos de què disposa la Taula de coordinació local de Girona als ciutadans afectats per un procés hipotecari.

La persona afectada haurà de conèixer les prestacions que li poden oferir les diferents entitats i els organismes representats a la Taula i decidir quins recursos i quines opcions triarà en funció dels interessos i les circumstàncies.

Les entitats i els organismes que el subscriuen faran tot el possible per coordinar les accions que cal emprendre en cada cas i assolir així el major grau d'eficàcia en el servei que s'ofereix a la les persones afectades.

Els integrants de la Taula reconeixen tenir autonomia de funcionament i voluntat inequívoca de servei a la ciutadania. El protocol consta de diferents fases i actors, que podran ser utilitzats i requerits pels ciutadans afectats en funció del moment processal, de la circumstància personal i econòmica en què es trobin.

FASES DEL PROTOCOL

1.

ORIENTACIÓ

Consisteix a donar informació al ciutadà amb problemes hipotecaris sobre el funcionament del procés d'execució hipotecària. Permet ajudar-lo a entendre la seva situació actual, el funcionament del procés judicial hipotecari, les conseqüències que se'n deriven i les possibilitats d'oposició. Així mateix, se li facilita el contacte amb les entitats que poden oferir-li suport durant les diferents fases d'aquest procés. S'adjunta, a aquest protocol, la documentació que s'entrega al ciutadà.

COM EM PUC INFORMAR?

- Serveis Socials de l'Ajuntament de Girona
- Càritas
- Plataforma d'Afectats/des per la Hipoteca de Girona
- Ofideute. Generalitat de Catalunya
- Fundació SER.GI
- SOJ (Servei d'Orientació Jurídica)

2.

SUPORT ASSISTENCIAL

En cas que la persona afectada necessiti assistència social, per la seva circumstància personal o familiar, i per no disposar dels ingressos suficients per mantenir-se, haurà d'entrar en contacte amb les entitats que proporcionen aquests serveis. Els informes d'aquestes entitats poden ser d'una importància vital durant el procés judicial, especialment durant la fase de llançament.

SI NO TINC INGRESSOS, QUI EM POT AJUDAR?

- Serveis Socials de l'Ajuntament de Girona
- Càritas

3.

SUPORT COL·LECTIU

El procés hipotecari molt sovint situa les persones que el pateixen en un estat de depressió i aïllament, ja que veuen com s'ensorra el seu projecte vital. Les persones afectades senten una gran sensació d'indefensió davant la piconadora judicial. El suport col·lectiu d'altres afectats i persones solidàries, la compartició del coneixement necessari per a la defensa de l'habitatge i la pressió social com a eina de negociació permeten que les persones afectades s'empoderin del seu problema i reaccionin activament.

AIXÒ ÉS MASSA PER A MI. QUI EM DÓNA UN COP DE MÀ?

- Plataforma d'Afectats/des per la Hipoteca de Girona



4.

NEGOCIACIÓ

És el procés mitjançant el qual un afectat estableix negociacions amb l'entitat creditora per aconseguir solucionar el problema hipotecari. Hi ha diverses opcions possibles actualment: la dació en pagament amb el lloguer social del mateix habitatge i la renegociació de la hipoteca o novació, entre altres. En el cas que una persona hagi estat desnonada i li quedi un deute pendent resultant del diferencial de la subhasta i l'import del deute hipotecari, es pot negociar la condonació del deute amb l'entitat creditora.

COM PUC NEGOCIAR AMB ELS BANCS?

- Serveis Socials de l'Ajuntament de Girona
- Càritas
- Plataforma d'Afectats/des per la Hipoteca de Girona
- Ofideute. Generalitat de Catalunya
- Fundació SER.GI

5.

SUPORT JURÍDIC

Actuació del Servei d'Orientació Jurídica per facilitar a l'afectat els mitjans necessaris per aconseguir la justícia gratuïta. L'advocat d'ofici que s'assigni hauria d'obtenir de totes les entitats possibles, com la Comissió pels Drets Humans del Col·legi d'Advocats o la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca, els recursos més útils per a la defensa del seu client. Així mateix, aquesta proposta hauria de quedar oberta per als advocats que no siguin d'ofici i siguin contractats pels afectats.

NECESSITO JUSTÍCIA GRATUÏTA. COM HO PUC FER?

- Servei d'orientació jurídica (SOJ)
- Col·legi d'Advocats
- Oficina Municipal d'Habitatge
- Plataforma d'Afectats/des per la Hipoteca de Girona

6.

PRESSIÓ

Consisteix a aconseguir la solució del conflicte hipotecari mitjançant la pressió social i institucional vers les entitats creditores. La visualització pública dels casos fa que els objectius proposats siguin més factibles.

QUI ES FA RESSÒ DEL MEU PROBLEMA?

- Defensor de la Ciutadania de l'Ajuntament de Girona
- Plataforma d'Afectats/des per la Hipoteca de Girona
- Càritas

7.

SUPORT A L'HABITATGE

S'encarrega de buscar solucions d'habitatge per a les persones que han estat víctimes d'un procés hipotecari i no tenen recursos per poder-lo aconseguir per mitjans propis

I MENTRE... ON PUC VIURE?

- Oficina Municipal de l'Habitatge
- Fundació SER.GI
- Plataforma d'Afectats/des per la Hipoteca de Girona

ENTITATS I ORGANISMES QUE US PODEN AJUDAR

Ajuntament de Girona

Serveis Socials

Contacte: Informació Ciutadana

Telèfon: 972 419 010

També us podeu adreçar als serveis socials del vostre centre cívic

Ajuntament de Girona

Oficina Municipal de l'Habitatge

Contacte: Ferran Ribas

Adreça: C/ Pou Rodó, 4

Telèfon: 972 010 202

A/e: ferran.ribas@ajgirona.cat

Horari: matins de 10 a 14 h

i dilluns de 16.30 a 18.30 h.

Ajuntament de Girona

Defensor de la Ciutadania

Contacte: Ramon Llorente

Telèfon: 972 419 444

A/e: defensordelaciutadania@ajgirona.cat

Càritas Diocesana de Girona

Servei de Suport en deutes familiars

Telèfon: 972 204 980

Horari: matins de 10 a 13 h

Plataforma d'Afectats/des per la Hipoteca de Girona

Telèfon: 636 380 002

A/e: pahgirona@gmail.com

Horari: divendres 19 h. Espai Marfà
(Ctra. Santa Eugènia,146) de Girona.

Servei d'Orientació Jurídica (SOJ)

Contacte: SOJ

Adreça: Edifici Jutjats.

Av Ramon Folch

Telèfon: 972 204 471

Il·lustre Col·legi d'Advocats de Girona

Adreça: plaça Jaume Vicenç Vives, s/n

Telèfon: 972 210 208

Horari: de 9 a 14 i de 16 a 19 h.

Generalitat de Catalunya. Agència de l'Habitatge de Catalunya Ofideute

Adreça: plaça Pompeu Fabra, 1

Telèfon: 872 975 519

Horari: de 9 a 14h.

Fundació SER.GI

Adreça: plaça Lluís Companys, 12

Telèfon: 972 213 050

Horari: de 10 a 14 h (cita prèvia).

habitatge@fundaciosergi.org

