

Morositat hipotecària

Guia pràctica:
alternatives
i processos

trans
forma
cions

Jaume Molera Urgellés

| Coneix els teus drets ■

UBe

4.2

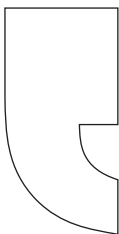
4.2

Morositat hipotecària

Guia pràctica:
alternatives
i processos



| Coneix els teus drets :



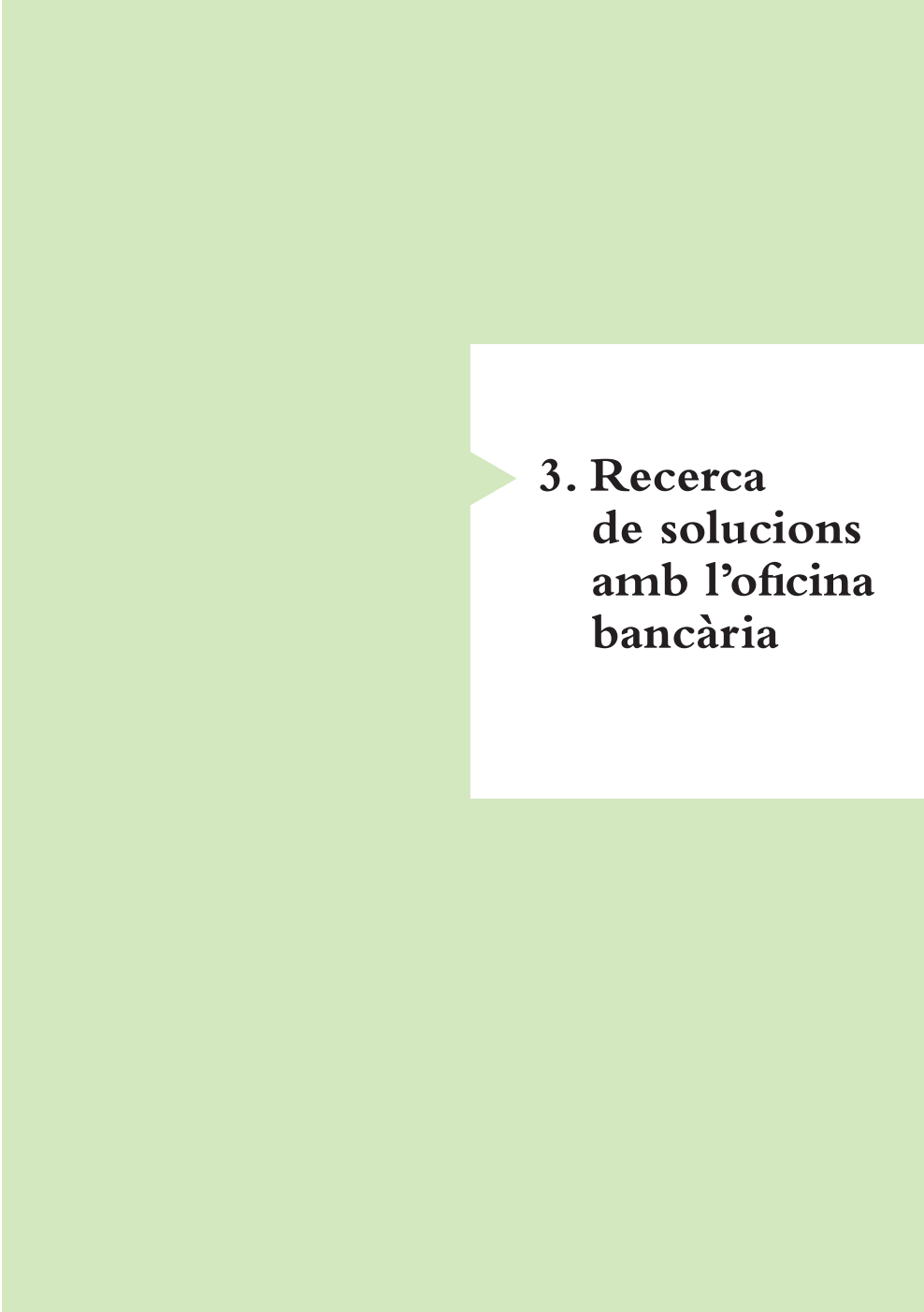
Índex

<i>Abreviatures</i>	7
<i>Pròleg</i>	9
1. Introducció	13
2. L'impagament del deute: la constitució en mora	17
3. Recerca de solucions amb l'oficina bancària	21
3.1. El deutor té capacitat de devolució, present o futura	23
3.2. El deutor no pot fer front al pagament del préstec	24
4. Processos automàtics	29
4.1. Cartes de reclamació	31
4.2. Reclamació telefònica	32
4.3. Reclamació per SMS	32
4.4. Declaració a Asnef-Badexcug	32
4.4.1. Condicions d'alta en els fitxers	33
4.4.2. Informació i baixa dels fitxers	33
4.5. Declaració a CIRBE	35
4.5.1. Dret d'accés	38
4.5.2. Dret de rectificació	39
5. Reclamació judicial del deute	41
5.1. Preparació de l'expedient per a la demanda	43
5.2. Justícia gratuïta	44

5.3. Fase de subhasta	46
5.4. Què passa després de la subhasta?	49
6. Recursos del deutor	53
6.1. Millora de les condicions de la hipoteca	55
6.1.1. Novació	55
6.1.2. Subrogació	56
6.2. Suspensió del procediment judicial/subhasta	58
6.3. Reunificació de deutes	59
6.4. Ajuts i programes públics	62
6.4.1 En l'àmbit autonòmic	62
6.4.2. Ofideute	63
6.4.3. Ajuts estatals	64
7. Concurs de creditors	67
8. Defensor del client d'entitats financeres	71
9. Servei de reclamacions del Banc d'Espanya	75
<i>Glossari</i>	79

Abreviatures

AJD:	Impost d'Actes Jurídics Documentats
AP:	Audiència Provincial
BE:	Banc d'Espanya
BOE:	Butlletí Oficial de l'Estat
CECA:	Confederació Espanyola de Caixes d'Estalvi
CC:	Codi Civil
CE:	Constitució Espanyola
EURIBOR:	European Interbank Offered Rate
IBI:	Impost sobre Béns Immobles
ICO:	Institut de Crèdit Oficial
IPREM:	Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples
IRPH:	Índex de Referència de Préstecs Hipotecaris
IRSC:	Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya
ITP:	Impost de Transmissions Patrimonials
LAU:	Llei d'Arrendaments Urbans
LEC:	Llei d'Enjudiciament Civil
LH:	Llei Hipotecària
LPGE	Llei de Pressupostos Generals de l'Estat
LTV:	Loan to Value
MIBOR:	Madrid Interbank Offered Rate
RAI:	Registre d'Acceptacions Impagades
TC:	Tribunal Constitucional

A solid green background with a white speech bubble on the right side. The speech bubble has a tail pointing towards the left. Inside the bubble is the text '3. Recerca de solucions amb l'oficina bancària' in a bold, black, serif font.

3. Recerca de solucions amb l'oficina bancària

L'oficina on està domiciliat el préstec té el màxim interès a trobar una solució al conflicte generat per la morositat. El deutor, encara que en aquell moment no pugui fer front al pagament del deute per manca de mitjans, no ha de renunciar al diàleg que li reclamarà la seva oficina. Convé que plantegi de manera oberta el problema. Conjuntament, l'oficina i el seu client han d'abordar la qüestió a la recerca d'una possible solució pactada.

Analitzant la capacitat de devolució del deutor, es poden distingir dos grans grups de casos:

3.1. El deutor té capacitat de devolució, present o futura

En aquests casos, hi ha diferents alternatives:

- Refinançar el deute allargant terminis, de manera que s'aconseguirà rebaixar l'import de les quotes. Aquesta opció anirà lligada al valor de la garantia hipotecària. En el cas que la quantitat que s'hagi de refinançar superi el 80% del valor de la finca, les entitats poden demanar reforçar la garantia amb l'aval d'un tercer (per exemple, els progenitors). Es pot procurar que aquests avals operin només sobre l'excés del 80% LTV (vegeu l'epígraf 6.1.1. Novació).
- Pacte d'espera: A criteri de l'entitat financera, si el deutor pot demostrar que en un període no excessivament llarg estarà en posició de fer front als pagaments, l'entitat li pot concedir un termini (que depèn de l'entitat i de les circumstàncies del cas concret; de vegades arriba fins als 12 mesos) perquè intenti regularitzar la situació. Si l'entitat considera que és

una solució viable, pactarà amb el deutor un calendari periòdic d'ingressos que, si es compleixen, evitaran la reclamació judicial o, si ja s'hagués iniciat, la suspendran. Algunes entitats estan fent contractes privats acordant carències (períodes d'inexigibilitat) en el pagament de rebuts. Cal revisar si en el contracte d'hipoteca s'ha pactat alguna clàusula d'espera per al pagament de quotes. Això permetria ajornar-lo segons les condicions establertes en constituir la hipoteca.

- Si el finançament s'ha obtingut per mitjà d'un crèdit hipotecari, pot haver-hi una part del límit total del crèdit pendent de disposar (en hipoteca oberta i per amortització del capital que es paga en les quotes). Si fos així, i en el contracte hi hagués la clàusula de disposició, s'ha de demanar a l'oficina la seva aplicació, destinada a regularitzar el deute pendent. No obstant això, la situació de morositat de l'operació pot impedir que s'utilitzi aquesta clàusula. Per tant, és aconsellable que el deutor no perdi el diàleg amb l'entitat creditora a fi que aquesta li permeti la disposició per regularitzar el deute pendent, tot i que, objectivament, no concorrin els pressupòsits necessaris.

3.2. El deutor no pot fer front al pagament del préstec

En el cas que el deutor no pugui fer front al pagament del préstec i es pugui preveure que aquesta situació s'allargarà en el futur, hi ha dues possibilitats:

- 1) Si el valor teòric de l'habitatge és superior al deute hipotecari, pot ser que no quedi cap altra solució que aconsellar-ne la venda, i així saldar les obligacions derivades del préstec.

2) Si el valor actual de l'habitatge és inferior al deute hipotecari (situació que es pot donar pel decrement del valor dels immobles), pot plantejar-se a l'entitat creditora el lliurament de la finca que garanteix el préstec, si bé el creditor ha de consentir expressament aquesta possibilitat (l'art. 1166 del Codi Civil estableix que “el deutor d'una cosa no pot obligar el seu creditor a rebre'n una altra de diferent, tot i que sigui d'igual o major valor que la deguda”). Aquesta solució, si s'aplica, es pot materialitzar de tres maneres diferents:

- **Compra de la finca hipotecada:** Mitjançant un contracte de compravenda, l'entitat creditora, generalment a través d'una empresa filial, compra l'immoble que garantia l'operació, valorant-lo per l'import del deute del préstec. Aquesta és la fórmula emprada per les entitats financeres que tenen empreses filials que operen en l'àmbit immobiliari, de manera que aquestes són les que aporten els fons per cancel·lar la hipoteca; així la fiscalitat és més favorable per a l'entitat. Com a contrapartida, l'entitat financera allibera de responsabilitats el deutor, lliurant-li un certificat de liquidació del deute.
- **Dació en pagament:** És una figura jurídica mitjançant la qual un deutor ofereix al seu creditor una prestació diferent de la inicialment pactada. Consisteix en el fet que el deutor hipotecari lliura el seu habitatge a l'entitat financera a canvi que doni per saldat el deute que hi té contret (el préstec garantit amb hipoteca).

Les entitats financeres que no tenen empreses filials per a la comercialització d'aquests immobles poden utilitzar aquesta opció o la de l'apartat anterior.

Quan el deutor està en situació concursal, l'extinció del deute s'ha de dur a terme necessàriament per aquest procediment (vegeu epígraf 7).

- **Cessió de béns:** segons l'art. 1175 del CC: “El deutor pot cedir els seus béns als creditors en pagament dels seus deutes. Aquesta cessió, llevat de pacte en contra, només allibera a aquell de responsabilitat per l'import líquid dels béns cedits...”. En aquest supòsit, el deutor i el creditor acorden la cessió incondicional de la finca, per liquidar-la i aplicar-ne l'import a la cancel·lació del deute. Si encara quedés préstec per saldar, han d'acordar si el deute restant es condona o, en cas contrari, el deutor ha de respondre amb béns presents i futurs, en aplicació del principi de responsabilitat patrimonial universal (art. 1911 del CC).

Els requisits que exigeixen les entitats financeres per acceptar qualsevol de les anteriors alternatives són:

- Que no hi hagi càrregues posteriors a la hipoteca, com, per exemple, un usdefruit o una segona hipoteca, ja que llavors el creditor/comprador les hauria de suportar.
- Ha de tractar-se de l'habitatge familiar i cal que no hi hagi mala fe per part del deutor (per exemple, que no tingui diversos habitatges amb finalitat especulativa). Res no impedeix, però, que es faci amb locals comercials, promocions i, fins i tot, solars.
- Que el propietari estigui al dia dels pagaments de llum, aigua, comunitat de propietaris i IBI.
- L'entitat financera ha d'obtenir una taxació de la finca. Un cop obtingut el valor d'aquesta, l'entitat pot o no acceptar la dació, la cessió de béns o la compra. En el cas de fer-ho, aquest negoci formal s'instrumenta mitjançant escriptura pública notarial.
- Qualsevol de les tres alternatives indicades pot fer-se en qualsevol moment, mentre el préstec no hagi resultat totalment

satisfet, tant si l'operació està al dia de pagament com si, fins i tot, ja s'ha iniciat el procés judicial i està en fase de subhasta. No obstant això, és aconsellable plantejar-ho quan no s'ha acumulat una morositat excessiva.

Avantatges d'aquests tres mecanismes per a l'entitat creditora:

- a) Hi ha més possibilitats que l'habitatge es trobi en bon estat, a diferència del que passa, de vegades, quan s'arriba a la subhasta.
- b) Es recuperen els diners abans. Actualment, la durada mitjana d'un procediment d'execució hipotecària, fins a obtenir la possessió de la finca, supera els 18 mesos.
- c) Si es pacta abans d'interposar la demanda, s'eviten les costes judicials.
- d) Es pot rendibilitzar abans la finca, mitjançant el seu lloguer, fins i tot al deutor mateix.

Avantatges per al propietari deutor:

- S'evita el procés d'execució, del qual pot derivar no només que se subhasti la finca, sinó també que es produeixi un deute residual, del qual el deutor ha de respondre amb els seus béns presents i futurs.
- Se salva un percentatge major del valor de l'immoble, ja que s'equipara a l'import del deute.
- Un cop adjudicada la finca, a través de subhasta o per mitjà dels procediments anteriors, de vegades les entitats permeten, depenent de les circumstàncies, mantenir la possessió de l'habitatge en concepte diferent del de propietari. És el cas en què l'entitat financera, ara propietària de l'immoble, el lloga al deutor. D'aquesta manera, s'evita el desnonament. Es tracta d'arrendaments subjectes a la LAU (amb un termini legal

mínim de cinc anys). Hi ha, també, la possibilitat de tornar a comprar l'immoble un cop transcorregut aquest termini o, si no es vol o no es pot, desocupar-lo sense haver de fer cap altre pagament (és el cas de l'arrendament amb opció de compra). El preu del lloguer s'acostuma a fixar entre el 50% i 70% de la quota de la hipoteca, o per un import anual corresponent al 4% del preu de compra (així, per exemple, si el preu de compra, que s'equipara al valor del deute pendent de pagament, és de 150.000 €, l'import anual de l'arrendament ascendiria a 6.000 € —és a dir, $150.000 \text{ €} \times 4\%$ —, de manera que la renda mensual quedaria en 500 €).