

FOLLETO
INFORMATIVO

CONCEPTOS BÁSICOS
PROCESO EJECUCIÓN
MEDIACIÓN HIPOTECARIA

DEUDOR HIPOTECARIO



OMIC · ZARAGOZA
1983 - 2013
30 años al servicio del consumidor



Zaragoza
AYUNTAMIENTO

ACLARANDO CONCEPTOS

¿HIPOTECA O PRÉSTAMO HIPOTECARIO?

- El **contrato de préstamo hipotecario** es aquel que se firma entre un prestamista (entidad bancaria) y un prestatario (deudor) por el que se le entrega una cantidad de dinero para la compra de una vivienda, que irá devolviendo en cuotas periódicas más los intereses acordados.
- La **hipoteca** es la garantía que se acuerda para que el acreedor se asegure la devolución del dinero. La vivienda sirve como garantía. Si el deudor deja de pagar este préstamo, el acreedor podrá vender la casa (en subasta pública) para saldar la deuda.
- El contrato se eleva a **escritura pública** (ante **Notario**) y se registra en el **Registro de la Propiedad**.



¿QUÉ ES EL PRINCIPIO DE RESPONSABILIDAD UNIVERSAL DEL DEUDOR ?

“Del cumplimiento de sus obligaciones responde el deudor con todos sus bienes, presentes y futuros”

(artículo 1911 del Código Civil)

Es decir, cuando el deudor incumple su obligación de devolución del préstamo hipotecario y con la venta del inmueble en la subasta no se obtiene la cantidad necesaria que cubra todo lo debido, el acreedor podrá iniciar actuaciones contra otros bienes del deudor con objeto de intentar recuperar el resto de la deuda pendiente.

¿Cuándo no se aplica este principio?

1. Cuando las partes hayan **pactado** expresamente en la **escritura de préstamo hipotecario** la limitación de la garantía al valor de la vivienda.
2. Cuando la entidad de crédito acepta, mediante pacto expreso, la **dación en pago**, es decir, que el cliente quede liberado de su deuda con la entrega de la garantía.

¿QUÉ PASA SI NO PAGO LA HIPOTECA?

1º ANTES DE DEJAR DE PAGAR....

ESTUDIA Y ANALIZA
TU SITUACIÓN
ECONÓMICA

¿CUÁNTO PODRÍA PAGAR?

PONTE EN CONTACTO
CON UN
MEDIADOR HIPOTECARIO

ACOMPAÑAMIENTO

A NEGOCIAR

PLANTEA
SOLUCIONES

¡ PLAZOS
ORIENTATIVOS !

1 ó 2
CUOTAS SIN
PAGAR

CUANDO YA ES INEVITABLE....

La entidad bancaria se pondrá en contacto con el deudor para informarse sobre la situación (posible error informático, situación puntual...) VIAS: sms, llamada de teléfono, carta...

SI EL DEUDOR PAGA LA DEUDA
(CUOTA MÁS INTERESES)

FIN DEL PROCESO

MÁS DE 3
CUOTAS SIN
PAGAR

La entidad bancaria puede presentar una "**DEMANDA DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA**". Se produce el "*vencimiento anticipado*" de la deuda (se reclama todo: las cuotas impagadas, intereses y la deuda pendiente).

SI EL DEUDOR PAGA LA DEUDA
(CUOTA MÁS INTERESES DE DEMORA)

FIN DEL PROCESO

6º MES
SIN PAGAR

FASE DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA:

Se notifica por burofax el **inicio** del procedimiento a todos los titulares del préstamo hipotecario. Se concede un plazo de tiempo para pagar la deuda (10 días). Es el momento de solicitar la **asistencia jurídica gratuita**, si no tenemos abogado todavía. Se comunicará la solicitud al Juzgado hasta que se asigne un **abogado de oficio**. El deudor ("parte ejecutada") presentará **escrito de oposición**. El juez decidirá la continuidad de la ejecución.

SI EL DEUDOR PAGA LA DEUDA
(CUOTA MÁS INTERESES DE DEMORA)

FIN DEL PROCESO

6º AL
12º MES
SIN PAGAR

FASE DE SUBASTA:

Se inician los trámites de la subasta. La mejor puja se adjudica la propiedad. Si la subasta queda desierta, el Banco tiene la posibilidad de quedarse con la casa por el 70% del valor de tasación (supuesto de vivienda habitual).

EL TIEMPO
NECESARIO

FASE DE DESALOJO:

Una vez que la propiedad del inmueble ha pasado al nuevo propietario (el Banco), el juez ordena el desalojo mediante un **requerimiento** (mandato) para que se abandone la vivienda (con un plazo) y un **lanzamiento** ("desahucio") u acto de expulsión.

Si con la venta en subasta de la vivienda no se ha saldado la deuda en su totalidad, el Juez determinará el proceso para cobrar el resto (embargo de otros bienes, nóminas, propiedades de los avalistas...).

Fuentes: www.afectadosporlahipoteca.com, www.idealista.com, la Ley 1/2013, de 14 de marzo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social y la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

PROGRAMA DE MEDIACIÓN HIPOTECARIA

¿QUÉ ES?

La **Mediación Hipotecaria** es un programa impulsado por las Administraciones Públicas (Gobierno de Aragón y Ayuntamientos) que pretende facilitar el encuentro entre el deudor hipotecario y la entidad financiera, para encontrar una solución al problema del impago de las cuotas hipotecarias, antes de que se presente la demanda de ejecución hipotecaria o durante el trascurso de ésta.

DESTINATARIOS

Afectados por una situación de riesgo de pérdida de su vivienda habitual por **problemas** para seguir pagando su préstamo **hipotecario**.

Requisitos:

- No disponer de otro inmueble destinado a residencia habitual.
- Pérdida sobrevenida de ingresos (paro, enfermedad...)
- Compromiso de seguir el Plan de Viabilidad.
- Valor máximo del inmueble: 180.000 € (salvo excepciones)

DOCUMENTACIÓN

- Escritura de compraventa de la vivienda
- Escritura de préstamo hipotecario
- Certificado de empadronamiento
- Certificado de rentas

¿DÓNDE ACUDIR?

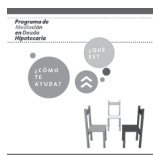
Residentes en la Ciudad de Zaragoza:

ZARAGOZA VIVIENDA

c/ San Pablo, 48

Teléfono: 976 28 26 59

www.zaragozavivienda.es



Residentes en el resto de Aragón:

VIVIENDA ARAGÓN (TocToc)

Edificio Pignatelli

Paseo María Agustín, 36 Planta Baja (PUERTA 3)

Teléfono: 900 12 21 32

www.viviendaragon.org



GLOSARIO DE TÉRMINOS

- **IMPORTE DEL PRÉSTAMO (“capital” o “principal”):**

El **dinero** entregado por la entidad bancaria al cliente, en concepto de préstamo hipotecario, y que éste se compromete a devolver, normalmente mediante cuotas periódicas, en el plazo y al tipo de interés pactados.

- **PLAZO DE VENCIMIENTO (o “de amortización”):**

El **tiempo** establecido en el contrato de préstamo para la devolución de la totalidad del dinero que se debe (capital más intereses)

- **CUOTA HIPOTECARIA:**

La **cantidad** a pagar que se ha pactado con una periodicidad determinada (mensual, trimestral,...). Se compone de los intereses devengados en el citado periodo y de la cantidad de capital prestado que se devuelve.

- **TIPO DE INTERÉS:**

El **precio** que cobra la entidad bancaria por prestar el dinero al cliente. El tipo de interés no está fijado por ninguna norma, será acordado libremente entre las entidades y los clientes, en relación al precio del dinero en los mercados.

- Si el tipo de interés es **fijo**: no varía en el tiempo.

- Si el tipo de interés es **variable**: se actualiza en momentos determinados. Se determina mediante **índices de referencia** (Ej. EURIBOR)

- **TAE (TASA ANUAL EQUIVALENTE):**

Es el **tipo de interés real** que se paga del préstamo (incluye todos los gastos) y sirve para comparar las diferentes ofertas de diferentes entidades financieras.

- **CUADRO DE AMORTIZACIÓN:**

El **calendario** de pagos al que tendrá que hacer frente el deudor hipotecario hasta que la deuda esté totalmente saldada.

- **COMISIONES:**

Precio que cobran las entidades bancarias por la prestación de unos determinados **servicios**:

- Al inicio del préstamo: *Ej. estudio, apertura,...*

- Durante el préstamo: *Ej. modificación de las condiciones, novación, amortización anticipada, compensación por desistimiento, reclamación de cuotas impagadas...*

- Al final del préstamo: *Ej. cancelación o amortización anticipada total.*

- **INTERESES DE DEMORA:**

Indemnización por el daño ocasionado al prestamista por el retraso en el pago de su deuda.

- **GASTOS:**

Importe por otros conceptos: *Ej. tasación, gestión...*

- **CONTRATOS VINCULADOS (SEGUROS):**

El único seguro obligatorio es el **seguro de incendios** (que asegura la vivienda que es la garantía). El resto de seguros que se ofrecen (vida, subida del tipo de interés....) son voluntarios.

+ INFO: <http://www.bde.es/clientebanca/>



Si el deudor firmó un contrato de préstamo hipotecario fue no solamente por el ejercicio de una voluntad de endeudarse, sino porque el mercado inmobiliario y las condiciones de acceso a los préstamos eran los más laxos de toda la historia."

Defensor del Pueblo 2012

DIRECCIONES DE INTERÉS:

DIRECCIÓN GENERAL DE CONSUMO

Gobierno de Aragón.

Vía Universitäts, 36, 6ª planta
50017 Zaragoza

Teléfonos:

900 12 13 14 (Atención al Consumidor)
976 71 56 10 (Junta Arbitral de Consumo)
consumo.doc@aragon.es
www.aragob.es/consumo

TOC TOC—VIVIENDA ARAGÓN

Gobierno de Aragón.

Departamento de Obras Públicas, Urbanismo,
Vivienda y Transporte.

Dirección General de la Vivienda.

Edificio Pignatelli

Paseo María Agustín, 36
(Información en Planta Baja, Puerta 3)
50004 Zaragoza

Teléfono: 900 12 21 32

Horario de atención presencial: 9:00 a 14:00

www.viviendaragon.org

ZARAGOZA VIVIENDA

Ayuntamiento de Zaragoza

San Pablo, 48
50003 Zaragoza

Teléfono: 901 10 11 20

Horario de atención presencial:

Lunes a Jueves: 9:00 a 17:00

Viernes: 9:00 a 14:00

www.zaragozavivienda.es

OMIC ZARAGOZA

Ayuntamiento de Zaragoza

P.la Plaza del Pilar, 18, Planta baja
50071 Zaragoza

Teléfonos:

900 12 13 14
976 72 47 38
010

Fax: 976 72 47 18

Puntos de Información al Consumidor (PIC'S)

www.zaragoza.es/ciudad/consumo

STOP DESAHUCIOS ZARAGOZA (PAH)

Federación de Asociaciones de
Barrios de Zaragoza (FABZ)

San Vicente de Paúl, 26, 2º
50001 Zaragoza

Teléfono: 669 065 423

apoyodesahuciados@gmail.com

http://stopdesahucioszaragoza.es

CÁRITAS DIOCESANA DE ZARAGOZA

Paseo Echegaray y Caballero, 100
50001 Zaragoza

Teléfono: 976 29 47 30

nfo@caritas-zaragoza.es

www.caritas-zaragoza.org



OMIC · ZARAGOZA

1983 - 2013

30 años al servicio del consumidor



Zaragoza
AYUNTAMIENTO