

cuatro pasos seguros para librarse de la hipoteca y ganar al banco -actualizado 2020

 prouespeculacio.org/cuatro-pasos-seguros-en-una-negociacion-por-deudas-hipotecarias-con-un-banco/

4 de junio de 2015

CONTRATO HIPOTECARIO

El Sr. _____, mayor de edad, estado civil _____, de profesión _____, abogado en _____, de esta ciudad, por prescripción, libre ejercicio de sus derechos y con entero conocimiento, enterado de esta ciudad, _____, mayor de edad, de estado civil _____, de esta ciudad, que _____, con domicilio ubicado en _____, en hipoteca y pignoración de propiedad ubicada en _____, catastral de \$ _____, conforme al siguiente el adeudo que tiene con _____.

CLÁUSULAS

PRIMERA. El Sr. _____, acreedor, es propietario del inmueble antes referido, el cual tiene el número _____, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad de esta ciudad, en la ciudad de _____.

SEGUNDA. El Sr. _____, deudor, es propietario de la hipoteca por la cual se le ha otorgado un préstamo de \$ _____, con un interés de _____, con un plazo de _____, con un monto de sus pagos de \$ _____, con un monto de \$ _____, de la cual se le ha otorgado una hipoteca de \$ _____.

TERCERA. El Sr. _____, deudor, es propietario de la propiedad referida por la cual se le ha otorgado un préstamo de \$ _____, con un interés de _____, con un plazo de _____, con un monto de sus pagos de \$ _____, con un monto de \$ _____, de la cual se le ha otorgado una segunda hipoteca de \$ _____.

CUARTA. El Sr. _____, deudor, es propietario de la propiedad referida por la cual se le ha otorgado un préstamo de \$ _____, con un interés de _____, con un plazo de _____, con un monto de sus pagos de \$ _____, con un monto de \$ _____, de la cual se le ha otorgado una hipoteca de \$ _____.

QUINTA. El propietario del inmueble manifiesta tener conocimiento pleno de los efectos legales de este acto, que ningún otro gravamen pesa sobre la propiedad, con la cual garantiza el adeudo de que se trata, y de no hacerlo así, se responde a un juicio que el acreedor pudiera hacer valer en su contra.

NO + ABUSOS

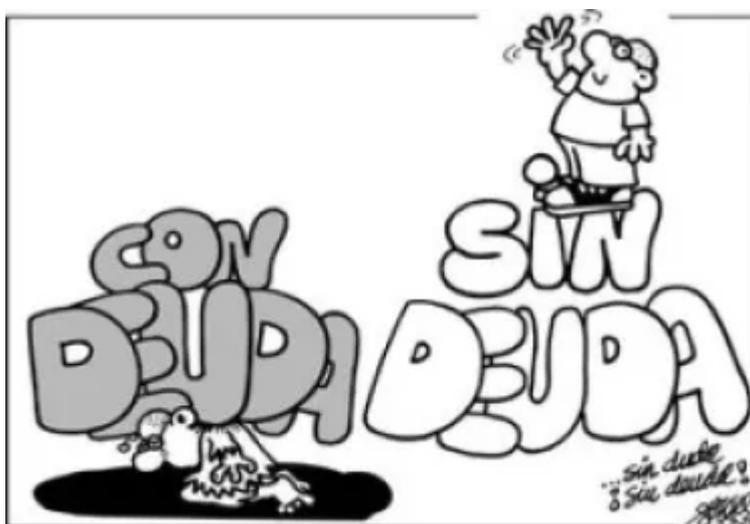
versión actual: **agosto 2020 – con más info sobre cláusulas abusivas y consejos contra la dación en pago como solución**

Esta entrada está licenciada en Creative Commons.

Si reproduce o copia la información siga las instrucciones de la licencia al final de esta web.

PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA

1. ¿sabe realmente qué hizo cuando firmó el crédito con garantía hipotecaria?
2. ¿bache económico? ... continuaré pagando ¡mi primera clase de defensa personal!
3. ¡guerra de guerrillas! Creación de conflictos para negociar extrajudicialmente.
4. ¡la guerra! mi casa no me la quita nadie.



-PERÍODO PREJUDICIAL-

A.- MI HIPOTECA, EL BANCO Y MI VIDA.

Se ha planteado alguna vez de ¿dónde salió el dinero de su préstamo hipotecario? ¿Está su hipoteca todavía en el balance del banco o la ha vendido? ¿qué pasa si vendieron mi hipoteca? ¿mi deuda, mi hipoteca se puede vender? Reconózcalo las deudas esclavizaron su vida. No se puede consumir a crédito porque le somete, no es libre.

- La titulización o venta de su hipoteca por su banco camufla 7 artimañas para ganar mucho, muchísimo dinero.
- La cláusula de Constitución o de Garantía o de Responsabilidad hipotecaria: explicación.
- La cláusula de Constitución o de Garantía hipotecaria como cláusula abusiva.

B.- HOGAR EN CRISIS.

[¿ Su economía ha sufrido un duro golpe?]

[¿Tiene dificultades en pagar la hipoteca momentáneamente?]

Le proponemos un itinerario donde usted, con el asesoramiento de su abogado/a o entidad antidesahucios (500x20, PAH...), pueda decidir en todo momento donde le planta la batalla al banco. Le recordamos que todos estos procedimientos están basados en la vivienda habitual aunque muchos servirían para segunda residencia.

PASO PREVIO: El Banco o su director no es un confesor, es su enemigo. No vaya nunca a «pedir» nada. Si va a pedir, a mendigar, es porqué el banco sabe que usted está en indefensión por desconocimiento de las leyes. Por ello, le proponemos realizar *la primera clase de defensa personal de sus intereses* frente a la entidad financiera:

- ¿Cómo reducir considerablemente la cuota hipotecaria a pagar? Lea y siga las instrucciones de esta otra entrada... las propuestas son de cajón. También puede buscar organismos oficiales y autonómicos que asesoran y median con las entidades financieras.
- **guardar un histórico por escrito de todos los pasos y archivo de documentación.** Debe archivar toda la documentación presentada *con copias legales*, selladas donde proceda y hacer un histórico por escrito. Cualquier documento puede ayudarle posteriormente para su defensa judicial. Piense que el país está en crisis y eso permite a los jueces ser más laxos en sus veredictos.
- Sin documentos probatorios su argumentación no sirve en el juzgado... *decirle al juez que le dijeron no sé qué... no va a ningún lado!*
>>> ¿cómo hacer una reclamación al banco?>>>
>>> ¿Cómo enfrentar una negativa de la entidad financiera a sellar un documento? >>>
- **Tener el contrato hipotecario, el cuadro general de amortización de la hipoteca.**
 - El cuadro general de amortización representa el modo con la que ésta se extingue gradualmente a través del pago de cuotas. Cada recibo viene determinado por el capital amortizado y los intereses- dependen del tipo de contrato-. Tener el cuadro de amortización pasado (lo que pagó) y futuro (lo que queda por pagar) le puede permitir calcular cuanto dinero le han cobrado de más en manipulaciones del euribor, etc y es la base para reclamar cantidades cobradas indebidamente.
>>> ¿cómo pedir o reclamar el cuadro de amortización y no morir en el intento?>>>
 - Tener el contrato del préstamo hipotecario. Siempre puede pedir una copia a la entidad financiera o a la Notaria donde se firmó.
- **Ahora que ya tiene el contrato de la hipoteca que perdió, léaselo**, aunque hayan pasado x años del fatídico día en que firmó haga ese esfuerzo tardío, pero necesario. Entenderá que en realidad firmó *un contrato de adhesión*, donde usted no pinta nada y la entidad financiera lo es todo, un Dios.
- *La relación económica con su pareja es de régimen de gananciales.* Pues recuerde que puede cambiarlo aunque si la hipoteca se constituyó en ese régimen no tiene efectos retroactivos.

— —

PRIMER PASO. Aún cree que puede superar el bache económico. Cuidado! la entidad financiera no tiene ningún interés en llegar a la ejecución hipotecaria mientras pueda ordeñar al cliente. Recuerde que siempre debe saber si la solución le puede representar pagos inasumibles a Hacienda. Recuerde que si esta no es ya su opción vaya ya al segundo paso.

Abandona la vivienda y alquila para pagar la cuota hipotecaria. No se lo aconsejamos porque traslada el problema de su capacidad de pago de la hipoteca a la familia que tiene alquilada. Pierde las ventajas de ser residencia habitual. Igualmente hay cláusulas abusivas que quieren impedir el arrendamiento, aunque no hay ley que lo prohíba y puede ser recurrida como abusiva. Cuando viene la ejecución hipotecaria la vivienda debería estar alquilada con mucha antelación porque podría considerar el juez que se ha hecho de mala fe. En este artículo este tema bien explicado.

Negociación extrajudicial con el Banco. Empiece la guerra de guerrillas! ARMAS de PRESIÓN para ACUERDOS EXTRAJUDICIALES. Inicie una guerra de guerrilla con el banco. Debe ser metódico y nunca apartarse del objetivo. El banco NO le hará caso hasta que provoque un conflicto, sin conflicto no hay negociación. Por lo tanto le estamos proponiendo los conflictos que puede escoger para plantear la batalla a las condiciones engañosas del contrato de la hipoteca. Le proponemos las siguientes medidas, demandas y otras armas que va a utilizar contra el banco:

- **abra otra cuenta en otro banco distinto al de la hipoteca.** Traslade todos los ingresos y recibos. Debe dejar exclusivamente la cuenta para el recibo de la hipoteca. Esto ya es en sí una declaración de guerra que puede agrandar, siempre atento, por impago por «descuido» del primer recibo. Sólo le costará unos pocos euros de la comisión de devolución y interés de demora. Garantiza que el director del banco tiene un problema.
- Verificar si el pago de la hipoteca está **garantizado** mediante **una póliza de seguro** que opere en caso de desempleo o incapacidad de la persona obligada al pago. Lea la letra pequeña de su contrato hipotecario, puede ser cláusula abusiva: lea esta entrada sobre el tema.
- **Tasación.** Se trata de alegar una rebaja por tasación errónea (puede ser penal). Debería conseguir una tasación de su vivienda en su banco. Si es de promotor debe ver la diferencia que hay entre el precio de la hipoteca promotor y la subrogación(si hay diferencia del 50% o más los tiene pillados). Si es una vivienda de segunda mano debería ratificar los testigos que se utilizaron (precios similares). En este audio esta muy bien explicado desde el minuto 59.
- prepare la mejor táctica con **los avaladores** si los tuviere.

- **use los servicios de los defensores del cliente del Banco.** Esto dará más credibilidad a su defensa. ¡OJO! La respuesta de estos servicios puede llegar a tardar hasta 2 meses después de la recepción y la respuesta tiene que estar en su poder en los 10 días siguientes a ese plazo. Esta normativa la puede leer en la orden ECO/734/2004 de 11 de marzo del 2004 sobre Departamentos y servicios de atención al cliente y defensor del cliente de las entidades financieras.

HERRAMIENTA ESTRELLA: cláusulas abusivas

Busque cláusulas abusivas. Prepárese para demandar al Banco o para paralizar la ejecución y/o subasta con esa herramienta de prejudicialidad. Hemos preparado una **Guía de todas las cláusulas abusivas- actualizado en abril 2019-** para suspender una ejecución por *prejudicialidad* (*). Resueltas por vía judicial las cláusulas abusivas la entidad financiera podría volver a la carga.

OJO! en el enlace «Guía de todas las cláusulas abusivas» encontrará la de **vencimiento anticipado** que supone **un auténtico revolcón a las entidades financieras...** pues es la que les permitía por una pequeña deuda (atrasos recibo) pedir la ejecución hipotecaria por la totalidad restante del préstamo hipotecario. También encontrará enlaces para calculadoras de cuánto le han estafado con las cláusulas suelo.



Guía de todas las cláusulas abusivas.

Una explicación sencilla de cómo encontrar las cláusulas, una descripción de las mismas, los elementos jurídicos para oponerse y la calculadora o la herramienta para calcular cuanto le han cobrado de más, recibo a recibo. Es la manera de contrastar el contrato de préstamo con garantía hipotecaria que firmó ante notario y la aplicación, transcurrido el tiempo, que el banco hace y deshace de las condiciones pactadas.

La Guía se actualiza en la medida que surgen nuevas sentencias y recursos favorables a los deudores.

LIMPIE DE CLAUSULAS ABUSIVAS SU CONTRATO HIPOTECARIO

— —

La cláusula de constitución de las hipotecas es abusiva y nula porque contraviene la directiva europea del consumidor

— —

...

Tipos de ACUERDOS EXTRAJUDICIALES. Con las armas anteriores seguro que ha abierto el camino para pedir acuerdos beneficiosos para usted. Se necesita un acto de conciliación para llegar a un acuerdo extrajudicial. Se debe pedir al juzgado en primera instancia o juez de paz y se hace delante de secretario, por lo que no necesita asistencia de abogado ni procurador. Tipos de acuerdos:

- **Condonación o quita de deuda.** Mejor opción pero más complicada de justificar. Si usted ha planteado bien la guerra de guerrillas tendrá al director harto de estar entre dos fuegos: oficina de riesgos del banco y usted. En esta entrada está el modelo de solicitud y una explicación pormenorizada de lo que proponemos.
- **Tipos de acuerdos gravosos para el deudor:** Para negociar puede presentar un escrito a la oficina de la entidad bancaria para expresar documentalmente que quiere negociar una solución mejor a su crédito hipotecario. Fíjese que por primera vez está documentando que se actúa como deudor de buena fe. Usted no se está negando a pagar pero acredita que tiene dificultades. Debe hacer una presentación creíble porque facilitará el visto bueno de las áreas de reestructuración de préstamos van sobrecargadas de trabajo.
 - **Carencia de pagos de capital y/o intereses.** No la aconsejamos. Acumula intereses. Es la preferida por la entidad, por lo tanto, es perjudicial para usted. Aún así debe hacer números.
 - **Aumento del plazo de amortización.** No la aconsejamos. Acumula intereses y encarece la hipoteca a largo plazo.
 - **Novaciones o constitución de nuevas hipotecas.** Lo desaconsejamos totalmente.
 - **Refinanciación con créditos personales.** Sinceramente, cree que una deuda se puede pagar con otra deuda???
 - **Negociación con el banco de soluciones mixtas.** Por supuesto, NO!

Histórico de documentación: Suele suceder que cuando usted vaya a entregar un documento se encuentre **la negativa de la entidad financiera a sellar y firmar la copia del documento** para que usted pueda alegar que la ha presentado. Lea esta entrada donde le explicamos que debe hacer si se encuentra en esta situación que es más habitual de lo que parece.

— —

C.- HOGAR SE PREPARA PARA IMPAGOS:

[aún no hay impagos que inicien la ejecución hipotecaria]
[Ya sabe que en poco tiempo va a dejar de pagar las letras]
[estos pasos preparan el período judicial]

SEGUNDO PASO. Quiere **preparar su defensa**, para llegar a la ejecución y subasta, con **garantías de ganar y continuar viviendo en el piso de su vida.**

- **Busque un abogado...** si pide justicia gratuita debe tener una causa judicial abierta.
 - Guía para torpes de SOLICITUD de JUSTICIA GRATUITA=
[[formato.odt](#)] [[formato.pdf](#)]
 - En esta entrada se lo explicamos todo, si tiene derecho o no a la asistencia jurídica gratuita, le proporcionamos los documentos necesarios y hasta un vídeo explicativo de un colega.
- **Acto de conciliación.** Usted tiene problemas para pagar la hipoteca por lo que en el primer paso ha intentado llegar a algún acuerdo con la entidad financiera. Pero esta no responde en un tiempo prudente a la documentación que usted entregó o bien la ha negado dicha solución. Por ello debe abrir la batalla judicial pidiendo en el juzgado un acto de conciliación. Con ello usted consigue que su crédito hipotecario entre en una fase de «judicialización» y por tanto este en litigio. En esta entrada se lo explicamos mejor: Acto de conciliación extrajudicial o judicial.
- **Demanda Civil** . Las cláusulas abusivas de su hipoteca han provocado que usted pague durante años mucho más de lo que debería. De hecho si le devolvieran el dinero no tendría problemas de pago. La solución pasa por una DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO DE NULIDAD DE CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN. Si la gana, y según sentencia, el banco seguramente acarreará con las costas, deberá revisar y eliminar las cláusulas abusivas y devolver el dinero cobrado de más, entre otras posibilidades. Mientras hay demanda y se resuelve, la entidad financiera no puede actuar abriendo una ejecución hipotecaria.

- QUIERO ABANDONAR: prefiere perder el piso y entrar en una negociación con el banco antes de llegar a la ejecución. Este paso es una **negociación extrajudicial** con entidad financiera para **DACIÓN EN PAGO(**)** y consiste en entregar la vivienda a cambio de la condonación total de la deuda (previa a inicio ejecución hipotecaria). La dación suele ser la peor solución, sobre todo, si es a cambio de la deuda pendiente. Si sabe hacer números debería averiguar que le sale más a cuenta. No hace falta abogado para una dación a no ser que no sepa esos números – además un buen abogado eso es lo primero que debería proponerle si no hay aún una ejecución hipotecaria en el juzgado – que le resulta más beneficioso: si ir a una ejecución por el principal que le queda (*70% del valor de tasación si es vivienda habitual*) o por el contrario la dación con alquiler social de 7 años o incluso depende de las cláusulas abusivas contraatacar pidiendo una quita o una renegociación de las condiciones – novación- considerando que los bancos reciben financiación de BCE a tipos negativos. Nuestra entidad lucha por el derecho a la vivienda, no por entregar la vivienda al banco, nunca fue una buena opción, excepto en casos especiales como de divorcio traumáticos.

- **entregué mi vivienda en dación en pago de la deuda y ahora quiero recuperar mi casa ¿es posible?**
- **¿Es posible reclamar cláusulas abusivas después de una dación en pago y el alquiler social?**
- **¿qué hacer si no me quieren renovar el alquiler social después de una ejecución hipotecaria irregular, dación o venta de inmuebles?**
- Toda la documentación hipotecaria AQUÍ para pedir la dación.

TITULIZACIÓN HIPOTECARIA: su banco ya no es dueño de su hipoteca. Prepare previamente su defensa buscando los datos para pedir la nulidad de la ejecución hipotecaria y la subasta por *prejudicialidad penal* (*). Recuerde que esta opción suspende cualquier actuación contra los avalistas. Se trata ya de preparar el camino para que llegada la ejecución hipotecaria usted tenga ya la documentación necesaria para pedir la nulidad de esa ejecución. Lea este post para saber que significa y este post para saber las siete formas que tiene el banco de ganar dinero vendiendo su deuda a un fondo de titulación. En esta entrada explica como pedir la nulidad.

FONDOS DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA EXTINGUIDOS ANTICIPADAMENTE: Desde hace poco más de un año la gente se ha dado cuenta que cuando entra a buscar un fondo a la CNMV o a la Sociedad gestora este está extinguido – liquidado anticipadamente. Es la nueva técnica de ocultación de las fechorías de la banca. Lea este post para saber que significa y este post para saber las posibilidades que tiene para oponerse en caso de que ese sea su caso.

— —

-PERÍODO JUDICIAL-

[Dejó de pagar. Tiene mucho tiempo por delante]

[En unos meses le llegará el documento de ejecución hipotecaria]

[Su hogar, y los avalistas, ya están preparados anímicamente]

D.- HOGAR ENTRA EN IMPAGOS:

EJECUCIÓN – SUBASTA – ADJUDICACIÓN – POSESIÓN

DE LA VIVIENDA.

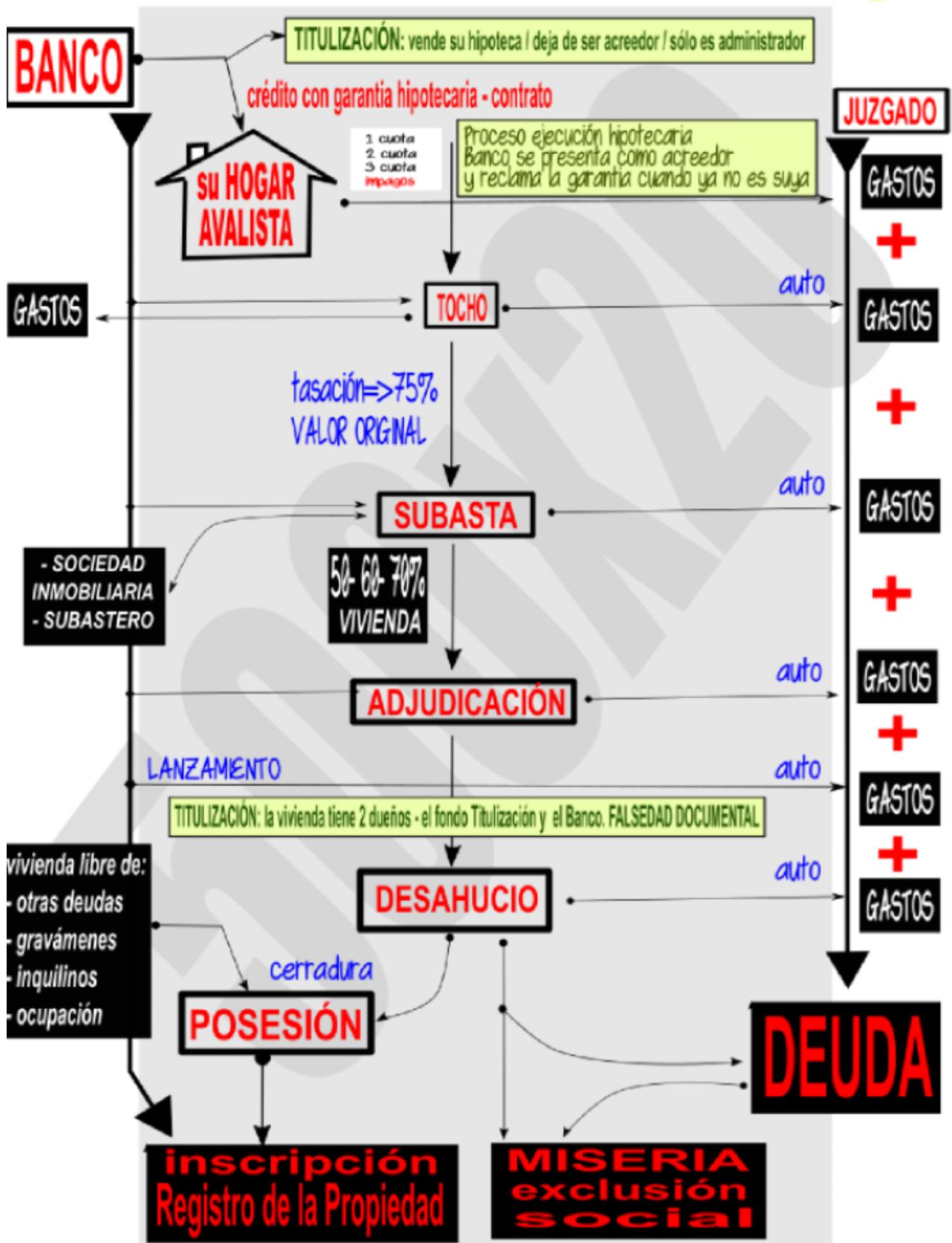
Entra en la fase judicial definitiva. Salvo contadas ocasiones, los jueces están del lado del más fuerte aunque el Juzgado es el lugar donde deudor y acreedor están más igualados. Por eso a los bancos no les gusta el proceso judicial porque es costoso y nunca sabe si lo va a ganar. Para usted perder las vistas – juicio- no quiere decir que pierda la casa. Y no tengan miedo a la deuda, no es un monstruo tan peligroso como parece.

Como la justicia europea ha dado muchos sustos a la Ley Hipotecaria española, los gabinetes de abogados de los bancos, que escriben los Reales Decretos que aprueban los partidos del régimen PPsoe+PNV+PDEcat+C's, han inventado nuevas maneras de quedarse con las viviendas de los hipotecados saltándose las mínimas normas de equidad. Hay tres maneras ahora de iniciar la llamada ejecución hipotecaria:

- **EJECUCIÓN HIPOTECARIA POR TÍTULOS NO JUDICIALES:** su entidad financiera puede usar una vía distinta a la sumarásimas vía ejecutiva hipotecaria. Se trata de la ejecución extrajudicial de créditos hipotecarios por la reclamación de deudas por la vía notarial en un principio. En algunas escrituras de hipoteca este procedimiento está incluido aunque usted ni se haya enterado. Si ese es su caso... mejor que lea esta otra entrada: [ejecución de títulos no judiciales ¿qué son y como oponerse? >>>](#)

- **DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO:** El BBVA junto a Anticipa-Blackstone ha inventado una nueva forma de encarar los juicios. Y es que ya están empezando a ver que les está saliendo el tiro por la culata con las sentencias europeas del TJUE. Ya no van por el procedimiento ESPECIAL DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA, que es un procedimiento hecho a medida por los legisladores para los bancos. Ahora su nueva “estrategia” se llama, “PROCEDIMIENTO ORDINARIO”, que es básicamente, un procedimiento general para toda clase de demandas. Lea estas entradas para saber +++ [ENTRADA 1](#) >>> +++ [ENTRADA 2](#) >>> +++ [ENTRADA 3](#).
- **EJECUCIÓN HIPOTECARIA CLÁSICA:** es el procedimiento ejecutivo y sumario que esta legislado en la Ley Hipotecaria, la Ley de Enjuiciamiento Civil y sus subsiguientes modificaciones legislativas de las últimas décadas.... es la que explicamos en las líneas y en el gráfico siguiente >>>...

PROCESO EJECUCIÓN HIPOTECARIA



Esquema del proceso ejecución hipoteca prevista en la Ley Hipotecaria

TERCER PASO. Se inicia el procedimiento ejecutivo hipotecario. **En esta entrada puede encontrar un esquema básico de todo el proceso.** Con esa información usted ya puede decidir como se opone a ese proceso buscando la mejor solución junto a su abogado o entidad solidaria. Le presentamos un resumen de los recursos de oposición posibles judicialmente. Ante los fundamentos de derecho de cualquier recurso recuerde que el juez puede entender una cosa u otra. La justicia es interpretativa por lo que ninguna opción le asegura una victoria pero sin lucha todo está perdido. **RECUERDE QUE LOS PRIMEROS 10 DÍAS PUEDE Oponerse AL INICIO DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA.** aunque luego pueda aún hacer muchas cosas, ¡NO ESPERE!, busque abogado de pago o justicia gratuita ... solamente este paso le permite presentar un aplazamiento .

..– Opciones de oposición a la ejecución hipotecaria –..

La Central de Información de Riesgos del Banco de España -CIRBE.

Las entidades financieras están obligadas a proporcionar a la CIR los datos necesarios para identificar a las personas con quienes se mantengan, directa o indirectamente, riesgos de crédito (La Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de **Medidas de Reforma del Sistema Financiero**) y modificarla en tanto los datos van cambiando. Pero cuando hay una ejecución hipotecaria los datos deben quedar suspendidos pero la banca no lo hace para no aprovisionar créditos y no avisa al BdE. Es una infracción sobre *la Ley Orgánica de Derechos Fundamentales 15/1999 de 13 de diciembre de Protección de Datos de carácter personal* que se debe recurrir y penar. Explicamos como hacerlo y cómo saber que datos incluye la CIRBE sobre usted>>>

La DOCUMENTACIÓN en la ejecución hipotecaria. La oposición al inicio del procedimiento.

- o **Diligencias preliminares.** La institución de las diligencias preliminares es muy importante para documentar la oposición a la demanda de la entidad financiera. Se trata de las actuaciones o demandas que su abogado pide al juzgado para preparar la oposición. Eso significa que obtiene información de la demandante (que de otra manera no se la daría) y además paraliza el inicio de la cuenta del plazo para oponerse a la ejecución. Usted debe hacer equipo con su abogado para obtener la máxima información para defenderse con su *histórico de documentación* -antes comentado- pero también con la que reciba. >>> [más info sobre diligencias preliminares.](#)
- o Ausencia de **TÍTULO EJECUTIVO registral.** Al igual que debe constar en el Registro de la Propiedad la escritura de la hipoteca a nombre de la ejecutante, para iniciar un proceso de ejecución hipotecaria la entidad financiera debe presentar una copia de la escritura de constitución de la hipoteca donde constará como acreedora. Pero antes de la subasta ese Banco deberá probar su posición con una copia de la escritura llamada «título ejecutivo». para ello, el Notario sólo puede expedir un único título ejecutivo para evitar duplicidades o doble ejecución. Es «[título ejecutivo](#)» – según Ley Orgánica del Notariado- aquella copia que el interesado solicite que se expida con tal carácter. Expedida dicha copia el Notario insertará mediante nota en la matriz su fecha de expedición e interesado que la solicitó. Pues bien no será la primera vez que por las prisas eso no ocurre. [Sentencia Audiencia Provincial de Barcelona Sec.17 contra BBVA nº 181/2012 de fecha 11/10/2012.](#)
- o **Cláusulas abusivas.** Una de las primeras opciones para oponerse a la ejecución hipotecaria en el plazo del recurso (o incluso antes de su inicio como hemos comentado [en el PASO SEGUNDO](#)) son las cláusulas abusivas. Puede pedir la revisión de la escritura hipotecaria en las diligencias preliminares al juez y este debería actuar de oficio contra las cláusulas abusivas como marca sentencia del TJUE (Tribunal Justicia Unión Europea). En dichas diligencias puede pedir que entregue el Registro Especial Contable de las operaciones hipotecarias para conocer el estado de su crédito y todos los asientos sobre el mismo que nos permitiría saber si el préstamo fue titulado. Lea nuestra entrada: [LIMPIE DE CLAUSULAS ABUSIVAS SU CONTRATO HIPOTECARIO...](#)

- **Todas las ejecuciones hipotecarias son nulas de oficio – VENCIMIENTO ANTICIPADO – declarado nulo por el TJUE.** La sentencia de junio del 2019 del Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha declarado nula de oficio la cláusula que le permite al banco reclamar la totalidad de la deuda o vencimiento anticipado. Hemos publicado diferentes documentos pues el tema está dando mucho que hablar y es una patata caliente pues incluso la nueva ley de regulación de los préstamos Hipotecarios no se aviene a la sentencia del TJUE... **Para saber más repase lo que hemos publicado exclusivamente sobre esta cláusula...** Puede consultar también esta sentencia: CaixaBanc pierde sentencia: legitimación activa por titulización, vencimiento anticipado y todos los gastos de constitución.
- **Oposición a la cuantía de la deuda.** El Banco va a reclamar una deuda desorbitada. Puede pedir en diligencias preliminares el cálculo de esa deuda. Podemos oponernos a la misma por la sencilla razón que si ha habido cláusulas abusivas y han sido eliminadas muchas de estas suponen una cuantía de dinero que incluso podría superar los recibos impagados que llevaron al inicio de la ejecución. Lea nuestra entrada donde le explicamos como hacer los cálculos: LIMPIE DE CLAUSULAS ABUSIVAS SU CONTRATO HIPOTECARIO...
- **Oposición al euribor.** Es una oposición por cláusulas abusivas también. La Comisión Europea ha dicho que el euribor está manipulado. Hay una sentencia sobre el euribor que además anula otras dos cláusulas. Tiene esta entrada específica pero también puede ver cláusulas abusivas en su conjunto.

La subasta. La subasta es un momento importante en la vía ejecutiva emprendida por el banco contra el deudor hipotecario. Las subastas actualmente se hacen sólo en versión electrónica y sin necesidad de dar conocimiento al ejecutado. La subasta se abre en el portal <https://subastas.boe.es/> siguiendo las indicaciones del Manual para el ciudadano sobre subastas judiciales editado por la Administración de Justicia. Igualmente existe un manual general del Ministerio que utilizan los subasteros para pujar por su piso: Portal Subastas Judiciales Electronicas_BOE.

Oposición a la subasta. Un momento importante de la defensa del ejecutado/a es la oposición a la subasta:

- **Adjudicación en subasta de la vivienda habitual u otras en garantía de préstamos hipotecarios.**

- **LEGITIMACIÓN REGISTRAL.** Tras el tsunami financiero español ha hecho que la mayoría del sistema de cajas de ahorro haya sido absorbido por 7 bancos. La mayor parte de las veces el atropello en los juzgados de las más elementales normas procesales ha permitido errores en los Registros de la Propiedad de resultas de la concentración bancaria y el ahorro de costes que sí son de obligado cumplimiento para el resto de los mortales. Si este es su caso puede determinar con su abogado [la oposición por falta de legitimación registral de la entidad financiera](#) que absorbió su antigua caja o banco.
- **Los avalistas.** Los avalistas muchas veces padres, familiares y amigos se encuentran con que para rematar la deuda el banco los toma de chivo expiatorio en todas sus propiedades y rentas. Pues bien, no es de ley el uso continuado que hacen los Bancos de dirigir la ejecución hipotecaria contra los propietarios y los avalistas. El avalista, al no ser titular de la hipoteca, no debe hacer frente a la deuda hasta que esa no ha sido suficientemente cancelada y siempre en un proceso distinto y posterior a la misma ejecución hipotecaria. Según el artículo 681-682, el procedimiento para exigir el pago de deudas garantizadas por prenda o hipoteca se dirigirá exclusivamente contra bienes pignorados o hipotecados en garantía de la deuda por la que se proceda. Este artículo permite oponerse a las ejecuciones contra los avalistas, ya que el objeto de la ejecución es la obtención mediante subasta del valor del inmueble, no reclamar una cantidad de dinero. Es de oficio comprobarlo para iniciar o no la oposición. [Audiencia Provincial de Madrid, Sec.11, Auto 197/2011 de 2011/09/28.](#)
Si desea saber más sobre este tema visite nuestra entrada: [la defensa del avalista-fiador de un crédito frente a la ejecución hipotecaria.](#)

La adjudicación de la vivienda. Con la subasta de la vivienda se adjudica al mejor postor o por defecto a la entidad financiera. En ese momento el Juzgado dicta auto para dar fe de la entrega y inscripción en el Registro de la Propiedad del nuevo propietario.

- **TITULIZACIÓN HIPOTECARIA.** Suspensión de la ejecución hipotecaria por *prejudicialidad penal* que es una de las causas de anulación de la ejecución hipotecaria y la subasta(*). Sí, lo ha leído bien. Su abogado pide la suspensión de la ejecución hipotecaria – incidente de nulidad- porque el banco no es propietario de su hipoteca y por tanto no puede actuar como si lo fuera, por lo que no se la puede adjudicar y los avalistas quedarían libres porque hubo una venta de la deuda a un tercero. Se podría quedar a vivir en el piso y puede que nunca pague nada. Su proceso entrará en la vía judicial ordinaria y escapará de la ejecutiva. En este link encontrará: [Pasos para pedir al juzgado la anulación de la ejecución hipotecaria por titulización del crédito.](#)

- **Aplicación del artículo 1859 Código Civil.** Este artículo prohíbe la adjudicación de la vivienda al Banco por el juez después de quedar desierta la subasta. por lo tanto, impide la inscripción en el Registro de la propiedad en nombre de la entidad financiera. Hay una demanda abierta en el Tribunal derechos Humanos de Estrasburgo por este caso. Sería una nueva vía donde el deudor se queda con la deuda pero con la casa donde vivir (no hay desahucio). En esta entrada esta toda la explicación y documentación: [ver entrada...](#)
- **Familia insolvente.** Ley de Segunda oportunidad. Subasta y adjudicación al 70%. Duras condiciones para demostrar que es pobre de solemnidad. Pérdida vivienda. Moratoria de desahucio hasta mayo 2020.... Asegurarse que queda limpio documentalmente en cualquier base de datos y que la entidad Financiera renuncia a incluirlo en ficheros de morosos. **LEA ESTA ENTRADA DONDE SE LO EXPLICAMOS TODO**
- **LLEGUE TARDE A TODO.** Todo el proceso fue un desastre, han subastado la vivienda y aún debo dinero. [Aquí explicamos todo el proceso de subasta/ embargo / lanzamiento.](#)
- **MI CRÉDITO HIPOTECARIO LO HAN VENDIDO A UN FONDO BUITRE ¿qué hago?** acabo de recibir una llamada, carta, etc que dice que otra empresa se encarga de mi hipoteca. Seguramente un fondo buitre ha comprado su deuda impagable. Puede comprarla por el mismo valor ese fondo. Se llama **DERECHO DE RETRACTO EN CRÉDITO LITIGIOSO**. [Lea esta entrada.](#) O estas otras:
 - [1/3 NPL: si su préstamo hipotecario lo han vendido a un fondo buitre debe leer esta noticia pero si es un activista también](#)
 - [2/3 NPL ¿qué hacer si su préstamo hipotecario lo han vendido a un fondo buitre extranjero?](#)
 - **[3/3 NPL ¿ cómo defenderse si su préstamo hipotecario lo han vendido a un fondo buitre extranjero? Guía práctica.](#)**
- **ME HA LLEGADO EL DESAHUCIO ¿qué hago?** [Lea esta entrada para prepararse para ese día.](#) Aún no se ha comprometido con una Asociación como la nuestra? aún no ha compartido sus vivencias con otros hipotecados? Venga hombre.... acérquese!

Para más aclaraciones: [Puede contactar con nuestra entidad aquí.](#)

----- >>>>> INFO RELACIONADA >>>>>

(*). **Prejudicialidad penal.** Cuando en un proceso civil se ponga de manifiesto un hecho que ofrezca apariencia de delito o falta perseguible de oficio, el tribunal civil, mediante providencia, lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, por si da lugar al ejercicio de la acción penal. (**) recuerde que la dación en pago debe hacerse siempre antes de llegar a la ejecución hipotecaria y a la subasta del bien hipotecado (vivienda). (***) Impuestos en la dación en pago. Recuerde que en la declaración del IRPF tendrá una pérdida patrimonial (el piso) y una ganancia al quedarse sin deuda. Si hay diferencia debe pagar, a no ser que el juez haga constar otra cosa. Aún así podría Hacienda continuar con la reclamación. También esta la plusvalía municipal e incluso el IBI (si el banco no inscribe la vivienda a su nombre). Esto ha cambiado ahora por ley.



CALCULADORA de EMBARGOS
judiciales

$$TAE = \left(1 + \frac{r}{f} \right)^f - 1$$

CALCULADORA de la TAE y CUOTA
HIPOTECARIA

(**). **Dación en pago.** Esta fórmula la puso de moda el movimiento de las Plataformas Afectados Hipoteca. Nosotros nunca la recomendamos más haya de casos excepcionales. El principal problema es que la dación es un acuerdo extrajudicial con el banco. Si una vez realizada la dación tuviera elementos para pensar o demostrar que le estafaron por diferentes motivos como cláusulas, titulización, etc tendrá muy difícil una demanda judicial pues lo primero que le preguntaran es por que razón viene ahora a reclamar cuando en su momento llegó a un acuerdo con el banco? ... pero nada es imposible. Pero le aseguramos que conocemos muchos casos de arrepentidos.