

# GUÍA DE FORMACIÓN



666 016 025



C/ Santa Rosalía, 18. Zaidín. Granada.



Granada Stop desahucios



@PAHgranadaStopD



info@afectadosporlahipotecagranada.com



www.afectadosporlahipotecagranada.com

2ª Edición: Enero 2017.

COORDINADOR DE PROYECTO:

Pepe Córdoba.

ILUSTRADOR:

Eduardo Molinero.

DISEÑO Y MAQUETACIÓN:

Mª Melanie Quintana.

COLABORADORES:

Armando.

Vanesa.

Susana.

Lizzett.

David.

Rosana.

Sandra.

Ana.

Ricardo.

Jose Juan.

Anita.

IMPRESOR:

Taller de Diseño Gráfico y Publicaciones S. L. (TADIGRA)

C/ Ancha de la Virgen, 13. 18009 Granada.

Teléfono: 958226494.

E-mail: [tadigra@tadigra.com](mailto:tadigra@tadigra.com)

# GUÍA DE FORMACIÓN

## Stop Desahucios 15M Granada





Esta es una guía que servirá de apoyo en las clases de formación que imparte Stop Desahucios 15 M Granada, con las que se pretende, que los afectados por la hipoteca, obtengan los conocimientos y las herramientas necesarias para implicarse de forma activa en el proceso de solución del problema de su vivienda hipotecada. Además de poder ayudar a otras familias afectadas.

Siempre que las Asambleas lo consideren necesario, parte de este documento o el propio documento en su conjunto, podrá ser modificado o ampliado en Asamblea Provincial. Siendo por tanto un documento dinámico conforme a las necesidades propias del grupo y con la realidad en la que interviene.



# PRÓLOGO

La finalidad de los cursos de formación es adquirir una base con la que poder empezar a apoyar en un caso. Es un primer paso para empezar un aprendizaje continuo.

La seguridad y el aprendizaje lo da la experiencia, leer documentación, mirar hipotecas, hacer escritos, acompañar a las familias a las entidades, negociar, etc.

Es fundamental la implicación desde el primer día de la familia afectada para resolver su propio caso, siempre con el apoyo de compañeros con más y menos experiencia.

Tenemos que dejar de esperar a que nos solucionen los problemas, romper con el asistencialismo y solucionar nuestro problema en grupo.

La fuerza de Stop Desahucios 15 M Granada está en el apoyo colectivo. Las familias se empoderan, cobran fuerza, cogen confianza, pierden el miedo y la vergüenza.

Nosotros no somos los culpables de esta estafa que llaman crisis.

¡Juntos podemos!

¡Juntos tenemos más fuerza!

DEFIÉNDETE Y LUCHA  
NO ESTAS SOLO. ¡¡SI SE PUEDE!!





# ÍNDICE

1. PILARES ÉTICOS STOP DESAHUCIOS 15 M GRANADA. ....	9
1.1. Derechos fundamentales.	
1.2. Stop Desahucios es apartidista.	
1.3. El asesoramiento es gratuito.	
1.4. El asesoramiento es colectivo y asambleario.	
1.5. La organización es colectiva.	
1.6. Sobre los portavoces.	
2. FUNCIONAMIENTO STOP DESAHUCIOS 15 M GRANADA. ....	15
2.1. Asamblea General o Provincial.	
2.2. Coordinadora.	
2.3. Asambleas de zona.	
2.4. Grupos de trabajo	
3. RELLENAR PROTOCOLOS Y ESCRITOS. ....	19
4. PASOS A SEGUIR EN UN CASO. ....	31
4.1. Proceso ejecutivo: ¿Qué es y cómo se produce?.	
4.2. ¿Qué implica apoyar en un caso?.	
4.3. Pasos a seguir en un caso nuevo.	
4.4. Nuestra fuerza: Acciones.	
4.5. Tipologías de casos. ¿Qué hacer?.	
5. REAL DECRETO-LEY. ....	45
5.1. Código de Buenas Prácticas.	
6. LAS TITULIZACIONES. ....	51
6.1. ¿Qué son las titulizaciones?	
6.2. ¿Por qué resulta fundamental conocer si nuestra hipoteca está titulizada cuando estamos inmersos en un proceso de ejecución hipotecaria o en una situación de embargo?	
6.3. ¿Se puede dejar de pagar la hipoteca si tenemos la hipoteca titulizada?	
6.4. ¿Cómo saber si tu hipoteca está titulizada?	
6.5. ¿Por qué en el registro de la propiedad no cambia la titularidad de la hipoteca?	
6.6. Etapas del proceso de ejecución hipotecaria.	
6.7. Contactos. Entidades bancarias y sus fondos de titulización.	
7. SENTENCIAS. ....	65
7.1. Sentencias firmes.	
7.2. Autos.	
8. GLOSARIO DE TÉRMINOS HIPOTECARIOS. ....	71



1

PILARES ÉTICOS  
STOP DESAHUCIOS  
15 M GRANADA





## 1.1. DERECHOS FUNDAMENTALES.

- En el Grupo Stop Desahucios 15 M Granada, luchamos por el derecho a la vivienda habitual como derecho fundamental, es decir, exigimos que ese derecho recogido en el artículo 47 de la *Constitución Española*, pase a formar parte de los derechos fundamentales del texto constitucional, evitando las actitudes "Caritativas", "Paternalista" o "Asistencialistas", etc.
- En el Grupo Stop Desahucios 15 M Granada, no se tolerarán actitudes xenófobas, violentas, sexistas, ni homófobas, ni discriminación por creencias religiosas ni racistas o por afiliación a un partido político.
- Las personas afectadas por los problemas hipotecarios tienen que ser los protagonistas en la resolución de su situación, por lo que tendrán que tomar las riendas de su propio caso, apoyadas por el Grupo Stop Desahucios 15 M Granada.
- En el Grupo podrán participar, en igualdad de condiciones, todas las personas, estén o no afectadas por problemas de vivienda, que muestren su voluntad de hacerlo, cumpliendo sus principios de funcionamiento.
- La solidaridad, el respeto, el compromiso, la confianza mutua y la pedagogía son los criterios éticos que deberán regir el funcionamiento de nuestro Grupo Stop Desahucios.
- Se reconoce el derecho a la privacidad de las cuestiones personales tratadas en la asamblea, por lo que todos los miembros se comprometen a no hacerlas públicas ni verbalmente, ni por redes sociales, ni por ningún otro medio.

## 1.2. STOP DESAHUCIOS ES APARTIDISTA.

El Grupo Stop Desahucios 15 M Granada se define, como un movimiento socio-político y apartidista. Esto quiere decir que, aunque el terreno político es uno de los campos donde el Grupo Stop Desahucios 15 M Granada desarrolla su trabajo, queremos evitar las posibles manipulaciones por parte de algunos partidos políticos. Además, solo así cualquier persona puede sentirse parte de nuestra asamblea. Nuestra fuerza ante las administraciones radica en este punto.

Al mismo tiempo somos conscientes que la concienciación política de las personas despierta el interés por participar e implicarse en la resolución de sus propios problemas, que a la vez, son los de la sociedad. Porque éstos no se presentan de forma aislada, sino relacionada.

El problema de acceso a la vivienda está íntimamente relacionado con el desempleo, la precariedad laboral, los recortes, la formación... Nuestras luchas no se encaminan a resolver exclusivamente los problemas individuales de vivienda, luchamos por conquistar otro mundo en el que la riqueza esté repartida, se dé la justicia social, la solidaridad y el respeto al medio ambiente. Por ello nuestras luchas tienen que buscar la interlocución con las distintas administraciones, que están integradas por partidos.

Por todo ello el Grupo Stop Desahucios 15 M Granada:

- No dará apoyo a ningún partido político, ni participará en actos organizados por ellos.
- No utilizará locales ni sedes de partidos políticos como lugar de reunión, ni como espacio donde impartir charlas, etc.
- Mantendrá como única relación con los partidos, la lógica derivada del tratamiento de mociones, documentos o acuerdos con las administraciones locales, comarcales, autonómicas, estatales, etc.
- Por ello se dirigirá a todos los partidos políticos, o como mínimo a aquellos que tengan representación; a las administraciones de Justicia y a los órganos legislativos, según proceda en cada caso.

- A nuestras Asambleas no acudirán partidos políticos por iniciativa propia para dar su propaganda o publicidad.

### **1.3.EL ASESORAMIENTO ES GRATUITO.**

Tanto el asesoramiento colectivo como los documentos útiles que se elaboran, tienen como objetivo proporcionar herramientas a las personas afectadas para poder hacer frente a su problemática. Este asesoramiento será siempre gratuito y no se pedirá en ningún caso una contraprestación económica.

Nuestra financiación se basará en la venta de materiales de difusión y de merchandising (camisetas, chapas, comidas, etc.) destinados a sufragar los gastos de funcionamiento del grupo.

Ningún abogado o profesional de cualquier especialidad, que colabore con el Grupo Stop Desahucios 15M Granada, percibirá ingresos de las personas afectadas ni dentro ni fuera de la asamblea, respetando así el espíritu altruista de este colectivo.

No se aceptarán donaciones de partidos políticos.

En los casos en que se perciba algún tipo de donativo no se publicitará de ninguna forma, evitando así la utilización del Grupo Stop Desahucios 15 M Granada con otros fines o intereses.

### **1.4. EL ASESORAMIENTO ES COLECTIVO Y ASAMBLEARIO.**

Con esta idea queremos decir que:

- El asesoramiento se realiza de forma principal en el marco de las asambleas por lo que la participación en las mismas es fundamental.
- Dentro de las asambleas el asesoramiento se realiza entre TODOS, huyendo de los personalismos y de los "expertos" que generan dependencias.
- La toma de decisiones se realizará a través del consenso, como fórmula inclusiva para sumar voluntades, respetando a las minorías, por lo que todos debemos ceder parte de nuestros planteamientos iniciales para facilitar el acuerdo. El consenso supone la garantía para salir fortalecidos en los futuros debates. En algunos casos, muy escasos, hay votaciones.
- El protagonismo de la gente afectada y la dimensión colectiva de la problemática son principios básicos. A través de la exposición pública de los casos y de compartir colectivamente las vías para su resolución, muchos afectados se forman sobre su propio caso y los dotamos de herramientas para que puedan gestionarlo. Esto genera una autonomía y empoderamiento pasando así la persona afectada, de ser un actor pasivo y dependiente a ser sujeto activo de su propio problema, evitando actitudes paternalistas o asistencialistas que generan nueva dependencia.
- Muchos de los afectados que asisten a las reuniones se encuentran en la misma fase del proceso de ejecución hipotecaria, de manera que el asesoramiento colectivo genera un espacio que facilita que estas personas se puedan conocer, coordinar para apoyarse y encontrar una solución colectiva a su problema individual.

No se debe confundir una asamblea de asesoramiento colectivo con un espacio donde básicamente se resuelven cuestiones técnicas, donde pocas personas con mucha información y experiencia, van repasando casos individuales de gente afectada y les dicen qué tienen que hacer o les comunican las gestiones que ellas mismas han hecho. Estas dinámicas podrían darse en una gestoría, en una asociación de consumidores o una ONG asistencialista, pero no deben reproducirse de ninguna manera en las reuniones de asesoramiento colectivo del Grupo Stop Desahucios 15 M Granada.

Aquellas personas que participen en el asesoramiento y tengan importantes conocimientos jurídicos (abogados, juristas, etc.) deben socializar su conocimiento en la asamblea, evitando el rol de expertos a los que todo el mundo pide ayuda y dejando bien claro que, aunque obviamente pueden ofrecer apoyo, es la implicación de todos la que es indispensable para llegar a soluciones. El asesoramiento individual o actitudes clientelares no se deben producir en nuestro Grupo Stop Desahucios.

## **1.5. LA ORGANIZACIÓN ES COLECTIVA.**

El Grupo Stop Desahucios 15 M Granada es un movimiento asambleario que promueve la toma de decisiones colectivas, la socialización de la información y el reparto de tareas y responsabilidades.

La implicación de TODOS es la mejor garantía de que se consigan los objetivos perseguidos. Para ello hay diferentes tipos de tareas y trabajos como por ejemplo : acogida, atención telefónica, puntos de información de cada Asamblea, gestión de correos electrónicos, gestión de redes sociales, moderación de la asamblea, toma de actas, asistencia a la coordinadora, mantenimiento del material de merchandising, tesorería, mantenimiento y limpieza del local. De manera que cualquier persona pueda colaborar, ayudando al grupo a AVANZAR.

Se procurará que las funciones sean rotativas, agrupando a gente con experiencia con gente en formación, que pueda tomar el relevo.

## **1.6. SOBRE LOS PORTAVOCES.**

La función de aquellas personas que actúan como portavoces de nuestro Grupo Stop Desahucios es representarlo en los distintos ámbitos en los que éste actúe (administraciones, prensa, coordinadoras, charlas, eventos públicos, etc.) y transmitir aquellas ideas y/o conceptos que han sido discutidos y acordados en asamblea, llevando posteriormente a la asamblea los acuerdos tomados en esos ámbitos.

Los portavoces tendrán una misión muy concreta relacionada con una actividad y serán elegidos exclusivamente para ella. Por lo que, para cada tarea o actividad diferente, se elegirá a portavoces diferentes. Se aspira a que todos seamos capaces de poder exponer en público las ideas y los acuerdos del grupo, que nadie se haga imprescindible y que todos seamos necesarios y válidos.

Los portavoces serán siempre rotativos y expondrán en nombre del grupo lo que el grupo en su conjunto acuerde. La rotación en las responsabilidades, es la máxima garantía de participación e implicación de todos para no consolidar liderazgos, que pudieran decidir por los demás anulando al resto de personas.

En los temas hipotecarios la portavocía recaerá sobre los propios afectados y la/s persona/s que los acompañan. Para el resto de temas, la Coordinadora o los Grupos de Trabajo correspondientes designarán al portavoz para cada tema.

Aquellas personas que ostenten cargos políticos, formen parte de listas electorales o militen en un partido político no podrán ser portavoces del Grupo Stop Desahucios 15 M Granada, ni gestionarán el correo, las redes sociales o el teléfono de la plataforma; con la finalidad de evitar todo intervencionismo por parte de partidos políticos en la estructura y trabajo de nuestro Grupo Stop Desahucios.

El resto de funciones estarán abiertas a todo miembro del Grupo Stop Desahucios 15 M Granada.



2

FUNCIONAMIENTO  
STOP DESAHUCIOS  
15 M GRANADA





## **2.1. ASAMBLEA GENERAL O PROVINCIAL.**

Es el máximo órgano de decisión de Stop Desahucios 15 M Granada.

Se reunirá como mínimo una vez al trimestre y siempre que tres Asambleas de Zona (barrio o pueblo) lo soliciten a la Coordinadora.

Deben participar en ella todas las Asambleas de Zona existentes en la provincia.

## **2.2. COORDINADORA.**

La Coordinadora se reúne semanalmente. Coordina el trabajo de todas las Asambleas de Zona y Grupos de Trabajo. Ésta debe estar formada por dos o tres componentes de cada Asamblea de Zona y por algunos componentes de los Grupos de Trabajo de todas las Asambleas.

Tendrá los siguientes puntos en el orden del día, además de todos los temas organizativos a tratar:

1. Situación e informaciones de las Asambleas.
2. Informaciones de los Grupos de Trabajo.

### **Funciones de la Coordinadora:**

- Coordinación del trabajo y actividades de todas las Asambleas de Zona.
- Recoger todas las informaciones que vengan de las Asambleas.
- Repartir el trabajo entre los distintos grupos.
- Trasladar a las distintas Asambleas los temas a debatir para posteriormente llevar lo acordado de cada asamblea a la Coordinadora.
- Recoger los puntos del orden del día para la Asamblea Provincial.
- Tomar decisiones entre una reunión y otra de la Asamblea General o Provincial, si fuese necesario, en función de lo que hayan decidido las distintas Asambleas de Zona.

En casos en que la urgencia lo requiera y no habiendo tiempo para consultar a las distintas Asambleas, la Coordinadora podrá tomar decisiones, siempre que estén marcadas dentro de nuestros principios.

## **2.3. ASAMBLEAS DE ZONA.**

Actualmente somos 10 asambleas coordinadas en Stop Desahucios 15 M Granada: Centro, Zaidín, La Zubia, Armilla, Motril, Salobreña, Almuñécar-La Herradura, Atarfe, Pulianas y Asamblea Norte (que comprende Bena-lúa, Lanteira, Guadix y Baza).

Las Asambleas de Zona reúnen a los/as vecinos/as de esa localidad o barrio así como de las localidades o barrios cercanos que no tengan asamblea propia.

Nuestro objetivo no es aumentar rápidamente el número de asambleas, más bien el garantizar su existencia en el tiempo y la cohesión entre las existentes.

Para constituir una nueva asamblea autónoma, primero deberá pasar por una primera etapa de formación, en la cual estará tutelada por la Asamblea de Zona más próxima. Una vez pasado el tiempo suficiente en el que se evidencie su estabilidad, la Asamblea General le dará su reconocimiento como Asamblea de Stop Desahucios 15 M Granada autónoma.

## Funciones de las asambleas y de los participantes:

- Se reunirán periódicamente, normalmente cada semana.
- Se crearán puntos de información, siempre que sea posible, asociados a las Asambleas, tanto de Barrios como de Pueblos y que todas funcionen de forma autónoma, pero en coordinación con las demás y según los principios éticos y de funcionamiento acordados en las reuniones de la Asamblea General.
- Recoge los casos que lleguen al Grupo y asesora a las familias sobre las soluciones por las que luchar.
- Revisa y controla que los asuntos por los que se luche sean relativos a una única vivienda y habitual, a excepción de que estén vinculadas y afectadas hipotecariamente otras viviendas.
- Traslada a la Coordinadora las propuestas de actividades, los casos de los que se ocupan y todas las informaciones.
- Tratar, debatir y llevar a la Coordinadora las resoluciones de sus asambleas sobre los temas propuestos por ésta.
- Acompaña y asesora a los afectados en las visitas a los bancos, abogados de oficio, juzgados...

## Elementos a explicar y tratar en todas las asambleas:

- 1º. Bienvenida/presentación asistentes y apertura de asamblea.
  - 2º. Existencia de otros grupos afines.  
(Stop represión, asamblea interprofesional, asambleas de desempleados).
  - 3º. Qué es Stop Desahucios y cómo funciona.
  - 4º. Pasos en un caso nuevo.
  - 5º. Siguiendo moderador.  
Asistentes coordinadora.  
Asistentes punto de información.
  - 6º. Información y/o acciones.
  - 7º. Casos en seguimiento.
  - 8º. Casos nuevos.
  - 9º. Tratar los temas fijados en la Coordinadora y otros movimientos sociales afines (Plataforma de Desempleados, Renta Básica, Mareas, Marchas de la Dignidad, Stop Represión...)
  - 10º. Temas de Formación en general que redunden en una mayor concienciación social.
  - 11º. Recuerdo de acciones.
  - 12º. Dudas y preguntas.  
Fin de asamblea.
- 
- Grupo de afectados y voluntarios.
  - Nadie cobra, nadie paga. (Dinero).
  - Lucha de la familia, apoyo del grupo.
  - Importancia de implicarse y participar.
  - Acudir a las acciones.
  - Formarse para mi caso y el resto.
- Protocolo. (Hoja de recogida de datos)
  - Compañeros que apoyan el caso.
  - Documentación en fotocopias.
  - Acompañamiento a la entidad. (No ir solos)
  - Presentación de escritos.
  - Importancia de continuar en asamblea, acciones, formación, seguir participando.

## 2.4. GRUPOS DE TRABAJO.

Dentro de cada asamblea existen diferentes grupos de trabajo que cubren las necesidades de organización. Algunos de estos grupos son: Finanzas, Difusión, Extensión, Documentación, Acción, Psicólogas, Legal, Formación, Mesa de vivienda, Grupo de Suministros Básicos, etc.

# 3

## RELLENAR PROTOCOLOS Y ESCRITOS

BASES PARA RELLENAR NUESTRO PROTOCOLO  
Y COMO REALIZAR NUESTRO PROPIO ESCRITO





**GRUPO STOP DESAHUCIOS DE LA ASAMBLEA DEL 15-M DE GRANADA.**

**FICHA TÉCNICA.** Fecha de entrada: \_\_\_\_\_ Grupo: \_\_\_\_\_ Registro: \_\_\_\_\_

**1) DATOS PERSONALES de los TITULARES:**

- Nombre y Apellidos (edad): \_\_\_\_\_
- D.N.I/ NIE: \_\_\_\_\_
- Dirección: \_\_\_\_\_
- Teléfonos y Correo electrónico: \_\_\_\_\_
- Datos Profesionales: \_\_\_\_\_

**2) DATOS FINANCIEROS:**

Entidad Bancaria:		Contacto en Entidad: Dirección y teléfono:		
Nº Expediente de Ejecución Hipotecaria:		Fecha de la Hipoteca y años totales: Número de referencia:		
Principal pendiente inicial:	Deuda pendiente:		Precio de compra:	
Capital amortizado:	Tasación compra:		Tasación Subasta:	
Cuota mensual:	¿Al día? Si <input type="checkbox"/> / No <input type="checkbox"/> Se deben _____ cuotas	Euribor + Diferencial:	Interés actual:	Cláusula Suelo: Cláusula Techo:
Intereses de demora que incrementan los intereses ordinarios entre un _____% y un _____% anual.		Otras deudas familiares:		
Gasto de reclamación de descubierto _____ € ¿Suele haberlo? Si <input type="checkbox"/> / No <input type="checkbox"/>		Gasto de reclamación de deuda vencida _____ € ¿Suele haber retraso? Si <input type="checkbox"/> / No <input type="checkbox"/>		
Costas y gastos de ejecución extrajudicial _____% Si los hay: Mínimo _____ Máximo _____		Avalistas <input type="checkbox"/> Fiador <input type="checkbox"/>		
Fecha de lanzamiento:		Situación avalistas:		
Cargas de la vivienda:		Otros:		

**3) VALORACIÓN SOCIAL:**

- Miembros unidad familiar / empadronados: \_\_\_\_\_
- Número de hijos y edades de los mismos: \_\_\_\_\_
- Situación laboral de los titulares del crédito: \_\_\_\_\_
- Ingresos, Tipo de prestación y Fecha fin: \_\_\_\_\_
- Expectativas en referencia a la vivienda: \_\_\_\_\_
- Valoración social general (mayores, discapacidad, dependencia, enfermedades): \_\_\_\_\_

**4) ACCIONES PROTOCOLARIAS:**

- Colaborador del caso: \_\_\_\_\_
- Derecho a Justicia gratuita. Si  / No . Se pide para estudio cl. abusivas Si  / No  \_\_\_\_\_
- Será necesario cambiar los ingresos de entidades antes del día 20: Si  / No  \_\_\_\_\_
- Será necesario ir solicitando un “informe de exclusión social” a servicios sociales: Si  / No  \_\_\_\_\_
- Acciones llevadas a cabo: \_\_\_\_\_

En cumplimiento de la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal (en adelante LOPD), el Grupo Stop Desahucios de la Asamblea de Granada del Movimiento 15M, le informa y, al firmar este documento, usted autoriza expresamente a obtener aquellos datos personales que permitan realizar los escritos y las actividades necesarias para la lucha por el derecho a la vivienda. Asimismo, usted nos presta su consentimiento expreso mediante la firma del presente documento.

Firma: \_\_\_\_\_



Esta será una guía para explicar cómo se rellena y dónde encontraremos todos los datos.

A la hora de rellenar un protocolo o hacer un escrito es muy IMPORTANTE tener en cuenta varios aspectos:

- Rellenar adecuadamente el protocolo ya que facilita la comprensión del caso y su seguimiento.
- Los escritos deben estar lo más personalizados que sea posible.
- En cuanto a la argumentación legal: basarse en sentencias que conozcamos, hablar de la entidad, etc.
- Conocer y argumentar la situación social de la familia afectada.
- Que la familia comience a tramitar con servicios sociales la creación del *informe de riesgo de exclusión social*.
- Rellenar los datos económicos de la escritura y recibos bancarios que se han tomado en el protocolo.

La entidad donde tenemos la hipoteca.  
En el recibo hipoteca.

Normalmente el director,  
teléfono de la oficina

Entidad Bancaria:		Contacto en Entidad: Dirección y teléfono		
Nº Expediente de Ejecución Hipotecaria:		Fecha de la Hipoteca y años totales: Número de referencia:		
Principal pendiente inicial:	Deuda pendiente:		Precio de compra:	
Capital amortizado:	Tasación compra:		Tasación Subasta:	
Cuota mensual:	¿Al día? Si <input type="checkbox"/> / No <input type="checkbox"/> Se deben ____ cuotas	Euribor + Diferencial:	Interés actual:	Cláusula Suelo: Cláusula Techo:
Intereses de demora que incrementan los intereses ordinarios entre un ____% y un ____% anual.		Otras deudas familiares:		
Gasto de reclamación de descubierto _____ € ¿Suele haberlo? Si <input type="checkbox"/> / No <input type="checkbox"/>		Gasto de reclamación de deuda vencida _____ € ¿Suele haber retraso? Si <input type="checkbox"/> / No <input type="checkbox"/>		
Costas y gastos de ejecución extrajudicial ____%. Si los hay: Mínimo _____ Máximo _____		Avalistas <input type="checkbox"/> Fiador <input type="checkbox"/> :		
Fecha de lanzamiento:		Situación avalistas:		
Cargas de la vivienda:		Otros:		

Fecha de la firma de la hipoteca  
A cuantos años se firmó

Esto sale en el recibo de la hipoteca  
Si no lo tenemos, ponemos el nº de Protocolo  
que viene en la primera página de la hipoteca

Solo si existe  
"EL TOCHO"

Entidad Bancaria:		Contacto en Entidad: Dirección y teléfono		
Nº Expediente de Ejecución Hipotecaria:		Fecha de la Hipoteca y años totales: Número de referencia:		
Principal pendiente inicial:	Deuda pendiente:		Precio de compra:	
Capital amortizado:	Tasación compra:		Tasación Subasta:	
Cuota mensual:	¿Al día? Si <input type="checkbox"/> / No <input type="checkbox"/> Se deben ____ cuotas	Euribor + Diferencial:	Interés actual:	Cláusula Suelo: Cláusula Techo:
Intereses de demora que incrementan los intereses ordinarios entre un ____% y un ____% anual.		Otras deudas familiares:		
Gasto de reclamación de descubierto _____ € ¿Suele haberlo? Si <input type="checkbox"/> / No <input type="checkbox"/>		Gasto de reclamación de deuda vencida _____ € ¿Suele haber retraso? Si <input type="checkbox"/> / No <input type="checkbox"/>		
Costas y gastos de ejecución extrajudicial ____%. Si los hay: Mínimo _____ Máximo _____		Avalistas <input type="checkbox"/> Fiador <input type="checkbox"/> :		
Fecha de lanzamiento:		Situación avalistas:		
Cargas de la vivienda:		Otros:		

Lo que se pidió en un principio.  
En la hipoteca.

En el último recibo

En la hipoteca  
de compra-venta

En nota simple  
Pedirla en registro  
de la propiedad

Entidad Bancaria:		Contacto en Entidad Dirección y teléfono:		
Nº Expediente de Ejecución Hipotecaria:		Fecha de la Hipoteca y años totales: Número de referenci:		
Principal pendiente inicial:	Deuda pendiente:	Precio de compra:		
Capital amortizado:	Tasación compra:	Tasación Subasta:		
Cuota mensual:	¿Al día? Si <input type="checkbox"/> / No <input type="checkbox"/> Se deben ____ cuotas	Euribor + Diferencial:	Interés actual:	Cláusula Suelo: Cláusula Techo:
Intereses de demora que incrementan los intereses ordinarios entre un ____% y un ____% anual.		Otras deudas familiares:		
Gasto de reclamación de descubierto _____ € ¿Suele haberlo? Si <input type="checkbox"/> / No <input type="checkbox"/>		Gasto de reclamación de deuda vencida _____ € ¿Suele haber retraso? Si <input type="checkbox"/> / No <input type="checkbox"/>		
Costas y gastos de ejecución extrajudicial ____%. Si los hay: Mínimo _____ Máximo _____		Avalistas <input type="checkbox"/> Fiador <input type="checkbox"/> :		
Fecha de lanzamiento:		Situación avalistas:		
Cargas de la vivienda:		Otros:		

Los intereses están en "estipulaciones" primero suele hablar de la carencia como interés fijo, y luego pasa a hablar del periodo de interés variable, ahí suele estar suelo, techo y diferencial.

Recibo cuota

En la hipoteca

Suele venir en estipulaciones de la hipoteca

Si se está al día

Cuántos meses se deben

Suele venir en el último recibo

Entidad Bancaria:		Contacto en Entidad: Dirección y teléfono		
Nº Expediente de Ejecución Hipotecaria:		Fecha de la Hipoteca y años totales: Número de referencia:		
Principal pendiente inicial:	Deuda pendiente:		Precio de compra:	
Capital amortizado:	Tasación compra:		Tasación Subasta:	
Cuota mensual:	¿Al día? Si <input type="checkbox"/> /No <input type="checkbox"/> Se deben _____ cuotas	Euribor + Diferencial:	Interés actual:	Cláusula Suelo: Cláusula Techo:
Intereses de demora que incrementan los intereses ordinarios entre un _____% y un _____% anual.		Otras deudas familiares:		
Gasto de reclamación de descubierto _____ € ¿Suele haberlo? Si <input type="checkbox"/> /No <input type="checkbox"/>		Gasto de reclamación de deuda vencida _____ € ¿Suele haber retraso? Si <input type="checkbox"/> /No <input type="checkbox"/>		
Costas y gastos de ejecución extrajudicial _____%. Si los hay: Mínimo _____ Máximo _____		Avalistas <input type="checkbox"/> Fiador <input type="checkbox"/> :		
Fecha de lanzamiento:		Situación avalistas:		
Cargas de la vivienda:		Otros:		

Los Gastos y Costas están más adelante, donde habla en caso de ejecución hipotecaria.

En la hipoteca.

Esto es si hay embargos de Hacienda, Seguridad social, etc.

Aquí se debería ser lo más sincero posible

Entidad Bancaria:		Contacto en Entidad: Dirección y teléfono		
Nº Expediente de Ejecución Hipotecaria:		Fecha de la Hipoteca y años totales: Número de referencia:		
Principal pendiente inicial:	Deuda pendiente:		Precio de compra:	
Capital amortizado:	Tasación compra:		Tasación Subasta:	
Cuota mensual:	¿Al día? Si <input type="checkbox"/> / No <input type="checkbox"/> Se deben ____ cuotas	Euribor + Diferencial:	Interés actual:	Cláusula Suelo: Cláusula Techo:
Intereses de demora que incrementan los intereses ordinarios entre un ____% y un ____% anual.		Otras deudas familiares:		
Gasto de reclamación de descubierto _____ € ¿Suele haberlo? Si <input type="checkbox"/> / No <input type="checkbox"/>		Gasto de reclamación de deuda vencida _____ € ¿Suele haber retraso? Si <input type="checkbox"/> / No <input type="checkbox"/>		
Costas y gastos de ejecución extrajudicial ____%. Si los hay: Mínimo _____ Máximo _____		Avalistas <input type="checkbox"/> Fiador <input type="checkbox"/> :		
Fecha de lanzamiento:		Situación avalistas:		
Cargas de la vivienda:		Otros:		

Esto es si el Director paga la cuota sin dinero en cuenta

En la hipoteca donde habla: costas y gastos en caso de ejecución

Esto es lo que nos cobra por no pagar en el día del vencimiento

Si los hay

Entidad Bancaria:		Contacto en Entidad: Dirección y teléfono		
Nº Expediente de Ejecución Hipotecaria:		Fecha de la Hipoteca y años totales: Número de referencia:		
Principal pendiente inicial:	Deuda pendiente:		Precio de compra:	
Capital amortizado:	Tasación compra:		Tasación Subasta:	
Cuota mensual:	¿Al día? Si <input type="checkbox"/> / No <input type="checkbox"/> Se deben _____ cuotas	Euribor + Diferencial:	Interés actual:	Cláusula Suelo: Cláusula Techo:
Intereses de demora que incrementan los intereses ordinarios entre un _____% y un _____% anual.		Otras deudas familiares:		
Gasto de reclamación de descubierto _____ € ¿Suele haberlo? Si <input type="checkbox"/> / No <input type="checkbox"/>		Gasto de reclamación de deuda vencida _____ € ¿Suele haber retraso? Si <input type="checkbox"/> / No <input type="checkbox"/>		
Costas y gastos de ejecución extrajudicial _____%. Si los hay: Mínimo _____ Máximo _____		Avalistas <input type="checkbox"/> Fiador <input type="checkbox"/> :		
Fecha de lanzamiento:		Situación avalistas:		
Cargas de la vivienda:		Otros:		

Si existe  
carta desahucio

Hacienda  
Seguridad Social  
Otro banco.  
En nota simple

Si existen avalistas o  
Fiadores solidarios

Otros datos de interés

Entidad Bancaria:		Contacto en Entidad: Dirección y teléfono		
Nº Expediente de Ejecución Hipotecaria:		Fecha de la Hipoteca y años totales: Número de referencia:		
Principal pendiente inicial:		Deuda pendiente:		Precio de compra:
Capital amortizado:		Tasación compra:		Tasación Subasta:
Cuota mensual:	¿Al día? Si <input type="checkbox"/> /No <input type="checkbox"/> Se deben _____ cuotas	Euribor + Diferencial:	Interés actual:	Cláusula Suelo: Cláusula Techo:
Intereses de demora que incrementan los intereses ordinarios entre un _____% y un _____% anual.		Otras deudas familiares:		
Gasto de reclamación de descubierto _____ € ¿Suele haberlo? Si <input type="checkbox"/> /No <input type="checkbox"/>		Gasto de reclamación de deuda vencida _____ € ¿Suele haber retraso? Si <input type="checkbox"/> /No <input type="checkbox"/>		
Costas y gastos de ejecución extrajudicial _____%. Si los hay: Mínimo _____ Máximo _____		Avalistas <input type="checkbox"/> Fiador <input type="checkbox"/> :		
Fecha de lanzamiento:		Situación avalistas:		
Cargas de la vivienda:		Otros:		

Es importante rellenar los datos económicos de las escrituras y recibos bancarios. Pero es más importante conocer la situación familiar y social.

La parte social del escrito es donde más hincapié hay que hacer, ya que la lucha Stop Desahucios 15 M Granada es por la situación de emergencia habitacional que sufren las familias en la actual situación económico-social y laboral.

Todos los que viven en la vivienda y estén empadronados  
 En especial los menores  
 En paro, trabajando o autónomos.  
 Carencia, Real Decreto, Dación o Alquiler social  
 Valoración y vulnerabilidad: situación avalistas y casos especiales

**3) VALORACIÓN SOCIAL:**

- Miembros unidad familiar / empadronados: \_\_\_\_\_
- Número de hijos y edades de los mismos: \_\_\_\_\_
- Situación laboral de los titulares del crédito: \_\_\_\_\_
- Ingresos, Tipo de prestación y Fecha fin: \_\_\_\_\_
- Expectativas en referencia a la vivienda: \_\_\_\_\_
- Valoración social general (mayores, discapacidad, dependencia, enfermedades): \_\_\_\_\_

A recordar con la familia.  
 Quién apoya su caso

Si tiene derecho  
 Si hay pocos ingresos  
 Si se pide

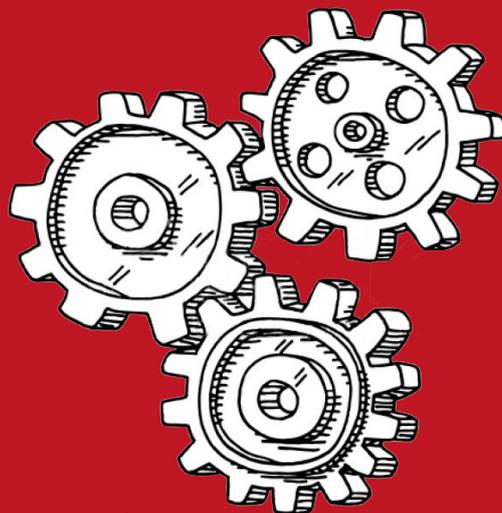
**4) ACCIONES PROTOCOLARIAS:**

- Colaborador del caso: \_\_\_\_\_
- Derecho a Justicia gratuita: Si  No . Se pide para estudio cl. abusivas Si  / No  \_\_\_\_\_
- Será necesario cambiar los ingresos de entidad antes del día 20: Si  / No  \_\_\_\_\_
- Será necesario ir solicitando un “informe de exclusión social” a servicios sociales: Si  / No  \_\_\_\_\_
- Acciones llevadas a cabo: \_\_\_\_\_

Documentación, escrito, etc.  
 Lo solicita el banco

4

# PASOS A SEGUIR EN UN CASO

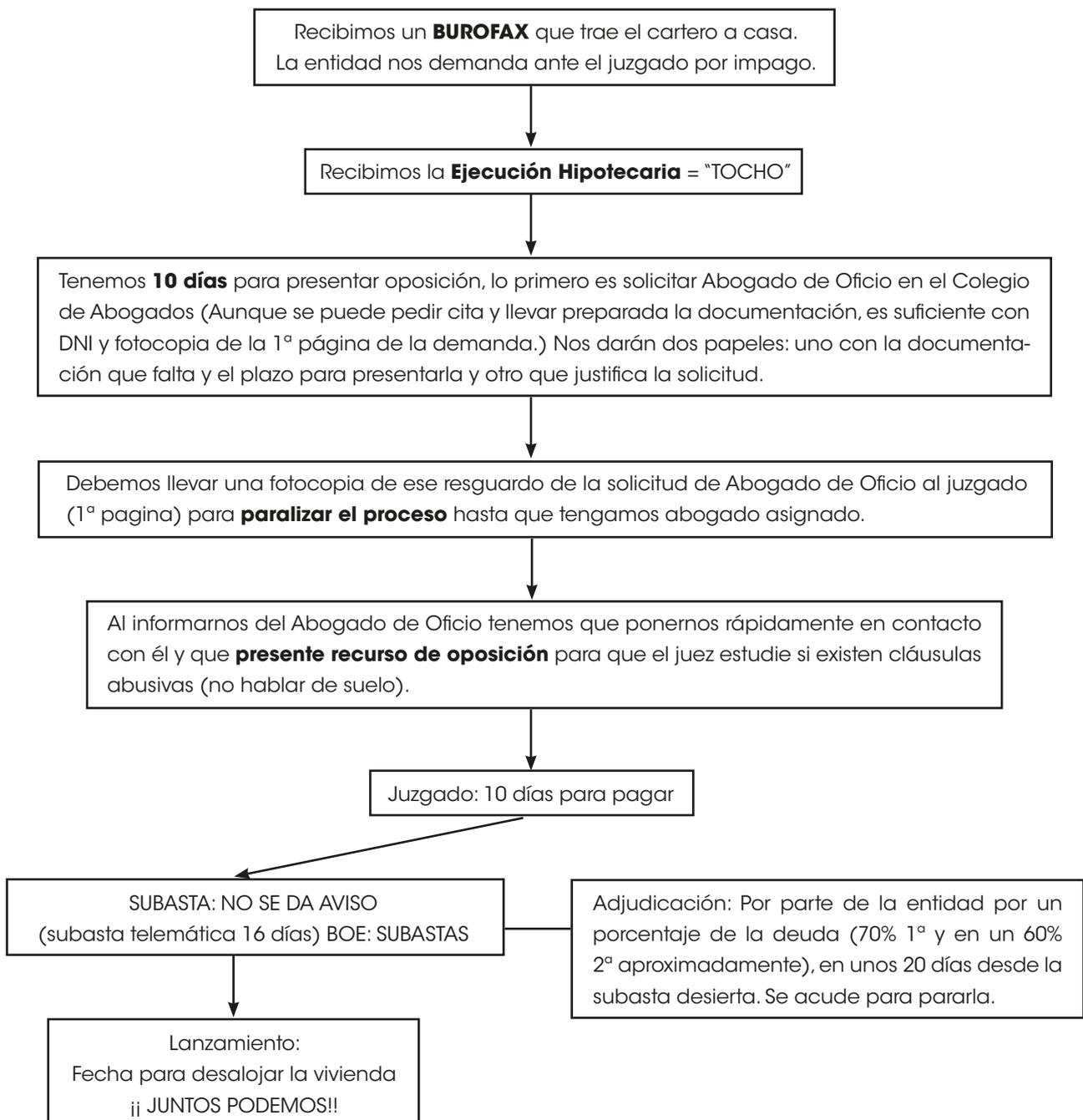




## 4. 1. PROCESO EJECUTIVO: ¿QUÉ ES Y CÓMO SE PRODUCE?

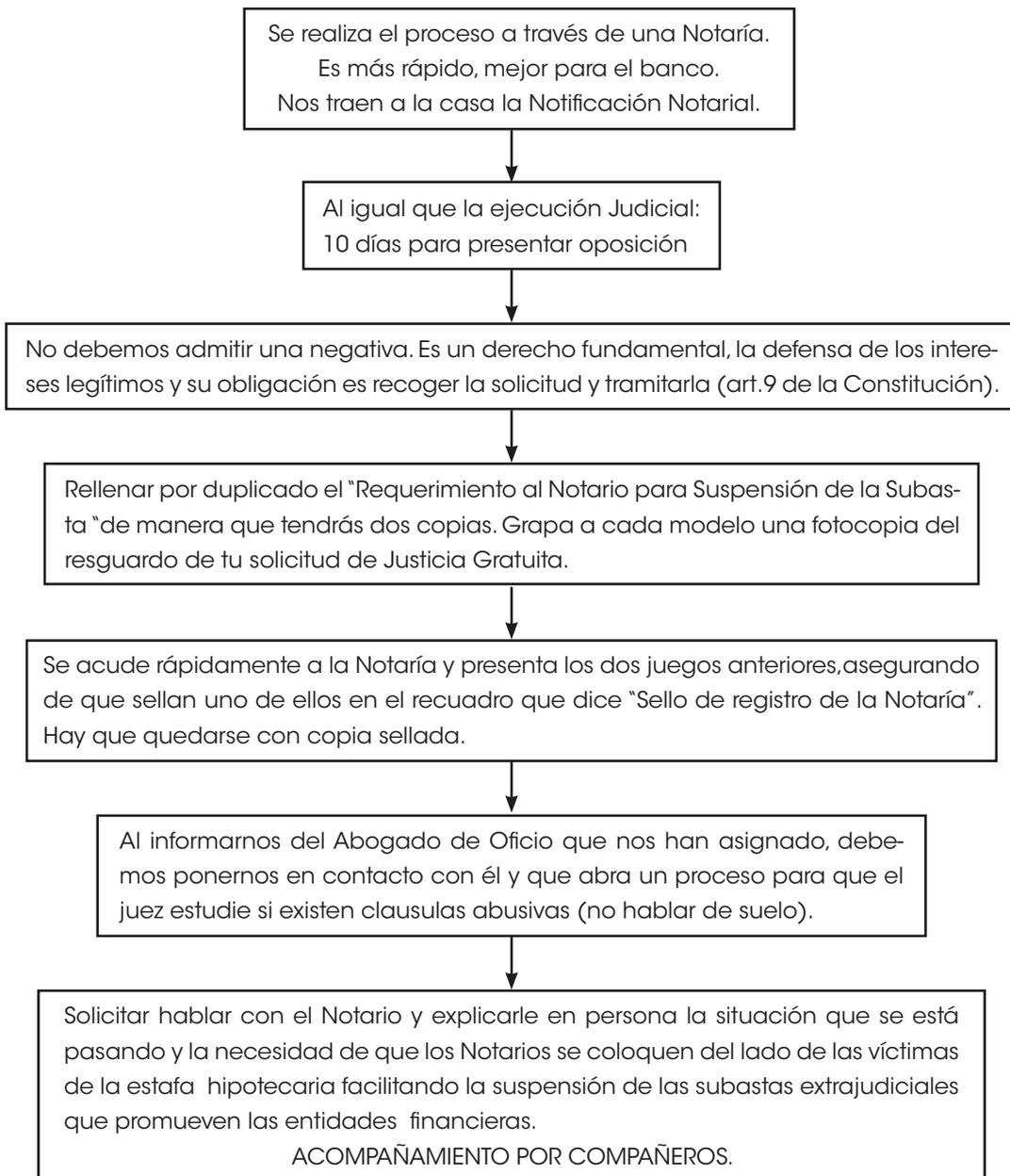
A partir del primer mes de impago la entidad puede iniciar el proceso, aunque lo normal es hacerlo a partir de varios meses de impago. Suele ser el tercer mes, (90 días).

### Ejecución judicial:



Es MUY importante avisar de todas estas fechas a la asamblea

## Ejecución Extrajudicial o Notarial :



Es MUY importante avisar de todas las fechas a la asamblea

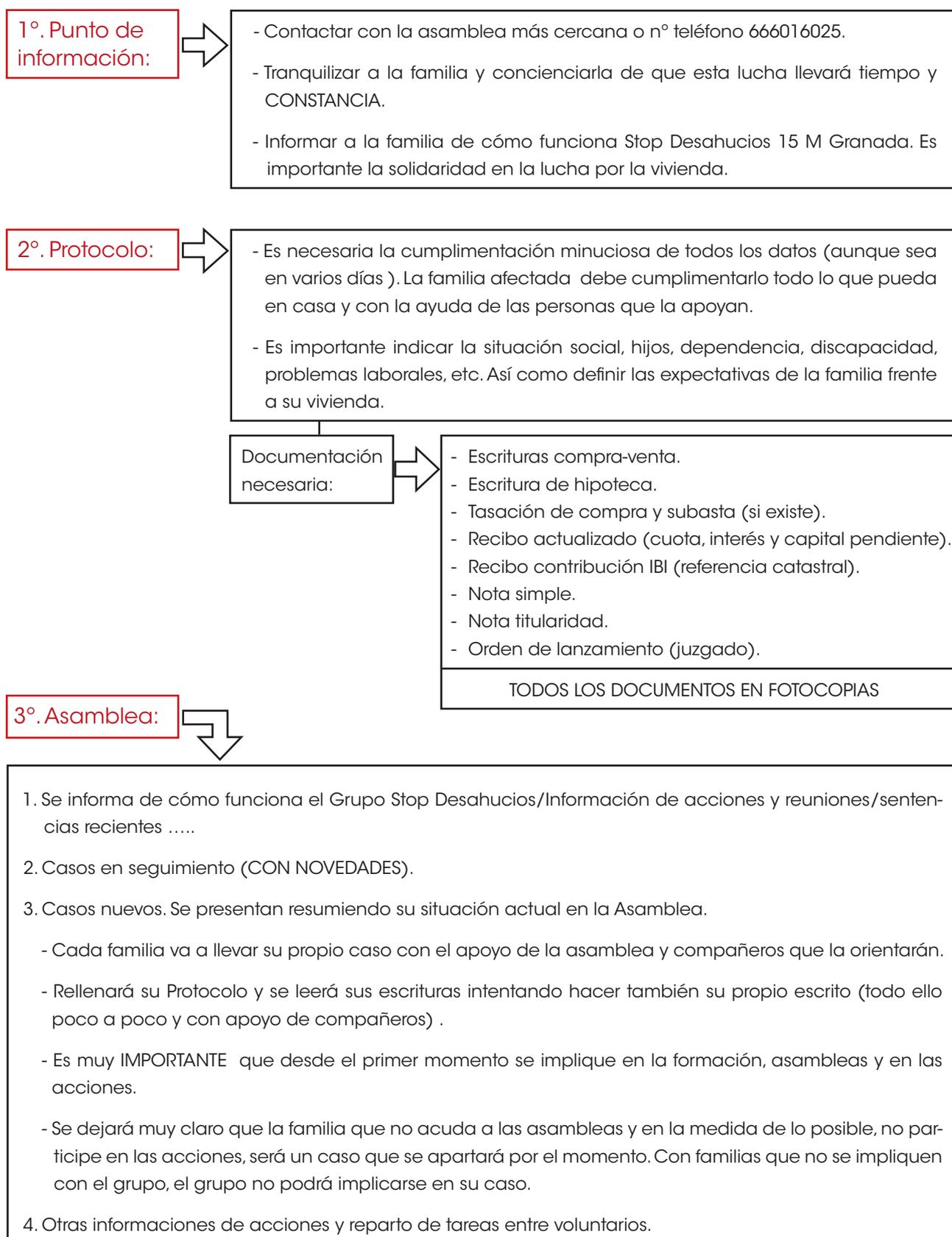
## 4.2. ¿QUÉ IMPLICA APOYAR EN UN CASO?

La familia ha de ser la primera interesada en llevar su propio caso y saber cómo va y transmitirlo.

### Pinceladas para el apoyo:

- 1º. Hablar con la familia y tranquilizarla (Si es necesario recomendar el apoyo del Grupo Psicológico).
- 2º. Contar la forma de trabajo del Grupo Stop Desahucios 15 M Granada y la importancia de la implicación de la familia.
- 3º. Pedir que acudan a la Formación de su asamblea ( muy importante).
- 4º. Concienciar de la necesidad de la lucha colectiva y de la solidaridad para solucionar todos los problemas y casos.
- 5º. Explicar cómo puede ser el proceso, qué pasos se seguirán y qué hacer.
- 6º. Pedir la documentación necesaria para estudiar el caso (escrituras, compra-venta, recibos, etc.). Todo ello en FOTOCOPIAS.
- 7º. Leer con la familia la documentación requerida. Servirá para que se vayan familiarizando.
- 8º. Comprobar que el Protocolo está completo. Que lo rellene la familia.
- 9º. Realizar una primera visita a la entidad acompañando a la familia para exponer la situación y para solicitarle a la entidad una solución viable para la familia.
- 10º. Que la familia realice su propio escrito (2 copias) con la propuesta de la familia estudiada adecuadamente.
- 11º. Llevar, junto a la familia, el escrito a la entidad con copia, adjuntando toda la documentación necesaria.
- 12º. La familia debe realizar un adecuado seguimiento de su caso informando a la Asamblea de las visitas a la entidad, negociaciones, avances, comunicados, resistencia para el estudio de posibles alternativas y acciones, llegado el caso.
- 13º. Debe mantenerse informados a los componentes de las mesas de negociación de las entidades existentes. Estas personas a su vez deben tener los casos en listados por entidades. Estos listados deben ir actualizándose con todos los datos necesarios.

### 4.3. PASOS A SEGUIR EN UN CASO NUEVO.



#### 4°. Visita a la entidad:



- Acompañamiento, en una primera visita, por 2 o 3 voluntarios. Uno con experiencia, otro sin ella y uno nuevo, para que vayan aprendiendo y perdiendo el miedo. NO SE DEBE ACUDIR SOLO A NINGUNA ENTIDAD.
- La familia afectada debe presentar a los compañeros como miembros del Grupo Stop Desahucios 15 M Granada.
- Tratar de establecer con la entidad una negociación de solución viable para la familia.

#### 5°. Escrito:



- Preparación del escrito con los datos del afectado y su situación socioeconómica (importante para su evaluación). Tener clara la propuesta y lo que se quiere hacer con la vivienda.
- Indicar toda la documentación que se aporta (última página del escrito). Siempre fotocopias de toda la documentación. (IMPORTANTE, presentar toda la documentación a la vez para ahorrarse doble paseo).
- Se revisa el escrito por otro u otros compañeros antes de llevarlo a la entidad y entregarlo.

#### 6°. Visita a la entidad:



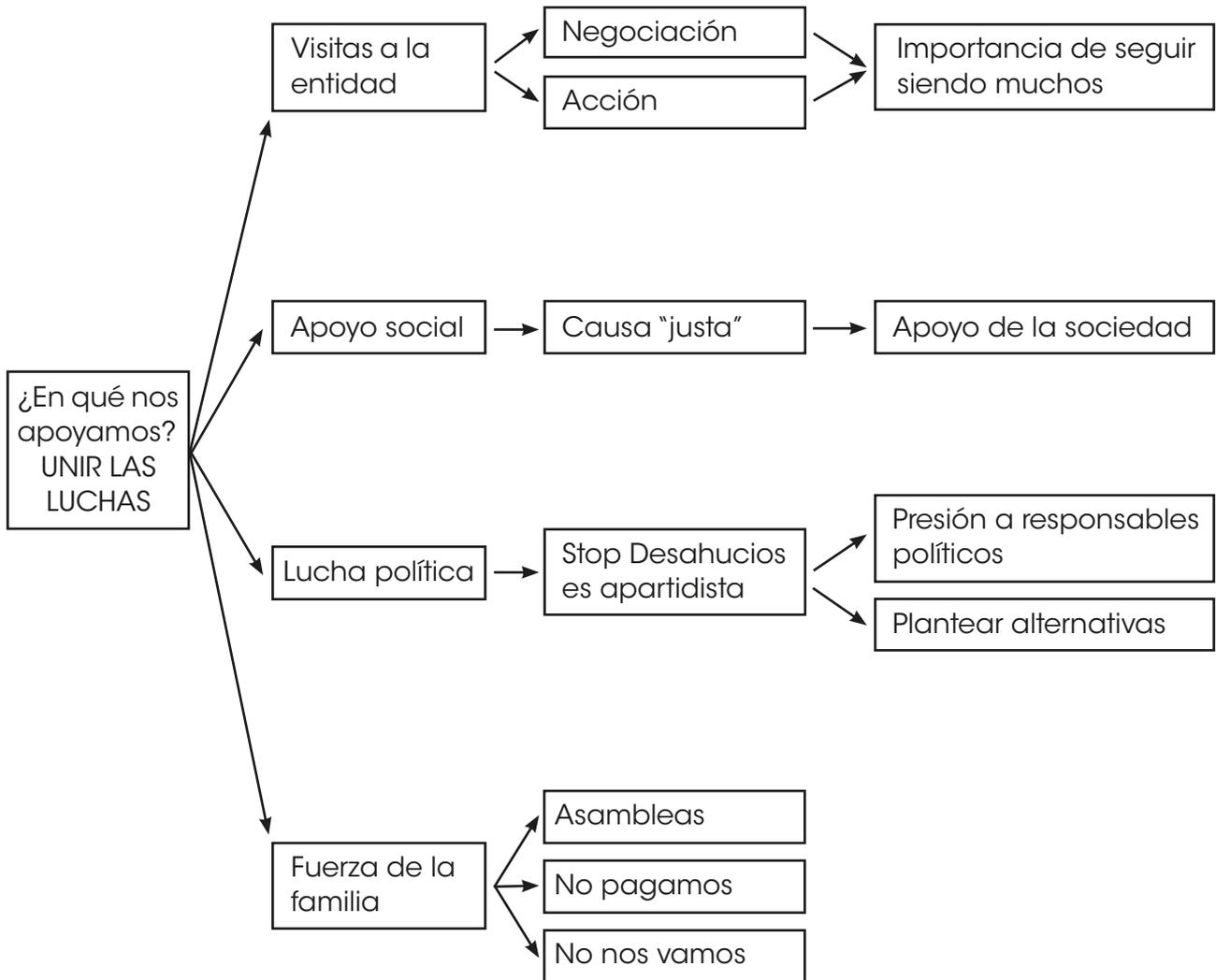
- Acompañamiento por 2 o 3 voluntarios que son los que les apoyan en su caso o los que en ese momento puedan acompañarles. Uno con experiencia, otro que está aprendiendo y uno nuevo.
- Se entrega el escrito con la propuesta al banco acompañado de los documentos necesarios (según caso). Todo ello en fotocopias y por duplicado (una copia para la familia y otra para la entidad).
- Nos iremos del banco con una copia del escrito y, a ser posible, de los documentos, sellada y firmada por la entidad.
- No se firma nada que nos ofrezca el banco sin estudiarlo previamente.
- Esperar a que haya contestación. El tiempo depende de si entra o no por Real Decreto. Mientras tanto, mantener informadas a las personas que apoyan el caso y a la Asamblea, de cualquier avance.
- (Existe la posibilidad de realizar los pasos 4°, 5° y 6° juntos).

#### 7°. Resultados:



Si no se obtienen resultados aceptables, se comunica en Asamblea, se propone qué hacer y en el caso de ver necesario una acción, se pone en manos del Grupo de Acción. También se puede decidir hacer una mini-acción para lo que, la propia asamblea se puede organizar con un grupo reducido de compañeros. (Esto tiene que estar bien documentado con todos los pasos realizados hasta el momento y todos los documentos que se han presentado).

#### 4.4. NUESTRA FUERZA: ACCIONES.



Cada Asamblea lleva al Grupo de Acción (formado por un mínimo de dos personas por asamblea, que irán rotándose), una serie de casos en los que la entidad no da respuesta para que el Grupo de Acción incorpore, al calendario, acciones específicas para esos casos.

Las acciones pueden tener algunas consecuencias y las personas que las llevan a cabo dentro de la entidad las conocen. Es importante que en el momento de la acción no haya tensiones internas. Dentro y fuera de la entidad hay personas que se responsabilizan de hablar con prensa, con las fuerzas de seguridad, etc.

Es importante que sólo hable con la prensa la persona que se ha preparado para ello, para que informe adecuadamente ya que tiene toda la información para ello.

## 4.5. TIPOLOGÍAS DE CASOS. ¿QUÉ HACER?

A la hora de plantear una solución a una familia, siempre tendremos en cuenta *El Código de Buenas Prácticas*.

En el caso de que no se pueda acoger al *Código de Buenas Prácticas*, plantearemos la solución más viable en relación a la situación concreta. Dejando claro que siempre defendemos el derecho a la vivienda habitual, como principio. (Consultar en el apartado 5: *Real Decreto - ley*).

Tipos de casos:

### TIPO 1: Tengo cláusulas abusivas que me impiden hacer frente al pago mensual de mi hipoteca.

1º. Se realiza un escrito a Atención al Cliente de la entidad. (No a la sucursal).

2º. Con la respuesta se realiza un escrito al banco de España.

3º. En paralelo se solicita abogado de oficio para que el juzgado estudie la hipoteca y vea si existen cláusulas abusivas. Que las hay. (No hablar de suelo).

Al hacerlo de esta forma, aunque firmaras que desde el día de hoy se dejan de aplicar las cláusulas abusivas en el préstamo, hemos dejado constancia de que pedimos la retroactividad desde la fecha en la que se firmó la hipoteca y no sólo desde el 2013 que recoge la Ley. Esto nos serviría luego para que nuestro abogado de oficio reclamase la cantidad total de lo cobrado abusivamente desde el inicio.

**Nota.** Cuidado con firmar para que nos la quiten. Normalmente tratan de evitar que se pidan con retroactividad.

### TIPO 2: Sin cláusulas abusivas, no puedo hacer frente al pago mensual de mi hipoteca.

Sin tener cláusulas abusivas, si la familia aún tampoco puede seguir pagando la letra mensual de la hipoteca:

1º. Visita a la entidad, negociar y conseguir un acuerdo para permanecer en la vivienda.

2º. Escrito solicitando Reestructuración. (Acogido al *Código de Buenas Prácticas* o no).

3º. Si la respuesta es negativa, escrito de alegación, argumentado.

4º. Se lleva el caso a mesa de negociación (documentado y con todos los pasos seguidos) y/o presión social (acción).

5º. Paralelamente, seguir revisando el caso con el abogado de oficio por si hay otras vías de solución. (Para ahorrarnos tiempo pediremos desde el principio el abogado de oficio, aunque le informaremos de que debe actuar después de firmar un acuerdo con el banco).

**Nota.** Consejo: deja de pagar. Lo primero es atender las necesidades básicas de la unidad familiar. No tener miedo "no es que no se quiera pagar, es que no se puede".

### TIPO 3: Reestructuración deuda y/o quita del capital.

Evitar las falsas carencias (préstamos).

1º. Se pedirá en base a *RDL* cuando se esté en el umbral de exclusión.

2º. Se pedirá con las mismas condiciones que el *RDL* cuando no encaje (sin hacer referencia al *RDL*).

3º. Alargar el plazo de vida de la hipoteca si fuera necesario. Solicitar contrato privado, para evitar gastos ya que la ley dice que quién solicita que sea en escritura pública debe pagar los gastos (tal y como se plantea en el art.5.4 del R.D.L 6/2012).

Una carencia por *CBP* siempre ha de elevarse a público, es decir hay que ir a notaría.

**Nota.** Si hay que ampliar capital por reunificación de deudas, ocurren dos cosas:

- Que hay entidades que argumentan que, como la ampliación de capital no está prevista en el *CBP*, pues que la notaría la paga la familia o mitad y mitad.

- El impuesto a la Junta, el *ADJ* hay que pagarlo sí o sí y esto recae sobre la familia.

Por otro lado, ¡CUIDADO!. Siempre es aconsejable alargar plazo y esto no pasa nada.

### Conocer las opciones que existen según el *Código de Buenas Prácticas*:

#### A. La Reestructuración de la deuda: carencia cinco años a eurobior +0,25.

1º. Escrito solicitando Reestructuración. (Acogido al *Código de Buenas Prácticas*. Con toda la documentación).

2º. Esperar un mes. Si la respuesta es negativa: escrito de alegación, argumentado.

3º. Si la respuesta vuelve a ser negativa, alegar con un tercer escrito y paralelamente se lleva el caso a mesa de negociación. (Documentado y con todos los pasos seguidos señalados en la hoja de seguimiento de la página 22).

4º. Si no hay solución en la mesa de negociación, se pasa a la acción. Se informa del caso en el Grupo de Acción para planificar qué hacer.

**Nota.** Si hay cuotas pendientes, solicitamos que la reestructuración se aplique con carácter retroactivo desde el último impago (en el caso de que el periodo de impago no sea de muchos meses. Si fuese de muchos meses solicitamos, a la par, un préstamo personal a un 2% de interés como máximo y al que también se le ha de aplicar la carencia durante cinco años). Estas medidas las tomamos para evitar ampliar el capital pendiente y evitar los gastos de la ampliación (*AJD*, gastos notariales y de registro que en el caso de ampliación, como no está recogida en el *CBP* la entidad entiende por lo general que lo asume la familia).

#### B. Quita de capital.

El *Código de Buenas Prácticas* contempla que si la reestructuración fuese inviable se puede solicitar una quita del capital pendiente.

También podemos utilizarla y solicitarla nosotros en los casos que lo consideremos adecuado para argumentar que con una quita del capital pendiente se podría seguir pagando la cuota sin necesidad de hacer una carencia.

El proceso es el mismo:

- 1°. Escrito solicitando la quita. (Acogido al *Código de Buenas Prácticas*. Con toda la documentación).
- 2°. Esperar un mes. Si la respuesta es negativa: escrito de alegación, argumentado.
- 3°. Si la respuesta vuelve a ser negativa, alegar con un tercer escrito y paralelamente se lleva el caso a mesa de negociación. (Documentado y con todos los pasos seguidos señalados en la hoja de seguimiento).
- 4°. Si no hay solución en la mesa de negociación, se pasa a la acción. Se informa del caso en el Grupo de Acción para planificar qué hacer.

### **C. Dación en pago.**

En el caso de ser inviables las anteriores opciones, podemos solicitar la dación en pago. Como último recurso puesto que nuestros principios como movimiento de lucha por el derecho a la vivienda, aconseja mantener la vivienda siempre que se pueda, puesto que es el lugar en el que vivimos y porque muchas de ellas han sido ya pagadas, a través del rescate a la banca, por todos. Mientras nos mantengamos en las viviendas podemos seguir luchando por nuestro derecho a permanecer en ellas.

En el caso de que solicitemos la dación en pago, siempre la acompañaremos con un alquiler social en esa misma vivienda, para que podamos seguir en ella.

El proceso es el mismo:

- 1°. Escrito solicitando la dación en pago. (Acogido al *Código de Buenas Prácticas*. Con toda la documentación).
- 2°. Esperar un mes. Si la respuesta es negativa: escrito de alegación, argumentado.
- 3°. Si la respuesta vuelve a ser negativa, alegar con un tercer escrito y paralelamente se lleva el caso a mesa de negociación. (Documentado y con todos los pasos seguidos señalados en la hoja de seguimiento).
- 4°. Si no hay solución en la mesa de negociación, se pasa a la acción. Se informa del caso en el Grupo de Acción para planificar qué hacer.

**Nota.** Se estudiará cada caso.

**Nota genérica.** Si a parte de solicitar acogerse a algunas de las opciones que se contemplan en el *Código de Buenas Prácticas*, tuviera cláusulas abusivas. Tener en cuenta los pasos a seguir en página 39.

## **Conocer las opciones que existen sin el *Código de Buenas Prácticas*:**

Iguals o similares, pero argumentando muy bien las propuestas. Deben ser casos defendibles y demostrables.

Personalizar en cada caso.

Hacer mención incluso a la parte del propio *Código de Buenas Prácticas* en el que señala que las entidades bancarias podrán aplicar estas medidas a casos que no reúnan todos y cada uno de los requisitos que marca la ley.

## TIPO 4: Han ejecutado mi hipoteca y me ha llegado el "TOCHO".

- 1º. Solicitar rápido abogado de oficio. Ir al colegio de abogados con fotocopia del DNI y de la primera hoja del "TOCHO" o demanda. Allí nos darán dos hojas: una con todos los documentos que deberemos llevar y el plazo para entregarlos, y otra hoja que hay que fotocopiar y llevar sobre la marcha al Juzgado para paralizar el procedimiento hasta que se tenga abogado de oficio. Una vez que tengamos asignado el abogado, ponerse en contacto con él rápidamente para que alegue cláusulas abusivas y presente los escritos necesarios.
- 2º. Estudiar en la asamblea, junto a la familia, la solución más adecuada: opciones dentro del *Código de Buenas Prácticas* (reestructuración, quita o dación con alquiler social) u opciones fuera del *Código de Buenas Prácticas*.
- 3º. Escrito solicitando a la entidad bancaria lo que se haya hablado con la familia, aportando toda la documentación necesaria.
- 4º. Si la respuesta es negativa: hacer un escrito de alegación argumentado.
- 5º. Se lleva el caso a mesa de negociación (con toda la documentación y con la hoja de seguimiento con todos los pasos que se han seguido hasta el momento).
- 6º. Si no hay solución en la mesa de negociación, se pasa a la acción. Se informa del caso al Grupo de Acción para planificar qué hacer.

**Nota.** En estos casos hay que agilizar el proceso en el tiempo para evitar la subasta y la fecha del desahucio. Si es necesario se pueden eludir algunos pasos y presionar con acciones a la entidad bancaria.

## TIPO 5: Van a subastar mi vivienda.

Ya no avisan qué día empieza la subasta. Se publica en el BOE y se subasta. (Ponen fecha de comienzo y final de la subasta). (16 días).

- 1º. Tratar de parar la subasta mediante escrito al juzgado.
- 2º. Negociar con la entidad para parar la subasta.
- 3º. Presentar un escrito con una propuesta de solución.
- 4º. Acción para parar la subasta.

**Nota.** El tiempo es muy limitado, así pues, hay que actuar con rapidez. Una vez que se produzca la subasta la entidad bancaria tiene 20 días para hacerla efectiva. En esos 20 días se puede volver atrás en la adjudicación del banco si la subasta hubiese o hubiera quedado desierta.

## TIPO 6: Subastaron ya mi vivienda.

Estudiar la situación con la familia en la asamblea.

Opciones:

- 1º. Alquiler social en la vivienda.
- 2º. Recompra de la vivienda.

3º. Pactar la entrega de posesión a cambio de la deuda remanente. Y solicitar alquiler social en otra vivienda de la entidad.

4º. En caso en que la entidad no quiera negociar, planificar en el Grupo de Acción una respuesta.

**Nota.** Propuestas a través de escritos, bien argumentada y documentada.

## TIPO 7: Me llegó la orden de desahucio.

Se avisa con más o menos un mes de tiempo. Moverse con rapidez, se pueden conseguir muchas cosas.

1º. Solicitar abogado de oficio. El proceso se paraliza mientras te lo asignan. Tenemos desde que nos notifican la orden de desahucio cinco días para solicitarlo.

2º. Pedir que se ponga en marcha el Protocolo de Justicia para que desde Servicios Sociales se trabaje para evitar el desahucio.

3º. Visitar el ESCACE. En los juzgados de la Caleta.

4º. Tratar de paralizar el lanzamiento acogiendo a la ley 1/2013 (capítulo 1), presentando en el juzgado correspondiente un escrito con declaración responsable de estar en uno de los supuestos de la ley. (Dan diez días para presentar la documentación).

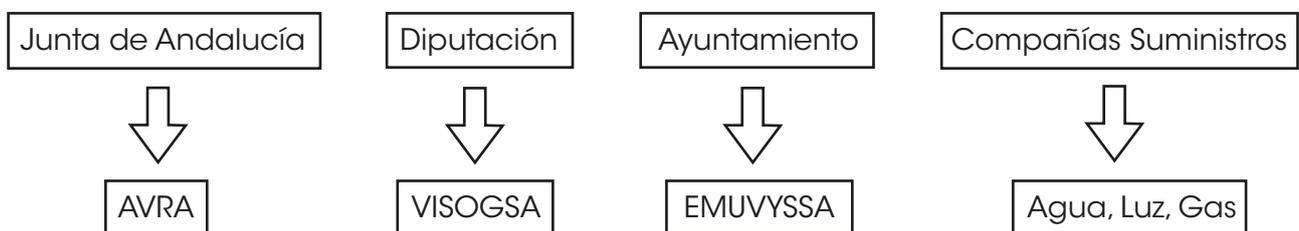
5º. Negociar con la entidad para que paralice el proceso de desahucio y que ofrezcan una solución para la familia.

6º. Acciones para que la entidad bancaria dé una solución.

7º. Llegado el día del lanzamiento, evitar el desahucio mediante la resistencia pacífica en la puerta de la vivienda. ¡¡SI SE PUEDE!!

## TIPO 8: Casos de vivienda con las empresas públicas de vivienda y casos de suministros básicos.

Además de las acciones a entidades bancarias, se realizan acciones a administraciones, como:



Nuestra lucha irá dirigida a:

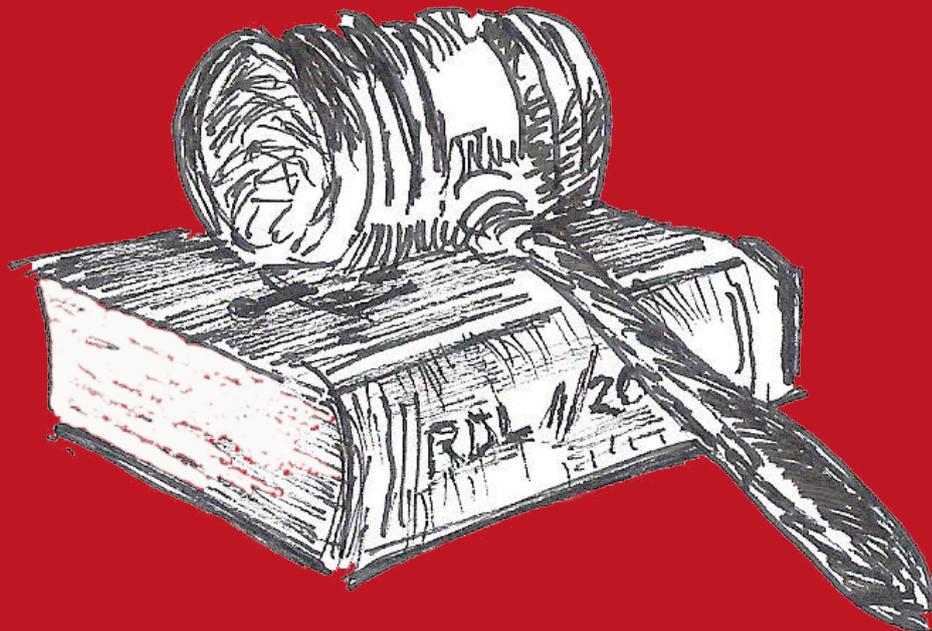
1º. Exigir nuestros derechos.

2º. Reclamar transparencia.



5

REAL  
DECRETO - LEY





## 5.1. CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS.

Se habla de *Código de Buenas Prácticas (C.B.P.)*, haciendo referencia al Real Decreto Ley 6/2012, a la Ley 1/2013 y al Real Decreto Ley 1/2015, en los que se toman medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios: Reestructuración, Quita, Dación y Alquiler Social. Publicados en el Boletín Oficial del Estado.

### **Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.**

España atraviesa una profunda crisis económica desde hace ocho años, durante los cuales se han adoptado medidas encaminadas a la protección del deudor hipotecario que no obstante, se han mostrado en ocasiones insuficientes para paliar los efectos más duros que sobre los deudores sin recursos continúan recayendo. Resulta dramática la realidad en que se encuentran inmersas muchas familias que, como consecuencia de su situación de desempleo o de ausencia de actividad económica, prolongada en el tiempo, han dejado de atender el cumplimiento de sus obligaciones derivadas de los préstamos o créditos hipotecarios concertados para la adquisición de su vivienda.

Tal circunstancia y la consiguiente puesta en marcha de los procesos de ejecución hipotecaria están determinando que un segmento de la población quede privado de su vivienda, y se enfrente a muy serios problemas para su sustento en condiciones dignas, a tal fin, se establecen en este real decreto-ley diversos mecanismos conducentes a permitir la Reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender sus pagos, así como la flexibilización de la ejecución de la garantía real.

El modelo de protección diseñado gira en torno a la elaboración de un *Código de Buenas Prácticas* al que, voluntariamente, podrán adherirse las entidades de crédito y demás entidades que, de manera profesional, realizan la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

El citado *Código* incluye tres fases de actuación:

La primera, dirigida a procurar la Reestructuración viable de la deuda hipotecaria, a través de la aplicación a los préstamos o créditos de una carencia en la amortización de capital y una reducción del tipo de interés durante cinco años y la ampliación del plazo total de amortización.

Segunda fase. De no resultar suficiente la Reestructuración anterior, las entidades podrán, en su caso y con carácter potestativo, ofrecer a los deudores una quita sobre el conjunto de su deuda.

Tercera fase. Si ninguna de las dos medidas anteriores logran reducir el esfuerzo hipotecario de los deudores a límites asumibles para su viabilidad financiera estos podrán solicitar, y las entidades financieras aceptar, la dación en pago como medio liberatorio definitivo de la deuda. En este último supuesto, las familias podrán permanecer en su vivienda durante un plazo de dos años satisfaciendo una renta asumible.

### **Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.**

El esfuerzo colectivo que están llevando a cabo los ciudadanos de nuestro país con el fin de superar de manera conjunta la situación de dificultad que atravesamos, requiere que, del mismo modo y desde todos los sectores, se continúen adoptando medidas para garantizar que ningún ciudadano es conducido a una situación de exclusión social. A estos efectos se aprueba esta Ley, que consta de cuatro capítulos.

El primero de ellos prevé la suspensión inmediata y por un plazo de dos años de los desahucios de las familias que se encuentren en una situación de especial riesgo de exclusión. Esta medida, con carácter excepcional y temporal, afectará a cualquier proceso judicial de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial por el cual

se adjudique al acreedor la vivienda habitual de personas pertenecientes a determinados colectivos. En estos casos, la Ley, sin alterar el procedimiento de ejecución hipotecaria, impide que se proceda al lanzamiento que culminaría con el desalojo de las personas.

La suspensión de los lanzamientos afectará a las personas que se encuentren dentro de una situación de especial vulnerabilidad. (Los requisitos para considerar a una persona en situación de especial vulnerabilidad se detallan en la Ley).

Para estos deudores especialmente vulnerables se prevé además que la deuda que no haya podido ser cubierta con la vivienda habitual no devengue más interés de demora que el resultante de sumar a los intereses remuneratorios un dos por cien sobre la deuda pendiente.

El Capítulo II introduce mejoras en el mercado hipotecario a través de la modificación de la Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946; la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario; y la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria. Especialmente relevante es el hecho de que, para las hipotecas constituidas sobre la vivienda habitual, se limitarán los intereses de demora que puedan exigir las entidades de crédito a tres veces el interés legal del dinero.

Además, se faculta expresamente al Notario (en las ejecuciones extrajudiciales) para que advierta a las partes de alguna cláusula abusiva que pudiera contener el nuevo contrato. Dicha modificación se adopta como consecuencia de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013.

El Capítulo III recoge diferentes modificaciones a la Ley de Enjuiciamiento Civil con el fin de garantizar que la ejecución hipotecaria se realiza de manera que los derechos e intereses del deudor hipotecario sean protegidos de manera adecuada y, en su conjunto, se agilice y flexibilice el procedimiento de ejecución.

Se introducen determinadas mejoras en el procedimiento de subasta, estableciéndose que el valor de tasación a efectos de la misma no podrá ser inferior al 75 por cien del valor de tasación que sirvió para conceder el préstamo. Anteriormente no existía ningún límite para el tipo de subasta. Además, en caso de que la subasta concluyera sin postor alguno, se incrementan los porcentajes de adjudicación del bien. En concreto, se elevaría del 60 por cien hasta un máximo del 70 por cien, siempre para los supuestos de vivienda habitual.

El Capítulo IV modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, tanto en lo que afecta al ámbito de aplicación, como en lo relativo a las características de las medidas que puedan ser adoptadas.

Adicionalmente, esta Ley incluye un mandato al Gobierno para que emprenda inmediatamente las medidas necesarias para impulsar, con el sector financiero, la constitución de un fondo social de viviendas destinadas a ofrecer cobertura a aquellas personas que hayan sido desalojadas de su vivienda habitual por el impago de un préstamo hipotecario.

## **Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social.**

Las iniciativas contenidas en este Real Decreto-ley permiten que las familias y empresas reduzcan su carga financiera. Suponen mejoras adicionales a las que ya se han adoptado destinadas a quien se encuentran en una situación más cercana a la insolvencia por sus circunstancias económicas y sociales de vulnerabilidad.

En primer lugar se propone flexibilizar los acuerdos extrajudiciales de pagos, y preveer un verdadero mecanismo de segunda oportunidad. En segundo término, se mejora también el *Código de Buenas Prácticas* para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria, introducido por el Real Decreto-ley 6/2012.

Breve resumen de la modificación normativa en el RDL 1/2015 con respecto al RDL 6/2012 y a la Ley 1/2013:

- Amplía por un plazo adicional de dos años la suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables.
- Incrementa el límite anual de renta familiar hasta tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). Hasta ahora se calculaba por 12 pagas y ahora se hará por 14, con lo que pasa de 19.170,39 euros a 22.365,42 euros en 2015.
- Amplía los supuestos de población en especial vulnerabilidad para incluir a los mayores de 60 años.
- Se elimina la aplicación de las cláusulas suelo a los deudores situados en el nuevo umbral del código.
- Eleva el límite de precio de adquisición de los inmuebles que podrán beneficiarse. A partir de ahora, este podrá superar en un 20% el precio medio arrojado por el índice elaborado por el Ministerio de Fomento con un límite de 300.000 euros y 250.000 euros para la dación en pago, cuando antes estaba establecido en 250.000 euros.
- Amplía las medidas a las que se pueden acoger los beneficiarios del *Código de Buenas Prácticas*.

Se considera ahora una nueva situación de *Exclusión Social*:

- a. Que todos los miembros de la unidad familiar carezcan de rentas derivadas del trabajo o de actividades económicas. A estos efectos se entenderá por unidad familiar la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos con independencia de su edad que residan en la vivienda.
- b. Que el conjunto de los ingresos de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples) por catorce pagas anuales:  $532,51 \times 3 = 1597,53 \times 14$  pagas al año. Sería de cuatro veces dicho indicador si algún miembro de la unidad familiar padece una discapacidad declarada del 33%. Sería de cinco veces el indicador si la persona con discapacidad física o sensorial reconocida fuera del 65%.
- c. Que la cuota hipotecaria resulte superior al 60% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.
- d. Que el conjunto de los miembros de la unidad familiar carezca de otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.
- e. Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma.
- f. Que se trate de un crédito o préstamo que carezca de otras garantías, reales o personales o, en el caso de existir estas últimas, que en todos los garantes concurren las circunstancias expresadas en las letras b) y c).
- g. En el caso de que existan codeudores que no formen parte de la unidad familiar, deberán estar incluidos en las circunstancias a), b) y c) anteriores.

Serán especialmente vulnerables:

Familia numerosa, monoparental con dos hijos, familia con discapacidad, dependencia o incapacidad laboral permanente (todo acreditado) y familia con menor de 3 años.

## **FÓRMULA EJEMPLO DEL C.B.P. :**

En el Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, en su artículo 5, los apartados 2 y 3, dicen:

*Apartado 2.* La aplicación del C.D.B.P. se extenderá a las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos, cuando el precio de adquisición del bien inmueble hipotecado no exceda en un 20% del que resultaría de multiplicar la extensión del inmueble, por el precio medio del metro cuadrado para vivienda libre que arroje el Índice de Precios de la Vivienda elaborado por el Ministerio de Fomento para el año de adquisición del bien inmueble y la provincia en que esté radicada dicho bien, con un límite absoluto de 300.000 €. Los inmuebles adquiridos antes del año 1995 tomarán como precio medio de referencia el relativo al año 1995.

*Apartado 3.* No obstante, solo podrán acogerse a las medidas previstas en el apartado 3 del C.B.P. las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos concedidos, cuando el precio de adquisición del bien inmueble hipotecado no exceda del, que resultaría de multiplicar la extensión del inmueble, por el precio medio por metro cuadrado para vivienda libre que arroje el I.P.V. elaborado por el Ministerio de Fomento para el año de adquisición del bien inmueble y la provincia en que esté radicada dicho inmueble, con un límite absoluto de 250.000 €. Los inmuebles adquiridos antes del año 1995 tomarán como precio medio de referencia el relativo al año 1995.

### **Ejemplo 1:**

Precio compra 95.000 €, año 2.000, 4º trimestre, p.s.l. 677,4 € por 80 m<sup>2</sup>, más 20%.

$$80 \times 677,4 = 54.192 + 10.838,4 = 65.030,4 \text{ €}.$$

### **Ejemplo 2:**

P.C. 95.000 €, 2º trimestre, 2.008, 1.527 €, 60 m<sup>2</sup>.

$$60 \times 1.527 = 91.620 + 18.324 = 109.944 \text{ €}.$$

Stop Desahucios 15 M Granada nunca dice que a alguien no se le puede aplicar el *Código de Buenas Prácticas*. TODOS los casos entran en el C.B.P.

## **Precios de compra de vivienda libre:**

Consultar las tablas de la página 40 de la 1ª Edición de la "*Guía de Formación de Stop Desahucios 15 M Granada*".

6

# TITULIZACIONES





## 6.1. ¿QUÉ SON LAS TITULIZACIONES?

En el proceso de la titulización ocurre una venta. En el caso de las hipotecas, la entidad crediticia vende el crédito hipotecario, por tanto el banco recupera el dinero prestado y pasa a ser, según lo estipula dicho contrato de venta, el administrador de cobros (de las cuotas de la hipoteca) pero ya no es el dueño de la misma.

Para realizar una titulización, el banco necesita una entidad denominada "Fondo de Titulización" y la sociedad que administra dicho fondo se llama "Sociedad Gestora". Los activos son vendidos y sacados de los balances del banco a dicho "Fondo de Titulización" que para financiar esta compra emite una serie de bonos (o títulos de deuda, de ahí el nombre titulización). Estos bonos son comprados por inversores dentro del mercado de valores (bolsas).

## 6.2. ¿POR QUÉ RESULTA FUNDAMENTAL CONOCER SI NUESTRA HIPOTECA ESTÁ TITULIZADA CUANDO ESTAMOS INMERSOS EN UN PROCESO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA O EN UNA SITUACIÓN DE EMBARGO?

En primer lugar, porque la deuda hipotecaria ya no le pertenece jurídicamente al banco y sin embargo es esta última entidad la que ilegítimamente se presenta en los juzgados como el supuesto acreedor no siéndolo.

En segundo lugar, explicado de una forma básica, los dueños finales son los bonistas que sin embargo ninguno de ellos podría acreditar una hipoteca en concreto, dado que tan solo son los dueños de una milésima parte de la emisión. Se añade además que el Fondo de Titulización es una entidad sin personalidad jurídica.

Por último, la probabilidad de que una hipoteca en España, sobre todo en el tiempo de la burbuja inmobiliaria, haya sido titulizada es muy alta (en algunos períodos hasta del 100%).

Por lo tanto, si el banco nos ha demandado y tenemos la hipoteca titulizada podemos presentar oposición en el juzgado pidiendo archivar la demanda por falta de legitimación activa (el banco no es el dueño actual de la deuda), ya que la ha cedido a un tercero, que no puede actuar en los tribunales españoles al no tener capacidad jurídica. El banco sólo custodia las escrituras y no puede reclamarnos la deuda.

Por el momento, no hay consenso sobre quién tiene la legitimación activa, es decir, quién es el propietario de nuestra deuda, para interponer la demanda de ejecución.

## 6.3. ¿SE PUEDE DEJAR DE PAGAR LA HIPOTECA SI TENEMOS LA HIPOTECA TITULIZADA?

No, ya que en nuestra hipoteca una de las cláusulas se refiere a la cesión del crédito a terceros. El banco nos ha de informar de la existencia de esta cláusula.

También ha de informar del nuevo titular, (art. 347: Comercio) pero no lo hacen, amparándose en la renuncia de derechos que nos han hecho firmar en la escritura de la hipoteca (cláusula abusiva).

Nosotros aunque sepamos que está titulizada, continuamos teniendo la obligación de devolver ese dinero prestado a los bonistas que son los actuales acreedores.

## 6.4. ¿CÓMO SABER SI TU HIPOTECA ESTÁ TITULIZADA?

### Documentación que acredita que nuestra hipoteca está titulizada

- **Escritura de Constitución** del Fondo de Titulización Hipotecaria.

## ¿Cómo conseguimos la documentación que acredita la titulación de la hipoteca?

- Pedir la documentación a nuestro banco
- Pedir información a la CNMV: [informacion@cnmv.es](mailto:informacion@cnmv.es)
- Buscar la información nosotros mismos en la web [www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)

## ¿Qué necesitamos saber para buscar la información?

1º. Saber cuál es la Sociedad Gestora de nuestro banco .

¿Cómo sabemos cuál es nuestra gestora si no está en la lista?

Buscamos en Google: "Sociedad gestora de fondos de titulación de (NOMBRE DE NUESTRO BANCO)".

2º. Necesitaremos tener información de nuestra escritura:

- Fecha de firma del préstamo.
- Fecha de vencimiento.
- Capital inicial.
- Número de nuestro préstamo hipotecario.

## ¿Cómo buscamos la hipoteca en la CNMV?

1º. Tener los datos de la escritura y saber cuál es la gestora que trabaja con nuestro banco. (Consultar punto 6.7.).

2º. Entramos en el enlace: <http://www.cnmv.es/Portal/Consultas/FTA/ListadoGestorasFTA.aspx>

En el listado, entramos en la gestora de nuestro banco que buscamos antes. En este caso entramos en *gesticaixa* que es de Caixabank.

The screenshot shows the CNMV website interface. At the top, there are logos for CNMV, finanzas para todos.es, and portal de la transparencia. Below the navigation bar, the 'Consultas a los registros oficiales' section is active, displaying a list of 'Sociedades Gestoras de Fondos de Titulación'. The list includes:

- EUROPEA DE TITULIZACION, S.A., S.G.F.T.
- GESTICAIXA, S.G.F.T., S.A.
- GESTION DE ACTIVOS TITULIZADOS, SGFT, S.A.
- HAYA TITULIZACION, SGFT, S.A.
- INTERMONEY TITULIZACION, S.G.F.T., S.A.
- SANTANDER DE TITULIZACION, SGFT, S.A.
- TITULIZACION DE ACTIVOS, S.A., S.G.F.T.

3°. Ahora seleccionamos la pestaña azul que pone *Fondos Gestionados*.

» **Sociedades Gestoras de Titulización**

**GESTICAIXA, S.G.F.T., S.A.**

---

**Nº Registro oficial**

7

---

Datos Generales **Administradores** Fondos Gestionados

---

**Datos generales**

**Dirección**

PEDRO I PONS, 9-11 - 08034 BARCELONA (BARCELONA)

4°. Elegimos para empezar uno de los fondos vivos.

» **Sociedades Gestoras de Titulización**

**GESTICAIXA, S.G.F.T., S.A.**

---

<b>Nº Registro oficial</b>	<b>Fecha registro oficial</b>
7	03/11/1994

---

Datos Generales **Administradores** Fondos Gestionados

---

**Fondos vivos**

Nº registro (envíos de información)	Denominación	Compartimentado (nº de compartimento)
10627	CAIXABANK RMBS 1, FONDO DE TITULIZACION	No
10042	FONCAIXA CONSUMO 1, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS	No
8263	FONCAIXA FTGENCAT 3, FTA	No
8483	FONCAIXA FTGENCAT 4, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS	No
8913	FONCAIXA FTGENCAT 5, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS	No
9120	FONCAIXA FTGENCAT 6, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS	No

5°. Escritura y anotaciones en cuenta.

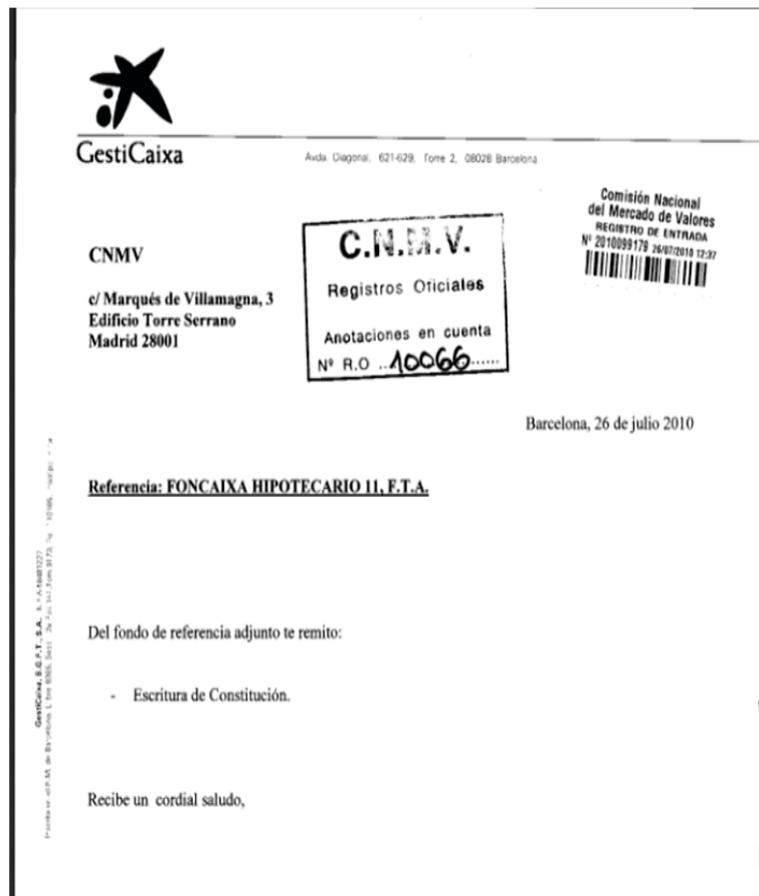
The screenshot shows the CNMV website interface. The top navigation bar includes 'Sección del Inversor', 'Emisores y cotizadas', 'Inversión colectiva y capital riesgo', 'Empresas de servicios de inversión', and 'Infraestructuras de mercados'. The left sidebar contains various menu items like 'Sobre la CNMV', 'Comunicaciones de la CNMV', 'Consultas a los registros oficiales', 'Folletos en los registros oficiales de la CNMV', 'Medios de comunicación', 'Publicaciones, estadísticas e investigación', 'Legislación', 'Actividades internacionales', and 'Ofertas de empleo'. The main content area is titled 'Consultas a los registros oficiales' and shows search results for 'FONCAIXA HIPOTECARIO 11, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS'. Below the search results, there is a list of information available for this entity, including 'Datos de la Entidad', 'Escrituras de anotaciones en cuenta', 'Folletos de emisión y OPV', 'Hechos relevantes', 'Información adicional de Auditorías', 'Información financiera intermedia', and 'Informes financieros anuales'. The 'Escrituras de anotaciones en cuenta' option is highlighted.

6°. Abrimos el archivo PDF.

The screenshot shows the CNMV website interface with the search results for 'FONCAIXA HIPOTECARIO 11, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS'. The main content area is titled 'Escrituras de Anotación y Entidades de Llevanza'. Below the title, there is a table with the following data:

Fecha Registro	Núm.Registro Oficial	Entidad Llevanza	Documento	Observaciones
28/12/2012	10066.3	IBERCLEAR (SOCIEDAD DE SISTEMAS)		*Folleto de Emisión
29/06/2012	10066.2	IBERCLEAR (SOCIEDAD DE SISTEMAS)		*Folleto de Emisión
30/07/2010	10066.1	IBERCLEAR (SOCIEDAD DE SISTEMAS)		*Folleto de Emisión
29/07/2010	10066	IBERCLEAR (SOCIEDAD DE SISTEMAS)		*Folleto de Emisión

La escritura de constitución tiene la fecha en la parte de arriba y todas las hipotecas están en el anexo final.



Ejemplo del anexo de la escritura del fondo donde salen las hipotecas. De mala calidad, donde casi resulta imposible ver los datos.

8	Caja Terrasa	85.250,00	84.488,00	4,55	05-06-32	Mensual	LINEAL
8	Caja Terrasa	122.000,00	28.707,86	4,55	05-06-31	Mensual	LINEAL
7	Caja Terrasa	132.500,00	118.891,34	4,55	23-06-31	Mensual	LINEAL
8	Caja Terrasa	54.100,00	46.827,87	3,88	21-06-33	Mensual	FRANCOSE
8	Caja Terrasa	144.243,81	122.309,86	4,40	13-06-33	Mensual	LINEAL
10	Caja Terrasa	180.000,00	165.453,24	4,55	23-06-32	Mensual	LINEAL
11	Caja Terrasa	142.000,00	70.048,87	4,55	20-06-32	Mensual	LINEAL
12	Caja Terrasa	104.200,00	86.377,87	4,89	18-06-32	Mensual	LINEAL
13	Caja Terrasa	42.000,00	21.888,18	4,89	11-06-32	Mensual	LINEAL
14	Caja Terrasa	48.000,00	37.762,06	3,54	28-06-32	Mensual	FRANCOSE
16	Caja Terrasa	120.000,00	118.893,41	3,48	09-06-31	Mensual	FRANCOSE
16	Caja Terrasa	180.300,00	142.182,81	4,50	19-06-30	Mensual	LINEAL
17	Caja Terrasa	84.000,00	46.194,86	4,55	13-06-30	Mensual	LINEAL
18	Caja Terrasa	163.800,00	147.879,38	4,89	13-06-31	Mensual	LINEAL
18	Caja Terrasa	114.300,00	102.894,84	4,45	20-06-31	Mensual	LINEAL
20	Caja Terrasa	84.001,04	28.188,63	4,88	12-06-31	Mensual	LINEAL
21	Caja Terrasa	108.182,18	88.898,80	4,55	20-06-31	Mensual	LINEAL
22	Caja Terrasa	84.141,74	58.848,33	4,40	20-06-31	Mensual	LINEAL
23	Caja Terrasa	88.348,74	81.788,38	4,70	19-06-31	Mensual	LINEAL
24	Caja Terrasa	118.800,00	119.242,86	4,58	06-06-33	Mensual	LINEAL
26	Caja Terrasa	130.300,00	81.834,28	4,88	24-06-31	Mensual	LINEAL
26	Caja Terrasa	148.000,00	114.981,38	3,43	10-06-30	Mensual	FRANCOSE
27	Caja Terrasa	100.000,00	71.899,83	4,83	20-06-30	Mensual	LINEAL
28	Caja Terrasa	147.800,00	110.773,34	4,80	24-06-31	Mensual	LINEAL
28	Caja Terrasa	128.500,00	117.734,81	4,48	20-06-31	Mensual	LINEAL
30	Caja Terrasa	83.000,00	84.815,81	3,83	20-06-31	Mensual	FRANCOSE
31	Caja Terrasa	83.188,88	71.258,88	3,43	13-06-31	Mensual	FRANCOSE
32	Caja Terrasa	60.511,31	35.810,88	3,76	24-06-31	Mensual	FRANCOSE
33	Caja Terrasa	78.131,87	72.821,48	3,48	07-06-30	Mensual	FRANCOSE
34	Caja Terrasa	117.188,88	107.887,83	3,43	03-06-30	Mensual	FRANCOSE
35	Caja Terrasa	144.800,00	85.784,84	2,48	24-06-31	Mensual	FRANCOSE
36	Caja Terrasa	108.800,00	80.888,80	3,43	23-06-31	Mensual	FRANCOSE

7º. Con mucha paciencia hemos buscado, uno por uno todos los fondos de titulización hipotecaria.

Por fin la encontramos. Hemos tenido suerte ya que nuestra escritura es de las que se ven bien.

- Esta hipoteca se firmó en el 2004 y el fondo donde la hemos encontrado se creó en el 2010.
- Finalmente nuestra hipoteca de fecha 23 de diciembre del 2004 está en la hoja 997 de una escritura de 2044 páginas.

Escritura constitució foncaixaFGH11.pdf (page 977 of 2,044) — Locked



**GESTICAIXA**

Fondo: FONCAIXA HIPOTECARIO 11  
 HIPOTECARIOS Entidad: LA CAIXA

Fecha Proceso: 22/07/2010  
 Pág. 662 de 1729

Nº. OPER.	FECHA ESCRIT.	CAPITAL INICIAL	CAPITAL PENDIENTE DIV.	% INT.	F. VTO. F. PRS.	DOMICILIO	CODIGO POSTAL	LOCALIDAD	NIF	ENTIDAD
9620306797855	23/12/2004	168.300,00	144.644,57	2,19	01/01/2035	OCATA, 8 BUSTIA 4086	08319	DOSRIUS	46710499Y	LA CAIXA
9620306797866	23/12/2004	218.000,00	184.258,38	2,13	01/01/2035	PZ. DE LOS HERMANOS COSTALEROS, 3	21001	HUELVA	28732327Z	LA CAIXA
9620306797884	23/12/2004	80.000,00	68.613,75	1,94	01/01/2030	CTRA. SANT MARTI, 5	17811	SANTA PAU	46870229D	LA CAIXA
9620306797912	23/12/2004	78.000,00	62.535,34	1,99	01/01/2025	GRAN VIA DE LES CORTS CATALANES, 186 6 4	08038	BARCELONA	38399176D	LA CAIXA
9620306797984	23/12/2004	97.000,00	87.067,72	2,04	01/01/2035	JOSE PARDO, 25 3 MONTENEGRO	27370	RABADE	78788014L	LA CAIXA
9620306797996	23/12/2004	247.000,00	107.434,85	3,50	01/10/2022	SANTA CATERINA, 32 3 3	08700	IGUALADA	46585222X	LA CAIXA
9620306798008	23/12/2004	95.000,00	88.610,72	2,23	01/01/2035	AVDA. CONSEJERO MONTANER, 33	21830	BONARES	75554116J	LA CAIXA
9620306798117	23/12/2004	150.200,00	139.278,64	2,24	01/01/2035	VALLADOLID, 4 URB CALALBERCHE	45513	SANTA CRUZ DEL RETAMAR	03889329Y	LA CAIXA
9620306798171	23/12/2004	71.000,00	67.263,01	3,50	01/01/2045	CERVANTES, 17 PLT 3	03400	VILLENA	21496581E	LA CAIXA
9620306798347	23/12/2004	210.000,00	108.044,93	3,18	01/01/2015	AVDA. CRISTOBAL DE MURRIETA, 2 4 IZ	48980	SANTURTZI	14222818D	LA CAIXA
9620306798349	23/12/2004	81.000,00	72.696,83	2,24	01/01/2035	PABLO NERUDA, 17 D	41510	MAIRENA DEL ALCOR	14321539Z	LA CAIXA
9620306798406	23/12/2004	150.000,00	133.860,50	1,74	05/01/2035	PZ. IRALABARRI, 17 2 . B	20550	ARETXABALETA	15985917C	LA CAIXA
9620306798454	23/12/2004	115.200,00	96.686,40	2,03	01/01/2035	PIO BAROJA, 8	45800	QUINTANAR DE LA ORDEN	70351857D	LA CAIXA
9620306798464	23/12/2004	170.000,00	152.399,58	2,23	01/01/2035	FERIA DE JEREZ, 15 ED TERRAZAS DE LA VEC	29640	FUENGIROLA	27391401B	LA CAIXA
9620306798468	23/12/2004	210.000,00	75.455,90	1,74	01/01/2035	AV. PAISOS CATALANS, 41 6 1	43206	REUS	39854755X	LA CAIXA
9620306798520	23/12/2004	180.000,00	107.097,32	1,99	01/01/2035	BARCELONA, 1 1 2	08520	LES FRANQUESES DEL VALLE	77111403Q	LA CAIXA
9620306798560	23/12/2004	130.000,00	115.893,78	2,49	01/01/2027	CASTELAR, 16	43748	GINESTAR	78576841D	LA CAIXA
9620306798562	23/12/2004	120.000,00	111.626,04	1,98	01/01/2035	L'ALGAR, 39	46688	POLINYA DE XUQUER	52733961B	LA CAIXA
9620306798578	23/12/2004	82.000,00	73.471,54	1,99	01/01/2035	SANT ANTONI, 27 2	25100	ALMACELLES	43726134Y	LA CAIXA
9620306798582	23/12/2004	146.000,00	130.152,63	1,98	01/01/2035	GUILLERIES, 7	08506	CALLDETENES	33948486A	LA CAIXA
9620306798625	23/12/2004	90.000,00	82.893,89	2,13	01/12/2034	PALOMA, 5 BAJO	30369	ROCHE-LA UNION	22992229A	LA CAIXA
9620306798707	23/12/2004	84.200,00	75.931,64	2,24	01/01/2035	QUETZALTENANGO, 21	18320	SANTA FE	24230846R	LA CAIXA

## ¿Cómo sabemos el estado del fondo o si existe todavía?

1º. Seguimos los mismos pasos que antes y en el punto 5 esta vez elegimos *Hechos relevantes*.

The screenshot shows the CNMV website interface. The top navigation bar includes: Sección del inversor, Emisores y cotizadas, Inversión colectiva y capital riesgo, Empresas de servicios de inversión, and Infraestructuras de mercados. The left sidebar contains various menu items like 'Sobre la CNMV', 'Comunicaciones de la CNMV', 'Consultas a los registros oficiales', etc. The main content area is titled 'Consultas a los registros oficiales' and shows a search path: 'Inicio > Consultas a registros oficiales > Búsqueda por entidades'. The search results for 'FONCAIXA HIPOTECARIO 11, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS' are displayed, indicating that information is available in the CNMV registers. A list of available data points is shown, including 'Datos de la Entidad', 'Escrituras de anotaciones en cuenta', 'Folletos de emisión y OPV', 'Hechos relevantes', 'Información adicional de Auditorías', 'Información financiera intermedia', and 'Informes financieros anuales'.

2º. Aquí podemos comprobar el estado del fondo, cobro de intereses, la fecha en la que el fondo se liquidó o se extinguió, auditorías e información en general.

This screenshot shows the 'Hechos relevantes' section for the same fund. The navigation path is 'Inicio > Consultas a registros oficiales > Hechos relevantes'. The results are filtered for the period 'Desde 01/07/1988 hasta 15/02/2016'. A table lists the relevant events:

Registro	Tipo(s) de hecho	Descripción
178819	Fondos de titulación - otros	EXTINCION FONDO DE REFERENCIA
18/12/2012 11:18		
166741	Fondos de titulación - notificación en fechas de pago	Fecha de Fijación del tipo de interés (18/06/2012)
13/06/2012 17:04		
165688	Fondos de titulación - otros	COMUNICACIÓN LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL FONDO.
29/05/2012 17:08		
164771	Fondos de titulación -	Rebaja por parte de la agencia "Moody's Investors Service" de la calificación de la

The page also includes a search bar, a 'Suscríbete a la Newsletter CNMV' button, and a 'Búsqueda avanzada' link.

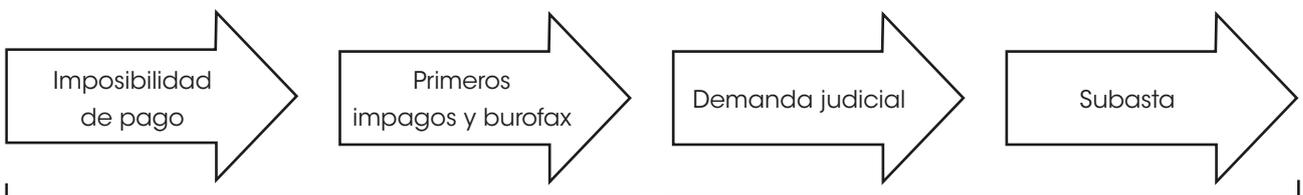
## 6.5. ¿POR QUÉ EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NO CAMBIA LA TITULARIDAD DE LA HIPOTECA?

A pesar de que ha habido un cambio en la propiedad (del banco al bonista inversor) no cambia el acreedor hipotecario y la garantía sigue estando a nombre de la entidad de crédito.

Amparados en un sistema judicial diseñado a medida de las entidades de crédito, éstas no necesitan comunicar al cliente la cesión de crédito (cesión es equivalente a decir venta o transmisión). En la mayoría de las hipotecas existe una cláusula donde expresamente se renuncia a la notificación de este tipo de ventas.

## 6.6. ETAPAS DEL PROCESO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA.

Ahora bien, para identificar la utilidad de saber si la hipoteca está titulizada es importante manejarse en la estructura de la ejecución hipotecaria como tal:

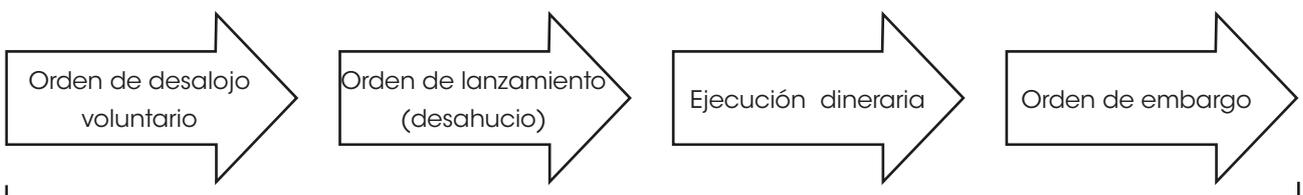


### ALTERNATIVA SIN TITULIZACIONES:

La máxima aspiración: dación en pago y alquiler social para permanecer en la vivienda y seguir defendiendo nuestros derechos.

### ALTERNATIVA CON TITULIZACIONES:

Nulidad del proceso de ejecución hipotecaria: en caso de estimarse, implica que se demuestra que la entidad financiera no es la acreedora de la hipoteca que reclama. Insistir en la conservación de la propiedad del inmueble intentando un proceso de negociación más favorable para el afectado.



### ALTERNATIVA SIN TITULIZACIONES:

Máxima aspiración: condonación de la deuda entregando la vivienda y negociar un alquiler social (tres años por lo general).

### ALTERNATIVA CON TITULIZACIONES:

Conservación de la propiedad y dada la situación comprometida de la entidad (al no ser acreedora), se pretende llegar a una negociación más favorable para el afectado siempre que se demuestre, por supuesto, quién es el verdadero acreedor de la hipoteca.

## **6.7. CONTACTOS. ENTIDADES BANCARIAS Y SUS FONDOS DE TITULIZACIÓN.**

### **ALGUNOS CONTACTOS DE LOS FONDOS DE TITULIZACIÓN:**

#### **Europa de Titulización S.A.**

Sociedad Gestora de Fondos de Titulización.  
Domicilio: Lagasta, 120, 1º. 28006 Madrid.  
Teléfono: + 34 914 118 467 - Fax: + 34 914 118 468.  
E- mail: info@edt-sg.com

#### **Gesticaixa, S.G.F.T., S.A.**

Domicilio: C/ Pedro i Pons, 9-11 9º 3º, EdificiMàsters. 08034 Barcelona.  
Teléfono: + 34 932 524 500.  
E- mail: info-titulizacion@gesticaixa.es

#### **Gestión de Activos Titulizados S.G.F.T., S.A.**

Domicilio: C/ Roure 6-8. 08820 El Prat de Llobregat.  
Teléfono: + 34 934 847 336.  
Fax: + 34 934 847 341.  
E- mail: info@cx-titulizacion.com

#### **Haya titulización, SGFT, S.A. Ahorro y Titulización.**

Domicilio: Pº Castellana 143, 7ª Planta. 28046 Madrid.  
Teléfono: + 34 915 311 387.  
Fax (1): + 34 915 671 633 - Fax (2): + 34 915 223 2 73.  
E- mail: ayt@ayt-sgft.com

#### **Intermoney Titulización, S.G.F.T., S.A. Grupo CIMD.**

Corretaje e Información Monetaria y de Divisas, S.A.  
Domicilio: Príncipe de Vergara 131. 3º Planta. 28002 Madrid. España.  
Teléfono: + 34 914 326 400.  
Fax: + 34 914 326 451.  
E-mail: ac@grupocimd.com

#### **Santander de Titulización, SGFT, S.A.**

Ciudad Grupo Santander Avda. Cantabria s/n.  
Domicilio: Edificio Encinar, plata Baja.  
Teléfonos:  
- Director General: 912 893 289.  
- Responsable Administrativo-Financiero: 912 893 298.  
- Responsable Asesoría Jurídica: 912 893 287.  
- Controller: 912 892 713.  
- Administración: 912 893 302/ 912 894 895/ 912 893 294/ 912 891 009.

#### **Titulización de Activos, S.A., S.G.F.T.**

Domicilio: C/ Orense, 69 - Edificio Eurobuilding - 2º Planta. 28020 Madrid.  
Teléfono: + 34 917 020 808.  
Fax: + 34 913 086 854.  
E- mail: info@tda-sgft.com

## ENTIDADES BANCARIAS Y SUS FONDOS DE TITULIZACIÓN CORRESPONDIENTES:

### Banco/caja

Caja de Ahorros de Castilla la Mancha (CCM)  
 Caja de Ahorros de Asturias (CAJASTUR)  
 Caja Cantabria  
 Caja Extremadura  
 Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba (CAJA SUR)  
 BBK Bilbao Vizcaya Kutxa  
 Bankinter  
 Caja de Ahorros de Galicia (CAIXA GALICIA)  
 Nova Caixa Galicia (CAIXANOVA)  
 Banesto  
 CAI  
 Caja Badajoz  
 Caja Circulo Burgos  
 Ibercaja  
 Caja de Ahorros de Salamanca y Soria (CAJADUERO)  
 Caja España de Inversiones, Caja de Ahorros y Monte de Piedad  
 Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba (CAJASUR)  
 Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera (UNICAJA)  
 Caja Jaén  
 Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Las Baleares (S.A. NOSTRA)  
 Caja Murcia  
 Caja Granada  
 Caixa D`Estalvis del Penedés (CAIXA PENEDÉS)  
 Caja de Ahorros del Mediterráneo (CAM)  
 Banco Guipuzcuano  
 Banco Sabadell  
 Banco Gallego  
 Caixa Rural de Balears  
 Banco de Crédito Balear  
 Banco de Castilla  
 Vasconia  
 Banco Galicia  
 Banco Popular  
 Banco de Andalucía  
 Banco Pastor  
 Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (CAJA MADRID)  
 Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante (BANCAJA)  
 Caja de Ahorros de Vitoria y Ávila  
 Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Segovia  
 Caja de Ahorros de la Rioja  
 Caixa Laietana  
 Caja Insular de Ahorros de Canarias  
 Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra  
 Caja de Ahorros Municipal de Burgos  
 Caja General de Ahorros de Canarias  
 Caixabank  
 Caixa D`Estalvis de Girona  
 Banca de Pyme  
 Banco de Valencia  
 Caixa D`Estalvis de Sabadell  
 Caixa D`Estalvis de Terrassa  
 Caja de Ahorros Comarcal de Manlleu  
 BBVA  
 Caixa D`Estalvis de Catalunya  
 Caixa D`Estalvis de Tarragona  
 Caixa D`Estalvis de Manresa  
 Banif  
 Banco Santander  
 Banesto  
 Catalunya Bank  
 Bankia

### SG

Titulización de Activos S.A., S.G.F.T.  
 IntermoneyTitulización, S.G.F.T., S.A.  
 IntermoneyTitulización, S.G.F.T., S.A.  
  
 Haya Titulización, SGFT,S.A.  
 Haya Titulización, SGFT,S.A.  
 Europea de Titulización, S.A.,S.G.F.T.  
 Haya Titulización, SGFT,S.A.  
 Haya Titulización, SGFT,S.A.  
  
 Titulización de Activos S.A., S.G.F.T.  
 Titulización de Activos S.A., S.G.F.T.  
 Haya Titulización, SGFT,S.A.  
 Haya Titulización, SGFT,S.A.  
 Titulización de Activos S.A., S.G.F.T.  
 Titulización de Activos S.A., S.G.F.T.  
  
 Titulización de Activos S.A., S.G.F.T.  
 IntermoneyTitulización, S.G.F.T., S.A.  
 Titulización de Activos S.A., S.G.F.T.  
 Titulización de Activos S.A., S.G.F.T.  
 Titulización de Activos S.A., S.G.F.T.  
 Santander de Titulización, SGFT, S.A.  
 Gesticaixa S.G.F.T. S.A.  
 Titulización de Activos S.A., S.G.F.T.  
 Europea de Titulización S.A., S.G.F.T.  
 IntermoneyTitulización, S.G.F.T., S.A.  
 IntermoneyTitulización, S.G.F.T., S.A.  
  
 IntermoneyTitulización, S.G.F.T., S.A.  
 IntermoneyTitulización, S.G.F.T., S.A.  
 IntermoneyTitulización, S.G.F.T., S.A.  
 IntermoneyTitulización, S.G.F.T., S.A.  
 Haya Titulización, SGFT,S.A.  
 Gesticaixa S.G.F.T. S.A.  
 IntermoneyTitulización, S.G.F.T., S.A.  
  
 Europea de Titulización S.A., S.G.F.T.  
 Gesticaixa S.G.F.T. S.A.  
 Titulización de Activos S.A., S.G.F.T.  
 Haya Titulización, SGFT,S.A.  
 Gestión de Activos Titulizados, S.G.F.T., S.A.  
 Gestión de Activos Titulizados, S.G.F.T., S.A.  
 Gesticaixa S.G.F.T. S.A.  
 Haya Titulización, SGFT, S.A.  
  
 Santander de Titulización, SGFT, S.A.  
 Santander de Titulización, SGFT, S.A.  
  
 Europea de Titulización S.A., S.G.F.T.

**SG**

Haya Titulización, SGFT, S.A.  
 Santander de Titulización, SGFT, S.A.  
 Titulización de Activos S.A., S.G.F.T.

IntermoneyTitulización, S.G.F.T.,S.A.  
 Titulización de Activos S.A., S.G.F.T.  
 Haya Titulización, SGFT, S.A.

Haya Titulización, SGFT, S.A.  
 Haya Titulización, SGFT, S.A.

Haya Titulización, SGFT, S.A.  
 Haya Titulización, SGFT, S.A.  
 Haya Titulización, SGFT, S.A.  
 Haya Titulización, SGFT, S.A.  
 Haya Titulización, SGFT, S.A.  
 Titulización de Activos S.A., S.G.F.T.  
 IntermoneyTitulización, S.G.F.T.,S.A.  
 IntermoneyTitulización, S.G.F.T.,S.A.

Titulización de Activos S.A., S.G.F.T.  
 Europea de Titulización S.A., S.G.F.T.

Titulización de Activos S.A., S.G.F.T.

Titulización de Activos S.A., S.G.F.T.  
 Titulización de Activos S.A., S.G.F.T.

Haya Titulización, SGFT, S.A

IntermoneyTitulización ,S.G.F.T.,S.A.  
 Haya Titulización, SGFT, S.A.  
 IntermoneyTitulización ,S.G.F.T.,S.A.

Europea de Titulización S.A., S.G.F.T.

Haya Titulización, SGFT, S.A.

IntermoneyTitulización, S.G.F.T.,S.A.

**SG**

Santander de Titulización, SGFT, S.A.  
 IntermoneyTitulización, S.G.F.T.,S.A.

IntermoneyTitulización, S.G.F.T.,S.A.

Gesticaixa S.G.F.T.S.A.

Titulización de Activos S.A., S.G.F.T.

Haya Titulización, SGFT, S.A.

**SG**

Europea de Titulización S.A., S.G.F.T.



7

# SENTENCIAS





## 7.1. SENTENCIAS FIRMES.

### **Tribunal de Justicia de la UE: La cláusula declarada nula por abusiva no puede ser integrada o modificada por el juez. (14/06/2016).**

Las cláusulas abusivas se definen legalmente como aquellas estipulaciones no negociadas individualmente que, en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato. El artículo 83 del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (LGDCU) establece que dichas cláusulas son nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas, si bien el apartado 2 del citado precepto atribuye al juez que declare dicha nulidad la facultad de integrar el contrato.

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE), en su Sentencia de 14 de junio de 2012, ha advertido que el Juez no puede modificar ni integrar el contenido de una cláusula declarada nula por abusiva.

En su Sentencia de 14-06-2012, el TJUE se ha pronunciado sobre una cuestión prejudicial remitida por la Audiencia Provincial de Barcelona en el marco de un procedimiento monitorio en el que una entidad bancaria reclamaba a un cliente una deuda derivada de un contrato de crédito al consumo.

El Juzgado de Primera Instancia que conoció del proceso monitorio declaró de oficio la nulidad de la cláusula relativa al interés de demora, que era del 29% (por considerarla abusiva), y en su lugar fijó un interés del 19%. La entidad financiera recurrió en apelación alegando básicamente que el juez no podía declarar de oficio la nulidad de la cláusula en esa fase del proceso (el deudor ni siquiera había formulado oposición) ni modificarla.

Por su parte, la Audiencia Provincial por diversas cuestiones prejudiciales al TJUE, admitió dos.

Así, en primer lugar, se plantea la cuestión relativa a si es conforme con el Derecho Comunitario un proceso como el monitorio español en tanto en cuanto no permita al juez examinar de oficio -in limine litis- ni en ninguna fase del procedimiento, el carácter abusivo de una cláusula contenida en un contrato celebrado con un consumidor cuando éste no haya formulado oposición.

Al respecto señala el TJUE que en el procedimiento monitorio, tal como está regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil, la competencia del juez español se circunscribe a comprobar que concurren los requisitos formales para iniciar dicho procedimiento y dictar el correspondiente requerimiento de pago, sin que en principio pueda entrar a valorar otras cuestiones (como el posible carácter abusivo de una cláusula) salvo que el deudor formule oposición dentro de plazo, en cuyo caso esas cuestiones podrían resolverse en el proceso declarativo correspondiente.

El TJUE entiende que con esta configuración el proceso monitorio podría menoscabar la efectividad de la protección al consumidor ante el riesgo de que éste no formule dentro de plazo la oportuna oposición, ya sea por ignorancia, por los costes que ello conlleva, etc...

El mismo órgano recuerda que el juez nacional no tiene la facultad sino el deber de pronunciarse sobre el carácter abusivo de las cláusulas contenidas en los contratos celebrados con consumidores tan pronto como disponga de los elementos de hecho y de Derecho necesarios al efecto y, por tanto, no es posible supeditar el análisis de dichas cláusulas al hecho de que el consumidor plantee la oportuna oposición procesal.

En cuanto a la segunda cuestión prejudicial resuelta por el TJUE, éste se refiere a la contradicción entre la normativa española y el Derecho comunitario aplicable, debido a que la normativa interna permite al juez integrar el contrato una vez declarada la nulidad de una cláusula abusiva.

En efecto, el artículo 6.1 de la Directiva 93/13 sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores dispone que:

“Los Estados miembros establecerán que no vincularán al consumidor, en las condiciones estipuladas por sus derechos nacionales, las cláusulas abusivas que figuren en un contrato celebrado entre éste y un profesional y dispondrán que el contrato siga siendo obligatorio para las partes en los mismos términos, si éste puede subsistir sin las cláusulas abusivas.”

En su sentencia, el TJUE establece que dicho precepto debe interpretarse en el sentido de que se opone a una normativa de un Estado miembro, como el art. 83 LGDCU, que atribuye al juez nacional, cuando éste declara la nulidad de una cláusula abusiva, la facultad de integrar dicho contrato modificando el contenido de la cláusula abusiva.

Por tanto, en el supuesto litigioso, el Juez de Primera Instancia podía y debía apreciar de oficio el carácter abusivo de la cláusula relativa al interés de demora, pero lo que no podía hacer es modificar o moderar dicha cláusula sino que había de limitarse a declarar su nulidad.

El TJUE entiende que esta facultad moderadora o integradora contribuiría a eliminar el efecto disuasorio que ejerce sobre los profesionales el hecho de que tales cláusulas abusivas no se apliquen ni vinculen a los consumidores, en la medida en que los profesionales podrían verse tentados a utilizar cláusulas abusivas al saber que, aun cuando llegara a declararse su nulidad, el contrato podría ser integrado por el juez en lo que fuera necesario, garantizando de este modo el interés de dichos profesionales.

La doctrina emanada de esta importante sentencia del TJUE provocará que se acabe definitivamente la práctica judicial consistente en moderar las cláusulas abusivas en beneficio del predisponente.

Desde ahora las compañías que realicen contratación en masa tienen que abstenerse en no incluir en sus contratos cláusulas que puedan considerarse abusivas, ante el riesgo de que éstas sean declaradas nulas y sin posibilidad de ser moderadas por el juez.

## **Sentencia del Tribunal de Justicia (Sala Primera) de 18 de febrero de 2016.**

«Procedimiento prejudicial — Directiva 93/13/CEE — Cláusulas abusivas — Proceso monitorio — Procedimiento de ejecución forzosa — Competencia del juez nacional de ejecución para apreciar de oficio la nulidad de la cláusula abusiva — Principio de cosa juzgada — Principio de efectividad — Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea — Tutela judicial»

En el asunto C 49/14,

que tiene por objeto una petición de decisión prejudicial planteada, con arreglo al artículo 267 TFUE, por el Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Cartagena (Murcia), mediante auto de 23 de enero de 2014, recibido en el Tribunal de Justicia el 3 de febrero de 2014, en el procedimiento entre Finanmadrid E.F.C., S.A. y ██████████

### *Sentencia*

1. La petición de decisión prejudicial tiene por objeto la interpretación de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores (DO L 95, p. 29), así como del artículo 47 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea (en lo sucesivo, «Carta»).

2. Esta petición ha sido formulada en el marco de un litigio entre Finanmadrid E.F.C., S.A. (en lo sucesivo, «Finanmadrid»), y los Sres. ██████████ y ██████████ y las Sras. ██████████ y ██████████, en relación con cantidades debidas en cumplimiento de un contrato de préstamo al consumo.

## Sentencia del Tribunal Europeo de Justicia de 21 de diciembre de 2016.

Con fecha 21 de diciembre de 2016, el Tribunal de Justicia Europeo ubicado en Luxemburgo, ha estimado que limitar la retroactividad de la devolución de las cantidades cobradas por las Entidades por la denominada cláusula suelo (límite mínimo al interés a aplicar en la cuota de un préstamo hipotecario) conforme la sentencia de 9 de Mayo de 2013 del Tribunal Supremo Español sobre este asunto, **se opone al derecho comunitario en cuanto a garantías y derechos de los consumidores en la contratación.**

Por tanto, el Tribunal de Justicia Europeo dictamina en su sentencia, **la nulidad de las cláusulas suelo desde la fecha de firma por el consumidor de su préstamo hipotecario.** De esta forma, el Alto Tribunal Europeo contradice la sentencia de 9 mayo de 2013 del Tribunal Supremo que sólo reconocía y concedía la devolución retroactiva de lo cobrado por la cláusula suelo desde la fecha de la referida sentencia (mayo de 2013).

La sentencia expone: "La declaración judicial del carácter abusivo de una cláusula debe tener como consecuencia el **restablecimiento de la situación en la que se encontraría el consumidor de no haber existido dicha cláusula.** Por consiguiente, la declaración del carácter abusivo de las cláusulas suelo debe permitir la restitución de las ventajas obtenidas indebidamente por el profesional en detrimento del consumidor".

Esta sentencia no es de aplicación inmediata, sino tendrá que ser asumida y adoptada por los órganos jurisdiccionales españoles. Así mismo, tampoco se declaran nulas estas cláusulas en todos los casos, habrá que atender al caso concreto, por lo que **los consumidores deberán acudir a procedimientos judiciales para lograr que los Juzgados y Tribunales Españoles dictaminen la Nulidad (que no retroactividad total, ni parcial) de este tipo de cláusulas y se les devuelva todo el dinero pagado en exceso desde la fecha de la firma de constitución del préstamo con garantía hipotecaria.**

## 7.2. AUTOS.



### JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 2 ARGANDA DEL REY

C/ CAMINO DEL MOLINO, Nº 3

12105

Número de Identificación Único: 28014 1 4003842 /2014

**Procedimiento:** EJECUCION HIPOTECARIA 486 /2014

Sobre EJECUCION HIPOTECARIA

De D/ña. BANKIA SA

Procurador/a Sr/a. [REDACTED]

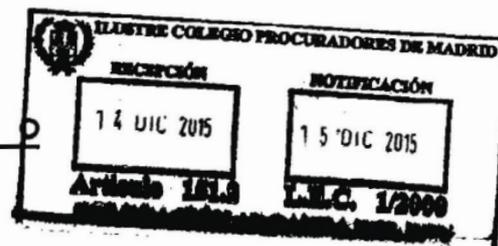
Contra D/ña. [REDACTED]

Procurador/a Sr/a. [REDACTED], SIN PROFESIONAL ASIGNADO

**A U T O**

Magistrada Juez

Sra. [REDACTED]



En ARGANDA DEL REY , a dos de diciembre de dos mil quince.



JUZGADO DE 1ª INSTANCIA N° 4  
COLLADO VILLALBA

C/ LOS MADROÑOS, 1

GU001

N.I.G.: 28047 1 4006769 /2014

Procedimiento: EJECUCION HIPOTECARIA

Sobre OTRAS MATERIAS CONCURSALES

De D/ña. UNION DE CREDITO PARA FINANCIACION MOBILIARIA E INMOBILIARIA CREDIFIMO ESTABLECI

Procurador/a Sr/a

Contra D/ña.

AUTO

14 MAR 2016  
15 MAR 2016  
DELEGACIÓN COLLADO VILLALBA  
Artículo 151.2  
Ley 1/2000

En COLLADO VILLALBA a once de marzo de dos mil dieciséis

Magistrada Juez Dª.

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN N° 2  
VILLACARRILLO**

**Procedimiento: Ejecución Hipotecaria n° 408/2010.**

**AUTO.- N° 107/16**

En Villacarrillo, 11 de julio de 2016.

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA  
NUMERO DOS DE TORREVIEJA**

**PROCEDIMIENTO:** Ejecución hipotecaria n° 1717/12

**DTE:** Banco Sabadell, S.A\Proc: Sr.

**DDO:**

y

Proc:

**NOTIFICADO 29-7-2016**

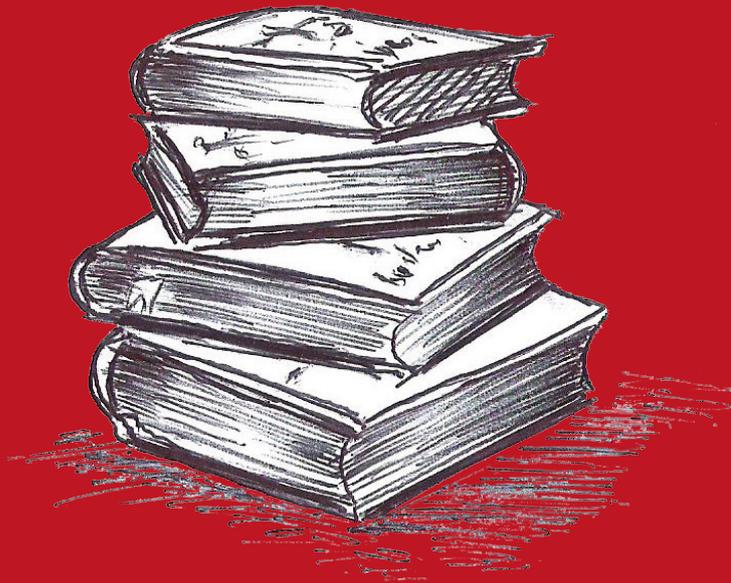
**AUTO 0856/2016**

En Torrevieja, a veintidós de Julio de dos mil deiciséis.

**Nota:** Todos los datos personales aparecen tachados para cumplir con la Ley de Protección de Datos.

8

GLOSARIO  
DE  
TÉRMINOS  
HIPOTECARIOS





**Adjudicación:** Es el acto en el que el acreedor se hace con la propiedad, cambiándolo en el Registro de la Propiedad.

**Alquiler social:** Es el arrendamiento de una vivienda por parte de la entidad por una cantidad que no supere el 30% de los ingresos familiares.

**Amortización:** La parte de capital que se paga en cada cuota. También se le llama al periodo que dura el préstamo.

**Amortización anticipada (parcial o total):** Devolución total o parcial de un crédito antes de la fecha pactada. Habitualmente se encuentra sometida a comisión estipulada en la escritura del préstamo.

**Arras o fianza:** Cantidad de dinero que entrega la parte compradora al vendedor como garantía de compra en un plazo determinado. Las arras son consideradas como pago a cuenta. El que anule el pacto pierde el valor de la fianza.

**Avalista, fiador o codeudor:** Un aval, fiador o codeudor solidario es aquella persona que, en forma voluntaria, adquiere los mismos compromisos que el deudor principal que solicita un producto financiero e interviene como garante en el préstamo y que asume las responsabilidades de pago en caso de que el prestatario no haga frente a la deuda o a sus intereses, con sus bienes presentes y futuros.

**Cancelación:** Dejas de tener hipoteca al haber pagado la deuda pendiente, terminando el proceso al registrarlo.

**Capital Inicial:** Importe nominal del préstamo hipotecario.

**Capital Parcial:** Importe de la deuda pendiente, sin incluir los intereses.

**Cargas:** Limitaciones al dominio de una finca. Constan en documento público y se inscriben en el Registro de Propiedad. Son algunos ejemplos: las hipotecas, usufructos, condiciones resolutorias, etc. No todas suponen derechos económicos y son cancelables con la extinción del derecho que representan.

**Cédula de habitabilidad:** Es un documento que expide la administración (el Ayuntamiento u otro), que acredita y garantiza que la finca está preparada para ser habitada, según la regulación vigente.

**Certificado registral o nota simple:** Documento expedido por el Registro de la Propiedad en el que se expone la situación de cargas de una finca.

**CIRBE:** Central de Información de Riesgos del Banco de España. Lugar donde recurren los bancos y otras financieras, bajo autorización del cliente, para consultar los niveles de riesgo y morosidad de los interesados en contratar un préstamo hipotecario. (Obligatorio autorización).

**Comunidad de propietarios:** Conjunto de cotitulares de un inmueble dividido en propiedad horizontal.

**Condonación de deuda:** El banco renuncia al cobro de la deuda pendiente del préstamo hipotecario. Esta solicitud se puede realizar: una vez que la vivienda ha sido subastada en favor del banco o al mismo tiempo que se solicita la dación en pago. Es un modo de extinguir las obligaciones de pago por parte del acreedor hacia el deudor.

**Contractual:** Procedente del contrato o derivado de él.

**Comisión cancelación anticipada:** Pago que se devenga al amortizar anticipadamente una deuda, según pacto con la entidad financiera.

**Comisión apertura:** Importe o porcentaje que se paga al formalizar un préstamo, en contraprestación a los gastos administrativos, informáticos y de gestión que conlleva su apertura. Se paga una sola vez.

**Comisión de impagos o reclamación:** Cantidad fija que se cobra por la reclamación de cada impago, que en teoría es el gasto del banco al reclamar el cobro del impago. (Suele estar entre 18 y 36 €).

**Comisión de subrogación:** Porcentaje que se aplica sobre el capital pendiente en caso de que el prestatario cambie de entidad acreedora para mejorar las condiciones en otro banco, o cambia de titular por la venta de la finca, siempre que el banco lo acepte.

**Costes del registro de la propiedad:** Son los que se derivan de la inscripción en el Registro de la Propiedad. Incluye: La base imponible es la "responsabilidad hipotecaria" y también se aplica una tarifa porcentual establecida legalmente sobre esta base. A esto se añaden los aranceles registrales devengados por el asiento de presentación y las notas marginales.

**Cuota (letra):** Importe a pagar (normalmente mensual), en el cual se engloba amortización de capital más intereses.

**Dación en pago:** Stop Desahucios entiende por dación en pago la entrega de un bien a cambio de saldar una deuda pendiente de pago, con condonación total de la misma, evitando los altos costes implícitos en una ejecución hipotecaria y plazos judiciales, liberando a titulares, cotitulares y avalistas.

**Desahucio:** La comisión judicial, la fuerza pública, un cerrajero y el demandante o su representante, acuden al domicilio para requerir el desalojo, y si sigue dentro, se intenta proceder al mismo por la fuerza. Se evita mediante la resistencia pasiva.

**Diferencial:** Es lo que se le suma al referencial para completar el tipo de interés que se pagaría.

**Dimanantes:** Procedente o que viene de sus manantiales, proceder y tener origen de otra.

**División en propiedad horizontal:** División de un inmueble en varias fincas registrales independientes, a las que se asigna un coeficiente de participación del total del inmueble, sobre todo para pagar los gastos de los elementos comunes según su porcentaje. Se inscribe en el Registro de la Propiedad.

**Dominio:** Es el derecho de posesión de una finca u objeto.

**Ejecución Hipotecaria o Demanda Ejecutiva:** Es el proceso por el que la entidad rescinde el contrato hipotecario, y exige a la familia el total del importe de la hipoteca. Puede producirse ante los Juzgados de Primera Instancia (generalmente) o ante Notario. El "tocho" es la notificación y el requerimiento de pago.

**Escritura, documento público:** Documento o contrato pactado que después de minuta y borrador pasa escritura o documento público, expedido por un notario en el que figuran las condiciones establecidas entre las partes. Para que tenga validez jurídica ha de inscribirse en el Registro de la Propiedad.

**Garantía personal:** Sirve de garantía para el cumplimiento de cualquier obligación, el patrimonio del deudor que comprende todos sus bienes presentes y futuros. Puede responder con sus bienes una tercera persona que no sea el deudor.

**Hipoteca:** Derecho real que se constituye en garantía del cumplimiento de unas obligaciones contraídas con un tercero (normalmente de pago de un crédito o préstamo). Garantiza el cobro de los intereses ordinarios, moratorios, costas y gastos derivados de la eventual reclamación judicial en caso de incumplimiento en el pago, cualquiera que sea su titular en ese momento.

**IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles):** Tasa municipal que grava la propiedad de una finca. Se cobra anualmente y en función al valor catastral asignado a la finca. Cuando el Ayuntamiento es pequeño y no tiene medios, lo gestiona la Diputación Provincial.

**Impuesto Actos Jurídicos Documentados:** Este impuesto grava las escrituras de constitución de los préstamos hipotecarios y de la cancelación de los mismos. Debe pagarse por el hecho de formalizar la

escritura pública. Actualmente, el tipo de gravamen aplicable es el 0.5% del valor de la garantía hipotecaria y lo paga el comprador a Hacienda en el momento de la adquisición.

**Impuesto de Transmisiones Patrimoniales:** Para viviendas de segunda mano. Grava las transmisiones de patrimonio que implican un intercambio de bienes. El tipo aplicable es el 6%.

**Incremento de Patrimonio:** Es la consideración de la AEAT (Hacienda) de que la dación es un "ingreso" ya que se deja de tener deuda, por lo que Hacienda pide que se paguen impuestos. Existen escritos y alegaciones a presentar a Hacienda para que no tengamos que abonarlo.

**Interés:** Porcentaje anual que se aplica al préstamo, para calcular nuestro coste y el beneficio del banco.

**Interés de demora:** Interés adicional que se cobra sobre las cuotas impagadas de un préstamo. Se calcula en función de los días de retraso en el pago, son pactados antes por la entidad financiera y el cliente.

**Interés de referencia:** Son los precios del dinero en el mercado hipotecario, usados para revisar los tipos de interés de los préstamos a tipo variable. El Banco de España se encarga de decir cuáles son los de referencia oficial.

EURIBOR de referencia oficial, se define como la media simple de los tipos de interés diarios, aplicados para las operaciones cruzadas al plazo de un año en el mercado de depósitos interbancarios europeo, entre los 64 bancos con mayor nivel de negocio. Existen diversos: la CECA, el de la deuda pública, el MIBOR, el IRPH de los Bancos, el IRPH de las Cajas y el IRPH del conjunto de entidades financieras.

**Interés fijo:** El interés nominal no cambia durante la vida del préstamo, aunque el mercado hipotecario cambie. Te aseguras que las condiciones del préstamo no cambian, y pagarás lo mismo.

**Interés variable:** Se fija en relación a una referencia, que cambia al alza o a la baja según el mercado, al que se suma (o no) un margen o diferencial, estableciéndose una revisión periódica de actualización. En esta modalidad, el tipo de interés se revisa periódicamente según lo acordado en el contrato, de modo que la cuota mensual se ajusta a las tendencias del mercado en estos periodos. El plazo del préstamo se mantendrá siempre fijo, pudiendo cambiar las cuotas.

**IVA (Impuesto sobre el Valor Añadido):** En el caso de vivienda nueva, impuesto que paga el comprador. Es el 7% del valor de la vivienda.

**Finca:** Propiedad rústica o urbana, que puede inscribirse en el Registro de la Propiedad. (Tierras de labor, parcelas, viviendas, locales, plazas de aparcamiento, trasteros, etc.).

**Fondos de titulización:** Son sociedades "instrumentales" (no tienen personalidad jurídica) dedicadas a transferir el riesgo del crédito a unos inversores en el mercado de valores (los bonistas).

**Gastos de gestión:** Son los gastos que se derivan de los trámites de la escritura (notaría), de la liquidación de impuestos y de las gestiones que se llevan a cabo en el Registro de la Propiedad y gestoría. Son efectuados por gestorías afines al banco que concede la hipoteca, pero la paga el de siempre.

**Licencia de obra:** Se trata de un permiso que conceden los Ayuntamientos para poder iniciar obras o modificaciones en la arquitectura de un inmueble.

**Minuta notarial o borrador:** Minuta notarial es el documento que se le entrega al Notario para que éste redacte el borrador conforme a la misma. Recoge la parte dispositiva o estipulaciones donde se recogen las declaraciones de voluntad de las partes, para que se transcriba literalmente a lo que figura en la misma, añadiendo «conforme a Minuta». Tenemos derecho a tenerla 72 horas antes (3días) de la firma ante notario. Es imprescindible que sea contrastada con compañeros.

**Moratoria o Carencia:** Es un aplazamiento de la deuda. Es un período de tiempo en el que sólo se pa-

gan intereses, y no capital. Tras ese plazo, el capital no amortizado puede prorratearse en el resto del periodo, aplazarse a una cuota final, ampliar el plazo, o una conjugación de todas ellas. Es muy importante contrastar las condiciones tras la misma, ya que suelen empeorar.

**Moratoria del desahucio:** Retrasar o suspender un desahucio. El gobierno ha aprobado leyes que permiten acogerse a moratorias de lanzamiento o diferimientos del desahucio. Es necesario cumplir con supuestos de especial vulnerabilidad relacionados con la exclusión social, según el *Código de Buenas Prácticas*.

**Notaría:** Oficina donde trabaja el notario y sus colaboradores.

**Notario:** Profesional con capacidad legal para dar fe pública de los actos en los que interviene, certifica la operación y podrá ser elegido libremente por el solicitante de entre los que operen en la plaza.

**Novación o reestructuración:** Cambio en el plazo o en el tipo de interés pactado, o ambos (con o sin ampliación de capital y carencia). Es un cambio de condiciones mediante una propuesta concreta que facilite que la familia pueda seguir pagando. Se debe evitar ampliación de capital, porque implicaría necesariamente pasar por notaría (gastos). Cuando cambian estipulaciones que no se pueden modificar con un contrato privado como el plazo o el importe, se realiza ante notario, y conlleva gastos de notaría y de registro.

**Oferta vinculante:** Documento que la entidad tiene obligación de entregar al cliente. Debe contener todas las condiciones financieras del préstamo hipotecario (importe del préstamo, forma de pago o amortización, tipos de interés). Debe ser entregado con tiempo para su estudio, tanto en el caso de 1ª escritura como en el caso de novación.

**Orden de lanzamiento:** Comunicación a la familia mediante una notificación escrita del día en que se procederá al desahucio.

**Perdida del rango:** Cuando el que tiene mayor rango sobre la finca, cambia las condiciones aumentando la garantía, pierde ese primer puesto cediéndoselo a las cargas posteriores.

**Periodicidad:** Es la frecuencia con la que pagará las cuotas del préstamo, por lo que le recomendamos que coincida con la periodicidad de sus ingresos.

**Periodo de revisión:** Es la frecuencia en la que se modifica el tipo de interés cuando se trata de una hipoteca a tipo variable. Normalmente son semestrales o anuales.

**Pignorar:** Es un término jurídico que significa entregar en prenda un valor mobiliario. La prenda es, según el Código Civil: «El contrato de prenda da derecho al acreedor para retener la cosa en su poder o en el de la tercera persona a quien hubiese sido entregada, hasta que se le pague el crédito. Si mientras el acreedor retiene la prenda, el deudor contratase con él otra deuda exigible antes de haberse pagado la primera, podrá aquél prorrogar la retención hasta que se le satisfagan ambos créditos, aunque no se hubiese estipulado la sujeción de la prenda a la seguridad de la segunda deuda».

**Plazo de amortización:** Es el periodo establecido en el préstamo para su total devolución. Debe tener en cuenta que el plazo más adecuado para usted debe ser el más corto, siempre que le permita pagar las cuotas cómodamente. Por tanto, la elección del plazo de amortización deberá hacerla siempre en función de su capacidad económica.

**Plusvalía:** Es el impuesto que los Ayuntamientos cobran en la transmisión de un bien inmueble, ya que lo calculan en base al catastro. Hay Ayuntamientos que tienen excepciones de cobro y en el resto se presentan escritos. Si pretenden seguir cobrando el IBI o Comunidad, hay que conseguir una resolución del juzgado en la que conste que la vivienda ha sido adjudicada a otro.

**Préstamo hipotecario:** Es una operación financiera por la cual se permite acceder a un dinero, pudiendo obtener unos importes de financiación superiores, a unos tipos de interés bastante más reducidos que

los concedidos en otro tipo de préstamos, en los que la finca queda hipotecada como garantía del pago de la operación. Se formaliza en documento público y sus derechos se constituyen con la inscripción en el Registro de la Propiedad.

**Prestatario o hipotecante:** El titular de un préstamo, que asume todas las obligaciones y adquiere todos los derechos del contrato que firma con la entidad financiera prestamista.

**Quita:** Si con el plan de reestructuración el afectado tiene que destinar más del 60% de sus ingresos para el pago de la hipoteca, es posible solicitar una quita o rebaja de capital, que según las normativas puede ser el 25% del total de la deuda. Algunas veces las entidades financieras llegan a porcentajes mayores, cercanos al 40%.

**Rango en el Registro:** Una finca hipotecada, el dominio es del dueño de la finca, pero en el registro hay cargas por las que el propietario no puede disponer hasta que no se levanten estas cargas. En estas cargas hay unas prioridades o rangos. Esto quiere decir que si el hipotecante no paga, la hipoteca la ejecuta el primero o de mayor rango, dejando a los demás sin percibir nada o con lo que sobre.

**Reestructuración de la deuda:** Stop Desahucios entiende por reestructuración lo que dice el *Código de Buenas Prácticas*: una novación con 5 años de carencia a un interés de Euribor + 0,25, ampliación de plazo hasta 40 años si hiciese falta, integrando los préstamos concedidos para lo mismo, eliminando el IRPH si lo hay y dejando en el peor de los casos el resto de condiciones como en la escritura anterior sin hacer mención de ellas.

**Registro de la propiedad:** Oficina pública donde se anotan las propiedades en los libros oficiales en los que consten todas las circunstancias que afectan a las fincas de la zona correspondiente a dicho Registro. En estos libros se anotan las propiedades y sus: cargas, transmisiones, notas marginales, etc.

**Responsabilidad hipotecaria:** Es la suma de todos los conceptos que son garantizados mediante la hipoteca (el capital prestado, los intereses normales y los intereses de demora, costas judiciales, gastos, etc.). Sobre esta cantidad es sobre la que se calculan los gastos de formalización y cancelación de una hipoteca.

**Seguro de amortización:** No es obligatoria su contratación pero es conveniente contratarlo siempre que se formalice un préstamo hipotecario. Está especialmente diseñado para los titulares de préstamos hipotecarios, y garantiza la amortización del préstamo en caso de muerte o invalidez de los titulares (consultar seguros de vida).

**Seguro de incendios para viviendas:** Según la legislación actual, es obligatoria la contratación de un Seguro contra incendios sobre la vivienda objeto del préstamo en el momento de obtener su crédito hipotecario. Así se encontrará cubierto en los supuestos de: incendio, rayo, explosión, desescombros, medidas adoptadas por la autoridad, riesgos extraordinarios y catastróficos, etc. (consultar otros). Como beneficiario ha de ser el banco.

**Sociedad Gestora:** Tutela las emisiones de bonos de la entidad bancaria.

**Subasta:** Celebración de un acto público para la venta forzosa. Ya no avisan qué día empieza la subasta. Se publica en el BOE y se subasta (ponen fecha de comienzo y final de la subasta. 16 días). Se toma la tasación para determinar el valor mínimo por el que pueden adjudicarse el bien inmueble en subasta (un tercero o la propia entidad bancaria). Si el importe es inferior a la deuda hay que buscar la condonación total de la deuda. En el caso de que el importe no supere la deuda de la finca, la entidad puede adjudicarse el bien libre de cargas, y el resto de cargas seguir sobre la persona.

**Subsistencia de pactos:** Normalmente en las novaciones. Quiere decir que todos aquellos pactos o cláusulas que no hayan sido modificadas, permanecen en vigor tal y como se acordaron en la escritura anterior.

**TAE (Tasa Anual Equivalente):** Es el coste efectivo anual del préstamo. Tiene en cuenta no sólo el tipo de interés inicial sino también sus posibles revisiones, el plazo de amortización y las comisiones ligadas a la operación. En definitiva, es el tipo de interés real que usted pagará en su préstamo.

**Tasación:** Valor certificado del inmueble. La lleva a cabo una empresa independientemente especializada, según obliga la Ley Hipotecaria.

**Tipo de interés nominal y tipo de interés real:** El tipo de interés nominal es el porcentaje literal del capital prestado que da una rentabilidad al banco o financiera. Descontando el efecto de la inflación que se le supone en el plazo de amortización, se obtiene el tipo de interés real.

**Toma de posesión:** Se lleva a cabo mediante la entrega voluntaria de las llaves o el desalojo de la vivienda y la efectiva posesión por parte de la entidad bancaria.

**Verificación registral:** Comprobación de la situación de la finca en el Registro de la Propiedad. Se puede hacer a través del examen directo de los libros, de nota simple informativa, o de una certificación del Registrador.





Si tienes problemas de vivienda, alquiler, hipoteca, desahucios, etc.

¡FÓRMATE, ORGANÍZATE,  
DEFIÉNDETE, APOYA Y LUCHA!

#### ZAIDÍN

Local La Ribera  
C/ Santa Rosalía nº 18  
Miércoles 19 h.  
Sábado 18 h. (info)

#### ARMILLA

Casa de la Cultura, 1ª planta Aula 3  
Paseo de Extremadura s/n  
Viernes 19 h.

#### GRANADA CENTRO

Local Derechos Humanos  
C/ Portería de Santa Paula s/n  
Lunes 20 h.

#### ATARFE

Centro Ocupacional Municipal  
C/ Escuelas s/n  
Miércoles 19 h.

#### PULIANAS

Centro Cívico  
C/ Alcazaba s/n  
Lunes 19 h.

#### LA ZUBIA

Casa Pintá  
Plaza del Sol  
Martes 19 h.

#### SALOBREÑA

Casa de la Cultura  
Avd. del Mediterráneo s/n  
Miércoles 19 h.

#### MOTRIL

Local Motril Acoge  
Camino de las Cañas nº 56  
Viernes 18 h.

#### ALMUÑÉCAR-LA HERRADURA

Casa de la Cultura  
C/ Puerta Granada nº 1  
Martes 17.30 h.

#### ASAMBLEA NORTE

Casa Biblioteca Municipal (Guadix)  
Plaza San Francisco nº 4 (Guadix)  
Martes 18,30 h.

