Què passa quan deixem de pagar la quota de la hipoteca?

La signatura d'una hipoteca comporta el compromís de retornar la quantitat prestada en les condicions que determina el contracte.

Quan deixem de pagar les quotes del préstec el banc ens reclama el deute, i per recuperar els diners prestats inicia un procediment judicial que pot acabar amb la subhasta de l'habitatge. Al final del procés podríem arribar a perdre l'habitatge.

És important actuar des del primer moment en què preveiem que tindrem dificultats per pagar.

Es tracta d'un procés llarg i amb fases ben delimitades però tenir les idees clares des del primer moment i iniciar les converses amb el banc, demanar ajut o utilitzar els serveis d'intermediació ens pot ajudar a trobar solucions.

Actua ràpid

Des del primer moment que pensis que no podràs pagar la quota de la hipoteca. Informa-te'n i actua.

Qui ens pot ajudar

Ajuntament o Consell Comarcal
Adreça't als serveis locals d'Habitatge, Benestar Social o de Consum

Ofideute (Servei d'Informació i assessorament sobre el deute hipotecari)
T 012 - 935 538 829
www.agenciahabitatge.cat

Altres

Servei d'Orientació Jurídica (SOJ)
www.gencat.cat

Càritas Diocesana de Barcelona
T 607 060 592
habitatges@caritasbcn.org
www.caritasbcn.org

Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH)
www.afectadosporlahipoteca.com

Associació d'usuaris de Bancs, Caixes i Assegurances de Catalunya (AIEC-ADICAE)
T 933 425 044
http://aicec.adicae.net

Diputació Barcelona | Àrea de Territori i Sostenibilitat

Diputació Barcelona | Àrea d'Atenció a les Persones

DL: B.12648-2013

Tinc problemes per pagar la hipoteca

Consells i recursos



www.diba.cat/deutehabitatge

Diputació Barcelona



Què és una hipoteca?

Sovint parlem d'"hipoteca" quan hauríem de dir **préstec o crèdit hipotecari**: operació financera per la qual una entitat bancària presta una quantitat de diners a canvi del compromís de tornar-li l'import més els interessos corresponents, a través de pagaments periòdics o quotes.

La característica principal és que l'habitatge s'utilitza com a garantia del retorn dels diners.

Llegeix amb atenció el contracte

Cal llegir detingudament el contracte i conèixer quines característiques té el nostre préstec o crèdit.

ETAPES DEL PROCÉS

1.

Reclamació del deute inicial

Els primers mesos d'impagament els bancs reclamen el deute a través de cartes, trucades o missatges SMS. També ens poden comunicar que ens han donat d'alta a llistes de morosos.

No ens poden fer fora del pis immediatament, el procés és llarg i complex, cal que ens informem de tots els passos i que busquem vies de solució i ajuda des del primer moment.

2.

Procés judicial

A partir dels 3 mesos des del primer impagament el banc inicia la reclamació judicial del deute: envia un burofax en què informa de la quantitat que devem i reclama el seu pagament. A partir de la notificació, el jutjat dóna 10 dies per pagar el deute i, si no es fa efectiu el pagament, acaba fixant la data per a la subhasta de l'habitatge.

- **No acceptar el burofax o no signar-ne la recepció no atura el procés. És important que l'acceptem i el guardem amb la resta de documentació.**
- **Actualment, el jutge pot considerar les clàusules abusives i aturar l'execució hipotecària, consulta-ho amb un advocat.**
- **Comprova si compleixes les condicions d'especial vulnerabilitat, en aquests casos es poden aplicar altres mesures diferents.**

3.

Subhasta

La data de la subhasta es notifica als titulars i als possibles avaladors de la hipoteca. Si la subhasta queda deserta, el banc pot adjudicar-se l'habitatge per un mínim del 70% del valor de taxació fixat al contracte del préstec o crèdit hipotecari (sempre que es tracti de l'habitatge habitual).

Fins al dia i hora de la subhasta tenim temps per fer efectiu el pagament. En aquest cas es pararia tot el procés.

4.

Llançament

L'adjudicació de l'habitatge per part del banc no suposa el desallotjament immediat, cal que el jutjat, a petició del nou propietari ho ordeni i determini dia i hora. Actualment, poden passar mesos des de l'adjudicació fins al llançament.

Tot i que s'hagi perdut la propietat de l'habitatge podem negociar amb el banc la possibilitat de continuar habitant-lo a canvi d'un lloguer assequible a les nostres possibilitats o d'ajornar el llançament fins a trobar una solució.

5.

Reclamació del deute pendent

Pot ser que amb la quantitat obtinguda a la subhasta o amb el valor pel qual l'entitat s'ha adjudicat l'habitatge, no quedi liquidada la totalitat del deute. En aquest cas el banc podrà reclamar el deute pendent mitjançant un nou procés judicial i demanar l'embargament dels ingressos o altres béns presents i futurs de titulars i avaladors.

No ens poden embargar la totalitat dels nostres ingressos. La quantitat inembargable és superior al sou mínim interprofessional (SMI), i depèn dels ingressos familiars i el nombre de membres de la família.

CONSELLS

Revisa les teves despeses i ingressos

Cal revisar totes les despeses i eliminar aquelles que puguin ser supèrflues o innecessàries. També cal buscar possibles noves fonts d'ingressos.

Coneix les condicions del teu préstec hipotecari

Al contracte es concreten les condicions de retorn del préstec i les clàusules en cas d'impagament. Revisa paràmetres com el capital inicial, el tipus d'interès, l'import de la quota, el valor de taxació, els interessos de demora o si tens clàusula sòl/sostre, entre altres.

Consulta la legislació actual

Aquests últims mesos han entrat en vigor noves normatives que poden canviar la teva situació.

Negocia amb el banc

Explica al director de l'oficina la teva situació i negocia alternatives. Existeixen vies que poden suposar pagar menys cada mes: refinançament, subrogació, carència, dació en pagament, allargament de termini, quitament, etc. Cada opció té implicacions que cal valorar i veure quina és la més adequada per a la teva situació. Les negociacions amb el banc són una possible sortida fins a l'últim moment.

Demana assessorament per a la negociació amb el banc

Algunes administracions i entitats han creat serveis d'intermediació, on pots consultar, et poden assessorar o fins i tot faran d'intermediari entre tu i el banc.

Demana orientació jurídica

El serveis d'orientació jurídica posen a la disposició de tots els ciutadans l'assessorament gratuït d'advocats. Des d'aquest servei et poden donar un primer consell orientador i assessorar-te sobre l'assistència jurídica gratuïta.

Parla amb el teu Ajuntament

Explica al teu Ajuntament la teva situació i informa't dels serveis i ajuts que hi ha al teu municipi.

Què hem de tenir en compte per valorar una proposta del banc

- **Podré fer front en un futur a la quota que em proposen?**
- **Em són favorables les noves condicions que m'ofereixen?**
- **Podré pagar les despeses addicionals que suposa canviar les condicions?**

Abans de prendre qualsevol decisió s'ha de demanar la proposta al banc per escrit i valorar molt bé les condicions que ens ofereixen. Consulta a un servei de mediació o a un advocat especialitzat, perquè la solució que ens proposa el banc no sempre és la més adient en la nostra situació.

Consulta la web **www.diba.cat/deutehabitatge**