

¿POR QUÉ?

- >Para ser parte en el procedimiento de ejecución, es decir, acceder a la información y poder realizar determinadas actuaciones en el proceso. Sin abogado y procurador no eres nadie ni puedes alegar (los escritos pueden no admitirlos).
- >Evitar costas judiciales
- >Aplazar determinados procedimientos hasta que se conceda (Ojo! A veces el juez se niega ya que la ley solo dice "podrá suspenderse"

¿QUÉ SOLICITO?

Abogado y procurador, a la vez. No puedes tener abogado privado y procurador de oficio (y viceversa).

¿CUÁNDO LO SOLICITO?

- 1- Cuando llega la demanda de ejecución (o cualquier momento del proceso).
- 2- Cuando inicies tú una demanda (típico por Cláusulas Abusivas –extrajudicial o no)
- 3- Cuando dejas de pagar pero aun no tienes proceso (muy difícil te la den

¿QUIÉN LA PUEDE SOLICITAR?

Espanoles-UE y extranjero-residencial legal que acrediten insuficiencia de recursos.

IPREM (*Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples*):

Año	IPREM mensual	IPREM anual (12 pagas)	IPREM anual (14 pagas)
2013	532,51 €	6.390,13 €	7.455,14 € (se mantendrá en 2014). X veces sobre 14 pagas.

- >1 persona -o varias no formen unidad familiar-: no supera el doble del IPREM: ingresos mensuales no superan los 1.242,52 euros brutos* (12 pagas) o 1.065,02 euros brutos* (14 pagas) –suma ingresos unids.fams-
- >2-3 miembros unidad familiar: no superan 2,5 veces el IPREM: 15.975,32 € anuales
- >4 ó más miembros unidad familiar: no superan 3 veces el IPREM 19.170,39 € anuales
- >En situaciones especiales como familias numerosas o minusválidas se podría considerar ampliar el margen hasta unos ingresos no superiores a cuatro veces el IPREM anual.
- Caso de violencia de género siempre se concede.

La unidad familiar la componen los cónyuges no separados legalmente y si los hubiere, los hijos menores, con excepción de los que se hallen emancipados. También, la formada por el padre o la madre y los hijos menores.

¿QUÉ HACER SI TE LO DENIEGAN?

Recurrir esa resolución en el plazo de 5 días desde que te lo notifican. Sólo lo puedes hacer 1 vez. Se tendrán en cuenta el estudio cuando no se supere 4 veces el IPREM (es decir 2.485,04 euros brutos mensuales). Para que le conceda hay que presentar los documentos que acreditan que las circunstancias personales y familiares del solicitante justifican la necesidad excepcional de acceder a la asistencia jurídica gratuita.

¿DÓNDE LO SOLICITO?

En el Juzgado-Servicio de Orientación jurídica de tu localidad o en el Colegio de Abogados o en

www.justiciagratis.es

- Colegio Abogados: Calle Serrano, nº 11, 9-14h Dpto.Turno Oficio
- Juzgados Madrid (SOJ-Serv.Orientac.Juríd.): C/ Capitán Haya, 66 - 2ª planta
- Aranjuez (Belmonte, ColmenarO. y Villaconejos) Patio de los Caballeros s/n

¿CÓMO LO SOLICITO?

Rellenar un formulario, por duplicado. No es necesario que en ese momento tengas la documentación que acredita la necesidad económica.

Nota importante: Una vez rellenada y sellada la solicitud hay que llevar la justificante al juzgado para pedir la suspensión del proceso judicial mientras que le designan o deniegan un abogado de oficio y un procurador. Graparla a la solicitud. Llevarlo por duplicado para que sellen una copia. Pueden tardar hasta un par de meses en contestar. No asignarán un abogado de oficio si saben que tiene uno privado

En casos de que se dé una cita para, a su vez hacer la solicitud: Se están dando casos en que nos dan una cita previa fuera de plazos (hasta 1 mes después). Si no está dentro de las fechas limite que tenemos ir directamente a C/Serrano

Si el abogado/procurador de oficio no nos representan debidamente: Se puede solicitar un cambio

Documentos a preparar: -DNI-Pasaporte-Tarjeta de Residencia // Libro de Familia // IRPF último-certificado negativo expedido por la Admon.Tributaria // Certificado de bienes expedido por la oficina de Catastro. --- Certificado de Empadronamiento donde figuren todas las personas que viven en el domicilio del solicitante // Informe de Vida Laboral expedido por la Tesorería General de la SS. ---- Trabajadores por cuenta ajena (Certificado de la Empresa donde se haga constar el salario anual bruto y Fotocopia de las cuatro últimas nóminas) --Trabajadores por cuenta propia (últimas declaraciones trimestrales IVA e IRPF y resumen anual) -- Desempleados (Certificado expedido por el Instituto Nacional de Empleo en el que conste el periodo de desempleo y percepción de subsidios, indicando la cuantía mensual) -- Pensionistas (Certificado expedido por el Organismo Público o Privado que abone la pensión, donde conste el importe mensual)

-Supuesto: Vivienda habitual y única-

El Salario Mínimo Interprofesional (SMI) para 2013 en 645,30€ mensuales, lo que supone 21,51 € diarios y en cómputo anual en ningún caso inferior a 9.034,20 euros. Está referenciado a 14 meses.

SUELDO MINIMO INEMBARGABLE: *Es inembargable el salario, sueldo, pensión, retribución o su equivalente, que no exceda de la cuantía señalada para el salario mínimo interprofesional*

Cuando el precio por el que se ha subastado la vivienda en el proceso de ejecución es insuficiente para cubrir la deuda, la cantidad inembargable de los ingresos del afectado será la del salario mínimo interprofesional (645,30€) incrementado en un 50% (322,65), es decir unos **967,95€**

Esta cantidad aumenta en otro 30% del salario mínimo interprofesional (esto es unos 193,59€/mes) por cada miembro del núcleo familiar que no disponga de ingresos propios regulares (ni salario, ni pensión superiores al salario mínimo interprofesional), hasta el límite de dos.

Por núcleo familiar se entiende: *el cónyuge o pareja de hecho, los ascendientes i descendientes de primer grado que convivan con el ejecutado.*

Hasta...	Porcentaje embargado
Primer sueldo mínimo interprofesional (SMI)	-
Segundo SMI	30%
Tercer SMI	50%
Cuarto SMI	60%
Quinto SMI	75%
Exceso de lo anterior	90%

En el caso de parejas casadas con separación de bienes este mínimo regirá de forma separada sobre los ingresos de cada uno de los cónyuges. Por lo que se refiere al incremento del 30% por miembro sin ingresos en la familia se aplicará sobre uno de los sueldos o en un 15% sobre cada uno. En régimen de gananciales este límite se aplicará sobre los ingresos de la pareja, sumando sueldos, pensiones y otros posibles fuentes de ingresos de los dos miembros de la pareja.

-Si el ejecutado es beneficiario de más de una percepción, se acumularán todas ellas para deducir una sola vez la parte inembargable. Igualmente serán acumulables los salarios, sueldos y pensiones, retribuciones o equivalentes de los cónyuges cuando el régimen económico que les rija no sea el de separación de bienes y rentas de toda clase, circunstancia que habrán de acreditar al Secretario judicial.

-Si los salarios, sueldos, pensiones o retribuciones estuvieron gravados con descuentos permanentes o transitorios de carácter público, en razón de la legislación fiscal, tributaria o de Seguridad Social, la cantidad líquida que percibiera el ejecutado, deducidos éstos, será la que sirva de tipo para regular el embargo.

-Los anteriores apartados de este artículo serán de aplicación a los ingresos procedentes de actividades profesionales y mercantiles autónomas.

Es decir, la base para calcularlo es el sueldo neto o cantidad líquida que se recibe. Hay que sumar todas las cantidades (sueldos, pensiones, cantidades por manutención de niños, ayudas, etc. que se reciban)

Sueldo inembargable otras deudas: Se aplica misma tabla. Con cargas familiares se suma un 10%-15% dependiendo del tipo de embargo.

Más detalles: <https://www4.aeat.es:8000/es13/d/SREMS15H.htm#DPUNTO2>

Cálculo: <http://orgt.diba.cat/esp/i10embsou.asp>

Si te están embargando indebidamente: poner una queja en el INSS

Es importante distinguir inembargabilidad con cantidades líquidas en cuentas: los sueldos (etc.) al cabo del mes pierden el principio de inembargabilidad, como cantidad líquida en una cuenta corriente pueden ser requisados y no es recuperable. Dentro del mes se puede demostrar pero también es complicado.

Se recomienda por ello sacar la nómina (cualquier ingreso) el mismo día del cobro. El embargo se produce antes de recibirse (viene ya descontado).

Una estrategia factible es domiciliar en una cuenta de la que no se es titular, solo autorizado, aunque la recomendación general es "vivir sin bancos"

Leyes:

-> Ley2013-14mayo-medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social

->RD-09mar2012-medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos(CódigoBPracticas)

->RD-15Nov2013-medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios(Moratoria)

RD-16Nov2013-medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios

-Sentencia Tribunal Justicia UE, 14marzo2013

-RD Medidas Urgentes 6/2012

TRAS LA LEY 2013 MORATORIAS Y REESTRUCTURACIONES (CON DACIÓN)

MORATORIA (Suspensión lanzamiento) 2 AÑOS

Desde Ley 2013 (o moratoria anterior) // Momento procesal: desde adjudicación propiedad

Hasta: Moratoria anterior 16/7/2015 o 2 años desde que se solicite Ley 2013 // Momento procesal: hasta lanzamiento efectivo (segs.antes)

Debe ser vivienda habitual y debe ser adjudicado al acreedor o persona que actúe por su cuenta (si es una empresa derivada se puede demostrar a través del RegistroMercantil)

Se pide aunque no tengas aun los acreditantes (y aunque en el juzgado se de una fecha, se hace caso omiso ya que la ley no marca fechas)

Concepto Unidad Familiar: pareja inscrita o matrimonial e hijos independientemente de la edad que convivan en la vivienda.

REESTRUCTURACIONES/QUITAS/DACIÓN FINAL

(O el Código de Buenas Prácticas reformulado por ley 2013)

Aplicable desde: primeros impagos

Hasta: anuncio de subasta (quita se les incluye)

-Incluye a avalistas de su vivienda habitual-

Los deudores podrán solicitar y obtener reestructuración de las deudas hipotecarias a través de solicitud y acreditación documental de la situación.

Tres Fases imprescindibles

1-Reestructuración de deuda

- a) Carencia en amortización 5 años (se pasa al final o se prorratea)
- b) Ampliación de plazo amortización hasta 40 años (desde momento concesión préstamo)
- c) Reducción tipo interés euribor+0,25 durante periodo de carencia
- d) Reunificación de deudas

En las novaciones con cargo al CodBuPra no se carga cuota de actos jurídicos.

La entidad tiene un mes para contestar dando una alternativa (el deudor también podría presentar su plan junto con la solicitud).

2-Si el resultado de lo anterior establece una cuota superior al 50% de los ingresos de la unidad familiar, el deudor puede solicitar una quita

A la quita también pueden optar:

-Los que ya tienen anuncio de subasta o los que aún estando en el umbral de exclusión tienen cargas hipotecarias que impiden la dación

Las quitas son o del 25% o atendiendo a dos criterios más (ver ley).

La entidad tiene otro mes para contestar.

3-cuando ni 1 ni otro dan solución y sigue siendo superior al 50% los deudores podrán solicitar la dación en pago, siempre que cumplan las condiciones geográficas. En este caso deben esperar a que pase 1 año desde el momento que se hizo la primera solicitud.

Además en estos casos los deudores podrán permanecer 2 años con una renta asumible (3% del importe total de la deuda en el momento de la dación).

Esto último no es aplicable si ya hay fecha de subasta o hay cargas posteriores en la hipoteca

A los deudores se les incluye además en el Plan de Vivienda Social->Importante si ya hubo lanzamiento la solicitud de inclusión en ese plan debe presentarse en los 6 meses inmediatos posteriores a la fecha lanzamiento efectiva. Imp: hay que solicitarlo al banco tras el desahucio

También se contempla una ayuda de reducción del alquiler a 40% a quienes no superen 3 veces el IPREM

MORATORIA O REAL DECRETO 15 NOVIEMBRE 2012 (es válido igualmente para Ley 2013) –o el “Umbral de exclusión”

Se paraliza la última fase del proceso de desahucio (el desalojo) durante dos años para aquellos colectivos que reúnan todos estos requisitos-ambos casos, moratoria y Ley-

Col.2y3-También son válidas para los criterios de reestructuración de deudas que van a acabar en->dación, según la Ley2013

Se han de cumplir necesariamente los requisitos **DE** las 3 columnas.

QUIÉNES ENTRAN		
1er REQUISITO	“Y” 2º REQUISITO ó “supuestos de especial vulnerabilidad”	“Y” 3er REQUISITO ó “supuestos económicos”
<p>Moratorias:</p> <p>1)*Tener un Procedimiento Judicial o Extrajudicial de Ejecución Hipotecaria QUE finalice desde la fecha de publicación: 14-noviembre-2012 (la fecha de finalización ya no importa pq.actúa la moratoria de la Ley)</p> <p style="text-align: center; font-size: 2em;">Y</p> <p>2)*Exista en ese período Una adjudicación al acreedor (o a quién actúe en su cuenta) de la vivienda HABITUAL)</p> <p style="text-align: center; font-size: 2em;">Y</p> <p>3)*NO se haya producido la ejecución del Lanzamiento</p>	<p>->1/2 progenitores con 3 hijos o más -familia numerosa- (o con 2 en supuestos especiales,ver familia numerosa) [Acreditado]</p> <p style="text-align: center; font-size: 2em;">Ó</p> <p>->1 progenitor con, al menos, 2 hijos a cargo -monoparental+2hijos-</p> <p style="text-align: center; font-size: 2em;">Ó</p> <p>->Unidad familiar con, al menos, 1 hijo “Menor de 3 años” -hijo menor de 3 años-</p> <p style="text-align: center; font-size: 2em;">Ó</p> <p>->El deudor hipotecario se encuentre en desempleo Y haya agotado las prestaciones por desempleo</p> <p style="text-align: center; font-size: 2em;">Ó</p> <p>->En la unidad familiar haya una víctima de Violencia de Género (acreditada) Y la vivienda objeto del proceso sea Su domicilio habitual</p> <p style="text-align: center; font-size: 2em;">Ó</p> <p>->Unidad familiar con un miembro con discapacidad reconocida +33%, situación de dependencia o enfermedad que le impida (acreditadamente) y de forma temporal o permanente, realizar actividad laboral</p> <p style="text-align: center; font-size: 2em;">Ó</p> <p>->Unidad familiar con, al menos, 1 miembro (con relación con el titular de la hipoteca O su cónyuge de parentesco consanguíneo o de afinidad hasta 3er.grado) QUE sea dependiente, discapacitado o sufra una enfermedad grave que le incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral</p>	<p>➔ La suma de todos los ingresos familiares debe ser como máximo 3 veces el IPREM (4 en los 2 casos con fams.con dependencia, 5 en otros casos dependenciatotal/grave-ver Ley-)</p> <p style="text-align: center; font-size: 2em;">Y</p> <p>➔ “En los 4 años anteriores a la solicitud la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda” es decir el esfuerzo de la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por, al menos, 1,5</p> <p style="text-align: center; font-size: 2em;">Y</p> <p>➔ La cuota hipotecaria debe ser superior al 50% de los ingresos netos (cash, dinero quitadas ya las deducciones) que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar</p> <p style="text-align: center; font-size: 2em;">Y</p> <p>➔ Sea exclusivamente un crédito hipotecario Y concedido a propietarios de una Única vivienda Y para la adquisición de la misma</p>
QUIENES QUEDAN FUERA		
<p>->Los que lo tuvieran abierto con antelación. NO es retroactivo.</p> <p>->Los que ya tengan la fecha de lanzamiento</p> <p>->Los que, aun cumpliendo lo anterior, no se ha ADJUDICADO la subasta o, de hacerlo, NO ha sido a la entidad que concedió el préstamo</p> <p>->Si no hay subasta en el proceso (hay enajenación o convenio de ejecución)</p> <p>->Los que no empezaron proceso judicial</p>	<p><u>Por hijos:</u> ->Matrimonios/parejas de hecho con 2 hij@s o menos si tienen 3 o + años O ninguno sufra discapacidad (33%) O dependencia/enfermedad reconocida que le impida trabajar (siempre que no se den los otros supuestos)</p> <p style="text-align: center; font-size: 2em;">Y</p> <p>-Mujer/hombre con 1 hij@ (siempre que no se den los otros supuestos)</p> <p><u>Por desempleo</u> Los que perciben, ¿uno o todos de sus propietarios? alguna prestación (incluye prorrogas? Y ayudas?)</p> <p><u>Por violencia de género</u> Si no es su vivienda habitual</p>	<p>->Refinanciaciones, créditos no hipotecarios</p> <p>->Créditos que no figure el mismo propietario que el deudor del mismo</p>

Para la dación en el caso Ley 3ª Fase: documentación a acompañar a la solicitud de reestructuración.

La concurrencia de las circunstancias a que se refiere el apartado anterior se acreditará por el deudor ante la entidad acreedora mediante la presentación de los siguientes documentos:

- a) Certificados expedidos por el Servicio Público de Empleo competente acreditativos de la situación de desempleo de los miembros de la unidad familiar residentes en la vivienda. En caso de trabajador por cuenta propia sin rentas, se aportará el certificado expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria.
- b) Certificado de rentas expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria con relación al último ejercicio tributario.
- c) Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar.
- d) Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.
- e) Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.
- f) Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere.
- g) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situados en el umbral de exclusión según el modelo aprobado por la comisión constituida para el seguimiento del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas.

CRITERIO GEOGRÁFICO PARA REESTRUCTURACIONES Y QUITAS

el precio de adquisición

- a) para municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 250.000 euros para viviendas habitadas por una o dos personas, ampliándose dicho valor en 50.000 euros adicionales por cada persona a cargo, hasta un máximo de tres;
- b) para municipios de entre 500.001 y 1.000.000 de habitantes o los integrados en áreas metropolitanas de municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 225.000 euros para viviendas habitadas por una o dos personas, ampliándose dicho valor en 45.000 euros adicionales por cada persona a cargo, hasta un máximo de tres;
- c) para municipios de entre 100.001 y 500.000 habitantes: 187.500 euros para viviendas habitadas por una o dos personas, ampliándose dicho valor en 37.500 euros adicionales por cada persona a cargo, hasta un máximo de tres;
- d) para municipios de hasta 100.000 habitantes: 150.000 euros para viviendas habitadas por una o dos personas, ampliándose dicho valor en 30.000 euros adicionales por cada persona a cargo, hasta un máximo de tres.

PARA DACIONES (el original del CodBuPra)

- a) para municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 200.000 euros;
- b) para municipios de entre 500.001 y 1.000.000 de habitantes o los integrados en áreas metropolitanas de municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 180.000 euros;
- c) para municipios de entre 100.001 y 500.000 habitantes: 150.000 euros;
- d) para municipios de hasta 100.000 habitantes: 120.000 euros.

Se entenderán por personas a cargo, los descendientes y ascendientes y los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar que habitan en la misma vivienda y que dependan económicamente del deudor por percibir rentas inferiores al salario mínimo interprofesional.

CONSIDERACIONES APARTE

*El solicitante no paga NADA por el uso de la vivienda en ese tiempo, pero eso no quiere decir que SE paraliquen los INTERESES sobre la deuda contraída previamente. Y no hay forma de pararlo antes, hasta que no se encuentra en Fase de Ejecución NO se puede solicitar.

*“La suspensión de la ejecución del lanzamiento tampoco determina una suspensión de los efectos propios del incumplimiento de la obligación en la parte de la deuda que no haya sido extinguida con la adjudicación, de modo que **seguirán devengándose intereses de demora** (dentro de los límites impuestos por el RDL 6/2012).”*

*Caso Moratoria: NO es de 2 años independientemente de cuándo se solicite/conceda, ES de 2 años a partir del 16 de noviembre de 2012, es decir, si se pide/concede en enero de 2014 ya no se tendrá ni un año de moratoria.

*A pesar de la paralización del desahucio, el expediente sigue su curso judicial y si en el juicio el banco se adjudica la vivienda, este se puede quedar con la misma. Esto quiere decir, que se paraliza el desahucio de la gente, pero el banco no falla en su cometido y se queda con la vivienda.

*Todos deben tener claro, que las consecuencias del impago no han cambiado. Y que el banco, puede reclamar la vivienda y puede embargar los ingresos y otros bienes de los intervinientes. Puntualizar, que el banco nunca pierde y esto es solo una paralización temporal del desahucio y solo para unos pocos casos.

*El fondo social de viviendas es para familias que han sido YA desahuciadas (no están claros los criterios) salvo que sea proceso judicial sobre vivienda principal, sin alternativa y ya hecho ejecutado el levantamiento.

Familia numerosa, requisitos en Madrid:

<http://www.madrid.org/cs/Satellite?blobcol=urldata&blobheader=application%2Fpdf&blobheadername=Content-Disposition&blobheadervalue=filename%3DConcepto+de+familia+numerosa.pdf&blobkey=id&blobtable=MungoBlobs&blobwhere=1310910815617&ssbinary=true>

TITULO DE FAMILIA NUMEROSA

CONCEPTO DE FAMILIA NUMEROSA

Según la ley 40/2007, de 4 de diciembre, de medidas en materia de Seguridad Social, (BOE nº 291, de 5 de diciembre) se considera familia numerosa a la integrada por uno o dos ascendientes con tres o más hijos, sean o no comunes, o dos hijos si uno es discapacitado.

Se equiparán a las familias numerosas las constituidas por:

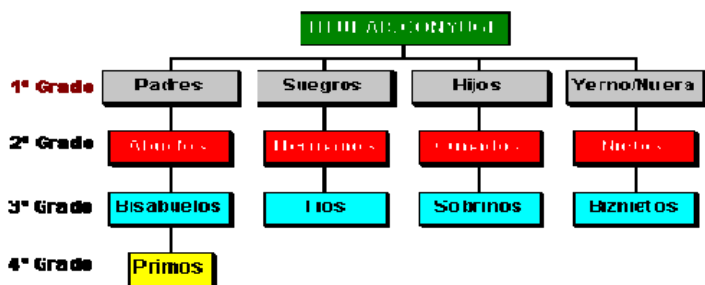
- Dos ascendientes, cuando ambos fueran discapacitados, o, al menos, uno de ellos tuviera un grado de discapacidad igual o superior al 65% con dos hijos, sean o no comunes.
- El padre o la madre separados o divorciados con tres o más hijos, sean o no comunes, aunque estén en distintas unidades familiares, siempre que se encuentren bajo su dependencia económica.
- Dos o más hermanos huérfanos en los supuestos recogidos en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas.
- El padre o la madre con dos hijos cuando haya fallecido el otro progenitor.

CATEGORIAS DE FAMILIA NUMEROSA

1. Las familias numerosas, por razón del número de hijos que reúnan las condiciones de los artículos 2 y 3 de esta Ley, se clasificarán en alguna de las siguientes categorías:
 - a) Especial: las de cinco o más hijos y las de cuatro hijos de los cuales al menos tres procedan de parto, adopción o acogimiento permanente o preadoptivo múltiples.
 - b) General: las restantes unidades familiares.
2. No obstante, las unidades familiares con cuatro hijos se clasificarán en la categoría especial cuando sus ingresos anuales de las mismas, divididos por el número de miembros que las componen, no superen en cómputo anual el 75 por 100 del salario mínimo interprofesional vigente, incluidas las pagas extraordinarias.
3. Cada hijo discapacitado o incapacitado para trabajar, en los términos definidos en el apartado 5 del artículo 2, computará como dos para determinar la categoría en que se clasifica la unidad familiar de la que forma parte.

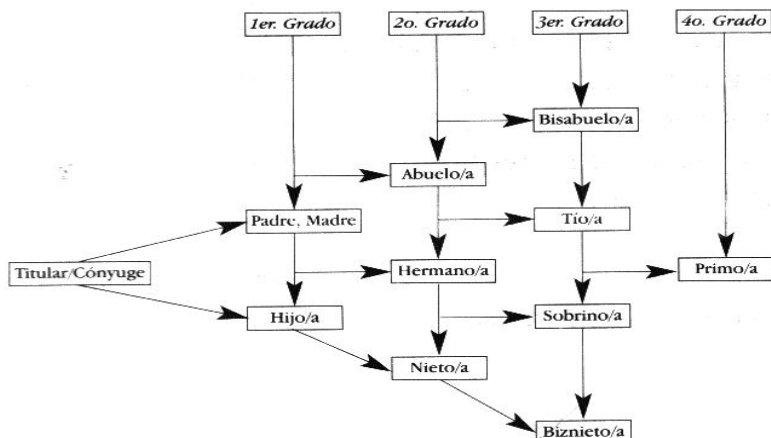
GRADOS DE PARENTESCO POR CONSANGUINIDAD Y AFINIDAD

GRADOS DE CONSANGUINIDAD Y AFINIDAD



A estos efectos, se considerarán familiares de primer grado del afectado, por consanguinidad en línea directa: padres e hijos; por afinidad en línea colateral: cónyuge. Se considerarán familiares de segundo grado, por consanguinidad: hermanos, abuelos y nietos; por afinidad: padres políticos y cónyuge de la hija o hijo.

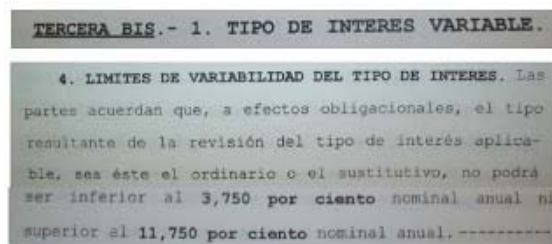
GRADOS DE CONSANGUINIDAD Y AFINIDAD



Los abogados de la PAH han hecho un listado con 18 cláusulas abusivas comunes en los contratos hipotecarios. En este documento repasamos esta lista, ordenando las cláusulas en el orden en que acostumbran a aparecer en las escrituras, y mostramos ejemplos de cómo están redactadas.

1. CLÁUSULA SUELO

"No obstante lo previsto en los apartados anteriores, se acuerda y pacta expresamente por ambas partes, que el tipo de interés nominal anual MÍNIMO aplicable en este [contrato](#) será del X,XX %"



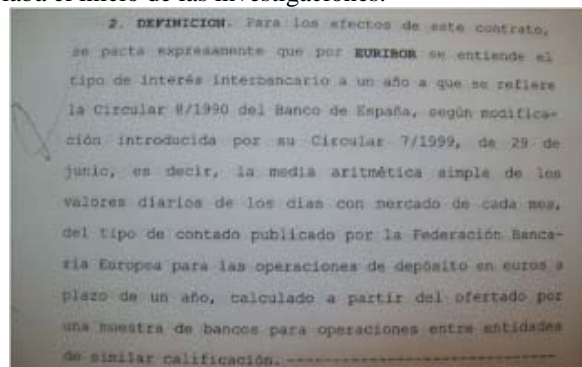
Enlace de interés relacionado: <http://stopdesahucios.15mcordoba.net/2013/09/21/si-tu-banco-te-ofrece-quitar-la-clausula-suelo-enterate-bien-de-la-letra-pequena/>

2. REDONDEO AL ALZA

"Si la suma del tipo de interés de referencia y el margen o diferencial no fuera múltiplo exacto de un octavo de punto porcentual, el tipo de interés resultante se redondeará al múltiplo más cercano de dicho octavo de punto porcentual"

3. MOTIVOS DE OPOSICIÓN POR LA DETERMINACIÓN Y MANIPULACIÓN DEL EURIBOR

Importantes irregularidades en la determinación del Euribor llevaron a la Comisión Europea a abrir un expediente para investigar las presuntas irresponsabilidades cometidas por las entidades bancarias en su confección, tal como en la correspondiente Memo 11/711 de 19 de octubre de 2.011, en la que la Comisión Europea anunciaba el inicio de las investigaciones.

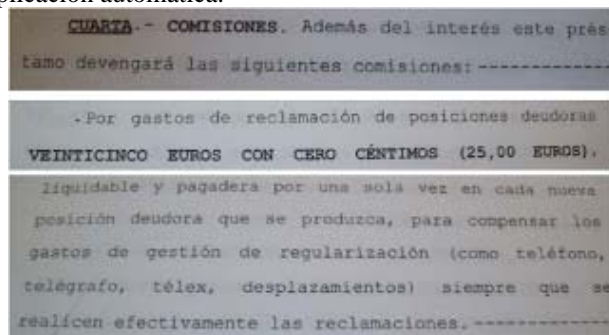


4. CUOTA FINAL

Cuota final de hasta el 30% del capital prestado, generando una falsa creencia al consumidor de que su cuota mensual es más baja de lo que realmente es, ya que en realidad se está aplazando con cada cuota hipotecaria un 20 o 30% del principal prestado, según el caso, porcentaje que genera intereses hasta el final, y que se paga en una última cuota al final de la vida de la hipoteca, y posiblemente de la vida del hipotecado, que con una edad muy avanzada, y seguramente con una capacidad económica menor debe afrontar una "súper cuota" si no quiere incumplir con el contrato de préstamo suscrito, y arriesgarse a que el [banco](#) inste un procedimiento de ejecución hipotecaria como el presente, después de haber estado cumpliendo puntualmente durante 20, 30 o 40 años, según el caso, con el pago de su hipoteca. Esta cláusula, al no haber sido debidamente informada al consumidor, debe considerarse abusiva, ya que si el prestatario hubiera sabido que la última cuota suponía un porcentaje tan alto del capital prestado, no hubiera suscrito este tipo de hipoteca.

5. COMISIONES POR RECLAMACIÓN DE POSICIONES DEUDORAS

(Entre 20 y 30 euros cada vez que se produce). Todo ello vulnera la normativa de disciplina que regula las relaciones entre entidades de crédito y sus clientes según lo previsto en la norma Tercera, apdo.3º de la Circular del [Banco](#) de España 8/1990 y el Número Quinto de la Orden Ministerial de 19 de diciembre sobre Tipos de interés y comisiones, normas de actuación, información clientes y publicidad. Cabe recordar que el Servicio de Reclamaciones del Banco de España reitera en su Memoria que las comisiones de este tipo no responden a servicio alguno prestado a los clientes, siendo abusiva su aplicación automática.



6. INTERESES DE DEMORA ABUSIVOS, E INCLUSO EN OCASIONES USURARIOS

El fin indemnizatorio del interés de demora comprende el resarcimiento por la falta de percepción del interés remuneratorio pactado. Por su cuantía la indemnización es desproporcionadamente alta en todos los casos en que resulte desequilibrada como penalización en comparación con el interés remuneratorio habitual. Es utilizable el Auto del Juzgado de Primera Instancia de Arrecife nº 4 en contrato de préstamo hipotecario siendo la entidad Banco Bilbao Vizcaya Argentaria ([BBVA](#)) con interés de demora del 19%, y el Juzgado entendió que tal condición resultaba usuraria (Ley Azcárate de 1908) anulando no solo la ejecución, sino también la hipoteca.

SEXTA.- INTERESES DE DEMORA. Las cantidades vencidas y no pagadas por amortizaciones, intereses, comisiones y gastos que con arreglo a este contrato deban satisfacer los PRESTATARIOS en fechas preestablecidas, devengarán, hasta su total reembolso un interés de demora al tipo que resulte de añadir 10,000 puntos porcentuales al tipo de interés, ordinario o sustitutivo, vigente en cada momento, a cuyo efecto el BANCO podrá libremente capitalizar los intereses, comisiones y gastos, de conformidad con lo establecido en el

7. VENCIMIENTO ANTICIPADO POR IMPAGO DE UNA SOLA CUOTA

"...no obstante el plazo pactado, se producirá su vencimiento anticipado, con facultad correlativa de la entidad financiera de exigir, con ejecución hipotecaria, cuanto se le deba por principal y accesorios, si la parte prestataria no paga puntual y exactamente conforme a lo pactado los intereses y las cuotas globales de amortización e intereses, o el impago parcial de una sola cuota"

En este sentido la S.T.S. de 16 de diciembre de 2.009: "sobre abusividad de vencimiento anticipado por impago de una sola cuota del préstamo hipotecario y efectos de la inscripción."

SEXTA BIS.- Aunque no haya finalizado el plazo de duración pactado, el BANCO, podrá exigir la devolución del capital, intereses y gastos, en los casos siguientes:-----
1.-Impago por los PRESTATARIOS de una cuota, comprensiva de capital e intereses, o de una amortización de capital, en su caso.-----

8. VENCIMIENTO ANTICIPADO POR INCENDIO

Vencimiento anticipado por parte del prestamista por incendio de finca, cuando en la estipulación le obliga al prestatario a suscribir un seguro precisamente de incendios.

4.-Incendio de la finca hipotecada.

9. ASUNCIÓN DE COSTAS

Hecho de establecer previamente que ante una reclamación judicial, las costas y gastos judiciales correrán a cargo del prestatario.

2. NO FINANCIERAS.-----
NOVENA.- DON [] sin perjuicio de su responsabilidad patrimonial universal, que establece el tipo máximo señalado en el citado apartado 5, hasta un máximo de VEINTE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS CON CATORCE CÉNTIMOS (20.895,14 EUROS) por costas procesales y hasta un máximo de CINCO MIL DOSCIENTOS

10. CUANTÍAS EXIGIDAS RESPECTO A LAS COSTAS JUDICIALES

En el despacho de ejecución del presente proceso se establece una cuantía de XX.XXX € en concepto de costas judiciales.

11. CESIÓN DE CRÉDITO

Renuncia a la cesión de derechos por parte del prestatario, y no así por parte del prestamista.

12. RENUNCIA AL FUERO PROPIO

DECIMONOVENA.- Las partes en esta escritura, expresamente a los Juzgados y Tribunales del lugar de otorgamiento de esta escritura, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, para cuantas acciones o reclamaciones pudieran derivarse de la interpretación, cumplimiento, resolución y ejecución del presente contrato, sin perjuicio de lo preceptuado por las leyes como fuero obligatorio.-----

13. ORDEN DE IMPUTACIÓN DE PAGOS

Se establece el siguiente orden en la imputación de pagos: Comisiones, intereses de demora, impuestos, gastos previstos del propio contrato, intereses ordinarios y amortizaciones vencidas, y que supone vulneración del régimen previsto en los artº 1172, 1173 y 1174 CC (La cláusula afecta al contenido esencial del contrato pues, en definitiva, mediante ella se determina la forma en que se asignarán los pagos que constituyen la principal obligación del deudor, pero no consta que se haya negociado entre las partes). Su trascendencia podría dar lugar incluso a la nulidad del contrato, pues no cabe duda que estableciendo un régimen de imputación en que se priorice la amortización del principal pendiente de pago, el devengo de intereses ordinarios y el cuadro general de amortización sería muy distinto, dando lugar a una reclamación dineraria con un importe igualmente distinto frente al deudor. Ya en la Ley 1/2013 de 14 de Mayo, se establece otro bien distinto orden.

14. LA PROHIBICIÓN DE ARRENDAR, ENAJENAR NI GRAVAR BIENES O ELEMENTOS INTEGRANTE DEL INMUEBLE HIPOTECADO SIN CONSENTIMIENTO DE LA ENTIDAD FINANCIERA

15. RENUNCIA AL EXAMEN DE LA ESCRITURA CON ANTERIORIDAD A LA FIRMA DEL CONTRATO

"La parte prestataria renuncia expresamente a su derecho a examinar el proyecto de la presente escritura de préstamo por lo que la misma se otorga en mi despacho".

Fuente: http://pahaltpenedes.blogspot.com.es/p/localiza-las-clausulas-abusivas-de-tu_9.html

Conceptos

Procurador: el procurador “nos representa”, hace de figura intermediaria entre el abogado y el juzgado –una especie de correo entre ambos que tiene autoridad para actuar en nuestro nombre-. Sin el el Juez puede negarse a recibir escritos nuestros. No tener procurador asignado implica que el Juzgado no nos enviará las resoluciones, a pesar de que los procesos sigan y pasen los plazos. Se entiende que basta con comunicación pública (ponerlo por ej. En tablones juzgados). Es muy habitual que en procesos hipotecarios los afectados No reciban nada.

Tasación: en las hipotecas la garantía es un bien, es por ello preceptivo que el bien esté tasado. Esa tasación la hace un tasador –gnralmente un arquitecto técnico- y va firmado por el directivo de la empresa tasadora. En la mayoría de los casos esa tasación se incluye cuando no en forma de informe anexo que se entrega –a veces también un certificado-, al menos en la escritura de la hipoteca en forma de cláusula “las partes tasan a efectos de tipo para la subasta la vivienda en tanto...”. Ese valor será el que será tenido luego obligatoriamente en cuenta en la subasta. Si no existe mucho cuidado con nuevas tasaciones.

Demanda de ejecución de hipoteca: Se notifica que el préstamo está resuelto, por eso se nos pide todo lo que nos prestaron, un monto total. Se puede “enervar” el procedimiento si pagamos (nos dan un plazo de 30 días vivienda habitual, primera vez que pasa). En ese caso solo habría que pagar impagos+intereses+mora+costas, pero ojo que muchas veces no incluyen en la minuta las costas judiciales-personas sin abogado de oficio-, se hace un esfuerzo enorme y luego te encuentras que estás en la misma situación de impago porque no contabas con ese gasto.

Lanzamiento: Despojo de una posesión o tenencia por fuerza judicial

Incidente de nulidad: lo que ha hecho el juez hasta ahora es nulo

Condonación: “renuncia a acciones futuras por resoluciones extrajudiciales planteadas en el propio juzgada” Párrafo que indica una condonación total. Es mejor conseguirla que se haga dentro del mismo proceso judicial ya que nos ahorramos tener que ir al notario –gastos notaría- y algunos efectos fiscales negativos. La condonación se puede pedir toda la vida, además de que siempre tendremos una copia de por vida.

Préstamo-crédito hipotecario: El préstamo es lo usual. El prestatario recibe capital –o principal- del préstamo por prestamistas. En un crédito el ‘acreditado’ va disponiendo de dinero facilitado por la acreedora a medida que lo vaya necesitando durante un tiempo y cantidad máx. estipulados previamente.

Garantía hipotecaria: Suele ser el propio bien hipotecado, la vivienda. La garantía puede limitar pero nunca prohibir la venta, alquiler o rehipoteca de la vivienda.

Responsabilidad universal del deudor: Si como consecuencia de un impago la garantía hipotecaria no salda la deuda, la entidad acreedora puede iniciar actuaciones sobre otros bienes del deudor (el deudor responde con todos los bienes presentes y futuros. Art.11 Cod.Penal hasta que la deuda esté satisfecha). Será de aplicación universal si en la escritura del Préstamo no figura: -Una limitación a la garantía (valor de la vivienda) -Dación en pago
Además aunque las deudas hipotecarias prescriben a los 20 años, basta una renovación de la acreedora de la reclamación de deuda (fax, carta, anuncio) y se renuevan esos 20 años por eso las llamamos “deudas perpetuas”

Aval solidario: La entidad puede ir indiferentemente contra el deudor o contra los bienes del avalista, antes incluso que los del hipotecado deudor. La deuda puede o no cargarse a ambos o solo al avalista

Novación: Renegociación del préstamo

Dación en pago parcial: En la escritura pone que la deuda queda parcialmente postergada a un pago futuro con otros bienes del deudor.

Hacer ‘comparencias’: Cuando el afectado no tiene abogado puede acudir a los juzgados y allí están obligados a redactar por escrito lo afirmado por él y darle copia. A veces puede sustituirse por un escrito de Expone-Solicita con el número del proceso/juzgado/nombre... Se pueden pedir también citas con el Secretario Judicial e incluso con el juez. Si en un plazo prudencial no la dan, reclamarla con una “nota de queja”. Si el funcionario se niega a dar una cita presentar una queja por escrito.

Unidad familiar:

Para las moratorias: es la compuesta por el deudor, su cónyuge -no separado legalmente- o pareja de hecho –inscrita- y los hijos que residan en la vivienda (incluye tuteladas, guardas y acogimiento familiar) independientemente de su edad

Para la Justicia Gratuita: es la compuesta por los cónyuges no separados legalmente (o el padre/madre en caso contrario) y los hijos menores, con excepción de los que se hubieran emancipado económicamente.

Para los criterios de embargabilidad: núcleo familiar es el cónyuge o pareja de hecho, los ascendientes y descendientes de primer grado que convivan con el ejecutado.

Grados de consanguinidad [y afinidad]: Del titular y de su cónyuge pareja de hecho inscrita:

-1er grado: padres, hijos [suegros, yernos-nueras]

-2º grado: abuelos, hermanos, nietos [cuñados, nietos del yerno-suegra]

Albacete, Ciudad Real y Cuenca, Sociedad Cooperativa de Crédito, (Globalcaja).	Caja Rural
Albal, Cooperativa Crédito Valenciana.	Caja Rural
Albalat dels Sorells, Cooperativa de Crèdit Valenciana.	Caixa Rural
Alcudia, Sociedad Cooperativa Valenciana de Crédito.	Caixa Rural
Algemesi, S. Coop. V. de Crèdit.	Caixa Rural
Alginet, Sociedad Cooperativa Crédito Valenciana.	Caja Rural
Almendrales, Sociedad Cooperativa de Crédito (Cajalmendrales).	Caja Rural
Altea, Cooperativa de Crèdit Valenciana.	Caixa Rural
Asturias, Sociedad Cooperativa de Crédito.	Caja Rural
Baena Ntra. Sra. de Guadalupe, Sociedad Cooperativa de Crédito Andaluza.	Caja Rural
Bankia, S.A.	
Bankinter, S.A.	
Bankoia, S.A.	
Barclays Bank, S.A.	
Benicarló, S. Coop. de Crèdit V.	Caixa Rural
Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	Banco
Caixa de Credit dels Enginyers-Caja de Crédito de los Ingenieros, S. Coop. de Crédito.	
Caixa Geral, S.A.	Banco
Caixa Popular-Caixa Rural, S. Coop. de Crédito V.	
CaixaBank, S.A.	
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Ontinyent.	
Caja de Arquitectos, S. Coop. de Crédito (Arquia).	
Caja de Crédito Cooperativo, Sociedad Cooperativa de Crédito (Novanca).	
Caja de Crédito de Petrel, Caja Rural, Cooperativa de Crédito Valenciana.	
Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito.	
Cajas Rurales Unidas, Sociedad Cooperativa de Crédito.	Caja Rural
Cajasierte, Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito.	
Cajasur Banco, S.A.	
Callosa D'en Sarrià, Cooperativa de Crédito Valenciana.	Caixa Rural
Caminos, S.A.	Banco
Canarias, Sociedad Cooperativa de Crédito.	Caja Rural
Cañete de las Torres, Ntra. Sra. del Campo, Sociedad Cooperativa Andaluza de Crédito.	Caja Rural
Casas Ibáñez, S. Coop. De Crédito de Castilla-La Mancha.	Caja Rural
Casinos, S. Coop. de Crédito V.	Caja Rural
Castilla-La Mancha, S.A.	
Castilla-La Mancha, Sociedad Cooperativa de Crédito.	Caja Rural
Catalunya Banc, S.A.	
Católico Agraria, S. Coop. de Crédito V.	Caja Rural
Central, Sociedad Cooperativa de Crédito.	Caja Rural
Cheste, Sociedad Cooperativa de Crédito.	Caja Rural
Colonya-Caixa D'estalvis de Pollença.	
Cooperativo Español, S.A.	Banco
Córdoba, Sociedad Cooperativa de Crédito.	Caja Rural
Coves de Vinromà, S. Coop. de Crèdit V.	Caixa Rural
Crédit Valencia, Caja Rural, Cooperativa de Crédito Valenciana.	
Espirito Santo, S.A., Sucursal en España.	
Etcheverría, S.A.	
Extremadura, Sociedad Cooperativa de Crédito.	Caja Rural
Galega, Sociedad Cooperativa de Crédito Limitada Gallega.	Caixa Rural
Gallego, S.A.	Banco
Gijón, Cooperativa de Crédito.	Caja Rural
Granada, Sociedad Cooperativa de Crédito.	Caja Rural
Grupo Cajatres, S.A.	
Guissona, Sociedad Cooperativa de Crédito.	Caja Rural
Ibercaja Banco, S.A.	
ING Direct NV, Sucursal en España.	
Junquera de Chilches, S. Coop. de Crédito V.	Caja Rural
Kutxabank, S.A.	
Liberbank, S.A.	
March, S.A.	Banca
Mare Nostrum, S.A.	Banco
Mediolanum, S.A.	
Mota del Cuervo, Soc. Coop. De Crédito de Castilla-La Mancha.	Caja Rural
Navarra, S. Coop. de Crédito.	Caja Rural
NCG Banco, S.A.	
Ntra. Sra. del Rosario, Sociedad Cooperativa Andaluza de Crédito.	Caja Rural
Nuestra Madre del Sol, S. Coop. Andaluza de Crédito.	Caja Rural
Nueva Caja Rural de Aragón, Sociedad Cooperativa de Crédito.	
Popular Banca Privada, S.A.	
Popular Español, S.A.	Banco
Popular Pastor, Sociedad Anónima.	Banco
Popular-E, S.A.	Banco
Publicredit, S.L.	
Regional San Agustín Fuente Álamo Murcia, Sociedad Cooperativa de Crédito.	Caja Rural
Sabadell, S.A.	Banco
Salamanca, Sociedad Cooperativa de Crédito.	Caja Rural
San Isidro de Vilafames, S. Coop. de Crédito V.	Caja Rural
San Jaime de Alquerías Niño Perdido, S. Coop. de Crédito V.	Caja Rural
San José de Almassora, S. Coop. de Crédito V.	Caja Rural
San José de Burriana, S. Coop. de Crédito V.	Caja Rural
San José de Nules, S. Coop. de Crédito V.	Caja Rural
San Roque de Almenara, S. Coop. de Crédito V.	Caja Rural
Sant Josep de Vilavella, S. Coop. de Crèdit V.	Caixa Rural
Santander, S.A.	Banco
Soria, Sociedad Cooperativa de Crédito.	Caja Rural
Sur, S. Coop. de Crédito.	Caja Rural
Targobank, S.A.	
Teruel, Sociedad Cooperativa de Crédito.	Caja Rural
Torrent, Cooperativa de Crèdit Valenciana.	Caixa Rural
Turís, Cooperativa de Crédito Valenciana.	Caixa Rural
Unicaja Banco, S.A.	
UNOE Bank, S.A.	
Utrera, Sociedad Cooperativa Andaluza de Crédito.	Caja Rural
Vall San Isidro, Sociedad Cooperativa de Crédito Valenciana.	Caixa Rural
Villamalea, S. Coop. de Crédito Agrario de Castilla-La Mancha.	Caja Rural
Villar, Coop. de Crédito V.	Caja Rural
Vinaròs, S. Coop. de Crèdit V.	Caixa Rural
Zamora, Cooperativa de Crédito.	Caja Rural