

Guía para los procesos de ejecución por impago

IMPORTANTE: Esta guía está elaborada a modo de orientación, por tanto es una información genérica y cada caso particular tiene sus matices, por ello, se aconseja acudir a la asamblea todos los miércoles para poder luchar por su caso de forma colectiva consiguiendo así agilizar, en la medida de lo posible el proceso y sobretodo conectar con la parte humana del colectivo y del problema de acceso a una vivienda digna y estable. Le invitamos a la asamblea para actuar de forma colectiva en un problema habitacional que salpica a toda la sociedad. El problema de la vivienda no es un problema individual, ni aislado, es un problema colectivo y por tanto nuestra mayor fuerza y éxitos se basan en la lucha colectiva gracias a la asistencia y apoyo de todos y todas durante estos 10 años que estamos en activo. Por ello, una vez más, invitamos a formar parte del colectivo a todas las personas afectadas y simpatizantes que quieran apoyarnos en nuestra lucha por el acceso a una vivienda digna para todas las personas.

Estructura del documento:

1. Procesos de ejecución hipotecaria, el proceso paso a paso.

- a) Dejamos de pagar
- b) Llevamos unos meses sin pagar
- c) Buro fax
- d) Tocho
- e) Subasta
- f) Desahucio

2. Recordatorios

- Información importante
- Lo que se debe ir haciendo ya
- Papeleo
- Solicitud dación en pago o condonación de la deuda
- Solicitud de nulidad de los procedimientos de ejecución hipotecaria

1. Proceso de ejecución hipotecaria, el proceso paso a paso.

La asistencia a la asamblea garantiza el asesoramiento completo de esta información y por tanto el posible éxito de una negociación con la entidad bancaria.

(Más abajo hay un esquema y la explicación más completa de todo el proceso paso a paso).

a) Dejamos de pagar

Cuando dejamos de pagar las cuotas de la hipoteca hay que tener muy claro que no se debe pagar absolutamente nada. Se debe dejar de pagar la totalidad de las cuotas. Desde la oficina bancaria lo más probable es que nos llamen y nos digan que paguemos aunque sea un poco (200-300€, etc.) pero pagar solo una parte de una cuota no nos salvará del inicio de la demanda, el proceso de impago la banca ya lo inicia.

Dejar de pagar es una decisión personal y no podemos decidirlo por nadie. Pero hay que hacer hincapié en que sabemos que en 3 meses no podremos seguir pagando, porque se te acaban los ingresos, o porque necesitas para comer, estos tres meses habrán sido perdidos.

De hecho esas medias cuotas que se paguen casi seguro que ni tan siquiera las encontraremos reflejadas en los ingresos que hemos hecho. A veces, sencillamente serán ingresos que desaparecen de nuestra cuenta.

Si se quiere intentar algún cambio de nombre se debería hacer antes de dejar de pagar, sino el juez puede considerarlo fraude y que no haya servido de nada.

Existe una información falsa que circula por internet sobre que alquilando el piso a 1 € conseguiremos que no nos puedan desahuciar. Hay que explicar que tal y como se cuenta es falso. Para que funcionase debería ser un contrato hecho antes de dejar de pagar, sería necesario que cada mes se haga el pago del alquiler, que el contrato no esté hecho entre familiares y el pago del alquiler debería ser una cantidad de mercado no simbólica.

Si no podemos pagar la cuota, es recomendable quedarse ese dinero para comer, gastos, etc. o para hacer un pequeño fondo pensando en un alquiler futuro. Es muy importante quitar cualquier ingreso de esa entidad bancaria, nóminas, pensiones, ayudas, etc. Se aconseja abrir otra cuenta en una entidad bancaria que no tenga nada que ver con la actual.

No pueden embargarnos nada hasta que pase todo el proceso. De hecho el proceso para embargarnos debe venir necesariamente después de la subasta y no es inmediato. Aun así lo que sí hacen es quitarnos cualquier dinero que tengamos en la cuenta. Si eso sucede con prestaciones sociales como la ayuda familiar o el Pirmi, que teóricamente son prestaciones que no se pueden embargar, se puede luchar por la devolución. Aunque son difíciles de conseguir en Sabadell lo hemos logrado en algunas ocasiones. Pero es esencial recordar que un dinero que esté en la cuenta del banco y que ellos se lo quedan no cuenta como embargo. Tenemos que ser nosotros/as mismos quien retire cualquier ingreso. Si estamos cobrando el paro o cualquier otro subsidio hay que ir al Inem rápidamente a hacer los trámites.

961€ es la cantidad no embargable derivado de deuda hipotecaria de la primera vivienda. Por cada persona a cargo, ascendientes o descendientes que vivan con la persona afectada se sumará a la cantidad inembargable 192,42€. Con una persona a cargo: 1153,42€, con dos: 1345,84€, etc.

Si la hipoteca está firmada por un matrimonio bajo régimen de separación de bienes (por defecto en Catalunya) la cantidad inembargable será así para cada uno de los miembros por separado. En caso de estar casados bajo régimen gananciales se podrá ir ante notario a hacer “capitulaciones” en las que ambos miembros del matrimonio acuerdan hacer el cambio.

Desde antes de dejar de pagar ya se puede empezar a luchar por la dación en pago, solicitándola, aunque lo más coherente sería que el banco nos hiciera caso y se hiciera la dación sin intereses de demora de por medio, esto es casi imposible. Muy a menudo sólo empiezan a hacernos algo de caso a partir de entrar en mora. Hasta que no se subaste nuestra vivienda podemos seguir pidiendo la dación, porque somos propietarios todavía. Nadie puede echarnos de casa hasta que después de la subasta recibamos la fecha de desahucio, ni embargarnos nóminas sin que el juez, una vez se determine la deuda tras la subasta, lo apruebe.

DESDE YA, y en cualquier otro punto del proceso es vital que vayamos a servicios sociales a explicar nuestro caso, e insistamos en nuestra situación (en el CAP - ambulatorio-). También hay que ir a Sabadell Habitatge, en c/industria n.10, para exponer nuestro caso al ayuntamiento. Eso cumple varias funciones, la primero, que puedan ayudarnos. La segunda, que le exponemos a la administración que tiene un problema muy gordo, porque no somos solo una petición, somos muchas.

b) Llevamos unos meses sin pagar

Cuando se deben 3 cuotas aproximadamente entraremos en lo que ellos denominan “mora”. Entonces quizás se intensificarán las llamadas y la presión por parte de la entidad bancaria. Entrar en “mora” es algo que a las oficinas no les gusta nada, son sus “malos números”.

El proceso de entrar en mora puede ser diferente para cada afectado según nuestra oficina. Pueden ser tres cuotas exactas o puede ser más. Mucha gente nos viene diciendo que han entrado en mora varias veces, que debían ya dos meses y han pagado la tercera para no entrar en mora y que la oficina les sigue manteniendo como clientes normales. En estos casos muy probablemente ya estarán entrando en mora sin saberlo y están jugando con ellos para que sigan pagando.

c) Recibimos un Buro fax (Carta del juzgado)

Dependiendo de la entidad bancaria cuando llevamos, 6, 8, 10 meses aprox. sin pagar recibimos un Buro fax donde nos reclaman el total de la deuda (capital + intereses) y nos dicen que lo paguemos en el plazo de 10 días aproximadamente. También nos dirán que al no pagar nos pondrán una demanda. Si hay avales ellos también lo pueden recibir.

Es muy importante recalcar que este papel es sólo una notificación. Si no lo recogemos el proceso seguirá igual. No hay que asustarse más de la cuenta, seguro que a estas alturas el

banco ya nos ha comunicado por su mensajería que nos denunciaría si no pagábamos o cartas solicitando que pagásemos todo lo pendiente.

d) Recibimos el famoso “TOCHO” (Demanda de ejecución hipotecaria)

Al mes de recibir el Buro fax recibiremos la demanda, lo denominamos “Tocho” ya que son un montón de hojas (demanda, autos, fotocopia de la escritura hipotecaria, etc.), donde el/la juez/a nos informa que tenemos que pagar el total de capital, intereses y costas judiciales en un plazo de 10-20 días.

Hay que tener claro que una demanda de ejecución hipotecaria NO es un “JUICIO”, y que tal y como está la ley nadie tenemos alternativas para defendernos.

No se trata de un juicio porque lo lleva todo el secretario judicial. Como cuando firmamos la hipoteca tuvimos la presencia de un/a notario/a, que teóricamente es una persona cualificada para dar Fe pública no es necesaria la presencia de un/a juez/a en el proceso, porque se da por supuesto que la función de notaría se habrá realizado correctamente. Sólo habrá algo parecido a un juicio si nuestro/a abogado/a presenta alegaciones al proceso dentro de los 10 días que nos indican que tenemos para hacer un recurso, en este caso, si se pide, puede haber vista con el/la juez/a.

Nos dan un plazo de unos pocos días para pedir asistencia jurídica gratuita (que es lo mismo que abogado de oficio) en los juzgados. La debemos pedir y también los avalistas pueden pedirla. En caso que la pidamos y nos la denieguen tenemos que alegar todo lo posible para conseguirla y si no la conseguimos hay que insistir en que nos den los motivos por escrito.

Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona

<https://www.icab.es/es/servicios-a-la-ciudadania/justicia-gratuita/index.html>

Primero hay que entender que si nos dan 10 días para alegaciones son diez días hábiles. Es decir, los sábados, domingos y festivos no cuentan porque el juzgado está cerrado. Estos días sirven para que nuestro/a abogado/a presente alegaciones. Es totalmente necesario que sea un/a abogado/a quien lo haga no podemos hacerlo nosotros/as solos/as.

Debemos siempre intentar tener abogado de oficio, ya que sino hacer recursos puede incrementar las costas del juicio. Si nos conceden justicia gratuita las costas que se incrementen por hacer recursos no se deben asumir. Los diez días para hacer alegaciones empiezan el mismo día que nos lo notifican y se detienen cuando vamos a que nos asignen un abogado de oficio y nos aceptan para ello. Si posteriormente nos notifican que no somos aptos, el mismo día de esa notificación, continúan contando los días, pero no empiezan de nuevo. Si fuimos a pedir justicia gratuita el día 2 del plazo que teníamos, aunque hayan pasado 15 días por medio, el día que nos notifican que no se nos concede justicia gratuita será el día 3 del plazo para presentar alegaciones. Igual en caso que la comunicación sea para decirnos que si tenemos derecho a justicia gratuita y nos asignen abogado/a. A ese/a abogado/a le quedarían 7 días para hacer las alegaciones. Por eso es muy importante que acudamos lo antes posible a pedir la justicia gratuita y no dejemos correr los días. Además, una vez nos asignen abogado/a de oficio deberemos darnos prisa e intentar contactar lo más rápido posible con

él/ella para que empiece el proceso de las alegaciones. Si se nos han pasado los días también podemos intentarlo, aunque es fácil que nos encontremos que los juzgados no lo acepten.

¿Qué puede alegar? Pueden presentar causas de oposición al proceso judicial. Entre estas causas se puede alegar que las cuantías descritas por la entidad no son las que se han pagado (por ejemplo, que hayamos pagado medias cuotas y no consten en ningún sitio), que la demanda se haga con el nombre anterior del banco - las fusiones pueden provocar despistes en este tema-, que exista una cláusula de suelo (no hace falta ni tan siquiera que sea abusiva, la mera existencia es abusiva), que los intereses sean abusivos (2,5 veces por encima del valor del dinero), incluso se puede alegar sin ninguna prueba y haciendo referencia al clima actual y la cantidad de decretos que el mismo gobierno está realizando en torno al tema, etc.

En esta causa de oposición se puede solicitar vista, para presentar más munición probatoria.

Es importante se alegue siempre que tengamos abogado/a de oficio (ya que no tendremos costas que asumir) si ninguna de las cuestiones anteriores se pueden probar porque podemos intentarlo bajo “el pacto internacional de derechos económicos sociales y culturales”. Frente a un proceso tan injusto como es el proceso de ejecución hipotecaria hay que usar todas las herramientas posibles a nuestro favor.

Con todo ello conseguimos, esencialmente, que el proceso se alargue, pero toda la jurisprudencia que existe a favor de los afectados ha sido gracias a abogados que sí se han atrevido a probarlo.

En la web del “Observatori DESC” podemos encontrar todas las sentencias favorables a los afectados.

d) bis Ejecución extrajudicial

La ejecución extrajudicial quiere decir que el banco prescinde del juzgado y va por la vía notarial. En la práctica esto quiere decir que el proceso va mucho más rápido. En muy pocos meses desde que nos notificaron la demanda puede estar subastándose nuestra vivienda. Para que el banco pueda recurrir a este sistema debe de constar como cláusula en nuestra hipoteca. Si no consta no podrán hacer uso de este recurso. Por otro lado, para poder seguir este procedimiento la notaría debe ponerse en contacto con nosotros/as para notificarlo. EN ESTE CASO es vital que nadie abra la puerta a un notificador de notaría, porque - y únicamente en este caso- la no notificación implica que no pueden seguir por esta vía. Recomendamos no aceptar en mano las notificaciones, así no computarán como entregadas.

También existe la posibilidad de que nosotros/as se lo pidamos al banco, que nos haga la ejecución por vía notarial. Existe un documento para solicitarlo en el que básicamente se deja claro que nuestro interés era pagar, pero no hemos podido y que por lo tanto queremos que nos subasten la casa lo más rápido posible y así que las costas no incrementen más y que si el proceso se dilata será por culpa del banco. Esto puede servirnos en caso de que el 60% del precio de nuestra hipoteca sea suficiente para saldar la deuda o como una herramienta más para reactivar negociaciones y medidas de presión.

e) Recibimos una notificación de ejecución de subasta

Dependiendo de la entidad bancaria y de la saturación del juzgado a partir de los 6 meses de haber recibido el “Tocho” (a veces puede ser hasta un año después o más) recibiremos una notificación con la fecha y hora de la subasta de nuestra vivienda. Nos subastarán la vivienda y al quedar desierta se la adjudicará la entidad bancaria por el 60% de la tasación (la cantidad que esté reflejada en la escritura del préstamo hipotecario en el caso de subasta). Un par de meses después nos llegará la notificación con la cantidad que nos ha quedado como deuda.

Hay que entender que el precio de tasación en caso de subasta no es lo mismo que si vino un tasador, en la mayoría de los casos no coincide. La tasación en caso de subasta debe constar en la hipoteca, o en un cuadro adjunto anexo. Ello quiere decir, que sea de cuanto fuese nuestra hipoteca hay una cantidad estipulada para la subasta. Conocerla puede ser una herramienta más para negociar con la entidad. Por ejemplo, si debemos 120.000€ pero nuestra tasación en caso de subasta es de 200.000€, sabemos que el 60% de 200.000€ es 120.000€ así que si no fuese por los intereses de demora, que hemos visto que son negociables e ignorables cuando perseguimos la dación, nos quedaríamos sin deuda.

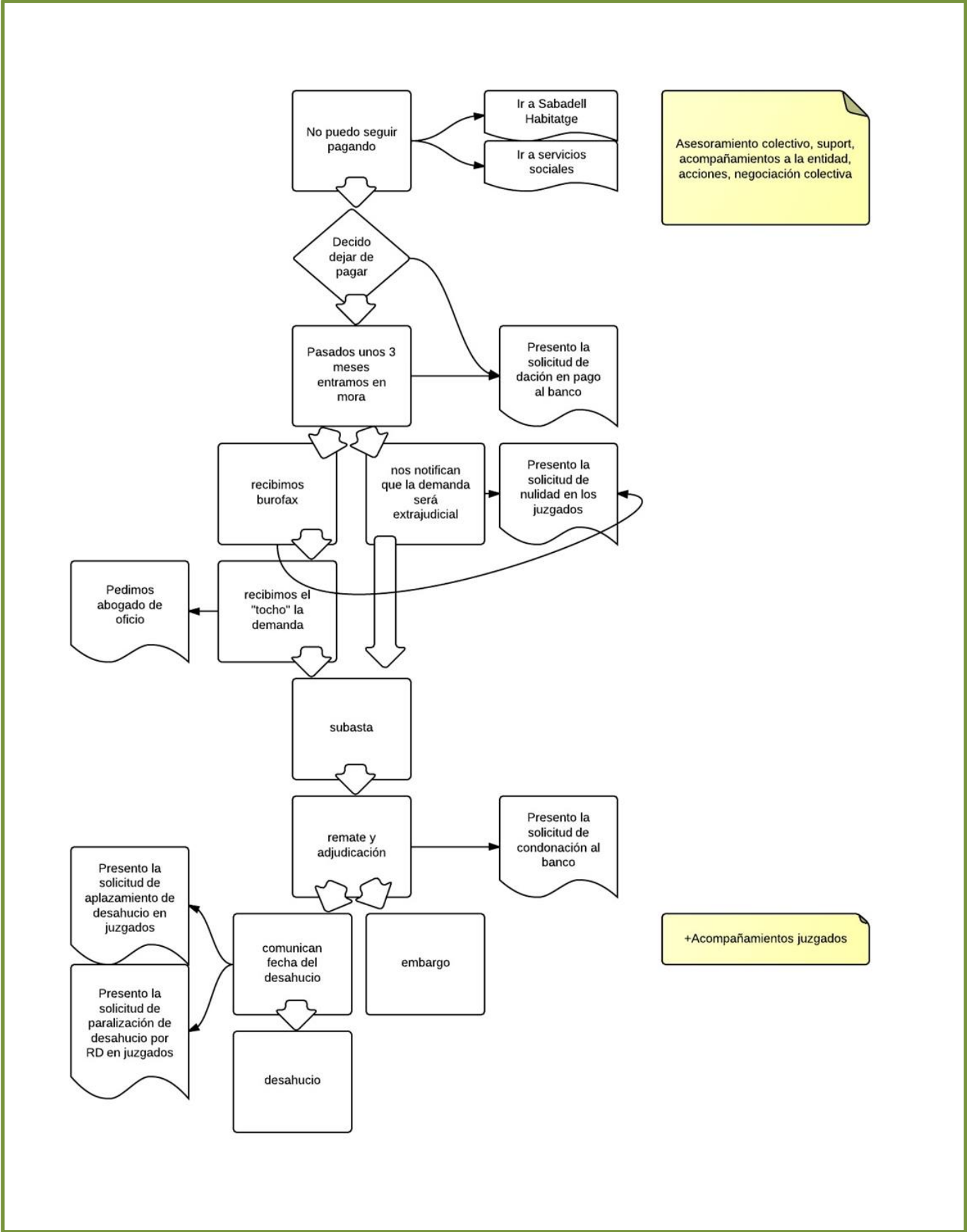
Por las mismas fechas que recibimos la notificación de subasta puede que recibamos cartas de agencias que supuestamente se encargan de paralizar las subastas por un “módico” precio. Son estafas, aunque consigamos el dinero que nos piden no van a hacer nada por nosotros, no van a poder detener el proceso. Es muy importante recalcar, en esta línea, que ninguna PAH requerirá dinero por ayudarnos JAMÁS. Si alguna lo hace no dudéis en comunicarlo en la asamblea.

En caso que no recibáis la notificación de subasta la subasta se producirá igualmente. De hecho, si recibís la carta de una de las empresas que comentábamos antes muy probablemente es que vuestros datos comunicando la subasta ya están públicos (en un pared del juzgado) y por lo tanto es que en el juzgado ya han asignado una fecha para la subasta. Ir o no a la subasta no va a cambiar nada.

Una vez se ejecuta la subasta pasará algo de tiempo, de un mes a tres - o más- recibiremos el decreto del/la secretario/a judicial y posteriormente las cantidades que se siguen debiendo a la entidad. La parte del decreto del secretario judicial también puede recurrirse por parte de nuestro abogado, por ejemplo alegando que si el banco concedió la hipoteca asumiendo el valor del 100% del precio de valor a subasta ahora no puede, por mucho acuerdo que haya, quedárselo por un porcentaje inferior (cuando luego lo podrá a la venta incluso por encima de ese 60%). Hay que tener en cuenta para esta posible alegación que el valor del bien subastado no es la hipoteca del afectado sino el piso, el cual tiene un único valor de subasta, que no es el 60% sino el 100%. Hasta la subasta el piso era vuestro, por mucho que se debiera al banco, ahora el piso es de la entidad y en la comunicación del remate el banco dirá si queda deuda y la cuantía. Además de lo que se debiese de hipoteca aparecerán otros conceptos, como intereses de demora y costas judiciales que la entidad reclama. A partir de este momento hay que luchar por la condonación de la deuda. El hecho de recibir este documento no implica que nos tengamos que ir de nuestro piso. Ya no somos propietarios de esa casa, pero seguimos siendo las personas que viven allí y NADIE puede venir a echarnos sin que lo ordene el juzgado.

Seguir viviendo en la casa nos da más fuerza contra el banco para conseguir la dación o la condonación.

Esquema del proceso



Asesoramiento colectivo, suport, acompanyaments a la entitat, accions, negociació col·lectiva

+Acompanyaments juzgados

f) Recibimos fecha de desahucio

Dependiendo también de la entidad bancaria y de la saturación del juzgado nos llegará la fecha y hora exacta donde la comitiva judicial vendrá a nuestra vivienda para hacer efectivo el desahucio.

Muy probablemente primero recibiremos una carta del juzgado en que nos darán 30 días para abandonar voluntariamente nuestra vivienda. (Puede llegar a nuestro nombre, o en caso de ocupación informando a "Ignorados ocupantes"), (Solicitar justicia gratuita si tenemos ingresos bajos). Esa carta no nos comunica el desahucio sino que nos pide que nos vayamos voluntariamente. Después de esa carta en unas semanas, si no tenemos abogado/a asignada que nos represente y haya presentado alegaciones, siempre pasados esos 30 días recibiremos otra notificación del juzgado comunicándonos el día y hora exactos en que vendrán a desahuciarlos. Una vez recibamos esta carta, inmediatamente, debemos ir al juzgado a solicitar un aplazamiento o notificarlo al/la abogado/a inmediatamente, o alegando que servicios sociales nos está buscando un sitio donde poder vivir pero que no va a tener tiempo para la fecha que nos dan, que necesitáis un tiempo más para poder cambiar la escolarización de vuestros hijos/as (en el caso de tenerlos y a vuestro cargo), porque estáis buscando donde vivir y no encontráis nada todavía, etc. Se debe mirar también si la familia entra dentro de las condiciones de moratoria que se estableció en noviembre del 2012 por el gobierno, en caso que sí, se debe contactar con el juzgado haciendo petición de que suspendan el desahucio. Debe quedar claro que la deuda con el banco no se paraliza y el banco puede intentar cobrársela igualmente.

El artículo 704 de la LEC dice que el desahucio se puede aplazar una primera vez alegado que la persona afectada está buscando soluciones al problema <http://bit.ly/RQWKoP> o

<http://noticias.juridicas.com/articulos/60-Derecho%20Procesal%20Civil/200310-6551025810342671.html>

En caso de no conseguir el aplazamiento por vía judicial con la ayuda de la PAH intensificaremos las acciones y pararemos el desahucio con la ayuda colectiva de la presión social. Habitualmente el primer intento se paraliza sin problemas porque el secretario judicial viene sin policía, aunque sea el segundo o tercero o quinto si somos muchas y podemos seguir parando el desahucio convocado. Aunque es muy importante que los/las afectados/as estén viniendo a las asambleas y todos/as estemos bien comunicados para coordinarnos bien y que no se nos escape ninguna fecha y no solapemos otras acciones en esa misma hora.

En ese sentido es muy importante recordar aquí que la PAH no es una asociación para parar desahucios a la carta. Debe haber una implicación constante por parte de todos/as, se llegue en la parte del proceso que se llegue.

Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (Buenas Prácticas).

Es un decreto que hizo el gobierno conocido como “Código de Buenas Prácticas” en el que en cierta manera se quiso poner normas a la dación en pago para aquellas personas que se encuentren bajo unos determinados criterios. Si la entidad nos dice que como no entramos dentro de estos criterios no nos concede la dación debemos seguir insistiendo. Hasta ahora la dación no estaba reflejada en ningún sitio y la conseguíamos, y vamos a seguir presionando para conseguirla.

Muestra de que se puede seguir presionando más allá de este decreto es que entidades como CX han ampliado los requisitos de este decreto para tener una “normativa interna” referente a daciones en pago.

Se refleja;

* Que todos los miembros de la unidad familiar (cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los/as hijos/as con independencia de su edad que residan en la vivienda) carezcan de rentas derivadas del trabajo o actividades económicas (esto incluye el paro pero no las ayudas familiares).

* Que la cuota hipotecaria resulte superior al 60% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

* Que éstos carezcan de cualesquiera otros bienes suficientes para hacer frente al pago de la deuda, sea cual sea la forma.

* Que si existen avales deben cumplir también todos los puntos anteriores.

* Que el precio de adquisición de la vivienda, en Sabadell, sea 150.000€ o menos.

Suspensión de desahucios y de lanzamientos, y compensación a los arrendadores

¿Me pueden desahuciar durante el Estado de Alarma? NO.

Con el objetivo de que nadie quede fuera, el Gobierno ha regulado determinadas protecciones a aquellos colectivos que por su vulnerabilidad puedan ser objeto de desahucio.

Se suspenden los desahucios hasta la finalización del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2.

Esta información recogida en la página oficial, refleja la teoría, pero a la práctica somos testigos de asistir a desahucios cada semana que conseguimos parar casi en su totalidad. Los procesos judiciales siguen su curso y los desahucios siguen siendo notificados pese al estado de alarma y además sin ofrecer una alternativa habitacional para las personas afectadas. Por eso no nos cansamos de repetir que tenemos que ser muchas y ejercer la presión social a pie de calle, en la puerta del afectado/a para evitar que se quede en la calle.

¿A quiénes no se les puede desahuciar?

A quienes paguen un alquiler / una renta y se encuentren desempleados debido a la crisis del Covid-19, a quienes haya sufrido un ERTE, a quienes hayan visto reducida su jornada por



cuidado de niños o personas mayores y a quienes se vean afectados por otras circunstancias que supongan una pérdida sustancial de ingresos.

<https://www.msrebs.gob.es/ssi/covid19/desahucios/home.htm>

Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes.

https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2020-16824

Todos deben cumplir estos 4 requisitos:

- * Conjunto miembros unidad familiar no supere 19.164€ euros brutos anuales
- * La casa que vayan a ser desahuciados debe ser la única vivienda en propiedad.
- * La cuota hipotecaria debe ser superior al 50% de los ingresos.
- * Debe haberse producido una alteración significativa de las circunstancias económicas, lo que el decreto cuantifica en esa carga hipotecaria (porcentaje sobre el total de ingresos) se haya multiplicado, al menos, por 1.5 en los últimos 4 años.

Y además MÍNIMO UNO de éstos:

- a) Familia monoparental con dos o más hijos menores a cargo
- b) Familia numerosa según legislación actual. (3 hijos menores) hay varias excepciones
- c) Unidad familiar con un menor de menos de 3 años.
- d) Unidad familiar con alguno de sus miembros con una discapacidad +33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite para trabajar de forma permanente.
- e) Unidad familiar donde el deudor hipotecado se encuentre en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones por desempleo. (las ayudas familiares o Prepara't no cuentan)
- f) Unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge, por vínculo de parentesco de hasta tercer grado (hasta bisabuelos, bisnietos, sobrinos, tíos) y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.
- g) Unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género, conforme a la legislación vigente, en el caso de que la vivienda que van a desahuciar sea la vivienda habitual.

Todo se tiene que acreditar: rentas de 4 últimos años, 3 últimas nóminas, certificados INEM, certificados seguridad social, Padrón, certificado de cualquier ingreso, ayuda, Pirmi, libro familia, certificado minusvalía, etc

2. Información importante

La persona que pide ayuda a la PAH, debe venir a las asambleas siempre que se pueda, no sólo cuando se tenga novedades de su caso o tenga dudas. LA PAH no es una consultoría gratuita.

Asesoramos entre todos y todas de forma gratuita y empática. En caso de no poder acudir presencialmente puede facilitarnos una dirección de correo electrónico para poder hacerle llegar las actas de las asambleas y poder estar al día de las novedades de los/las compañeros/as y acudir a las acciones o desahucios en los que se necesita apoyo.

Las asambleas son todos los miércoles a las 18:00h en c/Ramón Albó, nº 1.

La persona afectada es siempre la responsable de llevar su propio caso, la asamblea le da asesoramiento, apoyo y la ayuda en todo lo posible, pero la afectada no puede dar por sentado que la asamblea lo resolverá todo si la persona no se implica y es quien sigue los pasos que se les asesora.

- Lo que se debe ir haciendo ya la persona afectada si tiene problemas de impago

- Tener localizada toda la documentación y sino ir a exigirla al banco.
- Sacar todos los ingresos del banco.
- Que sea cual sea su historia previa debe ir o volver a ir Servicios sociales e informar de su situación para que tengan un registro y también sea ayudada.
- Acudir a Sabadell Habitatge. c/ Industria, nº10

Recordar a la gente que pueden decir en todas partes que forman parte de la PAHCa, en algunos casos eso ayudará porque saben que si no les hacen caso habrá acciones detrás. Tanto en servicios sociales, Sabadell Habitatge y en especial en la entidad bancaria.

- Papeleo

- Si se quiere la dación o la condonación de la deuda se debe ir a la web y bajar la hoja de **solicitud de dación en pago**. Ir con la solicitud al banco, dos copias, y quedarse una firmada. Si el banco no la quiere sellar insistir, hay que ser valiente y constante e intentarlo primero solos/as. La asamblea ayudará en todo lo posible, pero no tenemos suficientes recursos para acompañar siempre a todo el mundo a hacer las primeras gestiones.

- Solicitud de dación en pago o condonación de la deuda

¿Qué necesitareis para rellenar el documento de solicitud de dación en pago/condonación?

- Nombre y apellidos. Idealmente de todos los firmantes de la hipoteca.
- DNI o NIE.
- Dirección vivienda hipotecada y la dirección de contacto.
- Nombre entidad bancaria.
- Precio total de la hipoteca y de la tasación en caso de subasta (si no tenéis los papeles de la hipoteca esto se puede encontrar en la documentación que os llega con el tocho).

¿Dónde encontrar los documentos de solicitud?

En la web de la plataforma <http://www.afectatscrisisabadell.cat/> encontraréis, en la parte superior derecha, una noticia de “Sol·licitud de Dació”, allí podréis descargaros un documento si se trata de una dación antes de demanda (no os ha llegado el tocho), o después de demanda (ya os ha llegado el tocho) o de Condonación (ya se ha subastado el piso). En caso que no lo encontréis podéis teclear estos enlaces:

- <http://www.afectatscrisisabadell.cat/2011/02/document-de-dacio-en-pagament-per-la-persona-afectada/dacion-antes-de-demanada/> o en: <http://bit.ly/13TChpW>
- <http://www.afectatscrisisabadell.cat/2011/02/document-de-dacio-en-pagament-per-la-persona-afectada/dacion-despues-de-demanda/> o en: <http://bit.ly/XfaWJD>
- <http://www.afectatscrisisabadell.cat/2011/02/document-de-dacio-en-pagament-per-la-persona-afectada/condonacion/> o en: <http://bit.ly/XQABdj>

En el caso de no disponer de acceso a internet avisad a la persona que os recoge las fichas.

En caso que os sea imposible encontrar todos los datos necesarios para rellenar la dación traed la documentación la semana siguiente y alguien de casos mirará de rellenarla de una semana para otra. Pero por favor, intentadlo primero.

Otras cuestiones relativas a la dación en pago: Pueden resultar un problema para concedernos la dación en pago otras deudas que tengamos, esencialmente aquellas que hayan derivado a nota de embargo sobre la vivienda.

Si estas deudas son por ejemplo de impuestos municipales podemos ir a hablar con tributos para negociar esta deuda, nos la pongan a plazos y así quiten la nota sobre la vivienda. En otros casos puede que la propia entidad asuma la deuda.

Que haya avaladores/as dificulta el proceso, porque el banco tiene más garantías, pero no es imposible (se han conseguido muchas).

El banco sólo va a aceptar un piso en dación en pago sin inquilinos. A no ser que nos acepte el alquiler social, pero para nosotros/as mismos/as.

Ir al juzgado a solicitar la nulidad del procedimiento de ejecución hipotecaria. También lo tienen explicado en una hoja. Insistir en que cada persona se lo descargue de internet. Si no se les pueden pedir una copia el día siguiente que vengan y que ellos se hagan las fotocopias. Debe ser una, más copia, por cada una de las personas que consten en el proceso, los avales también pueden hacerlo.

- **Solicitud de nulidad de los procedimientos de ejecución hipotecaria**

Ante la emergencia social causada por las ejecuciones hipotecarias masivas y ante el [varapalo que el Tribunal de Justicia de la Unión Europea](#) ha dado a la ley española, el equipo jurídico de la PAH ha preparado un escrito para que todas las personas afectadas que tienen los procedimientos de ejecución hipotecaria en marcha los presenten en su Juzgado. Ya se ha hecho en acciones colectivas, pero también se puede presentar individualmente.



El escrito se basa en la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea que declara que **el procedimiento español de ejecución hipotecaria es ilegal**. Por ello se solicita a los juzgados que declaren la **nulidad de los procedimientos de ejecución hipotecaria** que se están tramitando en estos momentos por ser ilegales, por basarse en una ley contraria al derecho comunitario, y por tanto ilegal.

Debe finalizar la violación sistemática del derecho humano a una vivienda digna y adecuada, promovido por un procedimiento basado en la indefensión de las personas afectadas, que provoca desalojos forzosos sin alternativa habitacional, y más en plena pandemia y que genera una condena perpetua al pago de la deuda hipotecaria.

Solicitamos que se anulen todos los procedimientos que se están tramitando, y que en cualquier caso, **se suspendan todos los procedimientos para que no se realice ninguna actuación más en los Juzgados en base a una normativa ilegal**. Debe esperarse en todo caso a que se reforme esta normativa ilegal.

Deberemos rellenar el escrito que podemos encontrar en:

<http://www.afectatscrisisabadell.cat/wp-content/uploads/2013/03/Escrito-procedimientos-en-tr%C3%A1mite-1-def.pdf> o en este otro enlace: <http://bit.ly/10tHwYe> (o pedir una copia) y presentarlo en el juzgado.

Las asambleas son todos los miércoles a las 18:00h en c/Ramón Albó, nº 1.

OS ESPERAMOS