

NO PUC PAGAR UNA HIPOTECA

Incórrer en impagaments no és delictes, però sí pot implicar responsabilitats civils que poden acabar en la interposició de demandes judicials. Si una persona no compleix amb els seus pagaments, el creditor (l'entitat bancària) pot anar més enllà d'una simple reclamació de la quantitat deguda i interposar una demanda que obriria la via judicial i que podria acabar en un embargament de béns, iniciant un procés judicial denominat Execució Hipotecària.

L'Execució hipotecària és un procediment judicial que l'entitat Bancària, davant l'impagament de diverses quotes hipotecàries, procedeix a reclamar, no ja les mensualitats endarrerides sinó la suma total de la hipoteca a un interès que ronda el 20% i el 25%. Aquest procediment acaba (si no es paga el deute principal, interessos i costes, de manera voluntària) amb l'embargament de l'immoble i la seva subhasta.

L'embargament és una figura legal consistent en l'apropiació dels béns d'una persona, per resolució judicial, per aconseguir el compliment forçós d'una obligació quan aquesta no s'hagi complert voluntàriament. Tractant-se de béns immobles, l'embargament es duu a efecte per mitjà d'una inscripció, que el jutjat ordena es realitzi en el registre de la Propietat.

En el cas d'una execució hipotecària el que es pretén amb l'embargament del pis és vendre'l i poder així l'entitat bancària cobrar-ne el total de la hipoteca que reclama, és per això que després d'annotar l'embargament d'un habitatge en el Registre de la Propietat, l'entitat bancària executant sol·licitarà al Jutge que procedeixi a la subhasta de l'immoble.

Si la venda de l'immoble no arriba al total del deute, després de la venda de l'immoble es recorre a l'embargament d'altres béns fins a cobrar-ne el total del reclamat. Les costes judicials, és a dir la despesa del plet, van a càrrec del deutor o executat.

A més, no saldar els deutes també pot dificultar que la persona accedeixi a crèdits en el futur, ja que alhora que s'inicia el procés d'execució hipotecària, l'entitat bancària pot incloure't en una llista de Morosos.



Així, a l'hora d'analitzar la gravetat del nostre impagament i buscar possible solucions és convenient distingir entre dos moments:

A) Quan detectem que no podem pagar la quota mensual de la hipoteca:

Davant aquesta situació resulta aconsellable negociar amb el banc una ampliació del termini de devolució o una rebaixa del tipus d'interès amb la finalitat d'evitar que es cobri el deute amb la venda de l'habitatge

Així tractarem d'aconseguir pagar una quota més petita d'hipoteca mitjançant el **refinançament hipotecaria**.

El refinançament hipotecaria és la negociació de les condicions de la nostra hipoteca, bé mitjançant la novació (amb la mateixa entitat) o mitjançant una subrogació (duent-se la hipoteca a altra entitat). Hi ha algunes regles a seguir per al refinançament. Al conèixer-les, podrem fer-nos una idea de si té sentit plantejar-ne una estratègia així en el nostre cas particular.

1) Baixar la taxa d'interès: Si les taxes d'interès en les quals es basa la hipoteca (EURIBOR, CECA, etc) pugen molt, pot ser interessant plantejar-ne el refinançament. A llarg termini, aconseguir una taxa d'interès menor redundarà que vostè estalviarà una important quantitat de diners en interessos, i en la majoria dels casos baixarà també la quota mensual. Atès que aquestes operacions poden tenir despeses derivades de la subrogació o novació, i que a més és possible que durant el primer any de la nova hipoteca, les condicions siguin lleugerament més dures, els experts recomanen que perquè l'operació sigui interessant per al client, aquest ha d'aconseguir baixar la taxa d'interès almenys un 1%.

2) Planes a curt termini: Si es fan plans amb objectius a curt termini, com per exemple canviar de residència o vendre el seu habitatge habitual, el refinançament de la hipoteca no és la millor idea. Tingui en compte que aquesta operació implica costos, bé per les comissions de novació o subrogació, comissió d'obertura del nou préstec, etc. Aquestes despeses poden arribar fins al 2% del total del préstec.

3) Escurçar la durada total del préstec: Altra manera d'estalviar diners a llarg termini és fer un refinançament del préstec hipotecari amb l'objectiu de reduir la durada del mateix. Pagaràs menys pels teus interessos, atès que el termini temporal sobre el qual es calculen serà menor. Probablement tindrà unes quotes mensuals més altes, però l'estalvi pot ser molt interessant. Considera l'opció de fer pagaments addicionals al teu préstec hipotecari.

4) Aconseguir diners extres: Si necessites més diners en efectiu cada mes, el refinançament de la hipoteca pot ajudar-li. És lògic pensar que si vostè aconsegueix reduir la taxa d'interès tindrà quotes mensuals més baixes, per tant tindrà vostè més diners en efectiu al final de cada mes.



5) Consolidar deutes: Si tens deutes derivades d'altres préstecs i l'import total de totes les quotes li suposa un aclapament important, pot ser bona idea usar la hipoteca per a agrupar tots els préstecs. Algunes hipoteques són "obertes", és a dir, permeten que al llarg de la vida del préstec, pots tornar a disposar de part del capital que ja ha retornat. En cas que la seva hipoteca no sigui així, potser la entitat pugui et proposi una novació a tal fi. En tot cas, has d'anar amb compte ja que aquesta operació té uns costos a llarg termini que en la majoria dels casos fan que acabis pagant importants quantitats en interessos. És cert que normalment es baixa la taxa d'interès i la quota mensual, però a l'allargar la vida del préstec s'estan pagant més interessos a llarg termini.

Entendre quan té sentit refinanciar el seu habitatge és molt important a l'hora de gestionar el patrimoni. Has de pensar quins són els teus objectius, aclarir les teves idees i fer cas al sentit comú i a la prudència quan estiguis valorant la possibilitat de fer un refinançament de la teva hipoteca.

B) Quan, ja s'ha iniciat l'execució hipotecària i ens trobem davant un embargament:

La legislació contempla un procés Judicial al qual poden acollir-se tots els particulars i empreses que no tinguin liquiditat suficient per a pagar el crèdit hipotecari. Es tracta del Concurs de Creditors. Per exemple, si una persona no té recursos que li permetin rehabilitar la seva hipoteca i està a l'espera que el banc subhasti el seu habitatge pot declarar-se en concurs, iniciar un procediment judicial i parar així totes les accions empreses pels creditors per a cobrar els deutes.

Per a obrir un concurs, la persona ha de fer un llistat d'aquells béns amb els quals podria utilitzar per pagar als seus creditors. També haurà de detallar tots els seus creditors, els deutes que té i la data de venciment de cadascuna. Una vegada recaptada aquesta informació haurà de presentar-la en el jutjat del mercantil corresponent.

El parèntesi que permet el Concurs de Creditors està pensat perquè una persona arribi a un acord amb els seus creditors sobre un ajornament o una reducció del deute. En tot cas, la legislació no permet reduccions superiors al 50% dels crèdits i esperes que excedeixin el termini de cinc anys. "Si no s'arriba a un acord, es procedirà a la liquidació del patrimoni del deutor.

El principal inconvenient del Concurs de creditors és el seu cost. Cal pagar a un advocat, un procurador i a un o diversos interventors depenent del volum del deute. A això cal sumar el cost de publicar en el BOE i en premsa la declaració del concurs. En total, no menys de 15.000 euros.

