

Una demanda al banco por cláusulas abusivas puede paralizar el desalojo

## Los cinco pasos legales a seguir para evitar el desahucio

La asociación de consumidores Ceaccu ofrece una estrategia legal para paralizar los desahucios de aquellas familias que no estén amparadas por el código de buenas prácticas ni por el decreto de paralización de los desalojos aprobado por el Gobierno. Estos son los cinco pasos a seguir para evitar o aplazar el embargo, una hoja de ruta que puede culminar con una demanda a la entidad financiera para ganar tiempo.



Protesta contra los desahucios

### Juande Portillo - Madrid - 23/11/2012

El decreto ley aprobado por el Gobierno para frenar los desahucios concederá dos años de respiro para determinados colectivos, familias vulnerables con rentas bajas, pero no protege al grueso de los potenciales afectados. He aquí una guía práctica, basada en las distintas alternativas que vienen ofreciendo la banca, el Gobierno o las asociaciones de abogados y consumidores, sobre los pasos a seguir para eludir o retrasar el desahucio hipotecario.

**1 Negociación con el banco.** El primer paso a dar es siempre tratar el problema con la entidad que ha concedido la hipoteca. La comunicación debe ser fluida e iniciarse en cuanto hay problemas para afrontar uno o dos pagos de la cuota puesto que los problemas suelen ir incrementándose con el tiempo. Todas las entidades han puesto en marcha planes de renegociación que incluyen aplazamientos, modificación de las condiciones o conversión del contrato en alquileres sociales.

**2 Código de buenas prácticas.** Existen determinados colectivos a los que las entidades firmantes del código de buenas prácticas para la banca, prácticamente todas, están obligadas a flexibilizarles la deuda hipotecaria. Son aquellas familias con todos sus miembros en el paro, para las que el pago de las cuotas hipotecarias supere el 60% del conjunto de sus ingresos -aunque sean prestaciones por desempleo- y en los que la hipoteca este concedida sobre su única residencia, no superando ésta los 120.000 euros en pequeñas poblaciones o los 200.000 en grandes ciudades. Si se forma de este grupo hay que acreditarlo ante la entidad, quién en el plazo de un mes deberá presentar un plan de refinanciación que incluye un periodo de carencia de cuatro años sobre el pago del capital y un límite de euríbor más 0,25 en los intereses. Si aun así no es posible hacer frente a la deuda, la entidad

podrá ofrecer una quita y, en última instancia, saldar la deuda con la entrega de la vivienda (dación en pago) y permitir que la familia siga residiendo en ella bajo un alquiler social durante dos años.

**3 Decreto antidesahucios.** Para quienes queden fuera del umbral de protección del código de buenas prácticas se ha introducido el paraguas del decreto antidesahucios que paraliza durante 24 meses el desalojo de familias numerosas, monoparentales con hijos, parados sin prestación o discapacitados siempre que cobren menos de 19.200 euros anuales y cuya cuota hipotecaria suponga el 50%\_de sus ingresos.

**4 Demanda a la entidad.** Para el resto de afectados que no estén protegidos, la asociación de consumidores Ceaccu ha ideado una estrategia legal que permite aplazar el desahucio entre tres y 10 años. Se trata de "darle la vuelta a la tortilla" y que "el afectado que era la víctima del banco, pase a ser su verdugo tomando la iniciativa judicial", resume el responsable del departamento jurídico de Ceaccu, Eugenio Ribón. Una vez que la entidad acude al juzgado de primera instancia para reclamar la ejecución del desalojo, el procedimiento consiste en demandar al banco por las cláusulas abusivas del contrato hipotecario, lo que según la legislación debe hacerse en el juzgado de lo mercantil. Al tratarse de una "cuestión prejudicial civil directa" y corresponder a otra sede judicial, esta demanda tendrá preeminencia sobre la de ejecución, y deberá resolverse antes. Un fallo que puede hacerse esperar tres o cuatro años, asegura Ribón, por la sobrecarga de los juzgados de lo mercantil -en muchos casos solo uno por provincia- ante el aluvión de concursos de acreedores que tramitan. Desde la asociación aseguran que entre el 80%\_y el 90% de las hipotecas contienen términos abusivos. Un ejemplo clásico es la cláusula suelo, que limita la rebaja en la cuota hipotecaria de la que se puede beneficiar un afectado. Otra es la prohibición a alquilar el inmueble o la posibilidad de utilizarlo con fines comerciales. En cualquier caso, expone el abogado, que la cláusula sea abusiva o no es lo de menos porque el proceso se abre y paraliza el embargo igualmente.

**5 Acudir al juzgado.** Una vez presentada la querrela ante el juzgado de lo mercantil solo hay que acudir con copia sellada al de primera instancia en el que la entidad ha requerido el desahucio para que se suspenda. La paralización puede alargarse hasta a 10 años -aunque el luego se termine ejecutando- si además se presenta una cuestión de constitucionalidad sobre la ley de tasas (ver despiece). Ceaccu facilita gratuitamente su modelo de demanda en [www.ceaccu.org](http://www.ceaccu.org) y la comparte con plataformas de afectados, colegios de abogados y grupos de justicia gratuita.

## **Usar la ley de tasas para posponer el embargo**

La fuerte oposición que ha despertado la nueva ley de tasas judiciales impulsada por el ministro de Justicia, Alberto Ruiz Gallardón, podría convertirse en un arma para los potenciales afectados por desahucios hipotecarios. Así lo ven desde el servicio jurídico de la asociación de consumidores Ceaccu, donde instan a quienes reciban una orden de desalojo a denunciar a su entidad financiera por incluir cláusulas abusivas en su hipoteca, lo que podría retrasar el embargo unos cuatro años, y a adjuntar una cuestión de constitucionalidad sobre la ley de tasas. Si el juez admite esta última a trámite y la eleva al Tribunal Constitucional, habría que esperar al fallo -"lo que la última vez llevó siete años", apuntan en Ceaccu- antes de poner en marcha el procedimiento por cláusulas abusivas y solo una vez todo resuelto a retomar la ejecución hipotecaria.