



# MINI MANUAL DE INSTRUCCIONES

Millones de personas no pueden hacer frente a sus deudas.

Están buscando un despacho profesional que les genere confianza, para ayudarles a salir de la mejor manera posible de esta situación.

Desde nuestras oficinas centrales somos capaces de crear ese vínculo inicial, dependerá de ustedes si son capaces de crear confianza y el precio lo ajustamos al cliente. A veces el precio no es importante, lo decisivo es la forma de pago.

En función del momento en el que acuden (en relación al impago de sus deudas) podremos indicarles que paguen mensualmente una cuota, y en el fondo da igual que sea durante 9 meses o 18, lo que buscan es una cuota ajustada, estar bien asesorados y que les generemos la confianza de que conocemos perfectamente cómo ayudarles.

Pertenecer a la mayor red de abogados especialistas en derecho bancario puede ayudarte, pero si no creas la confianza suficiente, estás perdido.

Nos cuidamos de publicitar los servicios jurídicos, generar feeling telefónico y presentarles a nuestro abogado asociado, pero no olvides que luego nos llaman para explicarnos qué les ha parecido la visita.



## ¿Quiénes somos?

Despacho multidisciplinar enfocado en Derecho Bancario.

## Servicios principales

### Reestructuración extrajudicial de deudas.

Ya no hay bancos que refinancien deudas de terceros y menos impagadas.

- La reestructuración de deudas consiste en negociar deuda a deuda con cada banco, intentando llegar a un acuerdo, bajando las cuotas para que el cliente pueda pagar con su sueldo actual.
- Si está en paro, o no podemos negociar cuotas ajustadas, nos servirá como primera fase de un concurso de acreedores y posterior exoneración de las deudas (Segunda Oportunidad).

Las reestructuraciones, muchos compañeros letrados prefieren pasarlas a la central y facturar el 10% del total. Podemos hablarlo.

### Oposiciones a Ejecuciones.

Hay clientes que vienen a vernos cuando ya se ha iniciado la ejecución por parte del banco, o está a punto de recibirla ya que hace varios meses que no pagas las cuotas.

Deberemos analizar las cláusulas abusivas al respecto, ya sean hipotecas o préstamos personales, en estos últimos miraremos de enfocarnos en los intereses de demora, al ser abusivos solicitaremos la nulidad, y dejarán de existir, o sea, serán 0%.

El ahorro al cliente, además de la tranquilidad de estar asesorado por un despacho de abogados serán valores a tener en cuenta a la hora de explicarle a los clientes qué podemos hacer por él.

Si las ejecuciones son hipotecarias, las oposiciones deben centrarse en defectos de forma y en las cláusulas abusivas, que posiblemente serán muchas, especialmente si se firmaron hace años.

Es cierto que si el cliente no puede pagar perderá la casa, pero no es lo mismo que lo haga en pocos meses, que dentro de muchos años, y no es lo mismo que le soliciten encima 100 mil euros a que se quede con deuda cero y encima con alquiler social de entre 25 y 125 euros al mes durante un mínimo de 3 años.

Analiza los defectos de forma, que los nombres estén bien, DNIs correspondan en todas las hojas bien, que las tribunales correspondan en escritura en la ciudad... hay veces que damos por hecho muchos temas.

Ejemplo: tasación con baremos de referencia inexistentes, hablaba de referencias de precio de pisos alrededor con referencia catastral que no existía (inventada, hay muchos casos así, ya que nadie verificaba nada, solo que el precio encajara en lo que el banco había estipulado).



## Análisis de Cláusulas Abusivas.

Debemos tener un tema Claro, en un contraste de Adhesión (no negociado, y la prueba la debe dar el banco si se negoció o no) cualquier cláusula abusiva debe considerarse como NULA.

Uno de los temas más representativos son "Los Avaes" padres, normalmente que creen que no pasará nada, ya que la vivienda cubre la deuda y se encuentran que ahora su hijo pierde la casa y ellos todos sus bienes. Si hubieran estado bien informados no hubieran firmado.

Y además, les obligan a renunciar a sus derechos de orden, con lo cual pueden ir indistintamente contra ellos o con los titulares (cambio de rol abusivo, que el cliente de conocerlo nunca hubiera aceptado).

Sentencias que han quitado los avales por cláusulas abusivas en el orden:

### Existe la posibilidad de anular el aval en un préstamo hipotecario.

En teoría un aval podría ser considerado como una condición general de contratación y en determinadas condiciones, la cláusula que establece el aval podría ser considerada como abusiva y por tanto nula.

Es el caso de la Sentencia del Juzgado de lo Mercantil nº1 de San Sebastian de 30 de septiembre de 2014. DªMaría y D. Calixto habían avalado a dos familiares en un contrato de préstamo con garantía hipotecaria. Consideran que el aval o más en concreto, la cláusula de afianzamiento, fue redactada unilateralmente por el banco, sin posibilidad de negociación individualizada y además es abusiva.

La cláusula de afianzamiento indicaba:

*“Se constituyen en fiadores de la parte prestataria las siguientes personas Dª María Inmaculada y D. Calixto. Los afianzadores o garantizadores de la presente operación, por si y por su herederos, en su caso, responden del cumplimiento de todas las obligaciones contraídas por el prestatario en virtud de este contrato, y de las consecuencias de aquellas y de éste, relevan a Kutxa de toda obligación de notificación por falta de pago del deudor afianzado y renuncian expresamente a los beneficios de orden, excusión, división y al de extinción determinado por el artículo 1.851 del Código Civil que legalmente les pudiera asistir por su condición de fiadores. El aval aquí regulado estará sujeto a las mismas estipulaciones de la operación principal, en tanto en cuanto sean de aplicación”.*



La entidad financiera, inicia demanda de ejecución ante el Juzgado de primera instancia frente a D<sup>a</sup> María y D. Calixto sin haberse dirigido a los prestatarios y sin haber instado la ejecución del bien hipotecado.

Los avalistas consideran que la renuncia a los beneficios de orden división y excusión de los artículos 1830 y siguientes del Código Civil son características del fiador y esa renuncia vulnera el artículo 8.2 de la Ley de Condiciones Generales de la Contratación, que califica como nulas las condiciones abusivas como las previstas en el artículo 10 bis y en la Disposición Adicional Primera de la LGDCU.

El Art. 10 bis LGDCU establece que son abusivas las estipulaciones no negociadas individualmente que, en contra de la buena fe, causen en perjuicio del consumidor un desequilibrio importante de derecho y obligaciones. Y la DA 1<sup>o</sup> considera abusivo en su apartado 14<sup>o</sup> "La imposición de renunciaciones o limitación de los derechos del consumidor".

Los avalistas alegan que la renuncia a los derechos de excusión, división y orden coloca a los fiadores solidarios en una situación similar a la del deudor principal, pese a no serlo, lo cual constituye un desequilibrio injustificado en perjuicio de un consumidor. La entidad financiera dice que no es posible el control judicial de las cláusulas de garantía, por ser parte del objeto principal del contrato.

El Magistrado-Juez, considera que la Directiva 93/13 deja margen a los Estados para garantizar una protección más elevada a los consumidores y trae a colación la STJUE de 3 de junio de 2010 C-484/08 caso Caja Madrid, para indicar que si una cláusula se considera abusiva, puede ser declarada nula aunque se refiera al objeto principal del contrato y esté redactada de manera clara y comprensible (apartado 1 del fallo).

A mayor abundamiento, el Magistrado-Juez afirma que dicha cláusula no puede considerarse como parte del objeto principal del contrato, que podría subsistir perfectamente sin su presencia.

La firma de un aval como el del caso excede lo que comúnmente se entiende por afianzamiento, que es responder en el caso de que no lo haga el deudor principal. Pero la renuncia a los beneficios de excusión, división y orden, convierte al avalista en un auténtico deudor, en idéntica situación que el deudor principal.

Es improbable que los avalistas hubiesen querido colocarse en la situación del deudor principal si se les hubiese explicado adecuadamente. Y además, constituye una superposición de garantías que sería considerada abusiva por la DA1<sup>a</sup> LCGC en su apartado 18 ("imposición de garantías desproporcionadas al riesgo asumido"). Dice literalmente:

*"Si se hubiera negociado de forma leal y equitativa, no es fácil presumir que se hubieran aceptado dichas renunciaciones".*

En definitiva, se considera que se trata de una cláusula abusiva y se declara su nulidad. Y hay más... Sin contar que muchos clientes fueron como "avalistas" y firmaron como cotitulares.



# Cláusulas abusivas en hipotecas y errores de forma.

Primeros pasos.

¿Hubo oferta vinculante como era obligatorio 15 días antes de firmar la hipoteca? ¿Estaba bien redactada como marca la ley? ¿Había avalistas incluidos poniendo que renunciaban al orden?

Segundo.

Vamos a la Hipoteca en sí, cada una es un mundo de redacciones diferentes.

- Por el principio de la lectura de una hipoteca, debemos verificar el banco firmante (está fusionado? Existe actualmente? Caja o banco?)
- Los nombres, que no hayan errores en los nombres o apellidos, DNI, tanto en titulares como en avalistas...(explicada en el artículo anterior).
- Verificar la referencia catastral, en muchas ocasiones está mal.
- Tasaciones.- Es obligatorio que la tasación esté adjunta a la matriz. Los bancos están obligados a realizar una tasación antes de solicitar cualquier operación hipotecaria.
- Es muy importante saber si la hipoteca fue para la adquisición de vivienda habitual.

Problemas con la tasación.

- Que corresponda realmente la cantidad que reciben con la que indica la hipoteca (sobre todo en hipotecas de capital privado). Usura.

No os olvidéis, que si hay cláusulas abusivas en las hipotecas, podemos presentar una oposición a la ejecución en cualquier momento del procedimiento, y no en los 20 días hábiles iniciales.



El TJUE ha dictado una sentencia por la que declara que el plazo de un mes para formular oposición en las ejecuciones hipotecarias que se estaban tramitando con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013 es contrario al Derecho de la Unión.

*Antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013 el plazo para alegar el carácter abusivo de una cláusula de su contrato hipotecario que los consumidores disponían en un procedimiento de ejecución hipotecaria era de un mes desde su publicación en el BOE, y no a partir del momento en que se produjera una notificación individualizada. Con esta nueva sentencia el Tribunal de Justicia Europeo declara que el plazo de un mes que recoge la ley española para recurrir ejecuciones hipotecarias que estaban en curso cuando se aprobó la ley hipotecaria es contrario a legislación comunitaria.*

Según el TJUE, al establecer dicho precepto, que ese plazo preclusivo comienza a correr sin que los consumidores afectados sean informados personalmente de la posibilidad de alegar el eventual carácter abusivo de las cláusulas que figuran en esos contratos, en el marco de un procedimiento de ejecución ya iniciado antes de entrar en vigor la nueva Ley, no garantiza que se pueda aprovechar plenamente ese plazo y, en consecuencia, tampoco el ejercicio efectivo del nuevo derecho reconocido por la modificación legislativa española.

El plazo preclusivo de un mes comenzaba a correr a partir de la publicación de la Ley en el Boletín Oficial Español y no a partir del momento en que se produjera una notificación individualizada. De esta manera, el acceso de los consumidores a la justicia resultaba muy difícil, incluso en caso de que dispusieran de asistencia jurídica.

## Cláusulas abusivas. Motivo por el que un deudor puede oponerse al procedimiento de ejecución de una hipoteca

Según la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, los Estados miembros deben garantizar que no vinculen al consumidor las cláusulas abusivas que figuren en un contrato celebrado entre éste y un profesional, debiendo el contrato seguir siendo obligatorio en los mismos términos si puede subsistir sin las cláusulas abusivas. La Directiva también dispone que los Estados miembros velarán por que existan medios adecuados y eficaces para que cese el uso de cláusulas abusivas en los contratos celebrados entre profesionales y consumidores.

La sentencia del TJUE de 14 de marzo de 2013 declaró que la normativa española en materia de ejecución hipotecaria era contraria al Derecho de la Unión, pues la existencia de una cláusula abusiva en el contrato de préstamo hipotecario no figuraba entre los motivos por los que un deudor podía oponerse al procedimiento de ejecución de una hipoteca.

Tras dictarse esta sentencia, la Ley 1/2013, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, de 14 de mayo de 2013, modificó la Ley de Enjuiciamiento Civil estableciendo que la oposición del ejecutado basada en el carácter abusivo de una cláusula contractual, formulada en un plazo ordinario de diez días a partir de la fecha de notificación del auto en el que se despache la ejecución hipotecaria, permite que se suspenda el procedimiento de ejecución hasta que se resuelva la oposición.





Tipo de Interés variable. ¿Hay IRPH?

IRPH está considerado nulo ya en Audiencia Provincial. 15/3/2016.

La Audiencia Provincial de Álava se ha convertido en la primera de España en declarar nulo el Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios (IRPH), aplicado por Kutxabank a un cliente. Así, se trata de una sentencia histórica ya que hasta el momento solo los juzgados de primera instancia habían declarado nulo el IRPH. Anteriormente, la Audiencia Provincial de Gipuzkoa había resuelto más de 40 casos, incluidas las primera sentencias de nulidad de IRPH conseguidas en todo el país, correspondientes a miembros de la plataforma IRPH Stop Gipuzkoa. Y en todos los casos la Audiencia revocó las sentencias de nulidad y validó el IRPH.

La decisión de la Audiencia guipuzcoana ha ido a contracorriente, puesto que juzgados de lo mercantil de todas las comunidades autónomas han continuado dictando sentencias que anulan el IRPH.

La sentencia de la Audiencia de Álava anula por abusivo el IRPH Entidades al que estaba referida la hipoteca del demandante y también el IRPH Cajas previsto como sustitutivo. En consecuencia, el préstamo queda sin ningún interés remuneratorio, por lo que el demandante no pagará interés alguno. La sentencia anula asimismo varias cláusulas abusivas adicionales, como por ejemplo los intereses de demora de más del 15%.

Tras esta condena, Kutxabank deberá devolver con retroactividad la totalidad de los intereses cobrados, una cifra que en este caso supera los 75.000 euros.

Esta sentencia llega poco después de que el pleno del Parlamento vasco declarara que el tipo de interés IRPH es "opaco, influenciado por las entidades bancarias, no representativo de la realidad del mercado, claramente perjudicial para los consumidores y, por lo tanto, abusivo". La Cámara de Vitoria instó a las entidades bancarias a "reintegrar a las personas consumidoras todos los intereses cobrados en referencia a dicho índice" y "a devolver las viviendas desahuciadas" en aplicación del IRPH.

Aquí tenemos un nicho de mercado muy interesante.



## El IRPH manipulable por bancos y cajas

“El IRPH es un índice muy poco robusto y manifiestamente mejorable. Resulta evidente y trivial que cada una de las entidades bancarias, independientemente de su tamaño o volumen, tiene una capacidad de influencia en el resultado mensual del IRPH que está exactamente cifrada”. Esta es una de las conclusiones del informe que acerca del Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios (IRPH) ha elaborado Juan Etxeberria Murgiondo, catedrático de Estadística Aplicada y profesor titular de Estadística Aplicada en la Universidad del País Vasco. Etxeberria constata este hecho.

El IRPH es uno de los indicadores que utilizan las entidades financieras para actualizar el tipo de interés de las hipotecas a tipo variable de sus clientes. En la actualidad, 1,3 millones de españoles tienen su hipoteca sometida a este índice, que resulta muy gravoso.

Etxeberria ha analizado la metodología de cálculo del IRPH (una media simple realizada por el Banco de España con los tipos de interés que mensualmente aporta cada entidad financiera) y “certifica que el IRPH es manipulable”, lo que lo convierte “en algo mucho más grave que una cláusula abusiva” ya que se trata de algo “contrario a las normas imperativas del ordenamiento vigente, como el Código Civil, que no permite que una parte pueda influir en los elementos del contrato”.

Tipo de Interés variable. CLAÚSULA SUELO Y/O TECHO.

Analicemos si hay mínimos y máximo en el valor de los intereses.

Al ser un tema tan claro, es la única acción que realizamos a Cuota Litis (pequeña provisión para procurador) y resto a éxito, con costas a nuestro favor. Solicitamos como norma cuantía indeterminada y cantidades desde mayo 2013 para garantizar costas.

Bonificaciones en el tipo de interés. Abusivo.

Es abusivo que los bancos “obliguen” a hacer una venta cruzada al cliente, nóminas, seguros, vinculaciones etc.

Productos que figuran en la escritura hipotecaria cuando su inclusión es ilegal. En muchos casos se incluyen en las escrituras de un préstamo hipotecario, seguros de vida, de hogar y otro tipo de productos. Su inclusión es considerada como una cláusula abusiva y el notario no debe aceptar estas inclusiones, entre otras cosas porque no deben figurar en la Oferta Vinculante, y la escritura hipotecaria debe ser exactamente igual a la Oferta Vinculante. Si el notario no contempla esto, háganselo saber, es lo que dice la Ley Hipotecaria.

Si queremos suscribir un seguro de vida o de hogar, lo deben hacer siempre fuera de la notaria, y aunque se sientan obligados, deben saber que, como siempre en la letra pequeña de los seguros de vida hay un plazo en que pueden obligar a la compañía a ANULARLO, el plazo suele oscilar entre 7 y 30 días. Léanse la letra pequeña, y envíen urgentemente un fax o e-mail a donde les indiquen, anulando esa póliza de seguros. A veces nos fuerzan u obligan a firmar, utilicemos la Ley del Seguro para “desfirmar”.



En cuanto al seguro de hogar, la Ley Hipotecaria obliga únicamente a tener un seguro de incendios sobre el bien hipotecado, seguro que podemos hacer con cualquier compañía, no pudiendo el banco obligarnos a suscribirlo con ellos.

A parte de estos productos, como venta cruzada, nos obligan a veces a solicitar productos como tarjetas de crédito, de débito, planes de pensiones, etc. Con esto los bancos ganan importantes comisiones, si no les interesa deben negarse, o devolverlas si las han firmado sin darse cuenta. Como premio a veces los bancos les bajan un poco el diferencial, por contratar estos productos, deben estudiar si les compensa o no.

Comisión de gestión de reclamación Impagada. Abusivo

Una de estas cláusulas, muy habitual en la práctica bancaria, es la que establece una penalización de 15 a 30 euros por la gestión de impagados o reclamación de posiciones deudoras.

Estas comisiones, suponen un beneficio nada despreciable para las entidades, pero es un ingreso totalmente injustificado cuando se carga de forma automática sin que se haya realizado un servicio al cliente, y por tanto, su aplicación sistemática resulta abusiva.

Por ejemplo, una persona que tiene que pagar la cuota de un préstamo el día 1 de cada mes, por importe de 200€, pero que está en el paro, y por esta razón no cobra la prestación hasta el día 10, si no puede pagar la cantidad íntegra de la cuota el día 1 le cargarán de forma automática los 30 € en su cuenta, además de los intereses de demora. En este caso, además, la entidad destinará los ingresos de esta persona, en primer lugar, al pago de las comisiones y a los intereses de demora sobre el principal del préstamo, y si queda algo, sobre las cuotas del préstamo; y así mensualmente tras mensualmente, por lo que pronto el préstamo se habrá convertido en una gran losa incontrolable.

Sin embargo, tenemos instrumentos para defendernos de estas malas prácticas. Así, la Circular del Banco de España 8/1990, y la Orden Ministerial de 19 de diciembre de 1989, sobre tipos de interés, comisiones, normas de actuación, información, clientes y publicidad; nos permiten poder reclamar del siguiente modo:

1

Podemos solicitar un extracto de movimientos y una copia del contrato, pidiendo expresamente que se indiquen los conceptos de cada uno de los cargos. No hay que permitir que nos cobren una nueva comisión por obtener esta información.

2

Se calculará cuál es la cantidad total que se ha cobrado como interés de demora y qué se ha cobrado en comisiones.

3

Podemos reclamar por escrito la devolución de estas comisiones e intereses abusivos al Servicio de Atención al Cliente de la entidad correspondiente. También hay que explicar que el préstamo estaría al corriente de pago si no se hubiera empezado a aplicar esta comisión.

4

Si en un plazo razonable de dos meses no ha recibido respuesta, se puede presentar una queja al Banco de España, aunque su decisión no es vinculante.



En última instancia, y si desgraciadamente llega un momento en que no se puede seguir asumiendo el pago, el deudor puede tomar una actitud activa y presentar una demanda judicial solicitando de un Juez que se declaren abusivas estas comisiones con devolución de lo pagado por estos conceptos.

En caso de recibir una demanda de reclamación por parte de la entidad financiera, también puede defenderse, oponiéndose a la demanda, y solicitando la abusividad, y por tanto, la nulidad de esta cláusula y seguro que de muchas otros que probablemente también contendrá su contrato .

### Interés de demora

El interés de demora en los préstamos o créditos para la compra de vivienda habitual, garantizados con hipoteca sobre dicha vivienda habitual, no podrá superar 3 veces el interés legal del dinero y no podrá ser capitalizado (art 114-3 LH tras la ley 1/2013). Actualmente el 12%.

Este tema actualmente están siendo profundamente debatido en los tribunales de justicia, y como botón de muestra baste citar: El auto de la sección 3 de la Audiencia Provincial de Castellón de 18 de Diciembre de 2013 (que considera abusivo un interés de demora del 19% en un préstamo hipotecario anterior a la ley 1/2013, y pese a que el banco sólo demandaba el interés de demora con los límites del actual art 114); o la sección 28 de la Audiencia Provincial de Madrid de 28 de Julio de 2013(fundamento duodécimo) siendo extraordinariamente recomendable leer el tratamiento que de ambas sentencias realiza el profesor Jesús Alfaro Águila Real en su Blog (tiene tres entradas, aunque sólo enlace a una).

La AP de Madrid el 28 de Junio de 2013 que en materia de intereses de demora (y no distingue si el préstamo hipotecario recae o no sobre una vivienda o si es o no para financiar la adquisición de una vivienda, fija una serie de criterios interesantísimos en el indicado fundamento duodécimo:

- 1** La Directiva 93/13/CEE considera, en su anexo, que sería abusivo imponer al consumidor que no cumpla con sus obligaciones una indemnización desproporcionadamente alta.
- 2** El artículo 85.6 del RDL 1/2007 del TRLGDCU, considera abusiva una cláusula que suponga la imposición de una indemnización desproporcionadamente alta al consumidor o usuario que no hubiera cumplido con sus obligaciones.
- 3** El artículo 87.6 del mismo cuerpo legal es contrario a la fijación de indemnizaciones que no se correspondan con los daños efectivamente causados.



Para comprender si existe desproporción, dicha sentencia toma en cuenta las referencias más significativas que nos proporciona el propio ordenamiento jurídico, tales como:

- El artículo 20.4 de la Ley 16/2011 de Crédito al consumo (que suplió a la Ley 7/1995 y ya contenía una regla similar en su art. 19.4 ), que se refiere a 2,5 veces del interés legal del dinero.
- El artículo 7 de la Ley 3/2004 de lucha contra la morosidad en las operaciones mercantiles, contempla el tipo de interés del BCE más 7 puntos.
- La Ley 50/1980 del contrato de seguro contempla un interés de demora que será el tipo legal incrementado en un 50 % (y sólo si la aseguradora dejase pasar dos años sin indemnizar al asegurado, se aplicaría al empresario asegurador 20 % vs. 19%).
- La regla dispositiva sobre los intereses moratorios que está señalada por ley, con carácter general, en el artículo 1108 del C. Civil, contempla, a falta de otra específica, el pago del interés legal.
- Los denominados intereses procesales están señalados por ley, en el artículo 576 de la LEC, a falta de norma especial o previsión convencional, en el tipo del interés legal del dinero incrementado en dos puntos.

El problema es el de fijar exactamente cuál es la cifra en la que el interés de demora es abusivo y cuál es la que no lo sería, esto es, cuando hay, o deja de haber la desproporción a la que alude la normativa estatal y comunitaria. El tema ha sido abordado definitivamente por la sentencia del Tribunal Supremo de 23 de Diciembre de 2015 (confirmada por otras de 18 Febrero de 2016 y 3 de Junio de 2016) considerando abusivo todo interés de demora que supere en dos puntos el interés remuneratorio pactado.

### Resolución Anticipada del Contrato

Conocida como 6ª Bis, ya que es el número que adopta en la mayoría de préstamos hipotecarios.

Hay sentencias muy ejemplares que prohíben a los bancos ejecutar una hipoteca no está estipulado que se puede resolver a partir de tres cuotas impagadas (art. 693.2 LEC) Se juzga la escritura de préstamo hipotecario, no la acción que haga el banco, aunque tare más en reclamar.

**NULIDAD DE LA CLÁUSULA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO. LA CLÁUSULA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO PUEDE SER ABUSIVA Y POR TANTO NULA.**



La Audiencia provincial de Pontevedra anula la cláusula de vencimiento anticipado y archiva la ejecución hipotecaria incoada con fundamento en dicha cláusula por imponer al consumidor prestatario una sanción que resulta absolutamente desproporcionada en relación con la entidad del incumplimiento.

La Sala General de Magistrados del orden civil de la Audiencia Provincial de Pontevedra, ha dictado sentencia por la que declara la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado recogida en una escritura de préstamo con garantía hipotecaria en virtud de la cual, el banco se reservaba la facultad de reclamar el total, incluidas las cuotas no vencidas, en caso de impago de una sola cuota o plazo de principal o intereses.

En la resolución, se manifiesta:

- Que se trata de una cláusula que no ha sido negociada individualmente, sino impuesta por la entidad financiera sin que el consumidor haya podido influir en su contenido.
- Que es una cláusula sujeta al control de abusividad previsto en la Directiva 93/13, de 5 de abril, y en el art. 83 del texto refundido de la LGDCyU, por lo que el tribunal viene obligado a examinar de oficio su contenido.
- Que la jurisprudencia ha reconocido la validez de esta cláusula siempre que concurra justa causa, consistente en verdadera y manifiesta dejación de las obligaciones de carácter esencial, como puede ser el incumplimiento por el prestatario de la obligación de abono de las cuotas de amortización del préstamo.
- Que esta doctrina fue reiterada en la sentencia del TJUE de 14 de marzo de 2013, caso Aziz, que condicionó la facultad del profesional de dar por vencida anticipadamente la totalidad del préstamo a que el consumidor haya incumplido una obligación que revista carácter esencial en el marco de la relación contractual de que se trate y a que esa facultad esté prevista para los casos en los que el incumplimiento tenga carácter suficientemente grave con respecto a la duración y a la cuantía del préstamo.
- Que, tras el reciente auto del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 11 de junio de 2015, dictado en el asunto C-602/13, para valorar si la cláusula es abusiva habrá que atender a si puede apreciarse que la facultad de declarar el vencimiento anticipado se prevé en términos exorbitantes o desproporcionados en perjuicio del consumidor.

Con estas premisas, la Sala examina la cláusula de la escritura por la que se reconoce al banco la posibilidad de dar por vencido el préstamo y exigir judicialmente la totalidad de la deuda y considera que, si bien el pago de las cuotas es una obligación esencial del deudor, lo cierto es que, en este caso, el vencimiento anticipado no está previsto exclusivamente para los casos en los que el incumplimiento tiene carácter suficientemente grave con respecto a la duración y a la cuantía del préstamo, sino que es suficiente la falta de pago de un solo plazo, incluso parcial, para desencadenar la obligación del pago del total. La jurisprudencia más reciente sólo admite la validez de dichas cláusulas cuando "concurra justa causa, consistente en verdadera y manifiesta dejación de las obligaciones de carácter esencial, pero no cuando se trata de obligaciones accesorias, o incumplimientos irrelevantes" (cfr. SSTs 9 de marzo de 2001, 4 de julio y 12 de diciembre de 2008, y 16 de diciembre de 2009). Línea jurisprudencial que, como se verá, ha sido confirmada por la STJUE de 14 de marzo de 2013 (apartado 73).

En consecuencia, la Sala concluye que la cláusula estudiada impone al consumidor prestatario, o al menos permite imponerle, una sanción que resulta absolutamente desproporcionada en relación con la entidad del incumplimiento, que ciertamente existe, pero que se estima insuficiente para provocar la pérdida del plazo y determinar el vencimiento anticipado, por lo que debe ser declarada abusiva y, por tanto, nula.

Al declarar la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado y ser dicha cláusula fundamento de la ejecución, la consecuencia es que se decreta el sobreseimiento y archivo del procedimiento de ejecución hipotecaria.

La trascendencia de esta resolución radica en que, por tratarse de un Pleno Jurisdiccional, establece el criterio a seguir por las distintas secciones de la Audiencia Provincial e implica que, de oficio, los jueces puedan proceder a examinar y, en su caso, declarar la nulidad de todas las cláusulas de vencimiento anticipado como la estudiada, y, por ende, el sobreseimiento y archivo de todos los procedimientos de ejecución hipotecaria que se funden en tales cláusulas. Se trata de la primera resolución que se dicta en la Audiencia Provincial de Pontevedra para unificación de criterios del Tribunal tras la reforma de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Adjuntamos sentencia.20151103 Auto recurso 504-15 cláusula vencimiento anticipado.

El pacto que permita al acreedor hipotecario resolver anticipadamente el préstamo por el impago de menos de tres meses (art 693.2 LEC tras la ley 1/2013 de 14 de Mayo) novedad importante, pues contradice el fundamento de derecho décimo de la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de Noviembre de 2009, que posteriormente se analizará.

# Cláusulas abusivas en préstamos hipotecarios según Jurisprudencia del Tribunal Supremo

STS 792/2009 de 16 de Diciembre

1

Cláusula que declare vencido anticipadamente el préstamo por cualquier embargo o disminución de la solvencia patrimonial del deudor. Pues el art 1129 hace perder al deudor el derecho a plazo si por actos propios disminuyen las garantías, pero aquí se va más allá, pues no se habla de insolvencia, sino de cualquier embargo (vrg por una multa de tráfico) o cualquier disminución de la solvencia del deudor, lo que da a la entidad una facultad discrecional máxima si no se prevé la posibilidad del prestatario de constituir nuevas garantías.

2

Cláusula que declare vencido anticipadamente el préstamo por determinados arrendamientos (complejo fundamento duodécimo de la STS 16 de Diciembre de 2009, que además hay que combinar con la actual ley 4/2013 de 4 de Junio que ha realizado importantes cambios en la Ley de Arrendamientos Urbanos).

Tres son las cláusulas rechazadas

- El prestatario no podrá sin el consentimiento del banco celebrar contrato de arrendamiento en el que se anticipen rentas o se pacte una renta neta inferior al 5% del tipo de subasta...ni en el caso de arrendamiento de vivienda por plazo superior al mínimo legal de cinco años (hoy tres art 9 LAU).
- En caso de arrendar el prestatario la finca hipotecada durante la vigencia del préstamo, el prestatario se compromete a realizarlo según el art 219.2 RH. Es decir, se deberá de arrendar por renta anual que capitalizada al 6% cubra la responsabilidad total asegurada.
- Quedará resuelto anticipadamente el préstamo, por el arrendamiento de la finca hipotecada, con una renta que no cubra la cuota de amortización, más los gastos e impuestos que la graven, y la percepción de rentas anticipadas, sin expresa autorización de la entidad prestamista.

Para rechazar estas cláusulas el tribunal supremo se basa en dos premisas

1

No puede el acreedor hipotecario pretender, y menos imponer una prohibición de arrendamiento.

2

El art 13.3 LAU (actualmente con una redacción contraria a la existente al tiempo de la sentencia) al dar al arrendatario el derecho a permanecer en la vivienda aunque se ejecute la hipoteca, merma los derechos del acreedor en la ejecución. Sin embargo esto ahora sólo sucede si el arrendamiento está inscrito antes de la hipoteca (art 13 LAU).





Rechazando las tres primeras cláusulas indicadas y con estas premisas (que forzosamente hay que reinterpretar con la nueva normativa), entiende el TS razonable la inclusión en el contrato de cláusulas que mantengan la integridad de la garantía, sin que ello implique desequilibrio, salvo que la garantía resulte desproporcionada, y llega a las siguientes conclusiones:

- La limitación de la facultad de arrendar del hipotecante sólo cabe en viviendas (entiendo que la actual normativa hace esta sentencia desfasada, pues si está arrendada con anterioridad ya lo sabe el banco, y si se arrienda con posterioridad la ejecución provoca la extinción del contrato de arrendamiento según el actual art 13 LAU).
- Es válido el pacto de vencimiento anticipado por arrendamientos dañosos o gravosos, entendiéndose por tales los que supongan una minusvaloración de la finca en caso de ejecución forzosa de la hipoteca, bien por haberse pactado rentas bajas o por anticipo de rentas.
- Que no hay una única forma de determinar cuando la renta minusvalore los derechos de ejecución del arrendador. Así cabe: la del art 219.º2 RH, también que el arrendamiento no contenga cláusula de estabilización o que aún teniéndola la renta anual capitalizada al interés legal del dinero más un 50% no cubra o el valor de subasta o el total de responsabilidad (Resolución de la DGRN 28 de Enero de 1998) o que la renta sea superior al 15% del precio de subasta (Resolución de la DGRN 22 de Marzo de 2001).

3

Cláusula que prohíba al arrendatario arrendar el bien hipotecado o que prohíba arrendar sin el consentimiento del banco (fundamento duodécimo de la STS 16 de Diciembre de 2009) porque contradice la regla general de rechazar las prohibiciones de disponer impuestas en actos onerosos (vgr art 27LH).

4

Cláusula que prohíba al hipotecante vender el bien hipotecado o que le prohíba vender sin el consentimiento del banco (por los mismos argumentos antes dichos) o que exija autorización del banco para que la venta se haga subrogándose el comprador en el préstamo hipotecario (fundamento decimotercero STS 16 de Diciembre de 2009), pues una cosa es que el banco acepte o no la subrogación del comprador y otra distinta que acepte la venta.



5

Cláusula en la que el prestatario renuncia a ser notificado de la cesión del crédito, (fundamento decimocuarto de la STS 16 de Diciembre de 2009) pues esta cesión priva al consumidor de derecho de compensar su deuda con créditos que tenga contra la entidad (art 1255 Cc). Advierte el TS que el art 151 de la Ley Hipotecaria permite la cesión sin dar conocimiento al deudor, pero hace al cedente responsable de los perjuicios que el deudor sufra por ello (cosa que no sucedería con la renuncia) y considera que la posibilidad de renuncia del art 242 que permite el Reglamento Hipotecario, sólo es admisible si no conculca la normativa en materia de consumo (dado el principio de jerarquía normativa). Dejo para un trabajo especial el análisis del artículo 1535 del Código civil que en el caso de venta de un crédito litigioso el deudor pueda extinguirlo pagando al comprado el precio que pagó. Este artículo en los tiempos actuales es de gran importancia, pues se aplica a todos los préstamos hipotecarios en fase de ejecución, que debido a la actual reforma de sistema financiero está siendo transmitido de las más diversas formas (especialmente a los conocidos como "fondos buitres") aunque no es de aplicación a los préstamos hipotecarios transferidos al SAREB (art 36 RD 24/2012 de 31 de Agosto).

6

Cláusula que declare vencido anticipadamente el préstamo por incumplimiento de alguna de sus prestaciones accesorias, (fundamento vigésimo de la STS 16 de Diciembre de 2009) pues esta cláusula sólo se centra en un incumplimiento por una de las partes, y sólo sería factible ante el incumplimiento de las obligaciones de especial relevancia, siendo necesario estudiar cada caso particular para determinar la relevancia de la obligación incumplida. Otra interpretación dejaría la resolución del contrato a la voluntad discrecional de la entidad acreedora.

7

Cláusula que declare vencido anticipadamente el préstamo hipotecario si no se inscribe el mismo en el Registro de la Propiedad por cualquier causa, (fundamento vigesimoprimer de la STS 16 de diciembre de 2009) pues no se distingue si la causa es o no imputable al prestatario, dado que la falta de inscripción puede estar provocada por los propios agentes de la entidad (tanto por no realizar las comprobaciones pertinentes en el Registro de la Propiedad antes de formalizar el contrato, como por no redactar debidamente el mismo o por no gestionarlo adecuadamente).

8

El pacto que de derecho a la entidad a cobrar intereses por cuotas de capital aplazadas y no vencidas STS 2 de Noviembre de 2000.

9

Pacto de imponer al hipotecante todos los gastos derivados de la operación STS 23 Diciembre 2015.



# No son inscribibles según la Dirección General de los Registros y del Notariado las siguientes cláusulas de préstamos hipotecarios

1

La cláusula que prohíba al deudor disponer del bien hipotecado sin el consentimiento expreso del acreedor (Resolución de 16 de Agosto de 2011).

2

La cláusula que haga vencer anticipadamente el préstamo en caso de no otorgar el prestatario escritura pública de obras nuevas realizadas en la finca (Resolución 8 de Junio de 2011 -fundamento 10-), por no tener naturaleza financiera.

3

Por ser contrarias al art 1129.1 del Código Civil que hace al deudor perder el derecho al plazo si tras contraída la obligación resulta insolvente y no garantiza la deuda (Resolución 8 de Junio de 2011 -fundamento 11-) se rechaza la inscripción de las siguientes cláusulas:

- Falsedad en las declaraciones del deudor que hubieran sido base para la concesión del préstamo
- Si de los informes de auditoría emitidos conforme a principios contables generalmente aceptados, la sociedad deudora fuera calificada negativamente.
- Invalidez sobrevenida de las garantías ofrecidas u obligaciones contraídas en el préstamo.
- No cumplimiento de ratios
- Falta de adhesión de garantes.



## No son cláusulas abusivas según el Tribunal Supremo las siguientes cláusulas de préstamos hipotecarios

1

Las cláusulas hipotecarias que garanticen las costas derivadas de la ejecución de la hipoteca. Pues no se trata de un pacto sobre costas, esto es, un pacto del que resulte que en todo caso de ejecución -que es cuando se producen las costas- éstas serán de cuenta del prestatario, sino de un pacto por el que la hipoteca cubrirá las eventuales costas. No cabe desconocer que el art 575 LEC tras la ley 1/2013 de 14 de Mayo cuando se ejecute una hipoteca sobre la vivienda habitual (no especifica si del deudor, del hipotecante no deudor o del tercero que adquiera bienes hipotecado -por lo que habrán de incluirse los tres supuestos) las costas exigibles al deudor no podrán superar el 5% de la cantidad reclamada.

2

El pacto que permita al prestamista liquidar la deuda unilateralmente para proceder a la ejecución (fundamento de derecho sexto de la sts 17 de Noviembre de 2009). Pues se trata de un pacto procesal que permite acreditar uno de los requisitos procesales para que pueda despacharse la ejecución, cual es la liquidez o determinación de la deuda, y tal pacto no impide la impugnación de la cantidad expresada en la certificación bancaria mediante la oposición correspondiente.

3

Pacto que permita al banco compensar el saldo negativo de la cuenta en la que se carga la hipoteca con saldos positivos de otras cuentas que el o los prestatarios tenga con la entidad prestamista (fundamento de derecho séptimo de la STS 17 de Noviembre de 2009). Pues no produce desequilibrio con la entidad bancaria, y es válida al amparo del art 1255 CC ello sin perjuicio del riesgo que el deudor asume por la conducta de otros codeudores; diferente sería -según el TS- que quien acepte esta situación por pacto expreso, sepa el alcance del mismo.

# La Ley de la Segunda Oportunidad

Quedarse sin trabajo, ser incapaz de afrontar los pagos de las cuotas de préstamos, hipotecas o tarjetas de crédito. En definitiva, pasar apuros financieros es una situación en la que, desafortunadamente, cada vez se encuentran más personas.

En otras ocasiones será el hecho de que cambien nuestras circunstancias vitales las que nos puedan llevar a una situación de crisis financiera como, por ejemplo, un divorcio o la jubilación.

Como se indica en esta guía de la Ley de Segunda Oportunidad, las crisis financieras pueden derivar en situaciones de iliquidez (imposibilidad de pago puntual no definitiva) o situaciones de insolvencia (imposibilidad de pago definitiva).

En esta guía trataremos sobre cómo gestionar las situaciones de insolvencia, mientras que las situaciones de iliquidez son tratadas en la guía: No llego a fin de mes: ¿qué puedo hacer?

## Guía práctica.

### ¿Qué hago si me encuentro en situación de endeudamiento?

- Busca apoyo externo.
- Identifica tu situación real.
  - ◆ Situación de liquidez (incapacidad puntual de pagar).
  - ◆ Situación de insolvencia definitiva.
- Trata de mantener la calma.
  - ◆ No todo está perdido. El Salario mínimo inembargable.
- Actúa. Medidas urgentes
  - ◆ La ejecución hipotecaria
  - ◆ Los préstamos y las tarjetas
- La Ley de Segunda Oportunidad
  - ◆ Requisitos
  - ◆ Acuerdo extrajudicial de pagos
  - ◆ Concurso consecutivo
  - ◆ Alternativas



## Busca apoyo externo

Busca el apoyo de alguien que no esté implicado en tu situación financiera y que te pueda aportar un punto de vista diferente.

Lo más importante, aunque más difícil, es mantener la calma. Ten presente que cualquier situación de crisis financiera, por difícil que sea, tiene solución. Obviamente, sabemos que eso es muy fácil decir pero más difícil de llevar a la práctica cuando eres tú quien tienes las deudas. Por eso, necesitarás que alguien externo y que no esté implicado en tu situación te ayude a verla de forma más objetiva y racional.

Lo ideal, lógicamente, es que esta persona que te ayude tenga unos mínimos conocimientos de gestión financiera y si, además, tuviera experiencia en gestionar situaciones de crisis, sería ideal.

## Identifica tu situación real

Identifica si te encuentras en una situación de "iliquidez" o de "insolvencia".

Tú sabes que tienes deudas y que no las puedes pagar, pero lo que no sabes, porque seguramente no te lo habrán dicho, es que puedes encontrarte en una situación de iliquidez o de insolvencia definitiva.

La diferencia es muy importante. Te la explico a continuación:

Identifica si te encuentras en una situación de "iliquidez" o de "insolvencia".

Tú sabes que tienes deudas y que no las puedes pagar, pero lo que no sabes, porque seguramente no te lo habrán dicho, es que puedes encontrarte en una situación de iliquidez o de insolvencia definitiva.

La diferencia es muy importante. Te la explico a continuación:

Situación de iliquidez (incapacidad puntual de pagar).

En la situación de iliquidez tienes deudas pero liquidando (vendiendo) lo que tienes y te deben (pisos, dinero, vehículos, etc.) podrías pagarlas.

En este caso, es probable que con una adecuada gestión financiera y algunas actuaciones (vender algún bien) puedas superar la situación de crisis, ya sea con un acuerdo con tus acreedores o, incluso, sin él.



ACTIVO (BIENES)		PASIVO (DEUDAS)	
Piso hipotecado	98.000,00€	Hipoteca	40.000,00€
Coche	6.000,00€	Tarjeta de crédito	1.260,00€
		Préstamo coche	10.800,00€
<b>TOTAL</b>	<b>104.000,00€</b>	<b>TOTAL</b>	<b>52.060,00€</b>
<b>DIFERENCIA POSITIVA</b>	<b>51.940,00€</b>		

Situación de insolvencia definitiva.

Esta es la situación en la que tienes deudas pero aunque vendieras todo lo que tienes no las podrías pagar.

En este caso, no te queda otra opción que acogerte a la llamada "Ley de segunda oportunidad" (si cumples los requisitos) y liberarte de la deuda que no puedas pagar, tras intentar un acuerdo extrajudicial de pagos y presentar un posterior concurso de acreedores.

ACTIVO (BIENES)		PASIVO (DEUDAS)	
Piso hipotecado	98.000,00€	Hipoteca	120.000,00€
Coche	6.000,00€	Tarjeta de crédito	1.260,00€
		Préstamo coche	13.000,00€
<b>TOTAL</b>	<b>104.000,00€</b>	<b>TOTAL</b>	<b>134.260,00€</b>
<b>DIFERENCIA NEGATIVA</b>	<b>-30.260,00€</b>		

Ten en cuenta que el valor real de tus bienes no es el valor de sus tasaciones, sino el precio que sabes seguro que te pagarían por ellos (si alguien estuviese dispuesto a pagar) si los pusieras hoy a la venta.



## Trata de mantener la calma

No me cansaré de repetirte la necesidad de mantener la calma. Es verdad que si no tienes ningún ingreso y solo tienes deudas, es casi imposible mantener la calma. Sin embargo, por pocos ingresos que tengas, has de tener en cuenta que la ley prevé un salario mínimo inembargable, que se calcula a partir del salario mínimo interprofesional.

No todo está perdido. El Salario mínimo inembargable.

El salario mínimo inembargable es aquella parte de ingresos que no te pueden embargar nunca y se calcula según una escala que marca la Ley, de la siguiente forma:

		SUELDO NETO	IMPORTE A EMBARGAR
<b>Salario mínimo interprofesional (SMI) 2016</b>	Inembargable	655,20 €	0
Hasta el doble del SMI	Embargable 30%	1.310,40 €	196,56 €
Hasta el triple del SMI	Embargable 50%	1.965,60 €	524,16 €
Hasta 4 veces el SMI	Embargable 60%	2.620,80 €	917,28 €
Hasta 5 veces el SMI	Embargable 75%	3.276,00 €	1.408,68 €
Por encima del 5 SMI	Embargable 90%	3.931,20 €	1.998,36 €

Como puedes ver, si cobras, por ejemplo, 1.965,60 €, sólo te podrán embargar 524,16 €.

### ATENCIÓN

Este salario mínimo inembargable se multiplica por dos para el caso que estés casado/a en régimen de separación de bienes y la situación de insolvencia sea de la familia.

Además del Salario mínimo inembargable, también son inembargables el mobiliario y el menaje de la casa.

Pero es que, por si fuera poco, si tienes cargas familiares, tales como hijos menores de edad que convivan contigo o familiares dependientes a tu cargo, el Salario mínimo inembargable puede incrementarse en un 10% o 15%.





## Actúa. Medidas urgentes

Una vez tienes claro que te encuentras en una situación de insolvencia definitiva, (es decir, que es imposible que pagues la deuda) tienes varias opciones, según el nivel de deudas y quienes sean tus acreedores.

Lo más habitual es que hayas impagado cuotas de la hipoteca y te hayan puesto una demanda de ejecución (o estén a punto de hacerlo).

La ejecución hipotecaria.

Si toda, o la mayor parte de tu deuda, es la hipoteca, puedes intentar, (en el caso de que sea vivienda habitual es más fácil), una dación en pago, que el banco te concederá si cumples determinados requisitos.

En caso de que no se te acepte la dación en pago y no puedas pagar la totalidad de las cuotas pendientes, no le des más vueltas, asume lo más pronto posible que vas a perder la vivienda y no pagues una cuota más. Reserva el dinero para sobrevivir.

En cuanto se ejecute la hipoteca, perderás la vivienda y además, te quedará una deuda.

### ATENCIÓN

En el caso de que después de la ejecución de la hipoteca sobre la vivienda habitual te quede deuda, el salario mínimo inembargable se incrementa, además en un 50% y un 30% más del salario mínimo interprofesional por cada miembro de la familia que no disponga de ingresos propios regulares, salario o pensión superiores al salario mínimo interprofesional

Los préstamos y las tarjetas.

Quizás no te hayas dado cuenta al firmarlos, pero los préstamos acostumbran a tener un interés muy elevado y, sobretodo, cuando se trata del interés de demora (por impago).

Si no tomas decisiones rápidamente, cada día que pasa la deuda por préstamos y tarjetas se incrementará.

Si tienes capacidad de pagar algo, trata de refinanciar todos los préstamos en uno.



# La Ley de Segunda Oportunidad

¡Ya es posible liberarse de las deudas que no puedas pagar!

Si, como lo oyes, la ley prevé que cumpliendo unos requisitos puedas liberarte de la deuda que no puedas pagar.

Para acogerte a la Ley de Segunda Oportunidad se ha de seguir un procedimiento para el que son necesarios unos requisitos.

## Requisitos

- Que la estimación inicial de la deuda no supere los cinco millones de euros.
- No haber sido condenados en sentencia firme por delito contra el patrimonio, contra el orden socioeconómico, de falsedad documental, contra la Hacienda Pública, la Seguridad Social o contra los derechos de los trabajadores en los 10 años anteriores a la declaración de concurso.
- No haber alcanzado, dentro de los cinco últimos años un acuerdo extrajudicial de pagos con los acreedores, no hubieran obtenido la homologación judicial de un acuerdo de refinanciación o no hubieran sido declaradas en concurso de acreedores.

## Acuerdo extrajudicial de pagos

El procedimiento para liberarte de la deuda se inicia con la solicitud en un notario de un acuerdo extrajudicial de pagos. Este acuerdo se tramita por un mediador concursal y si no es posible pactar con los acreedores, pasa directamente a concurso de acreedores.

A grandes trazos, en el acuerdo extrajudicial de pagos podemos pactar el aplazamiento de pago por un máximo de 10 años y con una quita hasta el 50% de toda la deuda que no sea hipoteca o impuestos, tasas o multas.

## Concurso consecutivo

El concurso consecutivo de acreedores se tramita en el juzgado, cuando no ha habido acuerdo extrajudicial de pagos con los acreedores y es de liquidación de todos los bienes que tenemos y con los que no se pueden pagar la deuda.

Es entonces cuando la deuda que no se ha podido pagar queda liberada, siempre y cuando se cumplan unos requisitos que se concentran en "la buena fe del deudor".



## Alternativas

Dependiendo del caso, hay otras alternativas a la liberación de deudas por la Ley de Segunda Oportunidad:

- La celebración de acuerdos individuales con cada acreedor
- La presentación de concurso con convenio de acreedores
- La aprobación de acuerdo extrajudicial de pagos
- No hacer nada y encomendarse a incrementar al máximo el salario mínimo inembargable

Desde luego, lo más interesante es entrar en Quiebra y cancelar el 100% de deudas, con la posibilidad de no incluir la vivienda (crédito privilegiado) si la deuda es igual o superior al valor de venta actual.



# Seguimos en contacto