

¿qué pasa si dejo de pagar la hipoteca?

estamos viviendo una época sin precedentes y los nervios están a flor de piel. ya nadie puede estar seguro de nada y lo que antes era impensable –no poder pagar la hipoteca- desgraciadamente está hoy a la orden del día. con las constantes subidas del euribor y el aumento de los despidos, el pago de la hipoteca está pasando de ponerse cuesta arriba a resultar imposible. cuando llega esta situación, ¿qué se puede hacer?

si desgraciadamente eres una de las personas a las que la hipoteca te está ya asfixiando y no puedes hacer frente a las cuotas mensuales, es fundamental que antes de tomar ninguna decisión leas esto. lo primero que tienes que saber es que dejar de pagar la hipoteca sería una pésima decisión: lejos de acabar con el problema lo iniciarías. desde la primera cuota impagada, el banco te recordará que está obligado a cobrar tu deuda y a buen seguro te la acabará cobrando. empezarán de una forma cordial pero con el paso del tiempo pasarán de las palabras a los hechos. si la situación no se resuelve en pocos meses pedirán al juzgado que se inicie un proceso para subastar tu casa y asegurarse el cobro del dinero que te prestó

pero ojo, con la subasta de tu vivienda no siempre acaba el problema. si el banco no consigue saldar tu deuda sigues debiéndole dinero. **para liquidar tu hipoteca no basta con devolver las llaves de tu casa al banco.** este sistema, que ha crecido de manera exponencial en estados unidos, no funciona en españa. aquí cuando firmas una hipoteca respondes del pago de forma personal, es decir, si el banco al vender la casa no cubre la deuda que tienes con él seguirá solicitando el importe restante y podría llegar a embargarte parcialmente la nómina hasta que recupere todo el dinero que te prestó

tampoco es una solución declararse en quiebra o suspensión de pagos porque los casos que se han producido en españa no han conseguido deshacerse de la hipoteca, sino aminorar deudas con organismos o lograr quitas de créditos personales

regla nº1: anticipáte al problema, habla con tu banco

lo más recomendable es que seas proactivo y vayas al banco en cuanto veas que vas a tener problemas con el pago del crédito hipotecario. no esperes a que el banco te pregunte qué está pasando cuando vea que has dejado de pagar

en cuanto veas que cada vez vas más ajustado acércate al banco y pídeles ayuda sobre cómo pagar la hipoteca. así solucionarás la situación antes de que se convierta en un problema. actuar pronto te puede ahorrar muchos disgustos futuros. no debes de tener vergüenza de ir a tu entidad a por ayuda. todo el mundo pasa una mala racha y hay que ser inteligente: más vale ser prudente que valiente

el banco siempre prefiere cobrar, aunque sea más lento, que tener un cliente moroso. te ayudará a buscar soluciones sobre cómo pagar menos de hipoteca. no hay trucos para pagar la hipoteca pero sí se puede pactar soluciones que te ayuden a asumir los pagos mensuales. por ejemplo, refinanciar la hipoteca, alargar el plazo o darte un periodo de carencia (en el que sólo pagarás los intereses del préstamo). como consecuencia de este tipo de compromisos es posible que la hipoteca te salga más cara de lo que inicialmente previste pero siempre será infinitamente más barato que entrar en impago. desde el primer día que dejes de pagar, se te van a ir acumulando intereses por demora, que son altísimos y que te harán cada día más difícil zanjar tu deuda

sin embargo, en el caso en el que dejes de pagar, se activa rápidamente un protocolo de actuación en el banco con el objetivo de poder cobrar. a continuación te explicamos paso a paso qué pasa si dejas de pagar la hipoteca. los plazos señalados son aproximados y dependen del banco y el juzgado

¿qué pasa si dejas de pagar la hipoteca?

primer mes

tras el impago del primer recibo el banco te llamará para descartar que se haya producido un descuido o error por ambas partes. si abonas la cuota más los intereses de demora por los días de retraso terminará el problema

entre el 2º y 5º mes

si acumulas entre 2 y 5 meses de impago el banco realizará todas las gestiones posibles para que pagues. si no lo consigue te citará para negociar cambios en tu hipoteca. te pedirá propuestas para pagar menos y estudiará su viabilidad tratando de llegar a un acuerdo. alargar el plazo de la hipoteca o pagar sólo intereses durante un tiempo son las alternativas más usadas. si has llegado aquí, ya tendrás intereses de demora por algunos meses por lo que tu deuda será algo mayor

durante este periodo también se produce un hecho importante en el banco: si no pagas la entidad debe provisionar en su cuenta de resultados tu deuda, es decir, debe reservar un dinero equivalente a tu crédito según la normativa del banco de españa. el dinero no sale del banco, pero digamos que queda congelado y en ese momento pasas a ser un problema para el banco, cuando antes eras una molestia

sexto mes

aproximadamente al medio año y una vez que te hayan hecho requerimientos por escrito sin cambios por tu parte, el banco ya ve difícil la recuperación del préstamo por cauces ordinarios. por eso, la entidad pide la ejecución de tu hipoteca, que no es ni más ni menos que solicitar al juez que active las garantías que firmasteis ante notario cuando suscribisteis la hipoteca. aquí aún puedes poner fin al problema si pagas lo adeudado más los intereses de demora, que cada vez serán mayores

tras un año o año y medio

el juzgado fija una fecha para la subasta de tu vivienda. hasta casi la fecha de la subasta de tu vivienda puedes abonar la deuda con los intereses correspondientes de demora (que a estas fechas ya serán considerables) y acabar con el proceso pero si no lo haces llegarás a un momento crítico y doloroso: se subastará tu casa y tendrás que dejarla

subasta de la vivienda

una vez anunciada de forma adecuada la subasta de tu vivienda, se procederá a realizarse la misma. la vivienda saldrá a subasta por el montante que debas al banco más los intereses y demás gastos en los que has incurrido hasta este momento

puede que no se venda en la primera subasta por lo que se repetirá e incluso se podría llegar a poner a la venta sin precio de salida y que la gente hiciera su oferta. si no se vende, el juez dirá qué hacer pero el banco podría quedarse con la vivienda, aunque aún no habrías saldado tu deuda

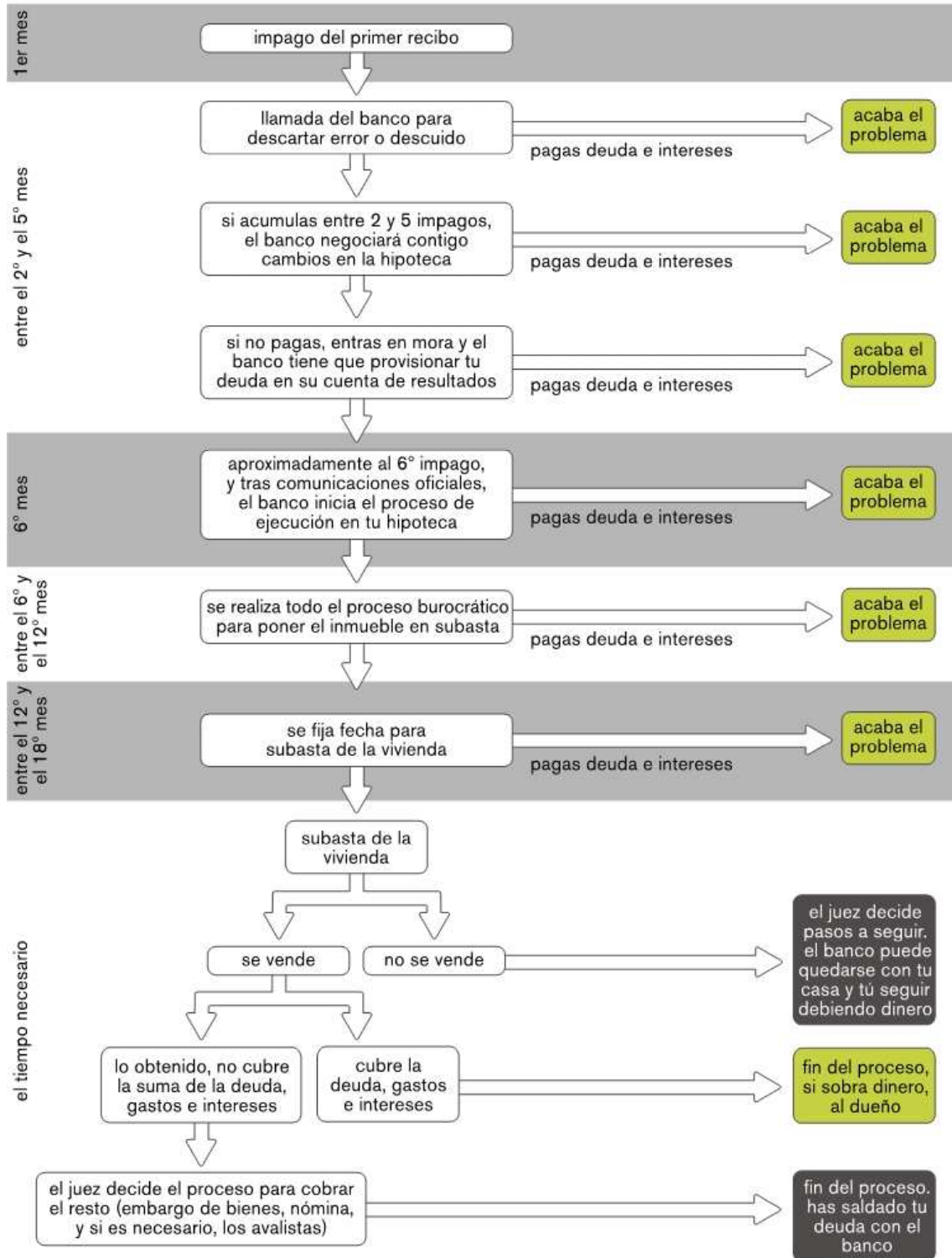
si se vende la vivienda durante estos procesos, pueden darse dos casos:

1) que el dinero obtenido sea superior a la deuda más los gastos: en este caso el banco liquidará, cobrará y te devolverá el dinero sobrante

2) que no se cubra lo adeudado: el banco se queda con lo conseguido pero tú aún tienes una deuda pendiente de saldar con tu banco, que irá tras de ti y lo más importante, también tras tus avalistas en caso de que hubieras utilizado esta figura

para firmar tu hipoteca. en este proceso, el juez debe determinar cómo se procede al pago de la deuda restante. aquí puede decidir embargarte otros bienes que poseas, los de tus avalistas, parte de tus nóminas, etc. el objetivo del banco será recuperar el dinero que te prestó que con la venta de la vivienda aún no ha recibido

¿qué pasa si no pago la hipoteca?



lo más importante:

no dejes de pagar. es mejor hablar con el banco y renegociar. prefieren tardar en cobrar a tener un moroso cuanto más tiempo pases sin pagar mayores serán los intereses de demora y costes que tendrás que asumir