

CÓMO DEFENDERTE DE UNA *EJECUCIÓN HIPOTECARIA*

CONOCE TUS ARMAS Y CÓMO SACARLES PARTIDO



GUÍA 2026



| | |
|---|----|
| Introducción | 4 |
| 1. Estoy hasta el cuello, pero sigo pagando..... | 5 |
| 2. ¿Llevas unos meses sin pagar la Hipoteca?..... | 6 |
| 3. Las 6 fases del Procedimiento de Ejecución Hipotecaria..... | 8 |
| 3.1. Vencimiento Anticipado..... | 8 |
| 3.2. Requerimientos Extrajudiciales y Preparación Documental..... | 9 |
| 3.3. Demanda y Oposición en la Ejecución Hipotecaria..... | 10 |
| 3.4. Certificación Cargas..... | 10 |
| 3.5. Convocatoria y Celebración de Subasta..... | 11 |
| 3.6. Lanzamiento o desahucio..... | 12 |
| ● ¿Cuánto tarda un procedimiento de ejecución hipotecaria?..... | 12 |
| ● ¿Qué pasa si la deuda es superior al precio de subasta?.. | 12 |
| ● ¿Qué pasa si la deuda es inferior al precio de subasta?. | 12 |
| 4. Si debo el dinero, ¿Por qué oponerme a una Ejecución Hipotecaria?..... | 13 |
| ● Porque puedes ganar, o al menos no perder tanto..... | 14 |
| 5. Motivos de Oposición a una Ejecución Hipotecaria..... | 15 |
| 5.1. Cláusulas Abusivas..... | 15 |
| A) Vencimiento Anticipado..... | 15 |
| B) Intereses de Demora..... | 16 |
| 5.2. Defectos formales..... | 18 |
| A) Notificaciones Extrajudiciales | 18 |
| B) Aportación de Tasación Hipotecaria..... | 18 |
| 5.3. Fondos Buitre. Falta de legitimación activa | 19 |
| 5.4. Dilatar el procedimiento para seguir en tu casa ahorrando dinero | 19 |
| 6. ¡El Banco no quiere quitarte tu casa! | 20 |
| 7. Fondos Buitre..... | 21 |
| 8. ¿Por qué Sánchez y Ortún Abogados?..... | 22 |



Introducción

El Banco de España define préstamo hipotecario como:

“Préstamo cuyo pago está garantizado por el valor de un inmueble”

Un **préstamo hipotecario** es un contrato por el que una entidad financiera presta dinero a una empresa o particular durante un plazo determinado a cambio de unos intereses y cuya devolución está garantizada por un inmueble.

Si no pagas los plazos convenidos, la entidad financiera podrá dar por vencido el préstamo, y mediante una demanda tomar la **posesión del bien hipotecado**. Esta situación es extremadamente grave, pues perderás el inmueble por el que tanto tiempo has estado pagando, subastándose el inmueble por menos de su tasación inicial e incrementándose el dinero que te reclamarán con las costas correspondientes a los abogados del banco.

Antes de contratar un préstamo hipotecario has de asegurarse poder **pagar las cuotas**, y, si una vez contratada se pasan ciertas dificultades, se ha de intentar negociar con el acreedor para intentar prolongar el plazo reduciendo las cuotas, o mediante la concesión de una carencia.

Lo ideal es que un préstamo hipotecario se solicite si la situación laboral es estable y si la suma de los créditos no excede el 35% de los ingresos de la unidad familiar.

1. ESTOY HASTA EL CUELLO, PERO SIGO PAGANDO

Si aún sigues pagando las **cuotas de la hipoteca**, pero estás pasando verdaderas penurias, has de intentar negociar con el banco. Plántele la situación e intenta **acordar unas condiciones** que te permitan pagar más holgadamente las cuotas, de tal manera que todas las partes queden conformes, porque, como veremos más adelante, **el banco no quiere quedarse tu casa** y, obviamente, tu tampoco quieres quedarte sin ella.

Pero, ¿qué posibilidades tengo?

En función de si tu situación es pasajera o será duradera.

1. Carencia. Si tu situación es pasajera, lo ideal es acordar una carencia de unos meses hasta que se resuelva el problema transitorio, de tal manera que cuando finalice ese periodo acordado vuelvas a pagar las cuotas habituales del préstamo, por contraparte, la vida del préstamo se prolongará, o durante un periodo de tiempo habrás de pagar más en cada cuota.

2. Reducir la cuota y ampliar el plazo. Si prevés que tu situación será duradera, será más conveniente intentar realizar una novación de la hipoteca, de tal manera que se reduzca la cuota mensual a pagar y se prolongue la vida del préstamo. De esta manera, tendrás más desahogo para poder cubrir el resto de necesidades.

3. Dación en Pago. Entregar el inmueble por la deuda, es decir, le das la propiedad a la entidad bancaria a cambio de no deberle nada. Esta posibilidad habrá de estudiarse básicamente en función de la depreciación que haya podido tener el inmueble y en qué momento de la vida de la hipoteca te encuentres.

4. Alquilar. Si el banco no quiere negociar, tienes la posibilidad de alquilar alguna habitación para compartir gastos.

5. Vender. Otra posibilidad es vender el bien hipotecado. Si el precio de mercado es superior o igual a lo que aún debes, podrás saldar la deuda. Esta posibilidad también habrá de estudiarse en función de la depreciación del inmueble y del momento de la vida de la hipoteca.

2. ¿LLEVAS UNOS MESES SIN PAGAR LA HIPOTECA?

En este caso será más complicado que puedas negociar una salida con el banco, pero para intentar paliar la situación, siempre podrás acudir a la vía de **alquiler** o **venta del inmueble**.

Pero si te es imposible, o no quieres, deberás ir planteándote a la mayor brevedad posible qué hacer cuando te llegue la demanda de ejecución de hipoteca.

Te anticipo la situación, cuando lleves más de 12 o 15 meses sin pagar las cuotas, de repente un día llegará a tu casa un escrito del juzgado junto con una demanda de unos 150 folios. El resumen de todo ese tocho es que, o bien:

- ·Pagas lo que debes + lo que te falta de hipoteca + las costas e intereses.
- ·Te opones a la Ejecución Hipotecaria en un plazo máximo de 10 días.
- ·Te subastarán el bien hipotecado y te quedas sin él.

Es decir, **tienes 10 días** para defender lo que seguramente haya sido la mayor inversión de tu vida, y en ese tiempo has de conseguir un abogado que tenga conocimientos acordes al nivel de tu inversión, además de que tenga el tiempo suficiente en ese momento para abordar tu caso. El breve plazo de 10 días y la desesperación puede llevarte a aceptar cualquier oferta de servicios que te presenten.

Te sigo anticipando, COMPLICADO dar con un abogado especializado, y con prisas, encima va a ser mucho más **CARO** que si lo haces con antelación.

Recomendación. Anticipa la situación a la que te llevas viendo abocado desde hace meses y empieza a evaluar opciones de contratación de lo que será una inminente ejecución hipotecaria. Baraja opciones de un abogado que te de confianza y encomiéndale tu caso, antes de que empiece el procedimiento judicial pueden llevarse a cabo actuaciones como las que hemos visto para intentar evitarla. Si por el contrario no llegan a buen puerto las negociaciones, no tendrás más que levantar el teléfono y que tu abogado se ponga manos a la obra. Si es un abogado especializado y está acostumbrado a abordar estas situaciones, el plazo de 10 días para combatir esa ingente cantidad de documentación no será un problema.



3. LAS 6 FASES DEL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Antes de nada, y para contextualizar, vamos a hacer un **repaso a las fases del procedimiento**.

El procedimiento de Ejecución Hipotecaria se regula en la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) y en la **Ley 5/2019**, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Este procedimiento judicial concede al acreedor de una deuda con garantía hipotecaria poder para dar por vencido el préstamo impagado, y mediante una demanda ejecutiva, tomar la posesión del bien.

Hasta 2013 bastaba el impago de una cuota para poder ejecutar una hipoteca. Desde 2013 a 2019, la LEC daba por bueno 3 cuotas impagadas para poder ejecutar una hipoteca.

Actualmente, y desde el 16 de junio de 2019, existe mayor protección al consumidor, siendo a partir de 12 cuotas o el 3% del capital prestado el mínimo impago para poder ejecutar una hipoteca.

Las 6 fases del Procedimiento de Ejecución Hipotecaria son las siguientes:

3.1 Vencimiento Anticipado

Antes de que la entidad financiera presente la demanda de ejecución hipotecaria, ha de existir un impago por tu parte. El impago mínimo variará en función de la mitad de la vida del préstamo en donde se produzca el impago.

- **Que se haya impagado** el equivalente a **12 cuotas mensuales o el 3% del capital** concedido dentro de la primera mitad de la hipoteca.
- **Que se haya impagado** el equivalente a **15 cuotas mensuales o el 7% del capital** concedido dentro de la segunda mitad de la hipoteca.





3.2 Requerimientos extrajudiciales y preparación documental

Desde que sucede el **primer impago de la cuota mensual**, el acreedor irá requiriendo de pago al deudor por todas las vías que tenga de contacto, no obstante lo anterior, hay unos requerimientos que habrá de hacer y justificar documentalmente en la demanda de ejecución hipotecaria.

Una vez han pasado los plazos exigidos para vencer anticipadamente la deuda, la entidad financiera ha de requerirte de pago extrajudicialmente mediante **carta** o **burofax**. Básicamente, te dirá que pagues las cuotas impagadas en un mes o te reclamará lo impagado hasta ahora, más lo que falta por pagar del total de la hipoteca.

Posteriormente a la reclamación, y si no has pagado, la entidad debe dar por **vencido el préstamo** y notificártelo mediante burofax. En este punto, ya no deberás las cuotas impagadas hasta el momento, si no que **deberás el total del préstamo**.

Una vez el préstamo se da por vencido, el banco debe realizar el **acta de fijación de saldo**, donde se fijará la cantidad total que adeudas.

Cumplidos estos trámites, habrán de aportarse **justificación** de los mismos en la demanda de ejecución hipotecaria

3.3 Demanda y Oposición en la Ejecución Hipotecaria

A partir de esta fase se inicia la parte judicial.

La entidad financiera interpondrá una demanda ejecutiva en el **Juzgado de Primera instancia** del lugar en el que esté el bien hipotecado.

El juzgado revisará que todos los **aspectos formales** estén correctos y revisará el posible abuso de las cláusulas. Posteriormente te dará traslado, dándole básicamente 3 posibilidades:

- **Pagar las cuotas impagadas, más lo que falta de hipoteca, más las costas e intereses** derivados del procedimiento judicial.
- **Oponerte a la Ejecución Hipotecaria** en un plazo máximo de 10 días. En principio, y salvo defecto formal, los motivos de oposición a ejecuciones hipotecarias están regulados en el artículo 695 LEC.
- En caso de no hacer ninguna de las acciones anteriores, **continuará la ejecución** a fin de subastar tu bien hipotecado.

3.4 Certificación de Cargas

Si no se ha pagado el préstamo, ni el deudor se ha opuesto al procedimiento judicial, el juez pedirá un certificado de cargas al Registro de la Propiedad. En él figurará la carga hipotecaria sobre tu bien hipotecado y demás cargas que pudieras tener.





3.5 Convocatoria y celebración de subasta

Una vez da traslado el Registro de la Propiedad de las cargas existentes sobre el bien hipotecado, se fijará fecha y hora para la subasta. Ésta se comunicará en el Tablón de anuncios del ayuntamiento, del Registro de la Propiedad y del juzgado, así como en el BOE.

El día señalado se subastará el bien a través del portal virtual de subastas del BOE. El valor de subasta estará fijado en la escritura de préstamo hipotecario, y no podrá ser inferior al 75% del valor de tasación.

Durante la puja se pueden dar dos posibilidades:

Si alguien puja, se adjudicará el inmueble el que ofrezca más dinero, siempre que sea igual o superior al 70% del valor de subasta.

Si es más bajo, **la entidad financiera podrá adjudicarse tu inmueble por el 70%** del valor de subasta o por la cantidad que le debas, siempre que sea superior al 60% del valor de tasación y a la cantidad que ofrece el mejor postor.

Si nadie puja, el acreedor puede adjudicarse el inmueble por el 70% del valor de subasta (60% si la cantidad que le debes es inferior), siempre que el inmueble sea primera vivienda. Si no lo es, el acreedor podrá adjudicárselo por el 50% del valor de subasta.

3.6 Lanzamiento o Desahucio

El que gane la subasta se inscribirá como nuevo propietario del inmueble en el **Registro de la Propiedad**. Si sigues ocupando el inmueble y no lo entregas, una comitiva judicial te obligará a abandonarlo.

¿Cuánto tarda un procedimiento de ejecución hipotecaria?

Si no hay oposición ni imprevistos extraordinarios, **lo habitual es que dure entre 6 y 12 meses**. También variará mucho en función de la agilidad del juzgado que tramite el procedimiento y de la carga de trabajo que tenga.

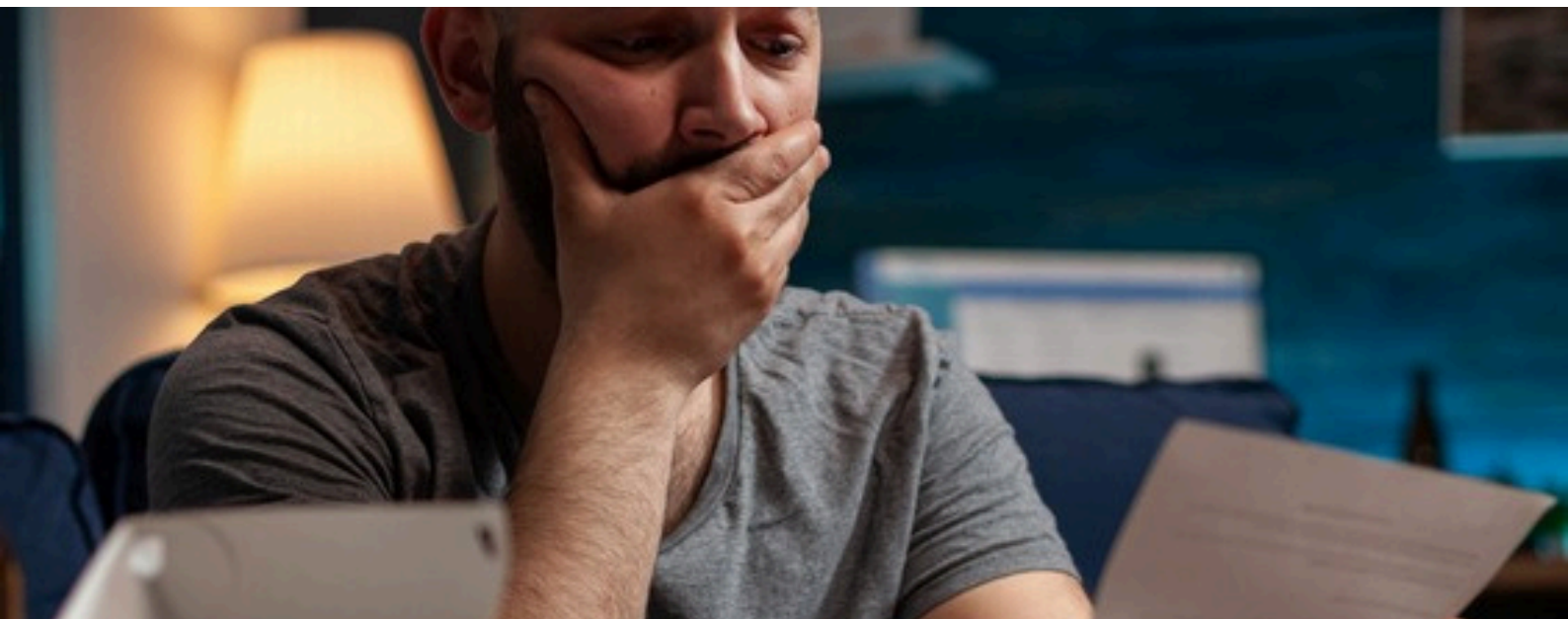
Si te opones debidamente a una ejecución hipotecaria como veremos más adelante, amén de las posibilidades de éxito que puedas tener, y **planteas procedentes recursos**, incluido el de Apelación ante la Audiencia Provincial, el procedimiento puede extenderse una media de **entre 3 y 4 años**.

¿Qué pasa si la deuda es superior al precio de subasta?

Si la deuda es superior al precio por el que se ha subastado el inmueble, **la entidad financiera te podrá embargar tus bienes presentes** y futuros hasta que la deuda quede saldada.

¿Qué pasa si la deuda es inferior al precio de subasta?

Si la deuda es inferior al precio por el que se ha subastado el inmueble y no hay más anotaciones de embargo, **el Juzgado te entregará la cantidad sobrante**.



4. SI DEBO EL DINERO, POR QUÉ OPONERME A UNA EJECUCIÓN HIPOTECARIA?

Toda la Razón. Es verdad, debes el dinero y es fácil demostrarlo, no tienes justificantes del pago de las cuotas.

Bien, es cierto, no has pagado y no estas cumpliendo con el préstamo hipotecario firmado. Lo que no tienes en cuenta, es que si, por ejemplo, debes 200.000 euros, el banco te va a reclamar 260.000 euros.

¿Por qué? Por los intereses que se vayan generando durante el procedimiento y por las costas procesales del abogado y del procurador del banco. **Sí, tú tienes que pagar sus costes** si les dan la razón en todo lo que piden, y será un 20-30% más. Es la ley y tú has aceptado eso en el préstamo hipotecario.

¿Por qué Oponerte? Porque llevas pagando muchos años y sería perder todo ese dinero, además, hay posibilidades de ganar, o cuanto menos reducir sustancialmente lo que te reclaman, y llegado el caso poder dejar el inmueble llegando a un acuerdo favorable. Es tras una oposición donde puedes dar la vuelta a la tortilla y tener las riendas de la negociación con el banco.

Podemos discernir dos bloques fundamentales por los que habitualmente se realizan las oposiciones.



1. Argumentación Jurídica que no solo hace que el juez acuerde que debes lo que realmente debes y no un 20-30% más de intereses y costas, si no que puedas llegar a ganar y conseguir que no te echen de tu casa mediante esa ejecución hipotecaria.

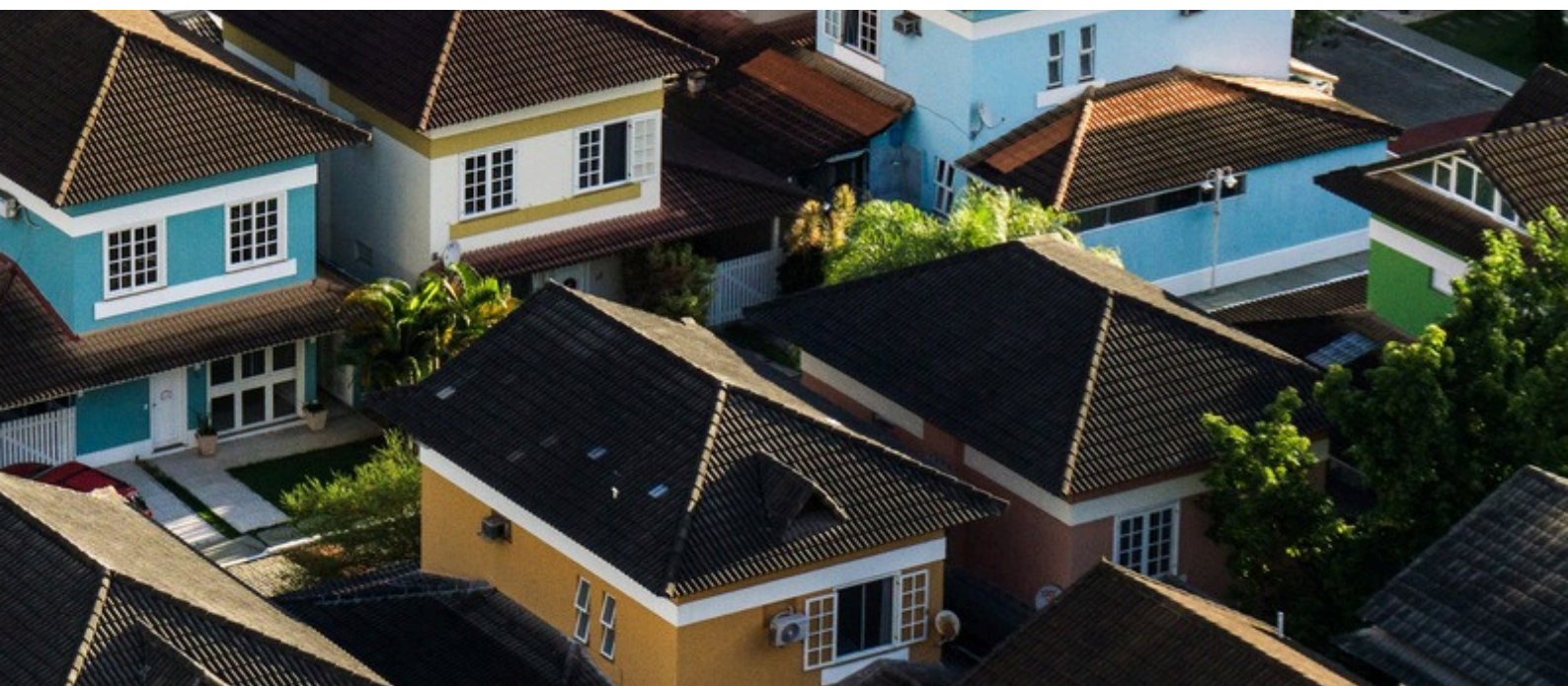
2. Retrasar el procedimiento. No obstante, la argumentación jurídica y las posibles armas a utilizar, en el peor de los casos, si pierdes la casa sin reducir la deuda tras la oposición, habrás de irte a algún lugar a vivir, cuyo alquiler habrás de abonar con una fianza por adelantado, además de que te exigirán garantías para alquilarte la vivienda.

Una vez te opones y los tiempos se dilatan, o la balanza se equilibra porque el banco ve que te pueden dar la razón, es aquí donde puedes tener capacidad de negociación y es donde en ocasiones, eres tú quien tiene la sartén por el mango. Puedes negociar daciones en pago si te es beneficioso, o incluso quedarte en tu casa un tiempo sin pagar las cuotas hipotecarias.

Siempre es recomendable oponerte a una Ejecución Hipotecaria, es un procedimiento en el que te juegas mucho, por lo que un abogado especializado ha de ser acorde en conocimientos.

Porque puedes ganar, o al menos no perder tanto.

Un préstamo hipotecario está repleto de **cláusulas abusivas**, como el **vencimiento anticipado**, los **intereses moratorios**, los **gastos de gestión** por recibo impagado, o los gastos de constitución de Hipoteca. Todas estas abusividades **refrendadas por el Tribunal Supremo**. Ya solo porque te opongas y te den la razón en uno de estos motivos, el banco no tendrá derecho a cobrarte ese 30% de más, ya que no todos sus pedimentos han sido aceptados. En el caso hipotético ya te habrías ahorrado casi 60.000 euros.



5. MOTIVOS DE OPOSICIÓN A UNA EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Los **motivos de oposición a una Ejecución Hipotecaria** son “*numerus clausus*” y están regulados en el artículo 695.1 LEC. Es decir, que solo puedes oponerte por alguno de ellos:

1º. Extinción de la garantía o de la obligación garantizada.

2º. Error en determinación de la cantidad exigible.

3º. Que existan embargos inscritos con anterioridad a la Hipoteca.

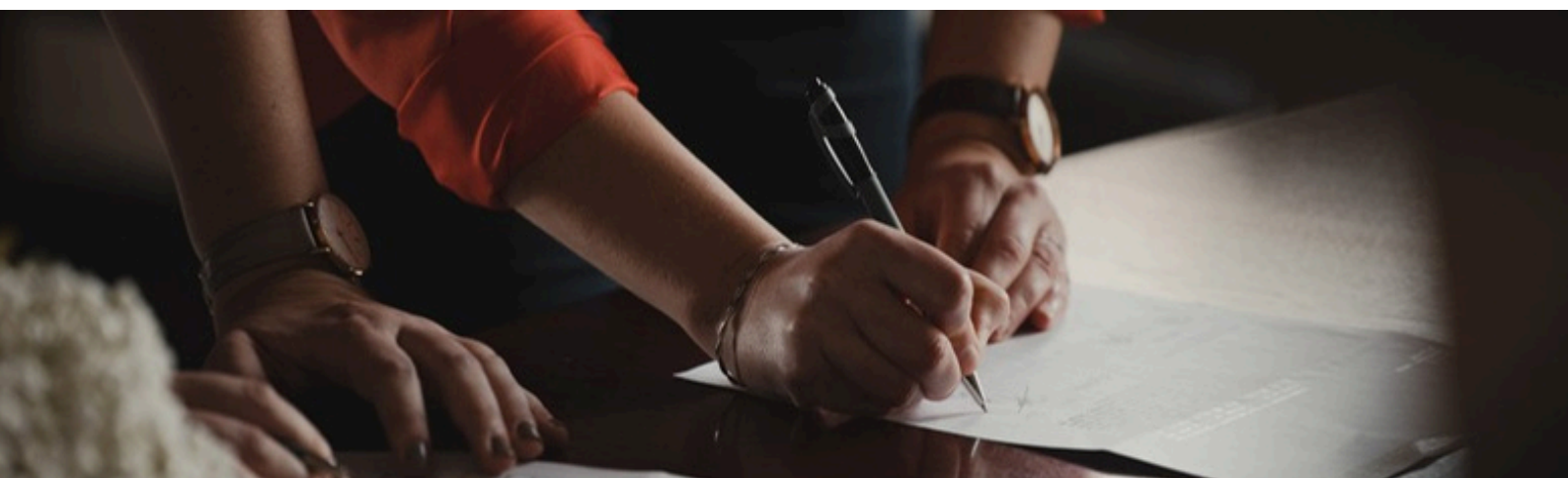
4º. El carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible.

Nosotros nos centraremos en el 4º punto, **las Cláusulas Abusivas**, así como en los **defectos formales** por no cumplirse con lo requerido para presentar una ejecución Hipotecaria.

5.1 Cláusulas Abusivas

Dentro de la limitación existente en las causas de Oposición, el motivo mayoritario es el clausulado abusivo existente en el contrato de préstamo hipotecario. El resto de causas por las que la ley permite oponerse no son habituales en la práctica, pues los errores que pueden llevar a oponerse por esas causas están muy burocratizadas en los departamentos de gestión de deuda de las entidades financieras y solo cabría alguno de esos supuestos si hubiera algún error mayúsculo por parte del ejecutante.

Centrándonos por tanto en la práctica, los motivos de oposición habituales son las cláusulas abusivas, concretamente **el vencimiento anticipado y los intereses de demora.**



A) Vencimiento Anticipado

Respecto al vencimiento anticipado, la entidad financiera podrá rescindir el contrato y ejecutar la Cláusula si concurren 3 requisitos:

Que te encuentres en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.

Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan:

- Dentro de **la primera mitad de la hipoteca, el 3% del capital concedido o el equivalente a 12 mensualidades.**
- En la **segunda mitad** del préstamo hipotecario, **el 7% del capital concedido o el equivalente a 15 mensualidades.**

Que la entidad bancaria te haya requerido de pago concediéndote un plazo, de al menos un mes para su cumplimiento. Advirtiéndote de que, de no ser atendido, te reclamará la devolución de la totalidad de lo prestado.

Todos estos requisitos son de aplicación si el préstamo se ha vencido anticipadamente con posterioridad al 16 de junio de 2019. Y siempre y cuando seas una persona física cuyo uso del bien hipotecado sea residencial.

Si alguna de estas condiciones no se cumple y lo alegas en la oposición, el procedimiento se archivará y se condenará en costas a la entidad bancaria.

B) Intereses de demora

El porcentaje máximo que se te aplicará como penalización en caso de impago será **“el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales”**. Siempre y cuando seas una persona física cuyo uso del bien hipotecado sea residencial.

Si, por el contrario, el uso es no residencial o el préstamo se concedió a una persona jurídica, la Jurisprudencia del Tribunal Supremo ratificada por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea establece como **límite máximo el interés remuneratorio más dos puntos**. Si alguna de estas condiciones no se cumple y lo alegas en la oposición, se reducirá la cuantía debida en lo relativo a las costas procesales (casi 60.000 euros en el ejemplo del punto 4).



5.2 Defectos formales

Estos motivos de oposición no están incluidos en los enumerados anteriormente, pero si no se cumple con los requisitos que exige una ejecución hipotecaria dará lugar al archivo del procedimiento y a la condena en costas a la entidad bancaria.

Los habituales son **la falta de notificación fehaciente de los requerimientos extrajudiciales previos a la demanda y la falta de aportación de la tasación realizada en el préstamo hipotecario.**

Ambos defectos son habituales en la práctica judicial hipotecaria, por lo que es interesante detenerse en ellos.

A) Notificaciones extrajudiciales

Como hemos comentado en la 2ª fase del procedimiento de ejecución hipotecaria, punto 3.2 de esta guía, hay una serie de requerimientos extrajudiciales que te tiene que notificar la entidad financiera, en los que se te informe de forma fehaciente que has incumplido los plazos mínimos para poder ejecutarte la hipoteca y para notificarte que dan por vencido anticipadamente el préstamo hipotecario.

B) Aportación de tasación hipotecaria

La ley de enjuiciamiento civil obliga a que en toda ejecución hipotecaria de una hipoteca constituida después del 14 de mayo de 2013 se tenga que incluir la tasación, si no se aporta, la hipoteca no podrá ejecutarse por el procedimiento de ejecución directa, y por tanto el procedimiento se archivará con condena en costas a la entidad bancaria.

5.3 Fondos Buitre. Falta de legitimación activa.

Aunque sea difícil de creer, en muchas ocasiones, **los fondos buitres no tienen la documentación suficiente que acredita que son titulares de la deuda**, pues nunca aportan el contrato de compra de esa deuda que te reclaman.

Por ello, nos opondremos a una Ejecución Hipotecaria realizada por un fondo buitre por **falta de Legitimación Activa**, esto es, porque no tienen derecho a reclamarte, al no acreditar ser dueños de tu deuda. Lo normal es que solo aporten un certificado parcial deja un mar de dudas de que el crédito que han comprado es el tuyo y por tanto el derecho que ellos tienen a reclamártelo.

5.4 Dilatar el Procedimiento para seguir en tu casa ahorrando dinero

Como hemos comentado anteriormente, el oponerte a una ejecución hipotecaria hará que estés más tiempo en tu casa en tanto en cuanto el juzgado acuerde dar la razón a uno o a otro, y en función de las habilidades y conocimientos de tu abogado, puede llegar a dilatarse muchos meses. **Un procedimiento de ejecución hipotecaria tarda entre 12 y 30 meses** en el Juzgado de primera instancia.

Si finalmente el juez no te da la razón, todavía podrás presentar un **recurso de apelación, lo que habitualmente retrasaría otros 15 o 24 meses**. Por lo tanto, estamos hablando que los procedimientos pueden durar **entre 3 y 4 años por lo general**. Aquí también influye la agilidad del personal de los juzgados y de su carga de trabajo.

Si a pesar de ser una oposición perfectamente defendida, y siendo el peor escenario, no te dan la razón, ni se deduce cantidad alguna de la reclamación, durante todo ese tiempo tendrías que haberte ido a algún lugar a vivir, cuyo alquiler habrás de abonar con una fianza por adelantado, además de que te exigirán garantías para alquilarte la vivienda. **¿Cuánto dinero te habrás ahorrado en alquiler en todo ese tiempo? Seguro que un abogado especializado en Derecho Hipotecario habrá costado menos, al menos en Asoban Abogados, sí.**

Otro punto importante a tener en cuenta es que un procedimiento hipotecario es una Ejecución, es decir, que te opongas o no te opongas, el banco te va a cargar las costas de sus abogados si pierdes, por lo que el único coste adicional son los honorarios de abogado y procurador.

6. ¡EL BANCO NO QUIERE QUITARTE TU CASA!

Hemos de dejar claro que, salvo contadas excepciones, **el Banco NO quiere quitarte tu casa**, de hecho, es lo último que quiere.

Esta frase puede carecer de sentido en un primer momento, toda vez que, de buena lógica, el bien hipotecado ha de tener un valor superior a la deuda contraída, de tal manera que te veas obligado al pago para no perder dicho bien.

Aquí nos encontramos con 2 motivos principales:

1. EL COEFICIENTE DE CAJA DE LOS BANCOS. España se encuentra dentro del Eurosistema, cuyo coeficiente de caja es un 1%, es decir, si el banco dispone de 1 euro en reservas en el Banco Central Europeo, sus clientes pueden tener hasta 100 euros en depósitos. Esto se explica por la poca necesidad de efectivo actualmente, ya que, si todos retiráramos dinero del banco a la vez, el sistema colapsaría. Es por ello que quieran **cobrar el dinero mucho antes que ejecutar un bien que tardará meses en adjudicarse y vender**, pues cuanto más dinero tengan en caja, más pueden ofrecer a sus clientes (x100), y más comisiones e intereses pueden ingresar.

2. LA CRISIS DE 2008 HA ELIMINADO EL MANTRA “EL LADRILLO NUNCA BAJA”, y con el desplome de los precios de la vivienda ha decantado a muchos prestatarios a preferir no pagar la deuda que a quedarse con una casa que vale menos que la deuda que aún tienen tras 10 años pagando la hipoteca, ocasionando las 457.065 ejecuciones hipotecarias entre 2014 y 2019.

Todo ello añadido a que a todas estas viviendas que se quedan los bancos hay que darles salida, y en España la crisis económica merma la capacidad adquisitiva, produciendo un gran excedente de oferta. Por lo que los bancos, **NO QUIEREN QUEDARSE TU CASA**.

Viéndolo desde tu perspectiva, la constante amenaza de que puedas perder tu casa (teórico bien superior) deviene en una gran medida coercitiva que estimula el abono de las cuotas hipotecarias.

Si nos encontramos en una Ejecución Hipotecaria, tener esto en cuenta nos dará cierta **ventaja a la hora de negociar**. Siempre en función de las características de nuestra finca hipotecada.

7. FONDOS BUITRE

Es habitual que, si no estás pagando un préstamo o crédito que has contraído con una entidad bancaria o financiera, sea vendida junto con una enorme cantidad de créditos a los denominados “fondos buitres”. Las entidades financieras acreedoras de tu crédito pueden vender la deuda que mantienes con ellos sin necesidad de tu aprobación, así que, **SÍ PUEDEN RECLAMARTE**. Es corriente que una empresa de la que jamás has oído hablar contacte contigo informándote que es tu nuevo acreedor y que ahora has de pagarles a ellos.

Los fondos buitres adquieren estos créditos hipotecarios por valores que oscilan el 30-40% de su valor, por lo que con éstas cantidades de adquisición tienen mucho margen de beneficio. Gracias a ello, con la debida estrategia puedes reducir aún más la cantidad debida.

Nuestras estrategias siempre son mixtas, judicial, y si te interesa, llevar una negociación paralela. Lo primero siempre es oponerse para tener mejor capacidad de negociación, además de que contra los fondos buitres tienes un motivo de oposición extraordinario como es la falta de legitimación activa expuesta en el punto 5.3 de esta guía.

Como les ha costado muy poco la deuda, tienen mayor flexibilidad para poder negociar, y si aún debes gran cantidad del préstamo y tu vivienda se ha depreciado enormemente, puede ser una gran oportunidad ofrecer una dación en pago que previamente te negaba el banco, o, si no te quedaba mucho para pagar la hipoteca y puedes conseguir dinero, pagarles menos de lo que debías y así saldar la deuda.

Por tanto, **que tu acreedor sea un fondo buitre te aporta más armas judiciales para poder defenderte y mayor capacidad de negociación extrajudicial.**



8. ¿POR QUÉ ASOBAN ABOGADOS?

El equipo de ASOBAN ABOGADOS está conformado por abogados que **hemos trabajado ejecutando préstamos hipotecarios del lado de entidades financieras y fondos de inversión**, por lo que **conocemos su “modus operandi” a la perfección, los puntos débiles, hasta donde pueden llegar las negociaciones, y cuando instarlas.**

EN DEFINITIVA, SOMOS TU MEJOR COMPAÑERO PARA EMPRENDER ESTE VIAJE.

1. Elaboramos estrategias a medida del cliente en función de las aspiraciones de cada cual y su condición económica.
2. Mediante oposiciones y recursos **podemos alargar el procedimiento durante años**. Por ello, el contar con un abogado especialista en la materia es esencial. En el peor escenario en el que no te rebajan cuantía alguna, el ahorro en alquileres que te generaremos cubrirá de sobra lo que hayamos podido costarte abogados expertos en Derecho Hipotecario.
3. Si has llegado a este punto y nos lo haces saber antes de firmar la hoja de encargo, incluiremos una cláusula en la que **nos comprometemos a devolverte el dinero si:**
 - No conseguimos retrasar el procedimiento en, al menos, 4 meses.



ASOBAN
ABOGADOS

asobanabogados.com

info@asobanabogados.com

911 863 453