



GUÍA PRÁCTICA

PARA EL ACOMPAÑAMIENTO Y LA INTERVENCIÓN EN DEFENSA DEL DERECHO A LA VIVIENDA.

I.- Información básica del afectado:

1. Nombre completo
2. Dirección
3. Datos de contacto

¿Quién está empadronado en la vivienda? ¿Qué recursos económicos tiene la familia?
¿Hay menores, personas mayores, enfermos o discapacitados a cargo? ¿Han ido a servicios sociales de su Ayuntamiento?

II.- Información básica de la vivienda:

¿Está el asunto judicializado? En caso afirmativo, ¿cuál es el Juzgado y que documentación ha recibido? ¿Se ha personado ya en el juzgado? ¿ha solicitado abogado de oficio y la suspensión?

¿Por qué motivo está en la vivienda? (Hipoteca, Contrato de alquiler, precario, ocupación, por adjudicación administrativa...)

III.- Como actuar y asesorar:

1. Algunos consejos básicos generales para la recepción inicial del afectado.
2. Hipoteca.
3. Alquiler.
4. Situación de ocupación

1. Algunos consejos básicos para la recepción inicial/acompañamiento.

En el plano más emocional, por la variada pero segura sensible y dura situación psicológica, más o menos agravada por las connotaciones de la situación de hecho, dependiendo del entorno social y origen del afectado; migrantes, con red o no familiar y social; grado y duración de la situación de exclusión social, nivel formativo, etc.

Cuando ya han pasado por acoso telefónico, inmobiliario, o por intentos infructuosos de negociar, han recibido amenazas y mensajes de todo tipo, es importante que los contra restemos.

En cada apartado pondremos algunos ejemplos de los sufrimientos más habituales en cada una de las situaciones.

2. Hipoteca.

¿Con qué banco tiene la hipoteca? ¿Ha generado ya impagos? ¿Está recibiendo llamadas o mensajes o correos por la deuda? ¿Ha intentado negociar?

Consejo: derivar / acompañar cuanto antes que se organice en la PAH más cercana.

Es fundamental actuar rápido y conocer si ya hay un procedimiento judicial o sólo un requerimiento. En este momento los deudores hipotecarios están amparado por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social que vino a suspender los lanzamientos de familias vulnerables y se ha ido prorrogando desde 2013.

La última prórroga tuvo lugar en mayo y prorrogó la medida hasta el 2028. Si el asunto no está judicializado puede intentar acogerse al código de buenas prácticas para conseguir un periodo de carencia o la dación en pago (esto dependerá de lo que la familia necesite).

En el caso de que no esté constituida la PAH donde atendemos, es aconsejable que nosotras, nos pongamos en contacto con la PAH más cercana o de la provincia. Y de no existir, estatal. Puede ser muy habitual que haya muchos afectados individuales en una misma zona, que no llegan a poder ser organizados porque no llega esa información al propio movimiento. Seamos una referencia.

Amenazas que seguramente han recibido y que hay que contra restar en la primera atención:

- Nadie va a la cárcel por dejar de pagar, no es un delito.
- No te pueden quitar a tus hijas/os por dejar de pagar.
- Tus hijos/as no heredarán la deuda.
- No te pueden expulsar del país por dejar de pagar.
- El desahucio no se produce de manera inmediata, es un procedimiento largo.
- No has hecho nada malo, no eres un/a delincuente.
- Es un proceso largo, no desesperes.
- Tienes derechos y hay que hacerlos valer.

Y tienen que salir con la idea clara de que, para poder ayudarles en la defensa de sus derechos, es importante que ordenes la documentación que tengas y contestes a todas las preguntas que te vamos a hacer para poder defender y hacer valer tus derechos y los de tu familia.

Información de primera valoración, para analizar bien la situación legal en la que se encuentra el afectado, y los pasos posteriores, muy importante:

El afectado se encuentra en una PRIMERA FASE si:

- • Ha dejado de pagar o pronto lo hará.
- • No se ha iniciado el Procedimiento de Ejecución Hipotecaria (no ha llegado “el tocho”).
-

Es la fase en la que el banco está dispuesto a negociar. Si está pagando será más difícil negociar (hasta que no dejemos de pagar no suelen hacer ni caso). Es probable que el banco nos someta a un cierto acoso prejudicial (llamadas, cartas...).

Antes de que la familia empiece a negociar es importante saber qué quiere la familia (dación, quita, alquiler social).

No se sigue pagando a costa de renunciar a necesidades básicas (alimento, atención a la infancia y a las personas dependientes, servicios básicos).

Se recomienda a la familia sacar todo el dinero de la entidad bancaria donde tiene la hipoteca y cambiar las domiciliaciones a otra entidad para evitar que el banco cobren cuotas impagadas y dejen a la familia sin recursos necesarios para subsistir.

Jamás se hacen pagos parciales. El banco va a invitar a la familia a hacer pagos parciales, pero eso es tirar el dinero y no va a mejorar la situación. La cuota que no está 100% pagada, en fecha y en cantidad, se considera impagada, genera intereses de demora y pueden iniciar el procedimiento de ejecución hipotecaria.

Con la ley de crédito inmobiliario 5/2019, dependiendo de si se está en la primera mitad del préstamo hipotecario o en la segunda, las cuotas impagadas para iniciar el proceso de ejecución varían de 12 cuotas o el 3% del valor del préstamo impagado en la primera mitad, a 15 cuotas o el 7% del valor en la segunda mitad. Así que tenemos que estar alertas de no regalarle dinero al banco.

No se firma ningún acuerdo sin supervisión (es importante comprender cada cláusula y buscar asesoramiento profesional). Las propuestas y los acuerdos SIEMPRE SON POR ESCRITO, aunque conozcamos de toda la vida a la persona empleada del banco, NO es nuestro/a amigo/a bajo ningún concepto, trabaja para el banco y vela por sus intereses.

La FASE DE EJECUCIÓN

- Antes de iniciarse el procedimiento nos envían un burofax que informa de la cantidad de deuda que nos reclaman y nos dan un plazo para el pago.
- En el caso de no pagar la deuda que reclama el burofax, nos llegará a casa lo que llamamos el “tocho”, que es la demanda de Ejecución Hipotecaria, con todos los datos del JUZGADO.
- Con la llegada de la demanda, (IMPORTANTE ANOTAR LA FECHA EN QUE LO RECOGEMOS/FIRMAMOS), el Juzgado nos da 10 días para pagar u oponerse. La deuda reclamada no son solo las cuotas impagadas, sino también los intereses de mora y las costas judiciales.
- El procedimiento nos permite alegar poco ante el juzgado, pero desde la sentencia del Tribunal de Justicia Europeo de febrero de 2013, podemos plantear cláusulas abusivas. Algunos jueces están anulando procedimientos en base a estas cláusulas.
- El juzgado fija la fecha de subasta, que se notifica a las personas titulares de la hipoteca con un mínimo de 20 días de antelación.
- Cuando el piso va a subasta, el banco se lo queda por el 70% del valor de tasación a efectos de subasta, que es un valor que podemos consultar en nuestra escritura hipotecaria. Si ese 70% supera nuestra deuda, se lo adjudicará el propio banco por el 60%, en caso de que la subasta quede desierta.
- Aunque muchas veces nos digan lo contrario, **el banco puede parar el procedimiento y llegar a un acuerdo en todo momento. Depende únicamente de su voluntad (y por supuesto, de cómo podamos nosotras generar esa voluntad).**

UNA VEZ RECIBIMOS EL TOCHO (insistimos, importante fecha):

1. Tenemos 3 días para dirigirnos al juzgado que nos corresponda y solicitar abogada/o y procurador/a de oficio y la justicia gratuita. Aunque es mejor hacerlo en los 3 primeros días, podemos solicitarlo en cualquier momento del procedimiento.

Solicitar abogado de oficio es muy importante, por varios motivos:

- Nos permite ganar tiempo (el procedimiento se para hasta que se resuelve la solicitud).
- Supone que nos podamos personar, lo cual nos permite recibir información y demostrar al juez que estamos haciendo todo lo posible para enfrentarnos al problema. Es un error no recoger notificaciones y no actuar.
- Nos permite presentar escritos oponiéndonos a la ejecución, alegando cláusulas abusivas e intentando alargar el procedimiento.
- Nos permite ahorrarnos gran parte de las costas judiciales, que pueden ser muy elevadas.

2) Seguir negociando con el banco:

- Presentar solicitud de dación en pago y alquiler social de la Ley 24/2015.
- Técnica de gradualidad, presionar de menos a más: acciones, medios de comunicación, acampadas...

3) Acudir a la Administración Pública para solicitar sus servicios y para dejar constancia de nuestra situación:

- Servicios Sociales.
- Oficina de vivienda.
- Ayuntamiento.
- Comunidad Autónoma

Una vez se produce la subasta y el banco se adjudica la propiedad, ya no podemos solicitar la dación en pago. El piso pasa a ser del banco, por lo tanto, lo que podremos solicitar a partir de entonces es alquiler social y la condonación de la deuda restante.

- Una vez subastado, el piso es propiedad del banco y puede reclamar la deuda restante.
- La deuda que pueden reclamar es la diferencia del valor de adjudicación de la subasta respecto de la deuda total. A esta cantidad hay que sumarle los intereses de mora y costas judiciales.
- La subasta no implica ni desahucio ni embargo de nómina inmediatos, sino que ambas cosas nos serán notificadas con antelación.
- Hay una cantidad mínima de ingresos inembargables. Importante hacerlo valer.
- Debemos saber que aparecemos en los registros de morosidad, como el ASNEF (Asociación Nacional de Establecimientos Financieros de Crédito).

- **Y LO MÁS IMPORTANTE:** No nos vamos de nuestra casa si no tenemos un hogar donde ir.

Es importante tener en cuenta lo que establece la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda, **en los procesos de ejecución:** cuando el bien objeto de la subasta sea un bien inmueble que sea la vivienda habitual del ejecutado y el acreedor sea una empresa de vivienda o un gran tenedor, se debe acreditar antes del inicio de la vía de apremio, si no ha sido acreditado con anterioridad, si el deudor se encuentra en situación de vulnerabilidad económica (art. 655 bis LEC).

Si la parte actora es gran tenedora, el inmueble objeto de demanda constituye vivienda habitual de la persona ocupante y la misma se encuentra en situación de vulnerabilidad económica, no se admitirán las demandas en las que no se acredite que la parte actora se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones Públicas competentes, en base al análisis de las circunstancias de ambas partes y de las posibles ayudas y subvenciones existentes en materia de vivienda conforme a lo dispuesto en la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda (art. 439 LEC)

Una vez que la vivienda ha sido subastada y adjudicada se puede instar la suspensión del lanzamiento acreditando que se cumplen los requisitos establecidos en la Ley 1/2013. Esta Ley, conforme a la modificación realizada por el RDL 1/24 de 14 de mayo, amplía la suspensión del lanzamiento hasta el 14/05/28.

IMPORTANTE: la solicitud de suspensión del lanzamiento tiene que realizarse ante el Juzgado. No opera de manera automática.

2. Alquiler

¿Es solicitante de vivienda pública? (Si no es, que lo solicite) ¿El contrato ha finalizado o hay impagos? ¿Ha intentado negociar? ¿De quién es la vivienda? ¿Gran tenedor? ¿El contrato de alquiler está a nombre de otra persona? ¿Tienes contrato de subarriendo?

Consejo: Distinguir bien el tipo de propietario, porque la intervención y acompañamiento va a ser muy distinta si es entre particulares. Si el propietario es un particular que no se dedica al negocio inmobiliario, damos al afectado apoyo moral, se le aconseja al afectado acudir a los servicios sociales para intentar conseguir una ayuda para el alquiler o una alternativa habitacional, solicitar vivienda pública y le informamos de su derecho a permanecer en la vivienda mientras no haya una resolución judicial.

No juzgamos la situación bajo ningún concepto, sólo acompañamos e informamos, en la medida de nuestras posibilidades, sobre los derechos y deberes legales. Se le aconseja que se organice en el Sindicato de inquilinos, o en el movimiento por la vivienda más cercano.

Por supuesto, sea quien sea el propietario, hay que contra restar las siguientes amenazas, si se han producido:

- El propietario no puede entrar en tu hogar, en ninguna circunstancia, salvo con tu consentimiento.
- El propietario no puede amenazarte, ni ningún tercero en nombre del propietario.
- Cualquier actuación de este tipo, es conveniente denunciarla, mejor en el Juzgado. También hay que estar asesorado para ello. Pero si no tienes asesoramiento, puedes denunciar por escrito en el juzgado de guardia o ir a poner una denuncia a la comisaria o puesto de la guardia civil más cercano.
- Si llegamos a cualquier acuerdo, hay que hacerlo constar por escrito, los acuerdos verbales, en persona o telefónicos, son muy complicados de probar.
- Si el propietario no quiere recibir el alquiler, podemos seguir pagando en su cuenta bancaria si lo conocemos.
- Todo lo que podamos hacer constar por escrito (incluido correo electrónico y whatsapp, etc), es preferible y prioritario frente a las conversaciones telefónicas.

Algunas indicaciones necesarias en casos de impago (tomadas del Libro verde de la PAH):

- Antes de iniciarse el procedimiento, es posible que nos envíen un requerimiento de deuda que informa de la cantidad de deuda que nos reclaman y nos da un plazo para el pago.
- El requerimiento nos llegará por correo certificado o burofax para que el arrendador pueda demostrar que nos lo envió. Es importante cogerlo para comprobar que el dinero que nos reclama es el que realmente debemos.

- En el caso de no pagar tras el requerimiento, acabaremos recibiendo en un mes la notificación de demanda judicial, a través de la cédula de emplazamiento, en la vivienda alquilada. Debemos comprobar en el Registro de la Propiedad si el demandante aparece como propietario de la vivienda en las escrituras públicas. Si no fuera así, la demanda es inválida si no cuenta con los poderes de representación.
- La notificación de demanda judicial contiene la fecha del juicio y la fecha del desahucio. La fecha del desahucio podemos retrasarla e incluso suspenderla, pero **ES IMPORTANTÍSIMO PERSONARSE EN EL JUZGADO Y Oponerse**. Necesitaremos abogado de oficio. Pero si tenemos rentas suficientes (aunque sean insuficientes para pagar el alquiler), hay que buscar abogado, preferiblemente a través del movimiento organizado más cercano en defensa del derecho a la vivienda.
- Aunque no recojamos la notificación de demanda, el proceso continúa: apareciendo la fecha de juicio en el tablón de anuncios de juzgados. ¡Estemos atentas e informadas! Por tanto, **RECOGEMOS LAS NOTIFICACIONES QUE NOS LLEGUEN Y ANOTAMOS LA FECHA EN QUE LAS HEMOS RECIBIDO**.
- Si no nos quieren desahuciar por impago de alquiler, sino por finalización del contrato, tiene que estar especificado en el contrato la fecha de cese del alquiler. Si no está especificado, la LAU (Ley de Arrendamientos Urbanos) garantiza para todos los contratos firmados a partir de febrero de 2019 hasta cinco años de duración si el arrendador es una persona física, y 7 años si es una persona jurídica, años que se renuevan automáticamente a 3 más si el arrendador no declara el contrato finalizado 4 meses antes de cumplirse los 5 o 7 años.
- Sin embargo, si es persona física puede romper el contrato antes de los 5 años, demostrando la necesidad de la vivienda para uso particular, familiares de 1º grado (cónyuge, hijos/as, padres/madres, hermanos/as), por adopción o para uso de cónyuge con sentencia firme de separación.
- Si no hemos recibido el requerimiento de deuda antes de la notificación de demanda judicial, podemos usar el derecho a enervación: paralizar el proceso de desahucio pagando todas las cantidades que debemos al arrendador y mantener el contrato de alquiler.
- Para que el derecho a enervación sea efectivo, debe efectuarse los primeros 10 días al recibir la demanda. Además, no solo hay que cubrir las deudas que nos reclaman en la notificación de la demanda, sino ponerse al día con todos los pagos.
- Si el arrendador impide ejercer la enervación no admitiendo los pagos, podemos consignar las cantidades en juzgados.
- El derecho a enervación solo puede ejercerse una vez por proceso.

UNA VEZ RECIBIMOS LA NOTIFICACIÓN DE LA DEMANDA (Insistimos, importante la fecha exacta):

- 1) Tenemos 3 días hábiles para dirigirnos al juzgado que nos corresponda y solicitar abogada/o y procurador/a de oficio.
 - Junto con el abogado, realizaremos un escrito de oposición en el que argumentaremos nuestra oposición al pago de las deudas y la necesidad de suspender (o como mínimo retrasar) la fecha de desahucio.
 - Tenemos hasta 10 días hábiles después de la recepción de la demanda para presentar el escrito.
 - Si presentamos el escrito de oposición dentro de los 10 días de plazo, es posible que logremos retrasar la fecha de desahucio.

- 2) Es importante personarse el día del juicio:
 - • Si no nos presentamos, nos declaran en rebeldía y todo lo que diga la parte contraria se toma por válido.
 - • Nos llevamos justificantes de pago y recibos por si nos reclaman más deuda de la real.
 - • En el juicio se dicta la fecha definitiva de desahucio.
 - • Una vez tengamos la fecha de desahucio, podemos solicitar la moratoria en la práctica de la diligencia de lanzamiento **hasta el 31 de diciembre de 2025 de momento (medida prorrogada por el RDL 1/2025)**. Esto en base al art. 1 del Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 que establece que se podrá instar, de conformidad con lo previsto en este artículo, un incidente de suspensión extraordinaria de desahucio o del lanzamiento ante el Juzgado, por encontrarse quienes lo habitan en una situación de vulnerabilidad económica que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva. Hay que cumplir los requisitos, solicitar la suspensión y documentar la situación de vulnerabilidad.

- 3) Acudimos a la Administración para solicitar sus servicios y para dejar constancia de nuestra situación.

Es importante tener en cuenta lo que establece la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda para **los procedimientos de desahucio**, cuando se trate de vivienda habitual, con carácter previo al lanzamiento se debe proceder en los términos del art. 441, apartados 5 a 7 (valoración de la vulnerabilidad, con la posible suspensión por los plazos máximos de dos o cuatro meses).

IMPORTANTE: la solicitud de suspensión del lanzamiento tiene que realizarse ante el Juzgado. No opera de manera automática.

3. Situación de ocupación

La ocupación es la única solución que encuentran algunas familias que no tienen alternativa habitacional. No asesoramos sobre ello, pero sí apoyamos a las familias que ya se encuentran en esa situación, acompañándolas y explicándoles cuáles son sus derechos y obligaciones. **NO JUZGAMOS A NADIE.**

¿De quién es la vivienda? ¿Ha solicitado vivienda pública? ¿Ha pagado por la llave? (mucho tacto aquí, pero intentamos informarnos) ¿Les han identificado? ¿Están empadronados en esa vivienda? ¿Tiene algún contrato de suministro, seguro, etc, a su nombre?

- Empadronarse en la vivienda es imprescindible para poder acceder a todos los servicios de la Administración. Se hace a través de un procedimiento especial. Se presenta la solicitud y alguien te visitará en tu domicilio en las siguientes semanas para confirmar quien vive allí.
- Comprueba en los juzgados si estás denunciado por usurpación.
- Acudir a la Administración Pública para solicitar sus servicios y para dejar constancia de nuestra situación.
- Si hay un procedimiento judicial, este puede ser de dos tipos:
- La vía civil (demanda de desahucio por precario) o la vía penal (denuncia por delito leve de usurpación).
- No nos pueden desalojar sin una orden judicial. La demanda o la denuncia no son la orden de desahucio.
- Aunque muchas veces nos digan lo contrario, el demandante (banco, fondo buitre, inmobiliaria, etc) siempre puede parar el procedimiento y llegar a un acuerdo en todo momento. Depende únicamente de su voluntad.
- Una vez que recibimos la demanda o denuncia tenemos 3 días para dirigirnos al juzgado que nos corresponda y solicitar abogada/o y procurador/a de oficio.
- Ocupar una vivienda vacía por necesidad está tipificado en el Código Penal, y recibe el nombre de delito de usurpación. No obstante, se califica como un delito leve, lo que significa que no implica pena de cárcel. Tras una sentencia en contra nos quedarán antecedentes penales, que nos pueden perjudicar a la hora de acceder a la renovación del permiso de residencia en el caso de extranjeros, al ser un delito leve, podremos cancelar los antecedentes penales al cabo de 6 meses.
- Una vez tengamos la fecha de desahucio, podemos solicitar la moratoria en la práctica de la diligencia de lanzamiento **hasta el 31 de diciembre de 2025 de momento (medida prorrogada por el RDL 1/2025)**. Esto en base al art. 1 del Real Decreto-Ley

11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 que establece que se podrá instar, de conformidad con lo previsto en este artículo, un incidente de suspensión extraordinaria de desahucio o del lanzamiento ante el Juzgado, por encontrarse quienes lo habitan en una situación de vulnerabilidad económica que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva. Hay que cumplir los requisitos, solicitar la suspensión y documentar la situación de vulnerabilidad.

IMPORTANTE: la solicitud de suspensión del lanzamiento tiene que realizarse ante el Juzgado. No opera de manera automática.

En resumen, los 3 ejes fundamentales para intervenir en defensa del derecho a la vivienda con afectados, son:

- A) Es muy importante la coordinación en el asesoramiento y acompañamiento judicial (por supuesto, con abogado de oficio) y el movimiento por el derecho a la vivienda organizado.
- B) Es muy importante manejar las opciones mediáticas y los tiempos de uso y grado de divulgación.
- C) Es muy importante conocer el caso, desenmascarar en muchos casos al propietario, conocer las competencias institucionales y nuestras propias herramientas como organización.

Y ser conscientes que una vez agotadas todas las vías, la única manera de parar un desahucio es en puerta. Pero que después de un desalojo sin alternativa habitacional, tenemos una familia afectada por el sin-hogar, máximo exponente de la exclusión social.