

Empresa municipal de la vivienda de gijón



PROGRAMA DE INTERMEDIACION HIPOTECARIA

2012

INTRODUCCION:

La crisis económica ha provocado una situación muy complicada en las familias como consecuencia de su situación de desempleo o de ausencia de actividad económica. Esta realidad se ha prolongado demasiado en el tiempo, lo que se traduce en que las familias han dejado de atender el cumplimiento de sus obligaciones hipotecarias derivadas de la adquisición de viviendas. El número de desahucios se ha incrementado en el 2.011 un 22% con respecto al 2.010.

Como quiera que esta situación está alcanzando niveles desproporcionados y no predecibles, es de justicia que el Ayuntamiento de Gijón ponga en marcha, a través de la Empresa Municipal de la Vivienda de Gijón, SLU un Programa de Intermediación Hipotecaria.

El Real Decreto Ley 6/2012 de 9 de marzo de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos establece una serie de mecanismos conducentes a permitir la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago. Este Real Decreto nos sirve de instrumento para que las familias tengan opción a reestructurar la deuda hipotecaria y les permitan la flexibilización de la ejecución de la garantía real. A este Real Decreto le acompaña un Código de Buenas Prácticas bancarias que incluye tres fases de actuación:

- 1- La dirigida a reestructurar la deuda hipotecaria de manera viable.
- 2- Las entidades financieras pueden ofrecer, de manera potestativa, una quita sobre el conjunto de la deuda.
- 3- Si ninguna de las dos medidas anteriores logra reducir el esfuerzo hipotecario, los deudores podrán solicitar, y las entidades financieras aceptar, la dación en pago como medio liberatorio definitivo de la deuda.

Añadir que en la Resolución de 10 de abril de 2012 de la Secretaria de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa se publican las entidades que se han adherido voluntariamente al Código de Buenas Prácticas anteriormente citado.

Este Programa se basa en aplicar la herramienta que el Estado proporciona, en forma de Norma, para aquellas familias en una situación muy delicada en el pago de la deuda hipotecaria.

DEFINICION DEL SERVICIO:

Es un servicio de información y asesoramiento dirigido a las personas y familias con dificultades para hacer frente a los pagos de los préstamos hipotecarios.

La intermediación residencial es un procedimiento que facilita la comunicación entre la parte deudora y la entidad financiera para encontrar una solución antes de una demanda de ejecución hipotecaria.

Se facilita información y asesoramiento a la vez que se media con la otra parte interesada.

OBJETIVOS DE LA INTERMEDIACION:

- Plantear medidas correctoras que permitan mantener el pago de las cuotas hipotecarias y eviten la iniciación de procesos de ejecución hipotecaria.
- Negociar medidas alternativas a las dificultades derivadas del impago y faciliten la conservación de la vivienda por parte de la persona o el núcleo familiar.
- Evitar, siempre que sea posible, los lanzamientos derivados de la falta de pago de los créditos hipotecarios.

DESCRIPCION DE LOS OBJETIVOS.

- Informar a las personas y familias sobre la posibilidad de abordar las dificultades de pago de la hipoteca de su vivienda habitual
- Asesorar de forma personalizada sobre los procedimientos concretos que hay que realizar antes de o justo al inicio de impago de la hipoteca.
- Encontrar soluciones acordadas entre el deudor y le entidad financiera para aquellas situaciones que tienen perspectiva de mejora o que, con determinados cambios en la relación puedan conseguir soluciones efectivas que no deriven de una ejecución hipotecaria.
- Utilizar los mecanismos de intermediación residencial para aquellas situaciones vinculadas a posibles ejecuciones hipotecarias.

DESTINATARIOS:

A personas, familias o unidades de convivencia empadronadas en Gijón, propietarios de una vivienda que constituya la vivienda habitual, que pueda verse afectada por situaciones de riesgo residencial y que puedan derivar en ejecuciones hipotecarias, u otras en que ya se encuentren inmersas en procedimientos de ejecución hipotecaria.

DOCUMENTACION A PRESENTAR:

Escritura de compra-venta de la vivienda.

Escritura de la hipoteca de la vivienda.

Situación actual de la hipoteca: cantidad inicial de la hipoteca, cantidad pendiente, cantidad mensual, período pendiente y último recibo.

En caso de separación, divorcio o fin de convivencia entre los propietarios documentación que acredite tal situación.

Si se trata de de más de un propietario, los datos y autorización de todos ellos para realizar la intermediación.

NIF y libro de familia.

Situación laboral: Certificado del SEPE

Situación económica: Ingresos de todos los miembros de la unidad familiar, y concreción de los mismos.

Datos de la entidad financiera: Oficina y dirección y teléfono.

En caso de que exista demanda de la entidad financiera fotocopia de la demanda.

En caso de tramitación de justicia gratuita, nombre del letrado.

Otra información que se considere necesaria.

RECEPCION DE LA DOCUMENTACION:

En las oficinas de la Empresa Municipal de la Vivienda de Gijón en la Avenida de Portugal 84-86.

PROCESO DE ESTUDIO Y NEGOCIACION:

Esta parte del Procedimiento sería de competencia única y exclusiva del Colegio de Abogados de Gijón mediante la elaboración y firma de Convenio de asistencia a las familias inmersas en deuda hipotecaria.

CIERRE DEL EXPEDIENTE:

Existencia de acuerdo entre las partes: carencia, reducción de la cuota, arrendamiento, dación en pago.

No existencia de acuerdo: Falta de viabilidad del acuerdo, finalización por procedimiento judicial.