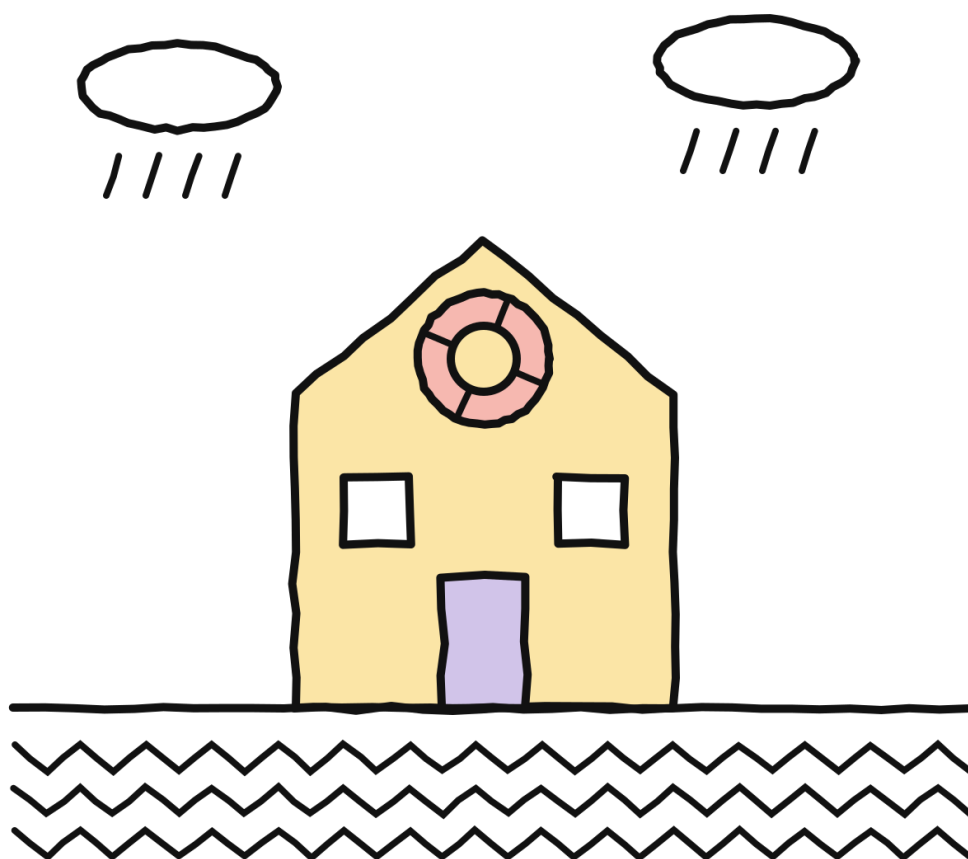




SE NON PODES PAGAR A HIPOTECA

GUÍA 2026

DO PRIMEIRO IMPAGAMENTO AO LANZAMENTO · GUÍA DA ASEMBLEA DA PAH DE PONTEVEDRA
CÓDIGO DE BOAS PRÁCTICAS · EXECUCIÓN · SUBASTA · DÉBEDA · LANZAMENTO



OUTUBRO DE 2026

Índice

Antes de empezar	3
1. Cando ves que non chegas	4
2. O Código de Boas Prácticas	4
3. Cando pode o banco reclamar todo	6
4. A demanda de execución	6
5. A subasta	7
6. A débeda que queda	8
7. O lanzamento	8
8. Se venderon a túa hipoteca a un fondo	9
9. O que non debes facer	10
10. Modelos que tes na web	10
Anexo. Para a avogada ou o avogado	10
Créditos e licenza	12

PLATAFORMA
DE AFECTADOS
POR LA HIPOTECA

Antes de empezar

Ninguén asina unha hipoteca pensando en deixar de pagala. Chega un despedimento, unha separación, unha enfermidade, un negocio que pecha ou unha cuota que sobe, e de súpeto os números non dan. A vergoña fai o resto: deixas de abrir as cartas do banco, non contas nada na casa e esperas a que pase. Non pasa.

Esta guía conta, en orde, o que vai vir e o que podes facer en cada momento: desde que ves que non chegas á cuota ata o día do lanzamento. Está actualizada coas leis vixentes en outubro de 2026, que cambiaron moito desde os Libros Verdes de 2020.

O máis importante, en tres liñas

Canto antes te movas, máis opcións tes. Moitas saídas péchanse cando se anuncia a subasta.

Todo por escrito e con copia selada. O que se fala no despacho do banco non existe.

Non vaías soa. Ven á asemblea antes de asinar nada: hai xente que xa pasou polo mesmo e sabe onde están as trampas.

O camiño, de principio a fin

Momento	Que pasa	Que podes facer
Ves que non chegas	Aínda pagas, pero mal	Pedir o Código de Boas Prácticas, falar cos servizos sociais
Primeiros impagamentos	Cartas e chamadas do banco	Seguir co Código, pedir o desagregado da débeda, non asinar á présa
Vencemento anticipado	O banco reclama todo o préstamo	Comprobar se cumpre os mínimos da lei
Demanda de execución	Chega o auto do xulgado	Xustiza gratuíta e oposición en 10 días
Subasta	A vivenda sae a poxa	Pagar os atrasos para pechar o proceso, buscar quen mellore a oferta, quita
Adxudicación	Alguén queda coa vivenda	Controlar a débeda que queda
Lanzamento	Data para saír da casa	Suspensión, prazo de desaloxo, alugueiro social

1. Cando ves que non chegas

É o mellor momento para actuar, aínda que pareza que non. Aínda estás ao día ou case, e iso dáche marxe.

- 1 **Fai contas reais.** Cantos cartos entran na casa, canto é a cuota e que outras débedas tes. Coas cifras na man, saberás se entras no Código de Boas Prácticas (capítulo 2).
- 2 **Escribe ao banco.** Explica a situación e pide por escrito as medidas do Código de Boas Prácticas. Entrégao na oficina con dúas copias e que che selen unha, ou por burofax.
- 3 **Pide o desagregado da débeda:** canto queda de capital, de xuros, de comisións. Na web tes un modelo.
- 4 **Vai aos servizos sociais do teu concello.** O informe de vulnerabilidade serve para moitas cousas máis adiante.
- 5 **Non tapes un burato con outro.** Nada de microcréditos nin de tarxetas para pagar a cuota: só fan máis grande o problema.

Coidado co que che fan asinar

Cando hai impagamentos, ás veces o banco ofrece «refinanciar» engadindo un avalista novo, outra garantía (a casa dos teus pais, por exemplo) ou un seguro. Pode parecer unha axuda e ser unha trampa: se despois non podes pagar, arrastras a máis xente contigo. Antes de asinar unha novación, lévaa á asemblea ou á túa avogada.

2. O Código de Boas Prácticas

É un conxunto de medidas para débedas hipotecarias da vivenda habitual (Real Decreto-lei 6/2012). Os bancos adhírense voluntariamente, pero case todos os grandes están dentro. E unha vez adherido, se cumpres os requisitos, o banco está obrigado a aplicalo: non é un favor.

Quen pode pedilo

Tes que estar no que a lei chama «limiar de exclusión». Teñen que darse as tres cousas á vez:

- **Ingresos baixos.** Os de toda a unidade familiar non poden pasar de 3 veces o IPREM en 14 pagas. En 2026 o IPREM segue en 600 euros ao mes (os orzamentos de 2023 seguen prorrogados), así que o límite é de **25.200 euros ao ano**. Sobe a 4 veces (33.600 €) se hai discapacidade de máis do 33 %, dependencia ou enfermidade que impida traballar, e a 5 veces (42.000 €) nalgúns casos de discapacidade máis grave.

- **A situación empeorou nos últimos 4 anos:** a cuota pesa máis sobre os teus ingresos que antes, ou apareceu unha circunstancia de especial vulnerabilidade (familia numerosa, monoparental, menores na casa, discapacidade ou dependencia, vítima de violencia de xénero, ou ter máis de 60 anos).
- **A cuota leva máis da metade** dos ingresos netos da familia (o 40 % se hai alguén con discapacidade ou dependencia).

Ademais, o prezo da vivenda cando a compraches non pode pasar de certos límites (máximo 300.000 euros para a reestruturación e 250.000 para a dación). Para a quita e a dación tamén se pide que non teñas outros bens con que pagar e que sexa a túa única vivenda.

As tres fases

Fase	En que consiste	É obrigatoria para o banco?
1. Reestruturación	Ata 5 anos sen pagar capital (só xuros), xuros rebaixados a euríbor menos 0,10 durante ese tempo e ampliación do prazo ata 40 anos desde que asinaches. Cláusula chan eliminada para sempre. O banco ten 1 mes para presentarche o plan.	Si, se cumpres os requisitos
2. Quita	Se o plan anterior deixa a cuota por riba do 50 % dos ingresos, podes pedir que che rebaixen o capital. O banco ten que calculala e comunicarcha.	Non: pode aceptala ou rexeitala
3. Dación en pagamento	Se nada do anterior funciona, entregas a vivenda e a débeda desaparece enteira, tamén para os avalistas. Podes pedir quedar 2 anos de alugueiro pagando ao ano o 3 % da débeda.	Si, se a pides nos 24 meses desde a reestruturación

Dous prazos que pechan portas

Unha vez anunciada a subasta xa non podes pedir a reestruturación nin a dación. A quita, en cambio, aínda se pode pedir.

A dación tampouco é posible se a vivenda ten cargas posteriores á hipoteca (outro préstamo, un embargo...). Na web tes modelos para pedir que o banco as asuma ou que quen ten a carga a cancele.

Que documentos levar

- Certificado de rendas da Axencia Tributaria e as tres últimas nóminas, ou o certificado de paro, de pensión ou do ingreso mínimo vital.
- Libro de familia ou inscrición de parella de feito.
- Certificado de empadroamento de quen vive na casa, actual e dos 6 meses anteriores.
- Certificados do Rexistro da Propiedade dos bens de cada membro da familia.

- Escrituras de compra e da hipoteca.
- Se é o caso, certificado de discapacidade, dependencia ou incapacidade.
- Declaración responsable de que cumpres os requisitos (o banco ten o modelo).

Desde que pides calquera medida do Código e acreditas que estás no limiar, os xuros de demora quedan limitados: como moito, os xuros normais do préstamo máis un 2 %. Se tes avalistas que tamén están no limiar, poden esixir que o banco cobre primeiro de ti antes de ir contra eles.

3. Cando pode o banco reclamar todo

Que deixes de pagar unha cuota non lle dá dereito ao banco a pedirche o préstamo enteiro. Para préstamos de vivenda dunha persoa particular, a lei esixe tres cousas á vez (Lei 5/2019, art. 24):

- **Unha cantidade mínima sen pagar.** Na primeira metade da vida do préstamo, o 3 % do capital que che deixaron ou 12 cuotas mensuais. Na segunda metade, o 7 % ou 15 cuotas.
- **Un requirimento previo:** o banco ten que reclamarche o pagamento e darche polo menos un mes, avisando de que se non pagas pedirá todo.
- **Que sigas sen pagar** despois dese mes.

Isto vale tamén para as hipotecas asinadas antes de xuño de 2019, salvo que o vencemento anticipado se producise antes desa data ou que a cláusula do teu contrato sexa mellor para ti. Se o banco foi ao xulgado sen cumprir estes mínimos, é un motivo de oposición.

4. A demanda de execución

Un día chega unha notificación do xulgado: un auto que despacha execución contra a vivenda e un requirimento de pagamento. Non é unha sentenza nin un desafiuamento inmediato: é o comezo dun proceso que dura meses. Pero os prazos corren desde ese día.

- 1 **Pide xustiza gratuíta** xa, nese mesmo momento, e comunícao ao xulgado: así os prazos quedan en suspenso ata que che nomeen avogada. Na web tes os dous modelos.
- 2 **Revisa a demanda.** O banco ten que dicir se é a túa vivenda habitual e se é gran tenedor de vivenda, cun certificado do Rexistro se di que non o é.
- 3 **Oposición en 10 días.** Na execución hipotecaria só se admiten poucos motivos, pero o máis importante é este: que unha cláusula do contrato sexa abusiva e sexa a base da execución ou cambie a cantidade reclamada (vencemento anticipado, xuros de demora, cláusula chan, comisións...). Se o xuíz lle dá a razón, pódese archivar todo ou recalcular a débeda.

- 4 **Servizos sociais.** O xulgado ten que informarte de que podes acudir a eles e avisalos para que valoren a túa situación.

Pagar os atrasos para pechar o proceso

Se é a túa vivenda habitual, podes «liberar» a casa aínda que o banco non queira: pagas o que debías cando presentaron a demanda, as cuotas que vencen despois, os xuros de demora e as custas, e o proceso remata. Tes ata o peche da subasta. Esta opción só se pode usar unha vez cada tres anos (LEC, art. 693.3).

E se en vez do xulgado é un notario?

Se a escritura o permite, o banco pode vender a vivenda ante notario (a «venta extraxudicial»). As regras da subasta son as mesmas, o notario ten que avisar se ve cláusulas abusivas e ten que parar a venda se acreditas que o levaches ao xulgado. A protección da débeda que queda (capítulo 6) tamén se aplica.

E a mediación obrigatoria?

Desde abril de 2025, antes de moitas demandas civís hai que intentar un acordo (LO 1/2025). Pero a execución hipotecaria é unha demanda executiva e non o necesita. Si o necesitarás ti se queres demandar ao banco nun xuízo aparte, por exemplo para anular unha cláusula. A túa avogada sabe como facelo.

5. A subasta

As subastas son electrónicas, no Portal de Subastas do BOE. Calquera pode velas e puxar.

- **O valor de subasta** é o que pon a escritura e non pode ser inferior ao 75 % da taxación.
- **Se é a túa vivenda habitual**, a venda non se pode aprobar por menos do 70 % do valor de subasta. Se o que se ofrece cobre toda a débeda, o mínimo baixa ao 60 %.
- **Se a mellor oferta non chega ao 70 %**, tes 10 días para presentar a outra persoa que mellore o prezo ata polo menos o 60 % ou ata cubrir a débeda.
- **Se ninguén puxa**, a reforma de 2025 cambiou as regras da subasta deserta. Como se aplica nas execucións hipotecarias da vivenda habitual aínda se discute nos xulgados: pregúntalle á túa avogada antes de que chegue ese momento.

Mentres tanto, a quita do Código de Boas Prácticas aínda se pode pedir, e negociar unha dación fóra do Código sempre é posible se o banco quere.

6. A débeda que queda

Este é o golpe que moita xente non ve vir: perdes a casa e segues debendo. Pasa cando o que se paga na subasta non chega para cubrir todo. Pero se a vivenda era a túa vivenda habitual, a lei dáche unha saída (LEC, art. 579.2):

- **Quedas libre se pagas o 65 %** do que quede pendente nos 5 anos seguintes, máis só o xuro legal do diñeiro.
- **Ou o 80 %** se o pagas nos 10 anos seguintes.
- **Se o banco revende a vivenda** nos 10 anos seguintes, a túa débeda baixa na metade do que gañe con esa venda.

Se a débeda é imposible de pagar, a **Lei de Segunda Oportunidade** permite pedir que se perdoe. Desde 2022 é moito máis accesible e hai unha guía nosa enteira sobre iso. E se te embargan o soldo ou a pensión, a parte que non chega ao salario mínimo (1.221 euros ao mes en 2026) non se pode tocar; na web tes un modelo para facelo respectar.

Impostos despois de perder a casa

Despois dunha dación ou dunha execución da vivenda habitual, non tes que pagar a plusvalía municipal nin tributar no IRPF por esa «venda». Se cha cobran, reclama: tes os dous modelos na web.

7. O lanzamento

Despois da adxudicación, quen quedou coa vivenda pode pedir a posesión. Se é a túa vivenda habitual, o xulgado dáche un mes para saír, prorrogable outro mes se hai motivo. A resolución ten que fixar día e hora exactos: se non o fai, recórrea (tes modelo).

Cando se pode parar

Protección	Para quen	Ata cando
Lei 1/2013	Vivenda habitual adxudicada nunha execución hipotecaria, con familia en especial vulnerabilidade (numerosa, monoparental, menores, discapacidade, parado/a, vítima de violencia de xénero, maior de 60...) e ingresos baixos (3 veces o IPREM, con máis por cada fillo). A cuota tiña que pasar do 50 % dos ingresos e ser a túa única vivenda.	15 de maio de 2028
Alugueiro social do Código	Quen ten o lanzamento suspendido pola Lei 1/2013, se o banco está adherido ao Código: alugueiro da mesma vivenda por un máximo do 3 % anual do seu valor.	Ata 5 anos, prorrogable 5 máis de mutuo acordo
Real Decreto-lei 29/2026	Se quen se adxudicou a túa vivenda habitual é un fondo ou unha entidade que pagou claramente menos do que vale, e es vulnerable e non tes alternativa.	31 de decembro de 2030
Comité DESC da ONU	Se non hai alternativa habitacional, pódese pedir a suspensión mentres a Administración non a ofrezca.	Caso a caso

O decreto 29/2026 está pendente de convalidación

Está en vigor desde o 8 de outubro de 2026, pero o Congreso ten que convalidalo. Antes de usalo, comproba na asemblea ou na nosa guía do decreto se segue vixente.

8. Se venderon a túa hipoteca a un fondo

- Podes defenderte fronte a quen comprou a túa débeda exactamente igual que fronte ao banco.
- Os códigos de boas prácticas do banco seguen valendo despois da venda.
- Está prohibido vender préstamos vencidos de persoas acollidas ao Código de Boas Prácticas.
- Se venden a débeda da túa vivenda habitual, teñen que avisarte de que podes acollerte ao Código. Se demostras que cumpres os requisitos nos 6 meses seguintes, o banco ten que recomprar o préstamo e aplicarche as medidas.

9. O que non debes facer

- **Deixar as cartas sen abrir.** Os prazos corren igual.
- **Asinar no momento.** Ningunha oferta boa caduca nunha tarde.
- **Pagar a quen promete «parar o desafiuzamento».** Hai intermediarios que cobran por facer o que ti podes facer gratis cun modelo.
- **Entregar as chaves sen papel.** Unha dación sen escritura que diga que a débeda queda cancelada non é unha dación.
- **Pensar que xa non hai nada que facer.** Ata o día do lanzamento hai portas. E despois tamén: a débeda pódese negociar e perdoar.

10. Modelos que tes na web

En **Recursos → Modelos de escritos → Hipoteca e banco e Desafiuzamento e lanzamento**, en Word, en galego e castelán:

- Desagregado da débeda, dación en pagamento, quita, condonación e alugueiro social ao banco.
- Cargas posteriores (dous modelos), acto de conciliación e reclamación ao banco.
- Suspensión do lanzamento pola Lei 1/2013, polo decreto 29/2026 e polo Comité DESC; recurso contra a data aberta e aprazamento.
- Xustiza gratuíta, embargos, plusvalía e IRPF.

Anexo. Para a avogada ou o avogado

Tema	Precepto	Clave
Limiar de exclusión	Art. 3 RDL 6/2012	3/4/5 × IPREM 14 pagas; alteración en 4 anos; cuota > 50 % (40 %). Documentación do 3.3. Avalistas: 3 bis.
Código de Boas Prácticas	Anexo RDL 6/2012 (red. RDL 19/2022)	Reestruturación (1.b: carencia 5 anos, 40 anos, euríbor -0,10), quita potestativa (2), dación obrigatoria en 24 meses (3), alugueiro 3 % (4). Límites de prezo: art. 5.2.
Xuros de demora	Art. 4 RDL 6/2012	Máximo remuneratorios + 2 % desde a solicitude acreditada.
Vencemento anticipado	Art. 24 Lei 5/2019; art. 129 bis LH; art. 693.2 LEC	3 %/12 cuotas ou 7 %/15 cuotas e requirimento cun mes. DT 1.ª.4 para contratos anteriores.
Demanda	Arts. 685.2 e 686 LEC	Declaración de vivenda habitual e de gran tenedor con certificación rexistral. Requirimento con indicacións do 441.5.

Tema	Precepto	Clave
Oposición	Art. 695 LEC	Causa 4.ª: cláusulas abusivas; suspensión e comparecencia; apelación.
Liberación do ben	Art. 693.3 LEC	Vivenda habitual: consignación sen consentimento do acredor; unha vez cada 3 anos.
Venda extraxudicial	Art. 129 LH	Control notarial de abusividade e suspensión; aplicación do 579.2 LEC.
Subasta	Arts. 682.2, 670 e 671 LEC (red. LO 1/2025); DA 6.ª LEC	Tipo ≥ 75 % da taxación; vivenda habitual 70 %/60 %; mellora de terceiro en 10 días; subasta deserta: novo réxime do 671.
Débeda remanente	Art. 579.2 LEC	65 % en 5 anos, 80 % en 10; redución do 50 % da plusvalía na revenda.
Lanzamento	Arts. 675 e 704 LEC	Un mes + un; día e hora exactos.
Suspensión	Art. 1 Lei 1/2013; RDL 29/2026	Ata o 15-V-2028; adxudicacións a fondos por baixo do 70 % ata o 31-XII-2030.
Cesión do crédito	Art. 25 bis Lei 5/2019	Excepcións oponibles ao cesionario; prohibición de cesión con RDL 6/2012; recompra en 6 meses.
Embargo de soldo	Art. 607 LEC	Inembargable ata o SMI (1.221 €/mes, RD 126/2026); escala e redución por cargas familiares.
MASC	Art. 5.3 LO 1/2025	Non esixible para a demanda executiva; si para o declarativo do art. 698 LEC.

Fontes

Textos consolidados do BOE: Lei 1/2000 de axuízamento civil (última modificación 07/10/2026); Lei Hipotecaria (03/01/2025); Real Decreto-lei 6/2012 (23/11/2022); Lei 1/2013 (15/05/2024); Lei 5/2019 de crédito inmobiliario (07/10/2026); Lei Orgánica 1/2025 (04/06/2025); Real Decreto-lei 29/2026. boe.es

IPREM: 600 euros mensuais e 8.400 en 14 pagas (Lei 31/2022 de Orzamentos Xerais do Estado para 2023, disposición adicional 90.ª, vixente en 2026 por prórroga orzamentaria). Salario mínimo 2026: 1.221 euros ao mes (Real Decreto 126/2026).

PAH: Libro Verde da hipoteca (2020), que esta guía actualiza.

Comprobade sempre a versión vixente das leis no BOE e falade coa vosa avogada antes de actuar.

Créditos e licenza

Guía da asemblea da PAH de Pontevedra feita a partir dos textos consolidados do BOE e pensada para poñer ao día o Libro Verde da hipoteca da PAH (2020).

Versión do 25 de outubro de 2026. As leis cambian a miúdo: antes de presentar nada, compróbaos coa túa avogada ou na asemblea. Esta guía é orientativa e non substitúe o asesoramento dunha avogada no teu caso concreto.

Licenza Creative Commons BY-NC-SA 4.0: pódese copiar, compartir e adaptar citando a PAH Pontevedra, sen fins comerciais e coa mesma licenza.

PAH Pontevedra

A. VV. El Mirador de Monteporreiro, Rúa de Alemaña, 52, 36162 Pontevedra
pahdepontevedra@gmail.com · WhatsApp 623 17 27 37 · pahpontevedra.com

PLATAFORMA
DE AFECTADOS
POR LA HIPOTECA