

Contrate su hipoteca con derechos



**Defiéndase ante los abusos de las
entidades financieras**



AICAR ADICAE

Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros de Aragón

aicar.adicae.net

Subvencionado por:



**GOBIERNO
DE ARAGON**

Departamento de Ciudadanía
y Derechos Sociales

CONTINÚAN LOS ABUSOS DE LA BANCA

Los últimos años han venido marcados por continuos abusos y malas prácticas de los bancos en la comercialización, novación y cancelación de los préstamos hipotecarios. Cientos de miles de familias aragonesas se han visto afectadas por la imposición de cláusulas suelo en sus hipotecas, por la aplicación de índices mucho más perjudiciales que el Euríbor y por la comercialización de todo tipo de productos vinculados costosos e innecesarios. Junto a ello las sobretasaciones de las viviendas, generalizadas por la banca, han hecho que las hipotecas se hayan convertido en muchas ocasiones en productos de alto riesgo cuyos efectos padecen los consumidores casi de por vida.

La decisión de contratar un préstamo hipotecario y sus posibles consecuencias nos afectarán a lo largo de los años. No sólo supone pagar la cuota mensual sino que también conlleva gastos adicionales, comisiones o seguros vinculados que debemos tener en cuenta.

Los consumidores que vayan a contratar una hipoteca deben estar alerta, asegurarse de entender bien las condiciones del préstamo y conocer qué derechos y obligaciones tienen frente a los bancos.

El objeto de esta Guía es doble, por un lado intentar que los consumidores dispongan de la información básica imprescindible a la hora de contratar una hipoteca y por otro, concienciar a los mismos de la necesidad de crear un colectivo fuerte, reivindicativo y organizado capaz de defender sus derechos frente a los abusos de los bancos.



PUNTO DE PARTIDA, ENTENDER UNA HIPOTECA

Los préstamos hipotecarios son los que tienen como garantía una vivienda, aunque el deudor también responde con sus bienes presentes y futuros, a menos que exista una cláusula que excluya esta responsabilidad.

Importe máximo del préstamo...

Lo habitual y recomendable es solicitar como máximo el 80% del valor de tasación de la vivienda. Las entidades que, actualmente, ofrecen un porcentaje mayor lo hacen a cambio de incluir avales personales adicionales o exigen hipotecar una segunda vivienda.

Tipo de interés...

Puede ser:

- Fijo: un porcentaje determinado.
- Variable: resultado de adicionar un diferencial (porcentaje fijo) a un índice variable como puede ser el Euríbor, el IRPH entidades o el IRS.

Cuota hipotecaria...

Importe que se paga periódicamente (normalmente cada mes) por un préstamo hipotecario, compuesto por una parte de capital (amortización) y otra de intereses.

Tasación...

La debe realizar una entidad de tasación autorizada por el Banco de España. En la práctica, es siempre el banco el que realiza la tasación y el consumidor el que asume el coste de la misma, aunque la ley prevea que ambos extremos podrían negociarse.

Titulares y avalistas...

Son los responsables del pago del préstamo hipotecario. Los avalistas, a menos que se establezca alguna limitación en el préstamo, responden personalmente al igual que los titulares de la totalidad de la deuda.

Préstamo y crédito hipotecario...

En el **préstamo** el banco pone una cantidad de dinero determinada a disposición del consumidor que adquiere la obligación de devolverla incrementada con unos intereses. En el **crédito** la entidad pone a disposición del consumidor una cuenta de crédito para que disponga del dinero que necesite hasta una cantidad máxima pudiendo hacer varias disposiciones y reintegros siempre respetando la cantidad máxima y el plazo acordados. El principal problema de contratar un crédito hipotecario es que no podremos subrogarlo a otra entidad (cambiarlo a otra entidad que pueda ofrecer mejores condiciones).

ANTES DE CONTRATAR UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO

- **Valore otras opciones de vivienda**, que necesitemos una vivienda no implica que debamos adquirirla en propiedad.
- **Realice un presupuesto familiar previo**, un cuadrante mensual con los ingresos y los gastos fijos previstos: cuota hipotecaria, gastos de comunidad, de seguros, de suministros...
- Trate de **ahorrar al menos un 20% del valor** del inmueble antes de adquirir el préstamo.
- **No dedique más del 30% de nuestros ingresos mensuales a pagar la hipoteca.**
- Intente dejar un margen siempre para el ahorro, para necesidades inesperadas o intentar amortizar en la medida de lo posible el préstamo anticipadamente.
- **Compare** entre cuantas más entidades mejor y, en caso de duda, contactar con AICAR-ADICAE.
- **Intente negociar las condiciones**, las comisiones y la imposición de productos adicionales.

Interés fijo

- No varía durante todo el préstamo
- No podremos beneficiarnos de los tipos bajos.
- Los tipos fijos que ofrecen las entidades son más altos, de entrada, que los variables.



Interés variable

- En general, son más beneficiosos que los tipos fijos.
- Si hay subida de tipos la situación podría cambiar y tendríamos que pagar más.
- Debemos en todo caso negociar el diferencial, que es el porcentaje que se añade al tipo de interés.



Cuidado! Hay entidades que están ofreciendo tipos de interés mixtos, durante los primeros años (con un escenario a corto plazo de tipos bajos) ofrecen un interés fijo y después un tipo variable (a largo plazo cuando es probable que los tipos ya hayan podido subir).

GASTOS PREVIOS A LA CONTRATACIÓN DE UNA HIPOTECA



- **Registro:** el banco pide al Registro de la Propiedad una nota simple para asegurarse de que la vivienda no tiene cargas y quiénes son los titulares 30 euros +/-
- **Tasación:** para que el banco decida cuanto es el importe máximo que puede prestarte (normalmente, el 80% para primera vivienda) entre 200 y 450 euros (según el valor del inmueble).
- **Gestoría:** gestiona todos los trámites que conlleva la concesión de una hipoteca. el precio es libre, si el coste es muy elevado podemos exigir al banco que nos permita elegir nosotros la gestoría.
- **Notaría:** la suele elegir el banco, aunque también es negociable, y cobra unos ingresos fijos según el precio de la vivienda entre unos 750 y 850 euros.
- **Registro de la propiedad:** las tarifas de la inscripción registral son fijas y dependen del precio de la vivienda entre 350 y 400 euros.
- **Comisión de apertura:** suele oscilar entre el 0% y el 2% sobre el importe total del préstamo. Esta comisión se financia normalmente junto al resto del capital por lo que también sobre su importe recaen los intereses de la hipoteca.
- **Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (IAJD):** entre el 0,50% y el 1,50 % del valor del préstamo hipotecario, calculado sobre el capital prestado, intereses ordinarios, intereses de demora, costas y gastos.



Hay entidades que asumen los costes iniciales de la hipoteca pero siempre a cambio de imponer una vinculación excesiva y, en ocasiones, innecesaria al consumidor.

ELEGIR UNA HIPOTECA

1º) Una vez sepamos la vivienda que queremos adquirir y el importe que necesitamos financiar tendremos que acudir a cuantas más entidades mejor y comparar sus ofertas hipotecarias. La publicidad de sus hipotecas puede ser un primer paso pero para empezar a analizar las condiciones que cada entidad ofrece debemos solicitar la Ficha de Información Precontractual (FIPRE).

Es probable que al final sea nuestra entidad habitual o la entidad propietaria de la vivienda que vamos a comprar la que mejor condiciones nos ofrezca, pero aún así comparar entre otros bancos es muy importante ya que comprender bien lo que ofrecen el resto de bancos nos puede ayudar a negociar mejoras.

Qué nos dice la FIPRE...

- El tipo de interés que ofrecen: si es fijo, comparamos siempre la TAE si es variable, nos indicará el índice al que se referencia (Euríbor, IRPH...) y el diferencial que se añadiría al mismo.
- El plazo máximo de devolución.
- Las comisiones.
- La vinculación que exige (nómina, recibos, seguros...).



2º) Una vez comparemos las distintas FIPRES, acudiremos al banco que mejores condiciones ofrezca para que, tras tasar la vivienda y valorar nuestra solvencia, nos entregue la Ficha de Información Personalizada (FIPER).

Qué nos dice la FIPER...

- El capital del préstamo.
- El interés.
- El plazo: periodicidad de cuotas, fecha de pago y cuadro de amortización.
- Comisiones y gastos.



TECA PASO A PASO

3º) La FIPER no es vinculante para la entidad, por ello es importante solicitar una **Oferta Vinculante** que tiene una vigencia mínima de 14 días y obliga a la entidad a respetar esas condiciones que serán las mismas que luego quedarán reflejadas en la escritura notarial.

Las bonificaciones en la hipoteca (rebajar el diferencial que se añade al Euríbor) pueden salirnos muy caras dependiendo de qué productos tengamos que contratar. Por ejemplo, mantener y usar una tarjeta de crédito implica asumir TAEs que superan el 20% y puede llevarnos a situaciones de sobreendeudamiento.

4º) Una vez aceptada la Oferta Vinculante se elevará el préstamo a escritura pública en una notaría, que tenemos derecho a elegir. Es conveniente consultar el proyecto de escritura hipotecaria en la notaría durante los 3 días hábiles anteriores a la firma de la escritura. Si hubiera cualquier error o alguna condición discrepara con lo establecido en la oferta vinculante.

5º) Firma de la hipoteca. De una parte firmará el titular/es (y, en su caso, los avalistas) y de otra parte el apoderado/s del banco. Debemos guardar la copia de la escritura que nos será entregada en el notario o en la gestoría. El notario mandará inscribir la hipoteca en el Registro de la Propiedad y se liquidará el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.

El notario debe leer y explicar el contenido de la hipoteca. Podemos preguntar al notario cualquier duda que nos surja.



RECLAMA TUS DERECHOS

Control de Reservas

ADICAE pone a su disposición esta aplicación desde la que puede informarse de sus derechos y, a la vez, elaborar sus propias reclamaciones mediante un sencillo sistema de formularios autorrellenables.

<http://reclama.adicae.net>

CUIDADO CON LAS COMISIONES



Apertura...

El banco la cobra por los gastos de formalización del préstamo. Suele ser un porcentaje del dinero prestado que se paga de una sola vez cuando se contrata la hipoteca.

Estudio...

Por las gestiones que el banco realiza para comprobar la solvencia del consumidor y las condiciones del préstamo. Si el préstamo no supera los 150.253,03 euros esta comisión debe estar incluida en la de apertura.

Novación...

Por modificación de condiciones a solicitud del consumidor. En las hipotecas a interés variable, cuando la novación consista sólo en la ampliación del plazo del préstamo, la comisión está limitada al 0,1% sobre el capital pendiente de amortizar.

Amortización parcial anticipada...

Por los trámites que realiza el banco y por el lucro cesante (lo que deja de ganar el banco) el dejar de percibir intereses por la cantidad que se amortiza antes de tiempo.

Compensación por desistimiento...

En caso de amortización parcial anticipada y siempre que así lo prevea la escritura, los bancos sólo pueden cobrar por este concepto un 0,5% de la cantidad amortizada si se produce en los primeros 5 años del préstamo y un 0,25% si se produce en años posteriores.

Compensación por tipo de interés...

Sólo puede cobrarse si la cancelación supone un pérdida económica real para el banco. En los préstamos a interés variable, cuya revisión se produzca cada doce meses o menos, la entidad no podrá aplicarla.

Cancelación o amortización anticipada total...

El banco nos cobra por los trámites que realiza para hacer efectiva la cancelación así como por lo que deja de ganar al cancelar antes del tiempo previsto en el préstamo. En los préstamos variables esta comisión no puede superar el 1%.

Comisión de subrogación...

En caso de que decidamos llevarnos el préstamo a otro banco. No puede superar el 0,5%. Si es fija no hay límite aunque sí que hay una recomendación de 1996 de que no supere el 2,5%.

PRINCIPALES CLÁUSULAS Y CONDICIONES ABUSIVAS

- **Altos tipos fijos y diferenciales en las hipotecas variables.**
- **Vinculación excesiva** muchas veces innecesaria y que encarece sustancialmente el préstamo.
- **Exigencia de condiciones de acceso**, como la necesidad de tener unos ingresos medios muy elevados, inalcanzables para muchos consumidores.
- **Cuotas geométricas**, crecientes o cuotas finales que pueden llevarnos a situaciones de impago en un futuro.

Seguros vinculados, contrate sólo aquellos que necesita

- **Seguro de hogar:** sólo es obligatorio el seguro básico de incendios y puede contratarse con la aseguradora que queramos.
- **Seguro de vida:** no tiene obligación de contratarlo. En caso de fallecimiento el seguro dá cobertura al capital pendiente de pago. Los beneficiarios directos serán los herederos.
- **Seguro de desempleo:** normalmente tienen demasiadas exclusiones, periodos de carencia o duración limitada en el tiempo.
- **Seguro de amortización de préstamo:** en caso de fallecimiento del titular del préstamo la cobertura de este seguro permite extinguir la deuda que quedase pendiente de pago a la fecha del fallecimiento. El beneficiario directo será el banco.



Atención! las entidades están imponiendo 'cláusulas cero', similares a las cláusulas suelo. Son impuestas por los bancos para que en caso de valores negativos del euríbor eviten tener que pagar al consumidor.

LA CANCELACIÓN TAMBIÉN CONLLEVA COSTES

Una vez terminada de pagar la hipoteca es práctica habitual que el banco se ofrezca a realizar la tramitación de la cancelación para lo que tendremos que realizar una provisión inicial de fondos que luego tenemos derecho a que la entidad nos justifique. Pero no es imprescindible hacerlo a través del banco y si nos encargamos directamente de la gestión podemos ahorrar dinero.



Cancelar paso a paso...

- 1º) **Pagar la cantidad pendiente y la comisión de cancelación.** Tras realizar este pago el banco debe expedir un certificado de deuda cero de forma gratuita. Si la entidad nos cobra debemos reclamar la devolución aunque sea posteriormente.
- 2º) Ir al notario: llevaremos el certificado y la escritura de préstamo hipotecario. **La notaría debe encargarse de contactar con el apoderado del banco para que firme la cancelación sin que por ello debamos asumir ningún coste.** No es necesario que acudamos al mismo notario en el que se suscribió la hipoteca.
- 3º) Ir a Hacienda: **solicitaremos el formulario del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.** Es un trámite sencillo y sólo debemos pagar por el formulario ya que la cancelación está exenta de pago del impuesto.
- 4º) **Ir al Registro de la Propiedad: donde se realizará definitivamente la cancelación.** Aunque no es obligatorio puede solicitarse una copia simple para verificar la cancelación.

La cancelación no es obligatoria, pero sí es conveniente para que en un futuro no tengamos problemas a la hora de solicitar financiación o en caso de transmisión de la vivienda. En caso de que no canceláramos, transcurridos 20 años el derecho real de hipoteca prescribe a los veinte años contados desde la finalización del plazo del préstamo; por lo que la cancelación se haría de forma automática.

EN CASO DE DUDA EN LA CONTRATACIÓN O DE DIFICULTADES EN EL PAGO ACUDA A AICAR-ADICAE...

La Plataforma Hipotecaria de AICAR ADICAE es un colectivo de consumidores que desde 2007 tiene por objetivo conseguir unas condiciones más justas para los consumidores hipotecados. Tienen en común que en un momento dado han tenido un problema con sus hipotecas y quieren no sólo solucionarlo sino también que no vuelvan a tenerlo en el futuro otros consumidores.

No sólo realizamos una labor de orientación, información y mediación con las entidades también reivindicamos unas leyes más justas y una mayor protección de los consumidores frente a los abusos de los bancos.

Acudir a AICAR-ADICAE de forma previa a la contratación puede evitar que sea víctima de un nuevo abuso y apoyar al colectivo de consumidores afectados por problemas de pago y abusos en sus hipotecas puede ser un punto de partida para conseguir en un futuro un colectivo de consumidores fuerte, reivindicativo y solidario que pueda plantarle cara a los bancos.

Si va a contratar un préstamo o tiene dudas sobre su hipoteca acérquese a nuestra sede y le ayudaremos a decidirse o a entender sus condiciones:

Consulte nuestra web:

<http://hipotecaconderechos.org/>





**El 86% de los aragoneses
desearía tener mayores
conocimientos en temas
financieros, y de ellos,
el 70%, reconocen que su
motivación sería
evitar fraudes**

educacionfinanciera.adicaeonline.es



APRENDE Y VENCERÁS A LOS BANCOS



D.L.: Z-1306-2016