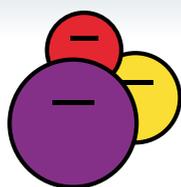


GUÍA PRÁCTICA SOBRE CONTRATACIÓN DE HIPOTECAS DE LAS CLÁUSULAS SUELO Y LA BURBUJA HIPOTECARIA A LAS HIPOTECAS POST-COVID



ADICAE

Asociación de Usuarios de
Bancos, Cajas y Seguros

Plataforma de educación financiera online de ADICAE

CURSO ONLINE

ABUSOS Y TRANSPARENCIA EN LA CONTRATACIÓN HIPOTECARIA



¡FÓRMATE CON ADICAE!

www.formacion.adicae.net



ADICAE

Asociación de Usuarios de
Bancos, Cajas y Seguros

Proyecto: Observatorio hipotecario de los consumidores en la era post-covid

Año: 2020

Edita: ADICAE, Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros

Servicios Centrales: C/Gavín 12 (local) 50001 Zaragoza

Depósito Legal Z 1415-2020

Autores del texto:

Víctor Cremades Erades

Francisco José Muradas Baladrón

Equipo Observatorio Hipotecario

El presente proyecto ha sido subvencionado por el Ministerio de Consumo, siendo su contenido responsabilidad exclusiva de la asociación beneficiaria.



1. Presentación	4
2. Introducción	7
3. Contratar una hipoteca: el paso más importante	9
4. Evita las trampas en tu hipoteca	10
5. Continúan los abusos a los consumidores	11
6. Gastos en tu hipoteca	13
7. ¡Que el banco no abuse de ti, compara las hipotecas!	15
8. Cuestiones claves en tu hipoteca	17
9. ¿Puedo contratar una hipoteca sin salir de casa?	19
10. Cláusulas abusivas en la hipoteca: cómo evitarlas y cómo defenderse	20
11. Ojo a los productos que nos impone el banco	24
12. Conflictos en hipotecas: conócelos para evitarlos o darles solución	25
13. ¿Cómo actuar en caso de impago?	27
14. Moratoria hipotecaria durante la crisis del coronavirus	29
15. Durante la hipoteca...	31
16. Glosario de palabras clave	35

1. VOLVERÁN LAS OSCURAS HIPOTECAS. ¿VOLVERÁN?

La hipoteca ha tenido una especial relevancia en los consumidores españoles, no solo porque ha sido la clave para el acceso a la vivienda en España en los últimos 50 años, sino también porque en la mayoría de los casos es el principal producto financiero de endeudamiento de las familias. La hipoteca ha sido el cielo y el infierno para la mayoría de los españoles, es decir, pura mitología pero realidad sangrante para millones de ciudadanos que despertaron en una pesadilla de su sueño de vivienda o con un problema vital del ahorro forzoso durante 10, 15, 20 y hasta 30 años.

La decisión de contratar un préstamo hipotecario afecta al usuario a lo largo de muchos años de su vida. ¡Toda una vida estaría contigo...!, pero no sé ni cuándo ni cómo ni por qué. Por eso son significativas las problemáticas que comportan las hipotecas para los consumidores.

Los abusos en préstamos hipotecarios han sido y paradójicamente, después de la nueva ley, todavía siguen siendo un estigma para los consumidores en España. Las distintas entidades financieras, a través de la comercialización de productos poco transparentes, han demostrado que es posible defraudar a los usuarios mediante cláusulas abusivas, contratos engañosos, quiebras e insolvencias premeditadas por parte de chiringuitos, falsedad en la información, etc.

A la hora de contratar préstamos hipotecarios, los consumidores se enfrentan a una información deficiente y muchas veces engañosa, y lo que es peor, unos contratos y unas condiciones

NADA TRANSPARENTES y por tanto abusivas. Abusos como las cláusulas suelo, IRPH, gastos de constitución, vencimiento anticipado son incorporados por la banca en los contratos hipotecarios sin que superen el control de transparencia exigido legalmente. Los contratos masivos de adhesión son contrarios a la legislación española (art.1283 CC) y la europea con la famosa Directiva 93/13 sobre condiciones generales de la contratación y en España ha tenido que ser el tribunal de Luxemburgo quien se ha hecho entender en defensa de los usuarios de hipotecas.

En ADICAE estamos convencidos de que la Ley de los Contratos de Crédito Inmobiliario aporta interesantes novedades en relación a la protección de los consumidores, pero adolece de contundencia de algunos derechos básicos reivindicados por ADICAE, habiendo provocado una serie de soluciones salomónicas, la última del bipartidismo que siempre operó con uno u otro partido en el poder, a favor de la banca. Sin embargo, si no formamos e informamos a los consumidores sobre esta ley, esta se podría convertir en un intento por parte de las entidades en promover una nueva burbuja contraria a los intereses de los usuarios y, también, de la propia economía. Volverán las oscuras golondrinas...

Con esta guía, ADICAE quiere dar una orientación práctica a cualquier consumidor que vaya a contratar una hipoteca; ADICAE nunca dirá “la mejor hipoteca” porque ¡no existe! Como en el caso de varios millones de hipotecas vivas actuales de consumidores a los que la crisis del Covid 19 puede hacer pasar del mito, otra vez, a lo peor, aunque ADICAE hará todo lo posible para impedirlo, dando a conocer en detalle a los afectados qué derechos y obligaciones tiene frente a las entidades financieras, y cómo defenderse ante posibles abusos. Millones de familias padecen las condiciones de las hipotecas anteriores a la nueva ley.

Creemos que el consumidor debe ser consciente de que la hipoteca no solo supone el pago de la cuota mensual sino que también conlleva gastos adicionales, comisiones o seguros y productos vinculados (prohibidos por la nueva ley que los expulsa por la puerta, pero la banca los vuelve a meter por la ventana) y que deberán tener en cuenta.

Por ello, desde ADICAE queremos hacer llegar a todos los consumidores la información necesaria para que estén alerta para prevenir problemas hipotecarios y reaccionar a los mismos y, sobre todo, para promover un consumo crítico de hipotecas, crédito y todo productos bancarios y financieros que muchas veces son mil y una pesadillas en lo que deberían ser sueños reales y satisfactorios.

En definitiva, esperamos que con esta guía, que se enmarca dentro del proyecto “*Observatorio Hipotecario de los consumidores en la era post-covid*”, subvencionado por el Ministerio de Consumo, logremos generar cambios en las prácticas de la banca a la hora de “vender” hipotecas para mejorar la posición de los consumidores y para convencer al sector financiero de recuperar la confianza perdida a pulso, sabiendo que la buena fe de ADICAE va a hacer todo lo posible para que no vuelvan de nuevo los tiempos de las “oscuras golondrinas”.

Manuel Pardos
Presidente de ADICAE

2. INTRODUCCIÓN

La presente guía que hemos elaborado en **ADICAE** pretende dar al consumidor las nociones básicas en materia hipotecaria. Desde qué aspectos debes conocer antes de contratar, consejos y derechos, detectar las posibles cláusulas abusivas, las nuevas hipotecas online, las nuevas hipotecas en época de pandemia y hasta cómo actuar en caso de posibles problemas con el banco.

¡No te dejes engañar por los bancos y lee la letra pequeña de lo que te ofrecen!



¡Las hipotecas en España han sido el paraíso de la banca y el infierno de los consumidores!

Acude a las sedes de **ADICAE**, podremos ayudarte con cualquier duda que tengas. O si lo prefieres, puedes hacerlo a través de **Whatsapp**.



660 17 59 64

Únete y reclama con ADICAE el **IRPH** y los **GASTOS HIPOTECARIOS**

¡Súmate a la plataforma
www.hipotecaconderechos.es

¡Cuanto más seamos, con más fuerza
defenderemos nuestros derechos!



ADICAE

Consumidores Críticos,
Responsables y Solidarios

3. CONTRATAR UNA HIPOTECA: EL PASO MÁS IMPORTANTE

La decisión de contratar un préstamo hipotecario es una de las decisiones económicas más importantes que vamos a tener a lo largo de nuestra vida.

Un préstamo hipotecario es un producto bancario que ofrecen las entidades y permite al consumidor recibir una determinada cantidad de dinero con el compromiso de devolver dicha cantidad y los intereses mediante pagos periódicos.



**ES IMPORTANTE SABER QUE EL CONSUMIDOR VA
A COMPROMETER SU PATRIMONIO DURANTE EL
PERIODO DE VIGENCIA DEL PRÉSTAMO**

Es importante señalar que durante los últimos doce años en España, se han producido modificaciones legislativas y resoluciones judiciales con el fin de evitar cláusulas abusivas.

¡MANTENTE ALERTA!

4. EVITA LAS TRAMPAS EN TU HIPOTECA

Para buscar la mejor hipoteca lo más importante es tener en cuenta las circunstancias económicas, familiares y personales de cada uno. Estos factores van a determinar las características del producto que se quiere contratar y el que más conviene al cliente.

PUNTOS CLAVE:

- **VALORA** otras opciones de acceso a la vivienda, que necesitemos una vivienda no implica que tengamos que adquirirla en propiedad.
- **INFÓRMATE** de la situación legal de la vivienda: solicita una nota registral y asegúrate de que no hay deudas pendientes con la comunidad de vecinos.
- **AHORRA** al menos el 20% del valor del inmueble antes de adquirir el préstamo.
- **NO DEDIQUES** más del 30% de tus ingresos mensuales para pagar la hipoteca.
- **SOLICITA** diferentes propuestas a las entidades.
- **NEGOCIA** las condiciones: diferencial, tipo de interés, bonificaciones, comisiones.
- **REALIZA** un presupuesto familiar con los ingresos y gastos fijos y evita el sobreendeudamiento.
- **RECUERDA** que el único seguro obligatorio que te pueden imponer es el de incendios y puedes contratarlo con la aseguradora que prefieras.
- **¡EVITA LOS AVALISTAS!** Se comprometerán durante toda la vida del préstamo y tu banco no dudará en acudir a ellos ante posibles impagos.

POR UN CONSUMIDOR BIEN INFORMADO FRENTE AL BANCO

5. CONTINÚAN LOS ABUSOS A LOS CONSUMIDORES

ADICAE promueve una verdadera protección al consumidor, por lo que recuerda que la nueva Ley de Crédito Inmobiliario establece que las entidades deben informar correctamente al consumidor.



¿Qué información necesitamos a la hora de contratar?

FEIN: Ficha Europea de Información Personalizada

Información precontractual de los préstamos inmobiliarios que contiene las condiciones personalizadas.

La entrega es obligatoria y debemos solicitarla al banco. Esta oferta incluirá:

- **Importe máximo a conceder de acuerdo con el valor del inmueble.**
- **Tipo de interés.**
- **TAE y posibles variaciones.**
- **Plazo de duración e importe de las cuotas.**
- **Comisiones y gastos.**

Tiene carácter de oferta vinculante durante mínimo 10 días.



FIAE: Ficha de Advertencias Estandarizada

Informará de forma más genérica de cuales son las cláusulas o elementos más relevantes del préstamo. Además, su entrega es obligatoria.

Esta ficha incluirá:

- Índices de referencia para calcular el interés y la variación de cuotas en diferentes escenarios (en el caso de que sea variable).
- Límites a la bajada de intereses.
- Cláusulas de vencimiento anticipado por impago.
- Distribución de los gastos de constitución.

NOTARIO: ¡Asistencia previa a la firma de la hipoteca!

- Los consumidores tienen que acudir al menos un día antes para recibir un asesoramiento gratuito individualizado sobre el contrato a firmar.

La FEIN y la FIAE deberán ser entregadas en papel, soporte duradero o formato electrónico.

**Transparencia del producto
y comercialización salvan
al consumidor**

6. GASTOS EN TU HIPOTECA

La nueva Ley de Crédito Inmobiliario introdujo importantes novedades en relación a los gastos que debe acarrear cada una de las partes en la contratación de una hipoteca.

GASTOS QUE PAGARÁ LA ENTIDAD:

- Notaría
- Registro de la Propiedad
- Gestoría
- Impuesto de Actos Jurídicos Documentados

GASTOS QUE PAGARÁ EL CONSUMIDOR:

- Tasación del inmueble (el consumidor podrá elegir la empresa de tasación y el banco debe aceptarla siempre y cuando esté homologada).
- Nota simple informativa del Registro de la Propiedad.
- Las copias de la notaría las abonará la parte que las solicite.

¡Cuidado! El banco puede cobrarte una comisión de apertura por los gastos de formalización del préstamo. Negocia con tu banco este porcentaje.



Los gastos de compraventa que debe pagar el consumidor son los asociados a la compra de una vivienda ya sea nueva o de segunda mano.

Los gastos que tendrá que pagar el consumidor:

- Notaría: entre el 0,1 % y el 0,5% del coste de la vivienda.
- Registro: entre el 0,1 % y el 0,5% del coste de la vivienda.
- Gestoría: alrededor de 400 euros.
- Impuestos:
 - Vivienda nueva: 10% (IVA) e Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.
 - Vivienda de segunda mano: Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, que supone entre el 6%-10%, dependiendo de la comunidad autónoma.

**SI HAS PAGADO GASTOS HIPOTECARIOS
ANTERIORES A JUNIO DE 2019:
¡RECLAMA CON ADICAE!**



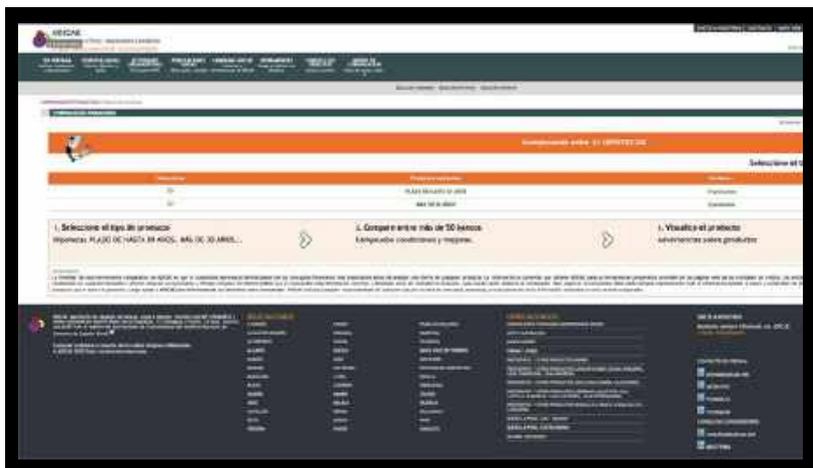
7. ¡QUE EL BANCO NO ABUSE DE TI, COMPARA LAS HIPOTECAS!

La comparativa de las ofertas en diferentes bancos es algo esencial para conseguir la oferta que más se acopla a nuestras necesidades. Es por ello que uno de los objetivos precisamente de la información precontractual que se entrega por la entidad financiera debe servir para realizar una labor comparativa con otras hipotecas del mercado.

ADICAE ofrece a todos los consumidores que estén interesados un comparador hipotecario con las ofertas de las diferentes entidades.

Entra en

www.adicae.net/comparador-financiero-buscador/hipotecas.html



HE ELEGIDO UNA HIPOTECA, ¿TENGO DUDAS?

ADICAE ha puesto en marcha un servicio de orientación en hipotecas compuesto por varios profesionales capacitados para resolver todas tus dudas antes de contratar tu hipoteca. ¡Es muy sencillo! Solo tienes que solicitar una cita a través del correo electrónico:

orientacionhipotecas@adicae.net

¡NO DEJES QUE TU HIPOTECA SE CONVIERTA EN UNA TRAMPA!

SERVICIO DE ORIENTACIÓN EN
SOBREENDUDAMIENTO

SERVICIO DE APOYO Y ORIENTACIÓN EN CRÉDITOS Y DEUDAS

ADICAE

PONE EN MARCHA UN NOVEDOSO SISTEMA DE RESPUESTA DE CONSULTAS
EN SOBREENDUDAMIENTO PARA TODOS LOS CONSUMIDORES

PUEDES RESOLVER CUALQUIER CONSULTA SOBRE:

**DEUDAS
CRÉDITOS
TARJETAS**

Y CUALQUIER CUESTIÓN RELACIONADA



CONTARÁS CON ATENCIÓN PERSONALIZADA DE EXPERTOS Y LA POSIBILIDAD DE RESOLVER TU
CONSULTA POR VIDEOLLAMADA (NECESARIA CITA PREVIA)

Proyecto: "El Sobreendudamiento de los consumidores"



ADICAE

Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros | www.adicae.net



Con el apoyo del Ministerio de Consumo. Su contenido es responsabilidad exclusiva de la Asociación.

8. CUESTIONES CLAVES EN TU HIPOTECA

¿QUÉ TIPO DE INTERÉS ELIJO?

A la hora de adquirir una vivienda y buscar financiación mediante un préstamo hipotecario, una de las dudas más comunes es sobre qué tipo de interés es más conveniente en cada caso: tipo fijo, variable o mixto.

- **Tipo fijo:**

No varía durante todo el periodo de tiempo, es decir, la cuota no varía durante la vida del préstamo hipotecario.

- **Tipo variable:**

Será el resultado de sumar el diferencial a un índice como el Euríbor. Si te ofrecen el IRPH, ten en cuenta que será más caro que el Euríbor.

- **Tipo mixto:**

Se combina los tipos anteriores durante un plazo de tiempo. En el primer periodo de vida del préstamo se paga un tipo de interés fijo y posteriormente, variable.

¡Cuidado con las hipotecas de tipo de interés mixto!

El consumidor no debe aceptar un tipo de interés fijo alto los primeros años y menos aún si los tipos de interés están en valores mínimos.

Actualmente, los tipos de interés variables están bajos y los bancos quieren comercializar el primer periodo un tipo fijo para aumentar los intereses y exprimir al máximo al consumidor.

¡CUIDADO CON LAS COMISIONES!

Los bancos continúan cobrando comisiones abusivas a sus clientes.

● **APERTURA:**

El banco cobra una comisión 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. La ley prevé esta comisión solo en caso de pacto.

● **AMORTIZACIÓN ANTICIPADA:**

Estas comisiones no pueden superar:

- En hipotecas variables las partes podrán pactar un 0,25% durante los primeros tres años del préstamo o el 0,15% durante los primeros cinco años.
- Y en hipotecas fijas, el 2% durante los primeros 10 años o el 1,5% durante el resto del plazo.

NOVACIÓN del tipo de interés o SUBROGRACIÓN

Si se cambia el tipo variable por un tipo fijo estas comisiones no podrán superar el 0,15% del capital reembolsado anticipadamente durante los tres primeros años del préstamo.

Tras los primeros tres años del préstamo no podrán cobrarnos comisión.



9. ¿PUEDO CONTRATAR UNA HIPOTECA SIN SALIR DE CASA?

Las **hipotecas online** son aquellas en las que todos los trámites previos a la firma ante el notario se realizan por internet, desde rellenar el formulario hasta enviar todos los documentos necesarios para formalizarla.

- La contratación online es algo ya común y **no establece diferencias considerables a la contratación presencial**.
- En este tipo de contratación es importante **no prestar consentimiento hasta la firma formal ante el notario**.



La contratación online de hipotecas se centra en la fase previa a la contratación analizando las particularidades del usuario para determinar si puede adquirir la vivienda y en qué condiciones.

Las hipotecas online **tienen el inconveniente de diluir el contacto físico con el comercial** y la posibilidad de negociar unas mejores condiciones, además **los bancos online suelen exigir mayores garantías de pago**.

10. CLÁUSULAS ABUSIVAS EN LA HIPOTECA: CÓMO EVITARLAS Y CÓMO DEFENDERSE

¿Qué son?

Una cláusula abusiva es cualquier cláusula no negociada individualmente o práctica no consentida expresamente que cause un perjuicio para el consumidor y suponga un desequilibrio importante en los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato.

¿Cómo detectarlas?

Para identificar una cláusula abusiva, debemos comprobar si se dan, conjuntamente, los tres elementos fundamentales que las definen:

- a) **Las partes** que intervienen en la relación jurídica (el contrato firmado) son un **profesional** por un lado, y un **consumidor** por otro.
- b) **Inexistencia de negociación** sobre el contenido de la cláusula.
- c) **Desequilibrio en los derechos de las partes.**



¿Cómo evitar las cláusulas abusivas en la hipoteca?

Es fundamental contar con asesoría especializada. En esta labor, juegan un papel fundamental las asociaciones de consumidores y usuarios, entre las que se encuentra **ADICAE**, siendo conveniente contar con la opinión de este tipo de asociaciones cuando se sospeche que se ha firmado un contrato con cláusulas abusivas,

No se debe acudir a la notaría, ni firmar ningún documento con carácter previo, sin **tener claro el contenido y el significado de lo que se va a firmar**.

Es aconsejable **revisar toda la documentación que nos sea facilitada** o se haya requerido sobre el contenido del futuro contrato a firmar. **En caso de duda preguntar a la entidad o consultar a un especialista**.

También es aconsejable **intentar negociar sobre aquellos puntos que puedan redundar en nuestro propio beneficio**, sobre todo los que afecten al precio del contrato (intereses), y a los gastos y comisiones del mismo.

Es fundamental **tener claro cuáles van a ser los gastos** que la operación va a acarrear y quién va a soportarlos y en qué medida, sabiendo de antemano que existen entidades que se limitan a afrontar los gastos que la ley les exige, pero que existen otras entidades que asumen más gastos que los estrictamente legales.

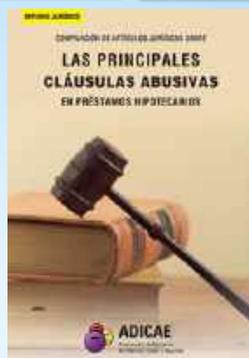
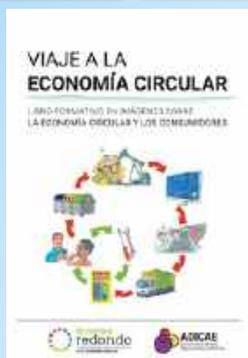


Aspectos a evitar:

- **Tipos y diferenciales altos en hipotecas a tipos variable y fijo.**
- **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



¡NO TE PIERDAS LAS PUBLICACIONES DE ADICAE!



Entra en **www.adicae.net**
y conviértete en un consumidor crítico,
responsable y solidario



El presente proyecto ha sido subvencionado por el Ministerio de Consumo, siendo su contenido responsabilidad exclusiva de la asociación beneficiaria.

11. OJO A LOS PRODUCTOS QUE NOS IMPONE EL BANCO PARA CONTRATAR LA HIPOTECA

La nueva Ley Hipotecaria (**Ley 5/2019, de 15 de marzo**), **prohíbe** que junto al préstamo hipotecario se oferten **productos y servicios vinculados** que de alguna forma condicione la concesión del préstamo.

Las entidades financieras podrán ofrecer productos y servicios como seguros de vida, seguros del hogar o aportaciones a planes de pensiones, siempre que su contratación suponga una **mejora para el consumidor en las condiciones inicialmente ofertadas** del préstamo hipotecario, como por ejemplo, la **rebaja del tipo de interés aplicable mediante determinadas bonificaciones**.

Un consumo responsable aconseja hacer una comparativa entre el coste del servicio vinculado de la entidad prestamista y el coste de este mismo tipo de servicios ofertados por otras entidades, y ver si la diferencia entre ellas es mayor o menor que el ahorro ocasionado por la reducción del diferencial.

EJEMPLO:

Si el seguro de vida de la entidad supone un abono de 250 € anuales, y una reducción en el precio del préstamo de 100 € anuales, y un seguro de vida de las mismas características con una entidad ajena nos cuesta 100 € anuales, pues no merecerá la pena contratar el producto asociado.

12. CONFLICTOS EN HIPOTECAS: CONÓCELOS PARA EVITARLOS O DARLES SOLUCIÓN

Los últimos años han venido marcados por continuos abusos y **malas prácticas** de los bancos en la comercialización de hipotecas. Cientos de miles de familias 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.

La nueva ley hipotecaria favorece claramente a los bancos en su intención de **reorientar el mercado hacia las hipotecas a tipo fijo** y, lo que es más grave, a las **engañosas y fraudulentas hipotecas a tipo mixto**.

Esta ley prohíbe las cláusulas suelo y clarifica el reparto de gastos hipotecarios, pero no da solución a los millones de afectados en las hipotecas firmadas con anterioridad a esta ley.

EL CONSUMIDOR INDEFENSO Y DESPROTEGIDO FRENTE AL ABUSO DE LA BANCA

- **Gastos hipotecarios:** hay entidades que asumen los costes iniciales de la hipoteca, pero siempre a cambio de imponer una vinculación excesiva y, en ocasiones, innecesaria para el consumidor.
- **Cláusula suelo:** es un límite a la bajada de tipos de interés que coloca la entidad financiera en la propia escritura de los préstamos hipotecarios para protegerse de las bajadas del Euríbor. Suele establecerse entre un 3% y un 4,5%, lo cual provoca que el consumidor no pueda beneficiarse de los escenarios de tipos bajos, habituales en época de crisis.

- **Clip, swap, permuta financiera o contrato de cobertura de tipos:** complejos productos de inversión, realizados aparte de la escritura, en cuya comercialización vendidos como seguros, para “garantizar” a los consumidores un tipo de interés fijo, normalmente en una banda entre el 5% y el 6% y protegerlos de posibles subidas de tipos de interés. El truco está en que en realidad es una apuesta financiera que siempre pierde el consumidor y que tiene un coste de cancelación muy elevado.

LOS ABUSOS TRADICIONALES CONTINÚAN A LA ORDEN DEL DÍA

- **IRPH, CECA en lugar del Euríbor.** Consumidores, sobre todo, inmigrantes han sufrido en primera persona este abuso.
- **Diferenciales altísimos** para asegurar el beneficio del banco en caso de caída de tipos.
- **Cláusulas de resolución anticipada** del préstamo por incumplimiento de obligaciones mínimas o accesorias.

13. ¿CÓMO ACTUAR EN CASO DE IMPAGO?

Acude a ADICAE con tu préstamo y los últimos recibos y te ayudaremos a negociar con la entidad una carencia en las cuotas u otra medida de reestructuración.

1º) Cuanto antes busques una solución mejor, **puedes negociar con la entidad una carencia o reestructuración**, pero asegurándote que la entidad no aproveche la situación para modificar condiciones de la hipoteca que puedan perjudicarte.

Si te encuentras dentro del “umbral de exclusión” previsto por el **Real Decreto ley 6/2012**, puedes acogerte a las soluciones que esta norma recoge:

- **Reestructuración:** (carencia de 5 años a Euríbor +0,25 y ampliación de plazo).
- **Quita:** si es inviable la reestructuración anterior la entidad, potestativamente, podría realizar una quita del capital pendiente.
- **Dación en pago:** si en un plazo de doce meses desde la solicitud de reestructuración, no han sido viables ni la reestructuración ni la quita, podrán solicitar la dación en pago de la vivienda.

2º) Si se produce un impago reiterado tanto del capital del préstamo como de los intereses los bancos aplican la **cláusula de vencimiento anticipado**. La entidad bancaria no podrá iniciar el proceso de ejecución hipotecaria hasta que no se alcancen los siguientes límites:

- **Durante la primera mitad de la duración del préstamo:** demora de un 3% del capital concedido o 12 cuotas impagadas.
- **Durante la segunda mitad de duración del préstamo:** demora de un 7% del capital concedido o 15 cuotas impagadas.

Servicio de orientación e información sobre hipotecas
¿Estás pensando en comprarte una casa, pero tienes dudas sobre qué tipo de hipoteca solicitar?

¡En ADICAE resolveremos todas tus consultas!
Atención personalizada de expertos por videoconferencia

Solicita tu cita previa: orientacionhipotecas@adicae.net

Proyecto: Observatorio Hipotecario de los consumidores en la era post-covid

 **ADICAE**

 GOBIERNO DE ESPAÑA
 MINISTERIO DE CONSUMIDORES

Con el apoyo del Ministerio de Consumo. Se respalda la responsabilidad social de la Asociación.

14. MORATORIA HIPOTECARIA DURANTE LA CRISIS DEL CORONAVIRUS (COVID 19)

El deudor hipotecario tuvo la posibilidad, si se encontraba en situación de vulnerabilidad, de acogerse a la **moratoria legal** regulada por el Gobierno de España.

No se trataba de una condonación, sino de un **“aplazamiento” de las cuotas**; es decir, se seguirán debiendo, y el pago se reanudó cuando finalizó el estado de alarma consecuencia de la pandemia.

¿Durante cuánto tiempo?

Duró la moratoria tres meses, ampliables (mediante acuerdo del Consejo de Ministros), durante los cuales no se devengaron nuevos intereses, de ningún tipo (ni ordinarios ni de demora).

Además, una vez finalizada la suspensión, no había que pagar de golpe los meses atrasados, sino que el préstamo se amplió en su duración por el mismo tiempo que duró la suspensión.

No debe confundirse con las moratorias privadas o sectoriales, ofrecidas por los bancos y que suponen un encarecimiento del préstamo para el usuario porque sí se siguen pagando los interés.

PARTICIPA CON ADICAE EN LA DEFENSA DE LOS CONSUMIDORES FRENTE A LOS ABUSOS EN CRÉDITOS INMOBILIARIOS

En **ADICAE** no solo realizamos una labor de orientación, información y mediación con las entidades financieras, sino que también reivindicamos unas leyes más justas y una mayor protección de los consumidores frente a los abusos de los bancos.

Por ello, **ADICAE** ha conformado un Observatorio Hipotecario, compuesto por prestigiosos profesionales, abogados y expertos en la materia, que busca la defensa y protección de los consumidores a través de:

- Seguimiento de las prácticas comerciales en la oferta y contratación de hipotecas, la publicidad de las mismas, los tipos aplicados y la vinculación de productos.
- Seguimiento y análisis de los contratos tipo depositados en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación.
- Seguimiento, iniciativas y actuaciones en relación a problemas y conflictos judicializados en la aplicación de las condiciones (vencimiento anticipado, gastos hipotecarios, IRPH, etc.).
- Análisis práctico de las moratorias hipotecarias.
- Seguimiento de la relación existente entre evolución del mercado inmobiliario y el hipotecario en el contexto del acceso a la vivienda de los consumidores.

**¡INFÓRMATE Y COLABORA RECOPILANDO
MATERIALES QUE SIRVAN DE ANÁLISIS Y
SEGUIMIENTO EN EL OBSERVATORIO!**

Escríbenos a plataformahipotecaria@adicae.net

15. DURANTE LA HIPOTECA...

¿Qué es la novación?

a) Novación extintiva (propia)

Se da por la firma de un nuevo contrato, del que se derivan nuevas obligaciones para las partes, y que vienen a sustituir a las obligaciones del contrato que se extingue.

b) Novación modificativa (impropia)

Cuando las nuevas obligaciones, o las nuevas condiciones firmadas no tienen intención de extinguir las antiguas, y además no son incompatibles con las anteriores. En este caso, los elementos esenciales de las antiguas obligaciones permanecen vigentes y no se ven alteradas por las nuevas.



A través de esta figura se pueden mejorar las condiciones de nuestro préstamo hipotecario sin cambiar con ello de entidad.

Dichas condiciones suelen ser el tipo de interés y/o el plazo.

¿Cómo negociar?

Muestra al banco en todo momento tu buena fe de pago, pero a la vez exige firmemente la modificación de las condiciones abusivas de tu hipoteca.

¿Qué puedo intentar cambiar?

- **Plazo o tipo de interés** para poder seguir pagando la cuota.
- **Índices** de referencia distintos del Euríbor.
- **Cláusulas suelo**, que no dejen disminuir las cuotas mensuales.
- **Diferenciales** desproporcionados que compensen la actual bajada de tipos.



LOS COSTES DE LA NOVACIÓN: *La comisión por novación suele rondar entre el 0% y el 1% del capital pendiente. Hay que negociar con la entidad realizar la novación en documento privado para evitar el cobro de esta comisión.*

¿Qué es la subrogación?

Si la entidad con la que tenemos contratada la hipoteca no quiere mejorar las condiciones financieras o no quiere cesar los abusos que hayamos detectado en nuestra hipoteca, debemos **buscar otra entidad que nos ofrezca una oferta más interesante** y que cumpla con nuestras expectativas actuales.

Pasos que hay que seguir en la subrogación:

1. Una vez encontrada la entidad que nos ofrece unas condiciones mejores, esta nos presentará una **oferta vinculante**, donde constarán las nuevas condiciones.
2. Tras la **aceptación de la oferta vinculante**, el nuevo banco comunicará esta oferta a nuestro banco actual.
3. La nueva entidad pedirá a nuestro banco que emita una **certificación de importe de deuda** en la cual figura la cantidad pendiente de deuda que nos queda todavía por pagar de préstamo hipotecario.
4. Una vez terminado el proceso, se podrán dar dos posibles soluciones en función de si nuestro actual banco ha accedido a igualar las condiciones o no:
 - **ENERVACIÓN:** nuestro banco dispone de 15 días para igualar la oferta de la otra entidad. Si la iguala, no tendrá lugar la subrogación; así mantendremos nuestro préstamo hipotecario en la misma entidad, pero con un cambio en las características de la misma.
 - **Se efectúa la SUBROGACIÓN:** dejaremos de ser clientes de nuestro banco actual y pasaremos a contratar el préstamo hipotecario en la nueva entidad con las condiciones pactadas en la oferta vinculante.

TOMA NOTA: La subrogación interesa en los primeros años de la hipoteca por norma general. Cuidado con las ofertas de “hipotecas 0” y “traíganos su hipoteca gratis”: no suelen correr con todos los gastos.

16. GLOSARIO DE PALABRAS CLAVE

ACREEDOR

Aquella persona que tiene derecho a pedir que se cumpla una obligación, especialmente que se le pague una deuda.

AMORTIZACIÓN

Amortización es el método por el cual se va liquidando una deuda en pagos parciales. El importe de cada pago sirve para solventar los intereses de la deuda, y el sobrante se abona al capital que se debe en ese periodo.

AVALISTA

Aquella persona que garantiza el pago de un crédito, sirve de garantía del cumplimiento de cierta cosa o responde de la conducta de otra persona, normalmente por medio de su firma.

BONIFICACIÓN

Cantidad de dinero que se descuenta de lo que una persona debe pagar. En una hipoteca es el descuento en el tipo de interés que el banco nos ofrece en función de los productos asociados que se contraten con esa entidad.

BUENA FE

Buena intención. Es un principio general del derecho consistente en el estado mental de honradez, de convicción en cuanto a la verdad o exactitud de un asunto, hecho u opinión, título de propiedad, o la rectitud de una conducta. Exige una conducta recta y honesta en relación con las partes interesadas en un acto, contrato o proceso.

CLÁUSULA

Disposición de un contrato, tratado, testamento o cualquier otro documento similar, público o privado, que expresa alguna condición.

CLÁUSULA ABUSIVA

Aquellas cláusulas o estipulaciones no negociadas individualmente, y todas aquellas prácticas no consentidas expresamente que en contra de las exigencias de la buena fe, causen, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante en los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato.

COBERTURA

Es el conjunto de prestaciones que ofrece un servicio, así, en el ámbito de los seguros la cobertura es el compromiso asumido por el asegurador de pagar una indemnización al asegurado o el beneficiario.

COMISIÓN

Cantidad que se paga o se cobra por algunas transacciones comerciales o bancarias; suele ser un porcentaje del valor de la operación.

COMISIÓN APERTURA

Es el precio que cobra el banco por formalizar el préstamo y por los trámites administrativos de apertura de ese préstamo.

CONSUMIDOR

Aquella persona que interviene en el mercado, o en una determinada relación comercial desde el punto de vista de quien consume bienes y productos ofertados por un profesional o empresa.

CUOTA

Parte o porción fija y proporcional que se paga por un servicio. La cuota hipotecaria es la cantidad que se que paga al banco cada mes, una parte de la cuota corresponde al capital que se va amortizando y la otra parte serán los intereses.

DACIÓN EN PAGO

El acto de entregar un bien para saldar una deuda, es decir, en lugar de pagar la deuda con dinero se entrega el bien como pago. En el caso de una hipoteca, el deudor, cuando no puede pagar las cuotas hipotecarias, entrega la vivienda al banco y de ese modo se extingue la deuda.

DECLARACIÓN DE OFICIO

Decisión judicial adoptada por iniciativa propia del Juez o Tribunal, sin que haya sido pedida por ninguna de las partes en el marco de un procedimiento judicial.

DESGRAVACIÓN FISCAL

Deducción parcial o total del impuesto, la tasa u otra carga que pesa sobre ciertas cosas, según lo que establece la Administración.

DEDUCCIÓN FISCAL

Deducción parcial o total del impuesto, la tasa u otra carga que pesa sobre ciertas cosas, según lo que establece la Administración.

DEUDOR

Aquella persona que debe una cosa o está obligada a satisfacer una deuda. El acreedor es aquella persona que tiene derecho a exigir el cumplimiento de una obligación al deudor.

DIFERENCIAL

Es un porcentaje fijo que se suma al euríbor. Este porcentaje representa la parte de los intereses que obtiene como remuneración el banco cuando presta dinero en una hipoteca. Cada banco ofrece sus hipotecas con su propio diferencial dentro de su oferta hipotecaria.

DOCTRINA JURISPRUDENCIAL

Sentencias reiteradas del Tribunal Supremo, o aquellas emanadas del Pleno del Tribunal Supremo, que establecen un determinado criterio a la hora de interpretar las normas jurídicas vigentes.

ENTIDAD FINANCIERA

Es un intermediario del mercado financiero. Las entidades financieras pueden ser bancos, cajas de ahorros o cooperativas de crédito, es decir, intermediarios que administran y prestan dinero; o empresas financieras, un tipo distinto de intermediarios financieros que, sin ser bancos, ofrecen préstamos o facilidades de financiamiento en dinero.

EURÍBOR

Es un índice de referencia publicado diariamente que indica el tipo de interés promedio al que un gran número de bancos europeos dicen concederse préstamos a corto plazo entre ellos para prestárselo a terceros -particulares y empresas.

FEIN

Abreviatura de la expresión; Ficha Europea de Información Normalizada, documento informativo sobre las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios.

FIAE

Abreviatura de la expresión; Ficha de Advertencias Estandarizadas, documento complementario del FEIN y que informa sobre las condiciones de algunas de las cláusulas que se incorporarán al futuro préstamo hipotecario.

HIPOTECA

Garantía que se constituye sobre un bien inmueble, y que cubre los posibles incumplimientos de la obligación esencial del contrato principal, el préstamo.

HONORARIOS

Suma de dinero que se abona como contraprestación de la realización de un servicio profesional.

IAJD

Abreviatura de la expresión; Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, que, en materia hipotecaria, es aquel tributo que recae sobre la escritura notarial.

ÍNDICE DE REFERENCIA

Índice público al que se remiten los préstamos hipotecarios a interés variable para el cálculo del tipo de interés aplicable al mismo. Los más conocidos son el EURÍBOR y el IRPH.

INMUEBLE

Propiedad que no puede ser trasladada o separada del lugar en que se halla, como tierras, casas o edificios.

NULIDAD

Falta de valor, fuerza o efecto de una cosa por no estar hecha de acuerdo con las leyes y cuya declaración supone la restitución de la situación anterior a la aplicación de lo declarado nulo.

PRÉSTAMO HIPOTECARIO

Contrato en virtud del cual una entidad presta una determinada cantidad de dinero que a su vez va unido a la constitución de una garantía que recae sobre un bien inmueble para cubrir el eventual incumplimiento de la obligación principal; la devolución del dinero prestado.

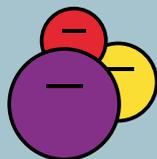
TASACIÓN

Acción de Tasar. Determinar o estimar la persona o entidad que tiene capacidad para ello el precio o valor de algo.

TIPO DE INTERÉS VARIABLE

Precio que se paga por un préstamo y que se calcula con la suma de dos elementos; el diferencial y el tipo de referencia, siendo éste último, un valor que puede ir variando a lo largo de la vida del préstamo.

PROYECTO: Observatorio Hipotecario de los consumidores en la era post-covid



ADICAE

Asociación de Usuarios de
Bancos, Cajas y Seguros



El presente proyecto ha sido subvencionado por el Ministerio de Consumo, siendo su contenido responsabilidad exclusiva de la asociación beneficiaria.

WWW.ADICAE.NET