

Préstamos hipotecarios

qué debes saber al contratarlos



Consumidores en Acción

1.

Introducción



En la actualidad, se vive en una sociedad que ha provocado la necesidad de crear vínculos contractuales con las entidades bancarias para cubrir los aspectos más esenciales de la vida moderna, como puede ser el cobro del salario por el trabajo o cualquier prestación social percibida, el acceso a una vivienda o la compra de productos básicos como el vehículo o el mobiliario, entre otros.

Es por ello, que la práctica totalidad de ciudadanos del entorno mantiene relaciones con una o varias entidades financieras, con las que tiene contratados distintos productos que van a condicionar de forma determinante los aspectos esenciales, tanto de su economía doméstica como su desarrollo personal en lo que a aspectos materiales se refiere.

Un conocimiento efectivo de esta materia, constituye una elevación en el grado de exigencia ya que permite al usuario elegir y comparar con criterio entre las distintas ofertas del mercado, desechando aquellas que entienda como más perjudiciales para sus intereses, y teniendo conciencia de lo que contrata.

Desde esta guía se quiere aportar al usuario un grado de conocimiento adecuado para que pueda, desde la comprensión de este producto, adecuar la contratación de productos financieros a sus efectivas necesidades reales, sin asumir costes innecesarios para su economía doméstica y facilitando su posibilidad de comparación, para optimizar la elección dentro de la oferta que pueda encontrar en el mercado.

El precio del dinero. (TAE)

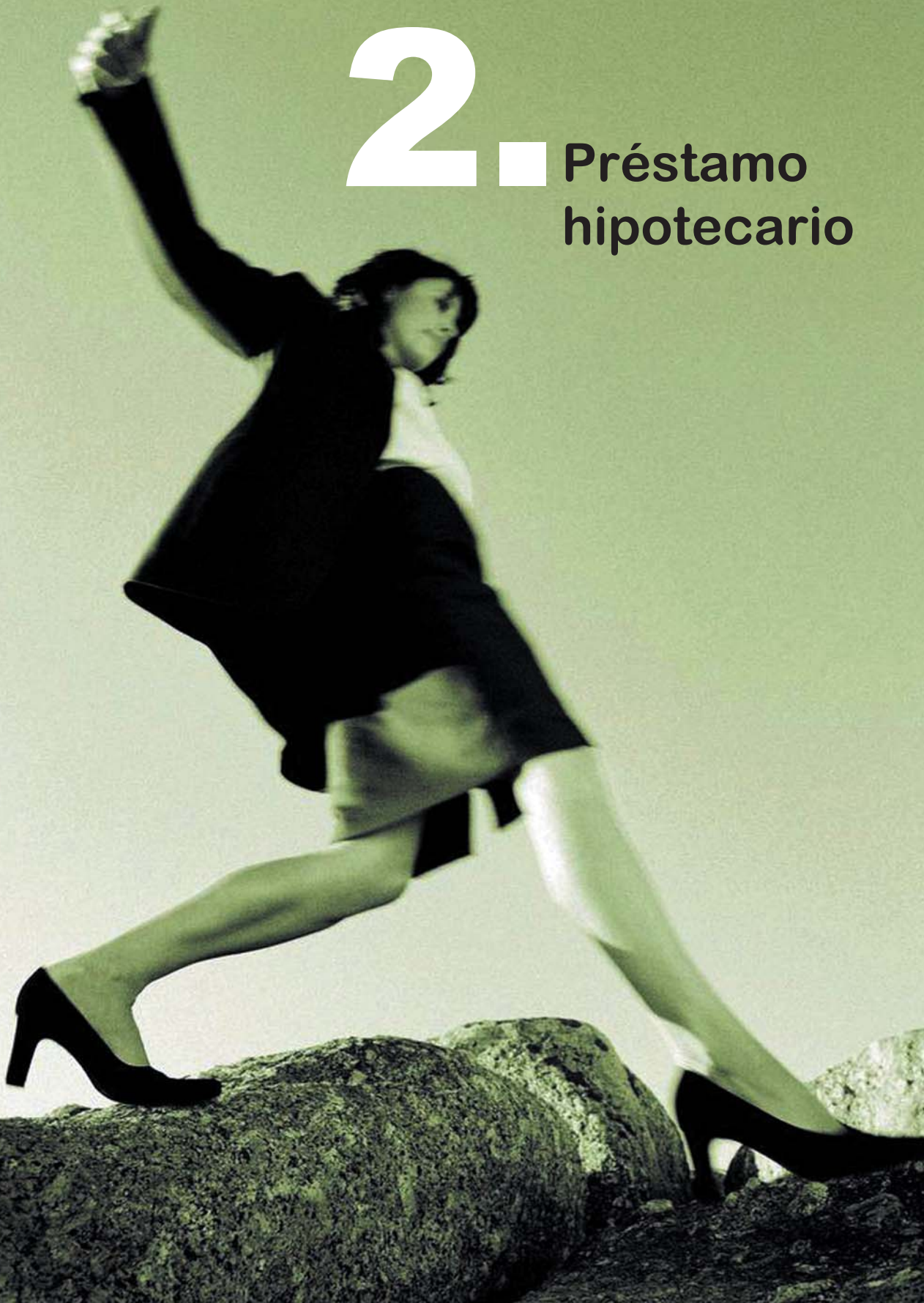
Antes de comenzar a analizar el funcionamiento de un préstamo hipotecario, es necesario pararse a explicar el significado de estas siglas, ya que es un aspecto fundamental a tener en consideración en las operaciones bancarias ofrecidas por las entidades financieras, siendo un concepto de obligado conocimiento para poder realizar una adecuada comparativa entre los distintos productos.

TAE, son las siglas de Tasa Anual Equivalente, es un dato obligatorio en todos los anuncios de hipotecas, préstamos y depósitos. Es la cifra que permite comparar de un modo más adecuado ofertas de distintas entidades. Tiene en cuenta no sólo el interés (interés nominal), sino también las comisiones, los productos que obligan a contratar, el plazo...

Por tanto, a la hora de comparar entre los distintos productos financieros con características homogéneas (por ejemplo, dos préstamos con interés similar y a un mismo plazo), este dato económico, va a facilitar una referencia para localizar el producto más ventajoso desde un punto de vista económico.

2

■ Préstamo hipotecario



2 PRÉSTAMO HIPOTECARIO

La contratación de un préstamo hipotecario es algo difícil y trascendental para los consumidores, ya que en la mayoría de las ocasiones supone el endeudamiento de los mismos por unos 20, 30 o incluso 40 años.

El motivo es muy simple, y es que la cantidad de dinero solicitada, y por tanto a devolver, es muy elevada con respecto al poder adquisitivo y sueldos de la actualidad. Ello hace necesario que el usuario solicite una forma de devolución que se pueda adaptar a sus necesidades. De ahí que cada vez más pagos se vayan aplazando a periodos más largos. Por ello, es necesario que el usuario conozca qué es exactamente un préstamo hipotecario, ya que va a ser un contrato con el que se va a ver vinculado durante la mayor parte de su vida como adulto.

En la figura jurídica del préstamo hipotecario existen dos elementos diferentes y complementarios. Por un lado está el contrato principal de préstamo por el que una persona o entidad (en general un banco o caja de ahorro) presta una cantidad de dinero a otra.

Por otro lado está la hipoteca, que es la garantía que el deudor proporciona al que presta el dinero, y consiste en que un inmueble (o varios) se ofrece como garantía de que se va a devolver el préstamo, de manera que si éste no se devuelve en los plazos pactados, el banco o caja de ahorros puede instar un procedimiento judicial para proceder a vender en pública subasta el inmueble hipotecado para cobrar lo que se le debe, quedando el sobrante para otros acreedores o, en su defecto, para el deudor.

Es necesario que el usuario conozca qué es exactamente un préstamo hipotecario, ya que va a ser un contrato con el que se va a ver vinculado durante la mayor parte de su vida como adulto.



Pagos de la hipoteca

Es muy importante que a la hora de pedir una hipoteca se sea realista respecto a la cantidad que se puede llegar a pagar cada mes. Hay que ser previsores y hacer cálculos en función de diferentes posibilidades (por ejemplo, si se podría pagar en caso de que el tipo de interés subiera hasta un 6% o un 7%). También hay que tener en cuenta cuál es el sueldo base, en aquellos casos en que una parte de los ingresos mensuales dependa de dietas, complementos o comisiones que en caso de enfermedad no se percibirían.

- Capacidad de endeudamiento: la cuota a pagar se calcula en función de los ingresos netos mensuales. Los bancos recomiendan que ésta cifra no supere el 35% de los mismos.
- Importe: el importe del préstamo con garantía hipotecaria no suele superar el 80% del valor de tasación. Habitualmente se concede en torno al 70 u 80 % del valor de tasación o mercado del bien ofrecido en garantía. No obstante, en determinadas circunstancias, puede ampliarse dicho límite hasta el 100% o incluso más, dependiendo de la coyuntura del mercado, si existen nóminas domiciliadas o avalistas que respalden la operación.

Para conocer la capacidad de endeudamiento, la cuota a pagar se calcula en función de los ingresos netos mensuales. Esta cifra no debe superar el 35% de los mismos

Tipo de interés

Préstamos hipotecarios a interés variable

Los préstamos hipotecarios suelen hacerse a un plazo cada vez mayor. A principios de 1990 la duración media de un préstamo estaba en los 10 años. En la actualidad, se solicitan a 25 años, aunque también es habitual concertar préstamos a 30 e incluso 40 años. Por ello, el tipo de interés variable es un método que permite adecuar el préstamo a la evolución de la situación económica sin que resulte especialmente costoso para una de las partes. De este modo, cada vez que toque efectuar la revisión (normalmente una vez cada año), el tipo de interés se modificará al alza o a la baja de acuerdo con la referencia que se haya adoptado.

Tipo de interés fijo

Normalmente para las ofertas con revisiones de interés fijo los plazos de amortización (el tiempo en que se debe devolver el dinero) son mucho más cortos que los de tipo de interés variable. Esto hace que la cuota a pagar cada mes resulte demasiado elevada para los ingresos, lo que motiva que se tenga que descartar desde un principio la opción de solicitar un tipo de interés fijo y haya que decantarse por un préstamo a tipo de interés variable.

Revisiones del tipo de interés

En la escritura del préstamo se indican cuáles son las condiciones en las que se efectúan las variaciones del tipo de interés. Elementos que integran los tipos de interés variable:



- El interés inicial es aquel que se aplica durante el primer periodo. En ocasiones, durante el primer año (o un periodo más corto de tres o seis meses) la entidad suele ofrecer un tipo de interés inferior como método de atraer a nuevos clientes, y este es un aspecto a tener en cuenta.
- El período de interés es el tiempo durante el cual permanece invariable el tipo de interés (normalmente un año).
- El tipo de referencia es aquel que sirve de base durante cada periodo de interés para hallar el tipo aplicable. En la actualidad, existen seis tipos de referencia oficiales. Se les denomina oficiales porque están definidos por ley y calculados y/o publicados por el Banco de España. A continuación, se indican los que se utilizan habitualmente: Euríbor, Deuda pública, IRPH Bancos, IRPH conjunto de entidades, IRPH Cajas y CECA.
- El diferencial es el incremento o disminución que se efectúa sobre el tipo de referencia adoptado para efectuar sus modificaciones, y suele depender del tipo de interés de referencia que se adopte.

De esto se deduce que es muy importante tener en cuenta tanto el tipo de interés de referencia como el diferencial. Se trata de cuestiones de cierta complejidad pero que hay que valorar a la hora de firmar un préstamo.

Información previa y oferta vinculante

En relación a este tipo de préstamos es preciso saber que las entidades bancarias tienen la obligación de tener a disposición del cliente un folleto informativo gratuito.

La finalidad de dicho folleto es facilitar información detallada y fácilmente comprensible sobre el préstamo hipotecario que se pretende contratar, debiendo contener la identificación o denominación comercial del mismo, el plazo, tipo de interés, las comisiones aplicables al mismo así como los gastos e importe de las cuotas.

También existe para las entidades la obligación de realizar una oferta vinculante tras la tasación y estudio de las condiciones económicas del consumidor.

La oferta vinculante que deberá formularse por escrito es obligatoria durante un plazo que no puede ser inferior a diez días y tiene que ir firmada por un representante de la entidad. En este documento deben figurar las condiciones financieras del préstamo.



Condiciones financieras del préstamo

- La cuantía máxima del préstamo en relación al valor de la tasación del inmueble hipotecado.
- El plazo total y el de carencia.
- La periodicidad de los pagos y el sistema de amortización.
- El tipo de interés fijo o variable (indicando la fórmula que se utilizará para modificar este último).
- Las comisiones aplicables, como las de apertura y amortización anticipada, que puede ser total o parcial.
- Los gastos, al menos orientativos, a cargo del prestatario (tasación, seguros, impuestos y aranceles).
- Y el número e importe de las cuotas periódicas.



Gastos

En cuanto a los gastos que lleva aparejada la operación, con carácter previo al otorgamiento de la escritura pública, el primer gasto que se efectúa es la tasación del inmueble que se pretende hipotecar, a cargo de una sociedad especializada.

Igualmente, se solicitará información al Registro de la Propiedad para comprobar que no existen cargas que afecten a aquél e impidan la operación -básicamente otras hipotecas o embargos-. Según la normativa existente, la entidad bancaria y el solicitante del préstamo han de ponerse de acuerdo en la elección del profesional o empresa que lleve a cabo la tasación de la vivienda y sobre quién lo paga. Por tanto, es un tema susceptible de negociación. Sin embargo, en la práctica las entidades imponen la empresa que realiza este servicio y cobra al cliente el gasto ocasionado.

Por ello, se aconseja que quede clara en la firma de la solicitud del servicio de tasación el importe de la misma. En todo caso, si el usuario asume su pago y posteriormente el préstamo es denegado, el banco debe entregarle una copia del original del informe de tasación llevado a cabo. Este informe debe servir para solicitar el préstamo en otras entidades financieras, sin generar un nuevo gasto. Hay que saber que:



- La tasación la deben efectuar entidades acreditadas e inscritas en el Registro del Banco de España.
- El tasador tiene el derecho para realizar su labor profesional de reclamar todo tipo de información técnica (proyecto de ejecución, memoria de calidades y cualquier otro elemento que le sirva en su evaluación de tasación).

En el momento de la firma de las escrituras se generan los siguientes gastos:

- Comisión de apertura: lo normal es que oscile entre el 1 y el 2% de la cantidad que se presta.
- Impuesto de Actos Jurídicos Documentados: su cuantía es el resultado de aplicar el 0,5% a la cantidad total garantizada (atención, no al préstamo, sino a todo lo garantizado, que es préstamo, intereses y costas, y que, como orientación, suele ser cercano al doble de la cantidad solicitada).
- Notario: la escritura pública. La factura depende de lo solicitado, y está fijada en los aranceles aprobados por Real Decreto.
- Registro de la Propiedad: la inscripción de la hipoteca. Igual que con los notarios, la factura depende de lo solicitado, y los aranceles están aprobados por Real Decreto.
- Gastos de gestión de las escrituras: la escritura, una vez firmada, se presenta en las oficinas de Hacienda para liquidar el impuesto, y después se presenta en el Registro de la Propiedad. La tramitación, normalmente, la va a realizar un gestor elegido por el banco. No obstante, también puede asumir el usuario estas gestiones. Por ello es conveniente saber el coste de dicha gestión, pues las tarifas pueden variar mucho.

Subrogación

La subrogación implica una modificación en una de las partes intervinientes en un contrato de hipoteca.

Es habitual encontrar la subrogación en el momento de la compra, modificando en este caso al deudor de la hipoteca, pasando el carácter de “deudor” del promotor de la vivienda al nuevo comprador. En estos casos el comprador asume las condiciones de la hipoteca que hubiera negociado el promotor de la vivienda con la entidad bancaria.

Con frecuencia se suele utilizar esta figura jurídica para cambiar un préstamo hipotecario de entidad bancaria, hecho que necesariamente supone la cancelación del préstamo en la entidad que originariamente lo concedió.

Antes de iniciar el proceso habrá que plantearse, en función del capital pendiente y de los años que queden, si realmente conviene o no la operación. Para ello, es recomendable solicitar en diversas entidades una simulación, de forma que sea posible una comparación que permita la toma de decisiones.

Para llevar a cabo esta operación, la ley exige que se cumplan determinados requisitos, como que la entidad dispuesta a subrogarse presente al deudor una oferta vinculante en la que constarán las condiciones financieras del nuevo préstamo hipotecario.

La aceptación de esta oferta por el deudor implicará la autorización del mismo a la entidad para que solicite en un plazo de siete días, al banco que en esos

momentos es acreedor del préstamo, certificación del importe de la parte del préstamo que el deudor mantiene pendiente.

Tras la entrega de dicha certificación, donde debe figurar el importe del préstamo pendiente de abonar, la entidad que está dispuesta a subrogarse deberá hacer frente al pago de la liquidación presentada, debiéndose presentar justificante del mismo que figurará en la escritura de subrogación.

Si la entidad acreedora no notificara ninguna liquidación, la entidad dispuesta a subrogarse realizará sus propios cálculos bajo su responsabilidad, asumiendo la misma las consecuencias de los errores que pueda cometer y poner dicha cantidad a disposición de la entidad acreedora en poder del notario que realice la escritura de subrogación. En principio, el concepto de producto derivado no tiene una relación directa con el contrato de hipoteca, ya que será un "derivado financiero" aquel cuyo valor depende de la evolución del precio de otro activo denominado "subyacente" (una acción, el precio de materias primas, el oro, tipos de interés, etc). Así, en el caso de los *swap*, por ejemplo, el subyacente es el dinero en sí mismo (concretamente el tipo de interés).

La contratación de estos productos por parte de la clientela bancaria ha experimentado un incremento en los últimos años, si bien ligada a un tipo de contratación más cercana al del inversor que al comprador de una vivienda. Tanto en uno como en otros casos, el riesgo de la operación ha generado en muchas ocasiones efectos negativos en la economía de los usuarios, cuando se está ante productos de alto riesgo.

3.



**Productos derivados
de alto riesgo asociados
a la contratación
de la hipoteca**

3 PRODUCTOS DERIVADOS DE ALTO RIESGO ASOCIADOS A LA CONTRATACIÓN DE LA HIPOTECA

Como consecuencia de estos resultados adversos, y su ligazón a productos tan tradicionales para las familias como las hipotecas, se ha incrementado progresivamente el número de reclamaciones presentadas, siendo un factor común a casi todas ellas que el cliente no había evaluado correctamente el riesgo implícito del producto derivado contratado, bien porque no contaba con conocimientos específicos en este campo, o bien porque no había sido convenientemente informado o asesorado por las entidades que los comercializan.

Es oportuno recordar que en este aspecto las entidades están obligadas:

- a informar a sus clientes titulares de préstamos hipotecarios a tipo variable, sobre los instrumentos, productos o sistemas de cobertura del riesgo de incremento de tipo de interés que tengan disponibles, y
- a ofrecer información sobre, al menos, uno de éstos a quienes soliciten este tipo de préstamos, recogiendo sus características en la oferta vinculante y demás documentos informativos previstos (Ley 36/2003, de 11 de noviembre, de Medidas de Reforma Económica).

En los últimos años, ha sido práctica habitual de las entidades financieras, asociar este tipo de contratos al de la hipoteca, por medio de productos financieros presentados como seguros contra las subidas de tipos como pueden ser los *swaps* o los *clicks* financieros.

Se ha incrementado progresivamente el número de reclamaciones presentadas, siendo un factor común a casi todas ellas que el cliente no había evaluado correctamente el riesgo implícito del producto.

Un *swap* de tipo de interés es un contrato de permuta financiera de tipos de interés, que en la práctica consiste en un pacto con el banco mediante el cual si el tipo de referencia (por lo común el Euríbor) sube por encima de un tipo de interés prefijado (que suele ser el que se está pagando por la hipoteca u otro producto financiero que el cliente tiene contratado con ese banco) el banco abonará esa diferencia al cliente. Y si dicho tipo de referencia baja, será el cliente quien deba abonar la diferencia al banco.

Con estos productos el usuario se asegura que, si los tipos de interés aplicables a su hipoteca suben más allá de un determinado nivel, lo que gana con este producto financiero le compensa el encarecimiento del recibo de la hipoteca. El problema es que, si los tipos bajan -y lo han hecho de forma drástica en los últimos años-, el cliente pierde dinero, y además sigue pagando lo mismo por la hipoteca hasta que le corresponda la revisión del interés, que además con la combinación de las cláusulas suelo, no lo hará por debajo del límite establecido en la escritura.

Además, en muchos de los contratos realizados para este tipo de productos se pactan cláusulas de penalización de hasta 15.000 euros por cancelación anticipada, por lo que los usuarios se ven atrapados en contratos que le están causando un grave perjuicio económico.

Es oportuno indicar que en muchos casos la contratación no se realiza con total libertad, sino que la entidad les condicionó esta contratación (como es práctica habitual con los seguros de vida) para poder acceder a la hipoteca.

El Servicio de Reclamaciones del Banco de España considera que se produce una actuación incorrecta, cuando existe una deficiente información sobre estos productos, en la contratación previa, en el clausulado contractual sobre su funcionamiento y sobre los costes de cancelación anticipada del contrato suscrito.

Al respecto, el Servicio de Reclamaciones del Banco de España considera que se produce una actuación incorrecta, desde el punto de vista de las buenas prácticas financieras, cuando existe una deficiente información sobre estos productos, en la contratación previa, en el clausulado contractual sobre su funcionamiento y sobre los costes de cancelación anticipada del contrato suscrito.

Estos contratos tienen "cierto grado de complejidad", lo que exige una información muy detallada y sin omisiones significativas previas a su suscripción por el cliente.

Se considera que a la clientela tradicional, conocedora de los productos típicamente bancarios, le resulta lógicamente difícil de comprender el alcance económico de estos productos que, en determinadas circunstancias, pueden tener movimientos bruscos en los mercados, o respecto de los cuáles la decisión de cancelar antes del vencimiento genera costes significativos.

La Ley 2/1994, de 30 de marzo, de Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, establece una serie de límites a aplicar en las comisiones aplicables a este tipo de operación. Cuando el interés es variable la comisión será la pactada, no pudiendo superar el 1% para los préstamos anteriores al 27 de abril de 2003 y el 0,5 % (o la pactada si es inferior) para los que fueron contratados posteriormente. En el caso de los préstamos a interés fijo será el 2,5% o la comisión pactada si es inferior.

Cláusula suelo

Esta cláusula toma protagonismo en el momento de realizar la revisión del préstamo, la cual se ha comentado anteriormente.

Se entiende como cláusula suelo a aquella que limita las bajadas de los tipos de interés, normalmente referenciados al Euríbor.

Con esta práctica, las entidades financieras se resguardan sus beneficios y establecen un mínimo en los intereses. Es decir, si los tipos suben mucho, el cliente ha de afrontar esas subidas; pero por mucho que bajen, nunca se aplicará esa rebaja por debajo del suelo establecido.

En este tipo de cláusulas existe una clara falta de reciprocidad entre el suelo fijado en la hipoteca y el techo o tipo de interés máximo a aplicar al préstamo. Las cláusulas suelo son aquellas que hacen que, aunque el Euríbor baje y baje, la misma impide repercutir dicha bajada a los usuarios, beneficiando a la entidad financiera, pues siempre habrá un interés mínimo a partir del cual no se reflejarán las bajadas del Euríbor, mientras que no tienen techo o el fijado es muy alto y desproporcionado, por improbable, en el mercado. La desproporción entre el suelo y el techo, ganando siempre la entidad financiera, es lo que la hace abusiva.

En caso de haber firmado un préstamo con cláusula suelo, se recomienda solicitar su anulación a la entidad bancaria correspondiente. En caso negativo, se puede proceder a la denuncia; ya hay sentencias favorables a los usuarios.

4.

Reunificación de deudas



4

REUNIFICACIÓN DE DEUDAS

La reunificación de deudas persigue unificar en una sola cuota o recibo los distintos préstamos que se tengan contratados.

La reunificación de deudas es un servicio que ofrecen ciertas entidades, consistente en agrupar todos los créditos o deudas que tiene una persona (hipoteca, crédito al consumo, crédito personal, etc.) en un sólo préstamo, normalmente de tipo hipotecario (o ampliar uno ya existente) con una entidad financiera o crediticia. Este nuevo préstamo se destina a cancelar los otros préstamos o deudas, convirtiéndose la deuda en una sola y a devolver en un mayor plazo.

Lo habitual es que con este tipo de operaciones, el consumidor, no sólo busque simplificar su relación con una o varias entidades bancarias, sino también rebajar la cuota a pagar a todas ellas. Es decir, el usuario buscará pagar una sola cuota y por una cantidad más baja si la compara con la suma de todas las cuotas de sus préstamos originarios.

El problema suele ser que en ocasiones si se suman las cantidades que se van a pagar durante todos los años, las cuentas no salen tan claras para el consumidor, ya que tendrá que pagar mucho más dinero en intereses, costes que genera el nuevo contrato y, por supuesto, el beneficio de la empresa o empresas que hayan participado en el negocio de la reunificación, de lo que hubiera llegado a pagar en la situación anterior. Por esta razón es preciso comparar bien las dos situaciones y saber exactamente el coste de la operación de reunificación.

Tipos de empresas

Cuando el consumidor comienza a estudiar la posibilidad de realizar un contrato de reunificación de deudas, debe saber antes que nada el tipo de empresas con las que podrá relacionarse.

Entidades intermediarias

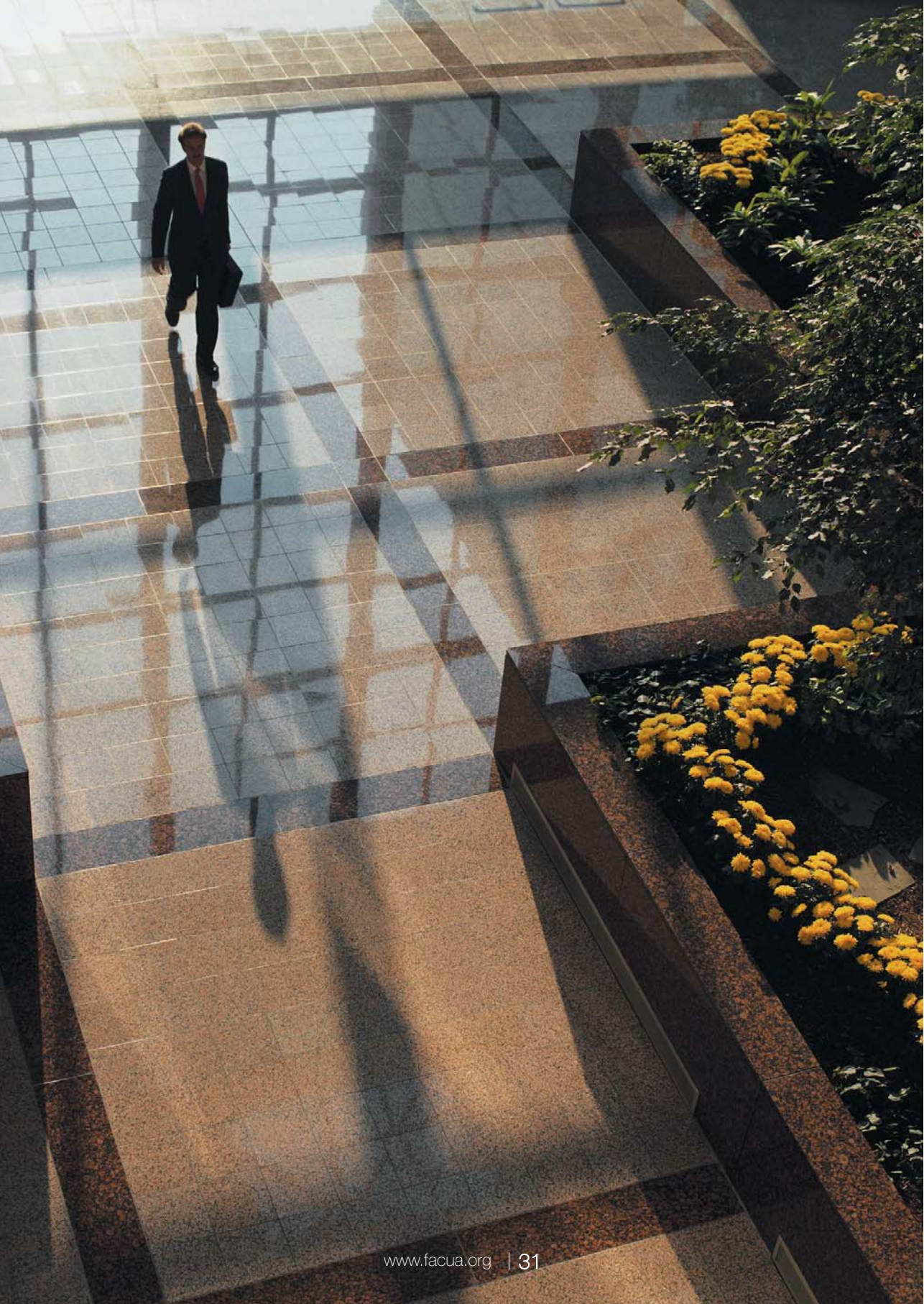
Existen multitud de empresas que están especializadas en gestionar a sus clientes la búsqueda de un producto para la reunificación de deudas.

Hay que tener claro que esta empresa no reunifica las deudas, sino que lo que hace es buscar a otra empresa que realice esa operación.

Es conveniente saber que si se utiliza como intermediaria una de estas empresas, el precio de la operación va a elevarse ya que el consumidor tendrá que asumir tanto las comisiones y ganancias de esta entidad como de la que le realice la operación de forma efectiva.

Este tipo de empresas suele cobrar una cantidad inicial para que se realice la gestión, el estudio y la presentación a las entidades financieras de la propuesta y un porcentaje del pago de la cuota de la refinanciación.

Se debe tener cuidado, porque cabe la posibilidad de que se pague la cantidad para iniciar el estudio y la tramitación de la operación y esta empresa no consiga que ninguna financiera acepte las nuevas condiciones de financiación de una sola deuda reunificada o agrupada. En este caso es posible que no se puedan recuperar las cantidades pagadas por el usuario.



En caso de duda es conveniente dirigirse al Banco de España para saber si quien está realizando una oferta de reunificación de deudas es una entidad bancaria inscrita en los Registros Oficiales del Banco de España o es una intermediaria.

Entidades Financieras

Son las entidades que van a realizar de forma efectiva la reunificación de los préstamos.

A esta entidad es a la que finalmente el usuario le tendrá que pagar la cuota del préstamo resultante (salvo el porcentaje que tenga la intermediaria) y de la que se convertirá en deudor.

Es la que ofertará las condiciones del nuevo préstamo y a la que habrá que pagar las comisiones propias de la realización de la operación. Trabajar directamente con este tipo de entidades va a abaratar el coste de la operación, aunque hay que ser conscientes de la complejidad de este tipo de contratos, así como de la necesidad de buscar y comparar la mejor oferta entre las distintas entidades.

Coste de la operación

Este contrato, como ya se indicaba anteriormente, no es precisamente económico para el consumidor ya que genera una serie de gastos que debe asumir para la realización del mismo:

- En la operación de reunificación de deudas hay que tener en cuenta que los créditos existentes antes de la operación deberán ser cancelados. La cancelación de los créditos suele venir asociada a una comisión que se deberá pagar a la entidad con la cual se tenía el préstamo en un inicio.

- La operación de reunificación de deudas, al estar relacionada directamente con un préstamo hipotecario, deberá pasar por el Registro de la Propiedad; evidentemente este trámite va a generar unos gastos de gestión, así como los honorarios propios de la notaría o tasas registrales.
- Tal y como se indicaba anteriormente, si para la consecución de la operación se ha contratado con una entidad intermediaria, se le deberá pagar a ésta los gastos de gestión previa a la realización de la operación, así como un porcentaje de la cuota.
- Evidentemente, la entidad que realice la operación lo hará en base a un beneficio económico. Éste se concretará en una aplicación de intereses que podrán ser más altos de lo que se tenía contratado con anterioridad, por lo que es recomendable tomar nota y comparar el TAE de esta operación.

La reunificación de deudas no viene a ser una solución al endeudamiento familiar ya que, en todo caso, sólo conseguirá aliviar las cuotas a pagar mensualmente durante más años.





5.

**Consecuencias
del impago en
préstamos
hipotecarios**

5**CONSECUENCIAS DEL IMPAGO
EN PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS****Procedimiento de ejecución de hipoteca**

En caso de retraso en el pago de las cuotas del préstamo hipotecario, tendrás que abonar a la entidad de crédito los denominados intereses de demora, cuyo tipo suele ser muy superior al de los intereses ordinarios. La forma de calcular los intereses de demora figura en la escritura del préstamo.

Además, las entidades pueden cobrarte una comisión por reclamación de cuotas impagadas, cuyo importe estará recogido en el contrato.

Habitualmente las entidades incorporan en los contratos cláusulas que les permiten dar por vencido anticipadamente el préstamo si se dejan de pagar una o varias cuotas, pudiendo entonces reclamar judicial o extrajudicialmente al prestatario el importe del capital no amortizado del préstamo y los intereses ordinarios y de demora devengados hasta dicha fecha.

Normalmente las entidades llevan a cabo la comunicación sobre las cuotas impagadas a los Registros de Morosidad. Asimismo, las entidades habrán de comunicarlo, en su caso, a la Central de Información de Riesgos del Banco de España.

La característica principal del contrato de hipoteca es la utilización de un inmueble como garantía que permite asegurar al acreedor (entidad bancaria) el cobro de su crédito, al menos en la parte de valor del inmueble hipotecado.

Es decir, en caso de que exista un impago, cabe la opción de que el acreedor acuda a los tribunales pidiendo la ejecución de la hipoteca, la cual puede provocar el embargo de la vivienda. Si el valor de ésta no cubriera la deuda, el deudor responderá también con sus bienes.

En la práctica habitual, antes de iniciar un procedimiento de ejecución de la hipoteca, las entidades reclaman al deudor las cantidades adeudadas, efectuando requerimientos de pago con carácter prejudicial que buscarán el cobro de la deuda sin tener que llegar a juicio.

Es importante saber que la entidad tiene la opción de iniciar el procedimiento de ejecución de la hipoteca desde el momento en el que se produce un impago, aunque lo habitual es que no lo hagan hasta que se acumulen varios impagos, pero dependerá de cada entidad.



Por lo anterior, es importante que en caso de impago se hable con la entidad con la que hay contratada la hipoteca para ver qué opciones de renegociación de la deuda y de su pago se tiene para evitar el inicio de un procedimiento judicial.

En el marco del procedimiento judicial de ejecución hipotecaria, y de no hacer frente al pago de la deuda, se podrá instar por cualquiera de las partes implicadas a la subasta de la finca y el precio obtenido se destinará al pago de la totalidad de lo que se deba. Si el valor obtenido en la subasta es inferior al crédito que resta por pagar, el deudor responde igualmente con sus bienes y salario, hasta su total pago.

Declaración en quiebra familiar

La Ley Concursal vigente permite a las personas físicas negociar con los acreedores y detener la ejecución de sus bienes por deudas impagadas, créditos hipotecarios y de consumo, así como deudas de impuestos, entre otras. Son por tanto, obligaciones que pueden revisarse ante la ley para pagar de buena fe sin caer en la bancarrota.

Así, con esta ley, el deudor puede abrir un proceso judicial en la jurisdicción que, de manera inmediata, paraliza las demandas interpuestas por la falta de pago y la ejecución de los bienes que se estén tramitando, al mismo tiempo que interrumpe la acumulación de intereses en los créditos impagados. No obstante, conviene aclarar que la Ley Concursal no perdona la deuda, sino que prevé mecanismos para favorecer a sus titulares el pago, de acuerdo a sus posibilidades, mediante reducciones o aplazamientos.

Si bien las posibilidades que brinda esta normativa son muchas y muy favorables, la cantidad de profesionales que intervienen en el proceso y los costes del procedimiento judicial (abogados, economistas,

procuradores, publicación de los edictos, etc.) genera que el acceso sea muchas veces prohibitivo para una familia con problemas económicos.

Es por ello que desde FACUA se entiende que si bien la norma establece esta posibilidad, no se puede asumir que el procedimiento referido esté al alcance de las familias españolas que lo necesiten, por lo que no soluciona los problemas de sobreendeudamiento que existe en la sociedad, siendo un procedimiento más propio del ámbito empresarial que del civil.


Dación en pago

De acuerdo a la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil *“Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el embargo por la cantidad que falte y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución”.*

De lo anterior se deduce que cabe la posibilidad de que el usuario, además de perder su vivienda, seguiría endeudado con la entidad bancaria por la diferencia entre el crédito pendiente y el precio de venta de la vivienda en la subasta.

La entidad podrá embargar cuentas y nóminas del deudor hasta satisfacer su crédito.

Esta posibilidad se da cuando el crédito solicitado es superior al precio de la finca que sirve como garantía, bien porque se haya solicitado más cantidad (caso

A vertical photograph on the left side of the page shows a close-up of a hand holding a wooden mallet. The mallet has a smooth, light-colored wooden head and handle. The background is blurred, showing what appears to be a workshop or construction site.

típico en los casos de reunificación de deudas) o bien porque haya bajado el valor de mercado del inmueble (consecuencia de la crisis inmobiliaria).

En términos generales, una dación en pago es una figura jurídica consistente en que, llegado el siempre difícil momento del cumplimiento de una obligación, un deudor ofrece a su acreedor una prestación distinta de la inicialmente pactada, aceptándola éste último y quedando así pagada la deuda.

En relación con las hipotecas, una dación en pago es la adjudicación del bien hipotecado ante la imposibilidad de cumplir una obligación, en este caso el pago de la hipoteca, dejando libre de obligaciones al deudor. Es decir, el hipotecado da su vivienda al banco (u otra institución financiera) a cambio de que ésta le anule la deuda que tenía contraída con él en forma de hipoteca. Normalmente, la solución se redondea firmándose un contrato de alquiler para que el ya ex hipotecado pueda seguir ocupando la vivienda, pero ya no en régimen de propiedad sino de arrendamiento.

Este sistema no está amparado en la actualidad por el ordenamiento jurídico, por lo que para proceder a su realización se debe llegar a un acuerdo con la entidad bancaria.

A pesar de lo anterior, existe alguna sentencia en España (todavía no hay jurisprudencia al respecto) que ha entendido esta fórmula como la más justa para resolver un problema concreto de ejecución hipotecaria ante una situación de impago. También es una fórmula utilizada en otros países y que ha abierto el debate en España.

6 ■ Cómo reclamar



6**CÓMO RECLAMAR**

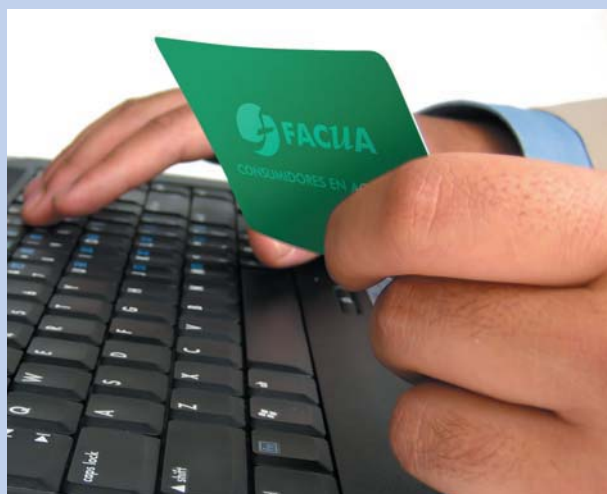
El sistema bancario tiene establecido un procedimiento específico para el trámite de las reclamaciones a través del Servicio de Reclamaciones del Banco de España.

Para la admisión y tramitación de reclamaciones será imprescindible acreditar haberlas formulado previamente, por escrito, dirigido al departamento o servicio de atención al cliente o, en su caso, al Defensor del Cliente de la entidad contra la que se reclame. Éstos deberán acusar recibo por escrito de las reclamaciones que se les presenten y resolverlas o denegarlas igualmente por escrito y motivadamente. Asimismo, el reclamante deberá acreditar que ha transcurrido el plazo de dos meses desde la fecha de presentación de la reclamación sin que haya sido resuelta o que ha sido denegada la admisión de la reclamación o desestimada su petición.

Recibida la reclamación por el Servicio de Reclamaciones del Banco de España si se cumplen los requisitos necesarios, se procederá a la apertura de un expediente por cada reclamación, en el que se incluirán todas las actuaciones relacionadas con la misma; en caso contrario, se requerirá al reclamante para completar la información en el plazo de diez días, con apercibimiento de que si así no lo hiciese se le tendrá por desistido de su reclamación.

Formulado el correspondiente informe, y si éste fuera desfavorable a la entidad reclamada, ésta estará obligada a informar al servicio de reclamaciones competente si ha procedido a la rectificación voluntaria en un plazo no superior a un mes desde su notificación.

Recuerda que puedes acudir a FACUA, que te asesorará y orientará en tus derechos como consumidor y en las vías de las que dispones para ejercerlos.



Oficinas centrales
Bécquer, 28 - 41002 Sevilla
Teléfono del consumidor
954 90 90 90

consumidoresenaccion@facua.org
www.facua.org

Publicación subvencionada por



Este proyecto ha sido subvencionado por el Ministerio de Sanidad, Política Social e Igualdad/Instituto Nacional del Consumo, siendo su contenido responsabilidad exclusiva de FACUA