



CÓMO RESPONDER A LAS NUEVAS HIPOTECAS

Cuidado con las malas prácticas
y los abusos bancarios



ADICAE

Asociación de Usuarios
de Bancos, Cajas y Seguros



MINISTERIO
DE SANIDAD, SERVICIOS SOCIALES
E IGUALDAD

aecosan
Asociación Española
de Usuarios de Seguros de Vida y Accidentes

Con el apoyo del Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad.
Su contenido es responsabilidad exclusiva de la Asociación.

3

¿Cómo son las nuevas hipotecas?

4

Cómo evitar los nuevos riesgos hipotecarios

5-6

¿Qué aspectos debe conocer antes de contratar una hipoteca?

7-8

Evite problemas antes de firmar

10-12

Los cambios en las hipotecas: dónde detectarlos

13

¿Qué se puede modificar en la hipoteca?

14

¿Y si no puede pagar las cuotas?

15

¿Qué pasa si su hipoteca ha sido titulizada?

17-19

¿Hay aún cláusulas abusivas?

Presentación

Con la intención de proteger a los deudores hipotecarios sin recursos, se presentó como gran novedad un Código de Buenas Prácticas, pero sus medidas solo han sido un parche. En primer lugar, porque las entidades bancarias se adhieren de manera voluntaria a este código. En segundo lugar, porque estos criterios únicamente se aplican a los deudores incluidos en el “umbral de exclusión”. Y en tercer lugar, porque la dación en pago solo se contempla como la última opción, una vez fracasado un intento de reestructuración de la deuda y de una quita voluntaria.

Y todo ello, mientras la contratación de hipotecas vuelve a repuntar y no solo persisten las malas prácticas bancarias habituales, sino que aparecen otras nuevas, pues las entidades financieras no pierden la oportunidad de conceder hipotecas con condiciones gravosas, con un retorno a los préstamos tipo fijo y con una persistencia preocupante de las cláusulas abusivas. Por ello, los consumidores deben ser informados con rigor, precisión y total transparencia.

En esta guía encontrará los aspectos más importantes que debe conocer antes de proceder a la firma de un préstamo hipotecario. También le proporcionará consejos sobre cómo detectar en él cláusulas abusivas y malas prácticas bancarias que vuelven a infectar el mercado de las hipotecas.

Manuel Pardos
Presidente de ADICAE



¿CÓMO SON LAS NUEVAS HIPOTECAS?



El préstamo hipotecario no ha cambiado en lo básico: sigue siendo un préstamo concedido, generalmente por una entidad bancaria, para financiar la compra de un inmueble. El propio inmueble es la garantía de la devolución del capital. Habitualmente, se trata de sumas muy elevadas, por lo que, antes de firmar el préstamo, hay que valorar todos los riesgos. Unos riesgos que, pese a la crisis, siguen siendo elevados. Y a los que, como veremos, se han sumado nuevas malas prácticas. Sin que, además, hayan desaparecido las cláusulas abusivas de siempre.



Sea crítico, analice las diferentes ofertas de los bancos, estudie las condiciones y elija la opción que mejor se adapte a sus necesidades.

Dado que la adquisición de una vivienda es una de las decisiones más importantes en la vida de una persona o una familia, no hay que descuidarse ante estos abusos que siguen contaminando el negocio hipotecario. Conocer el verdadero coste del préstamo, las obligaciones previstas legalmente, qué productos financieros suelen venir aparejados, o cuáles son los riesgos y las salidas ante la imposibilidad de hacer frente a las cuotas, es fundamental antes de firmar.

El asesoramiento independiente de una asociación de consumidores especializada, como ADICAE, le puede suponer al ciudadano un importante ahorro y unas condiciones en su hipoteca mucho más beneficiosas.



CÓMO EVITAR LOS NUEVOS RIESGOS HIPOTECARIOS

1

El principal riesgo deriva de que se está generando un exceso de liquidez en los mercados financieros, debido, principalmente, a la expansión monetaria del Banco Central Europeo (BCE) y a la depreciación del euro. Esto provoca la entrada de capitales en España destinados a la compra de paquetes de viviendas, lo que estimula la oferta de préstamos hipotecarios por parte de la banca. Estas son las principales causas del aumento del precio de nuestro parque inmobiliario, sobre todo en las grandes ciudades y las zonas turísticas del país.

2

Este contexto financiero se une a una percepción de recuperación del mercado de la vivienda en nuestro país. Tanto la banca, como los medios de comunicación, empiezan a generar en la población la idea de que “es el momento de lanzarte a la compra de una vivienda”. Incluso se potencia otra idea ya conocida en nuestra sociedad: la mala imagen del alquiler frente a la compra de la vivienda en propiedad.

3

Por ello, es cada vez más importante aprender de los errores y adelantarnos para evitar una nueva posible burbuja inmobiliaria. En primer lugar, denunciando las nuevas malas prácticas y las cláusulas abusivas en las que la banca reincide. En segundo lugar, exigiendo una legislación que proteja al consumidor frente a estos abusos. Y en último lugar, reclamando una mayor regulación por parte de las instituciones públicas para evitar los excesos derivados de una preburbuja.

4

QUÉ ASPECTOS CONOCER ANTES DE CONTRATAR UNA HIPOTECA

CAPITAL: CUIDADO CON LAS NUEVAS OFERTAS

En los últimos meses, la banca ha vuelto a ofrecer préstamos hipotecarios sobre el 100% del valor de tasación de la vivienda. Esto, que en principio puede parecer beneficioso para el cliente, a la larga supone un incremento de los intereses y, en la mayoría de los casos, un mayor plazo de amortización. Tenga en cuenta que el banco siempre intentará que su relación con él sea lo más larga posible, pues mayores serán sus beneficios.



! *La banca vuelve a ofrecer hipotecas sobre el 100% del valor de la vivienda, pero nunca suscriba un préstamo hipotecario por más del 80%.*

NO ACEPTE UNA OFERTA SIN COMPARARLA CON OTRAS

Antes de firmar un préstamo hipotecario, debe comparar las condiciones ofrecidas por las diferentes entidades bancarias. En ocasiones, las diferencias son de calado. Comparar las distintas ofertas puede suponer un gran ahorro. Tampoco debe aceptar sin más las imposiciones que realicen las entidades bancarias.

! *Consulte la que más le conviene con el comparador de ofertas de ADICAE: www.adicae.net/comparador-financiero-buscador/hipotecas.html*

EXIJA RECIBIR LA FICHA DE INFORMACIÓN PERSONALIZADA



Una vez que ha decidido la oferta que más le interesa, y antes de vincularse con la entidad, debe solicitar la Ficha de Información Personalizada (FIPER). En ella se describen todos los gastos de la operación con importes aproximados del global. Una vez el préstamo está concedido, debe solicitar la oferta vinculante, que es inamovible. En ella se recogen todas las condiciones financieras del contrato, las mismas que han de verse reflejadas en la escritura del préstamo hipotecario.

QUE EL BANCO NO LE IMPONGA SU TASADOR



Para determinar la cantidad que el banco le va a conceder en concepto de préstamo hipotecario, éste necesita valorar el bien inmueble. Dicha tasación debe realizarla una entidad inscrita en el registro del Banco de España. Además, usted en ningún caso está obligado a sufragar el coste de esa tasación.

El banco siempre intentará realizar la tasación con una empresa de su confianza o incluso de su propiedad, porque así podrá tasar la vivienda según sus intereses. Pero no se conforme: el banco está obligado a aceptar cualquier tasación que le aporte, siempre que cuente con la certificación de un tasador homologado y haya sido realizada en los últimos seis meses.

Consejos para evitar el sobreendeudamiento

1. La mayoría de préstamos hipotecarios incluyen una cláusula que permite a los bancos iniciar el procedimiento de ejecución tras el impago de tres cuotas. Por eso, contrate una hipoteca sólo si puede asumir el pago mensual de las cuotas.
2. Antes de dar cualquier paso, haga sus cuentas y previsiones para determinar cuál será el presupuesto personal o familiar durante los años que dure la hipoteca. Calcule su cuota con la calculadora hipotecaria de ADICAE:
<http://asp.adicae.net/proyectos/nacionales/hipotecas/formulario2.asp>
3. Si, por impago de las cuotas, el banco ejecuta su vivienda y no obtiene los fondos suficientes para saldar por completo la deuda, podrá iniciar actuaciones contra el resto de sus bienes hasta completar el total de lo adeudado, más los intereses y las costas procesales.



EVITE PROBLEMAS ANTES DE FIRMAR

PROYECTO DE ESCRITURA: ELIJA NOTARIO Y ESTÚDIELA A FONDO

Una vez concedida la hipoteca, se formaliza mediante la firma en una notaria. Puede elegir el notario que quiera y tiene tres días hábiles antes de la firma para revisar el proyecto de la escritura y asegurarse de que recoge el contenido de la oferta vinculante que el banco le entregó.

Los notarios tienen la obligación de asegurarse de que tanto los firmantes como los avalistas comprenden toda la información. También deben advertir de la existencia de cláusulas abusivas antes de proceder a la firma.



Si no entiende una cláusula, pida al notario que se la explique. Si sigue sin entenderla, no firme la escritura de la hipoteca.

¿QUÉ RESPONSABILIDAD ASUME EL CONSUMIDOR?



urante la crisis, los bancos han llegado a ejecutar también la vivienda de los avalistas. Por ello, es fundamental conocer el riesgo que asume cada consumidor cuando firma o avala una hipoteca:

- **El deudor o prestatario:** En un préstamo, la persona que recibe el dinero y se compromete a devolverlo es el prestatario o deudor. Siempre será quién debe el dinero en un préstamo, es decir, quién se comprometió a devolverlo al prestamista. Para ello, tendrá que responder con el dinero y patrimonio que tenga, y que vaya a tener en el futuro, hasta haber devuelto el dinero prestado, más intereses, gastos, o comisiones. Por ello debemos ser conscientes de que podremos perder todo nuestro patrimonio, o la casa, hasta cubrir la deuda total.

- **El avalista:** La persona que avala un préstamo, tiene las mismas obligaciones que el deudor, pero no así los mismos derechos, lo cual no deja de ser un abuso por el que el banco se asegura siempre en cualquier caso cobrar. Es aconsejable conocer bien la capacidad económica del deudor, y ser consciente de los riesgos que se aceptan asumir para evitar problemas en el futuro ante posibles impagos. Tenga en cuenta que si se da una situación de impago de la hipoteca, quién responde es al avalista.

- **El hipotecante no deudor:** El hipotecante no deudor es quien ofrece como garantía su vivienda de forma voluntaria para cubrir la deuda de otra persona que, generalmente, ya ha aportado su vivienda como garantía.



DOCUMENTACIÓN QUE DEBE GUARDAR A BUEN RECAUDO



En cualquier proceso de reclamación le solicitarán una serie de documentos para acreditar la información recibida con carácter previo a la contratación de un bien o servicio. Por ello, le aconsejamos que guarde la siguiente documentación:

- **Documentos publicitarios de la entidad bancaria** donde figuren las ofertas relativas al contrato hipotecario.
- **La ficha de información precontractual (FIPRE).**
- **La ficha de información personalizada (FIPER).**
- **La oferta vinculante**, que recoge todas las condiciones financieras del contrato. Son condiciones inamovibles y deben figurar en la escritura.
- **La escritura de compraventa.** Documento público que otorga seguridad a los contratantes y validez a la compraventa de la vivienda.
- **La escritura del préstamo hipotecario.** No la confunda con la escritura de compraventa. En esta escritura figuran los diferentes aspectos que regulan la hipoteca (capital, plazo, intereses, Tasa Anual Equivalente, etc.).



Revise y guarde los recibos justificantes del pago de las cuotas hipotecarias, así como otras comunicaciones del banco, como, por ejemplo, las revisiones periódicas del tipo de interés.





LOS CAMBIOS EN LAS HIPOTECAS: DÓNDE DETECTARLOS

El préstamo hipotecario está dividido en tres partes. Esto no ha cambiado en las nuevas hipotecas, pero persisten malas prácticas y abusos bancarios que conviene detectar:

1. En la **parte expositiva**, donde se fija el tipo de préstamo. Incluye también sus datos, los del banco y se identifica el inmueble garantía de la hipoteca.

2. En las **cláusulas financieras**. Fijan el capital global de la operación, el plazo de amortización, el tipo de interés, la Tasa Anual Equivalente (TAE) y el número e importe de las cuotas. Vigile sobre todo:



¡No pague comisiones por servicios que el banco no ha prestado!

• **El tipo de interés.** Es lo que nos “cobra” la entidad financiera como precio del dinero prestado. Puede ser fijo o variable, pero no se fije solo en el tipo nominal, sino en la **tasa anual equivalente (TAE)**, que revela el coste real de la hipoteca, pues recoge tanto intereses como comisiones y gastos.

Otros gastos, obligaciones y productos vinculados.

Las entidades bancarias suelen cargar una serie de gastos adicionales. Uno de los más habituales es el seguro. No hay ninguno obligatorio, aunque es recomendable suscribir el de hogar.

También es habitual que el banco le obligue a contratar una serie de productos vinculados: domiciliación de la nómina y del pago de recibos, contratación de plan de pensiones y seguros de vida de los titulares, tarjetas de crédito, etc. No pase por el aro, no está obligado a contratar estos productos si no los desea. Busque otras alternativas y condiciones más provechosas para usted.

Si el **tipo de interés es variable**, se determina en función de unos índices más un diferencial. No acepte que le impongan cualquier interés a cambio de concederle un crédito. El tipo que más interesa al consumidor es el euribor, más bajo que otros tipos de referencia, como el IRPH, que benefician a las entidades. En cualquier caso, compruebe si su banco le ha vendido algún producto para rebajarle su diferencial y si lo ha hecho en la propia escritura. En los préstamos a tipo variable, adaptamos nuestro tipo a las posibles bajadas que suponga el mercado, aunque en caso de subidas también pagaremos más. El tipo variable se revisa al alza o a la baja anualmente.

Si el **tipo de interés es fijo**, no varía durante todo el período y, por lo tanto, la cuota será invariable a lo largo de toda la vida del préstamo. Los mayores inconvenientes de las hipotecas a tipo fijo son que no permiten beneficiarse de las bajadas de tipo de interés, los costes de cancelación anticipada son mayores y el plazo de amortización es menor.

Si el **tipo de interés es mixto**, se combinan las características anteriores durante un plazo de tiempo. Ejemplo: un año a interés fijo (4 ó 5 %), para pasar luego variable. No acepte un tipo fijo muy alto los primeros años y menos aún si los tipos de interés están en valores mínimos. Ese dinero es suyo. No se lo regale al banco.

• **El plazo de amortización.** No se fíe de las promesas de los bancos: el plazo máximo recomendable en una hipoteca es treinta años. Evite encadenarse para siempre con un banco. Existen otras alternativas de acceso a la vivienda: en ocasiones, alquilar es más recomendable que hipotecarse durante toda la vida para comprar.

Reclame contra las comisiones abusivas.

Si el banco nos cobra cuantías que creemos exageradas o por conceptos que consideramos abusivos, lo primero es protestar en la oficina, a través de una reclamación escrita al servicio de atención o al defensor del cliente de la entidad, que tiene dos meses para contestar. Si su resolución es favorable al consumidor, la entidad tendrá que cumplirla.

CUIDADO CON LAS COMISIONES

3. En las **cláusulas no financieras y comisiones**. Son las cantidades que el banco cobra por la prestación de algunos servicios. Antes de firmar el préstamo, la entidad debe informarle de estas comisiones. Nunca podrá cobrárselas por servicios no prestados. Las principales comisiones son las siguientes:

- **Comisión de apertura.** Incluye los gastos del estudio de viabilidad de la hipoteca y la puesta a disposición de la cantidad concedida. Para una hipoteca media con interés variable, esta comisión oscila entre 750 y 1.500 euros. En la misma hipoteca, pero con interés fijo, puede superar los 2.000 euros.
- **Comisión por emisión de cheque bancario.** Algunas entidades la cobran si solicita un cheque bancario a nombre de un tercero, generalmente del vendedor del bien inmueble. Negocie con su banco para evitar esta comisión.
- **Comisión por subrogación.** Se aplica si compra un inmueble sobre el que ya recae una hipoteca y va a sustituir al vendedor como deudor. Es algo muy común si compra una vivienda de nueva construcción, cuando usted pasa a sustituir como deudor al promotor de la construcción. Le puede suponer un gasto de hasta 900 euros extras.
- **Comisión por cancelación anticipada.** Se la aplican por amortizar capital de manera anticipada. Está limitada por el Banco de España para evitar abusos: desde septiembre de 2007, no puede ser superior al 0,25% sobre el capital amortizado.
- **Comisión por desplazamiento** del responsable del banco para la firma de las escrituras de cancelación, previa petición del consumidor. En algunas entidades esta comisión es de 100 euros.



No se conforme con el seguro que le quiera imponer el banco. Busque, compare y elija el que más se ajuste a sus necesidades. No es obligatorio, pero sí recomendable tener un seguro de hogar.

¿QUÉ SE PUEDE MODIFICAR EN LA HIPOTECA?



Los contratos de préstamo hipotecario no son inamovibles. Existe la posibilidad de realizar modificaciones posteriores en búsqueda de condiciones más favorables. Algunas de las más importantes son las siguientes:

- **La novación.** Consiste en renegociar el préstamo con la misma entidad que lo tiene contratado. Se utiliza para cambiar las condiciones del tipo de interés, el plazo de amortización, ampliar o reducir el capital o modificar las garantías personales. ADICAE le recomienda que valore y estudie con detenimiento cualquier modificación, pues los bancos suelen utilizar este tipo de renegociaciones para introducir cláusulas beneficiosas para sus intereses, como la conocida como “cláusula cero”. Además, en el caso de modificaciones para la ampliación del plazo de amortización, la entidad bancaria en ningún caso podrá cobrar una comisión superior al 0,1% del capital pendiente de amortizar.



Fórmese en Intermediación Hipotecaria con nuestro curso online educacionfinanciera.adicae.net

- **La subrogación por cambio de acreedor.** Siempre tiene la oportunidad de trasladar su hipoteca a otra entidad bancaria que le ofrezca mejores condiciones. Su banco inicial tiene un plazo de 15 días para igualar o mejorar las condiciones que le ofrezca la nueva entidad. Es lo que se conoce como derecho a enervar. Trascurrido ese tiempo, podrá trasladar su hipoteca al nuevo banco y empezar a beneficiarse de las nuevas condiciones.



¿Y SI NO PUEDE PAGAR LAS CUOTAS?



Si tiene problemas para pagar las cuotas de la hipoteca, puede solicitar un **periodo de carencia**. Pero tenga en cuenta que todo el capital que deje de amortizar en este periodo lo tendrá que pagar después, con el aumento de las cuotas posteriores o con el aumento de plazo. Este periodo de carencia tiene una consecuencia clara y directa: el aumento de los intereses. Por eso, el banco se beneficia directamente de esta medida, que no es nada beneficiosa para el consumidor.

Además, la legislación española permite que el contrato de préstamo hipotecario prevea un cambio en sus circunstancias personales para que la cuantía que falte por pagar se satisfaga en exclusiva con la vivienda hipotecada. Es lo que se conoce como **dación en pago**: un mecanismo de cumplimiento de la obligación que también se puede pactar de manera posterior.



Para solucionar problemas con las hipotecas, es mucho más efectivo y útil que acuda a ADICAE. Ya hemos ganado muchas demandas colectivas por los abusos cometidos por la banca.

Para tramitar soluciones como la dación en pago, acuda a ADICAE para que actúe como mediadora y le ayude y oriente en las alternativas, ya que si la entidad bancaria se niega, lo más probable es que inicie el procedimiento de ejecución hipotecaria. De ese modo, la entidad intentará recuperar el capital pendiente y los intereses a través de la venta de su vivienda y procediendo a su desahucio.


Algo más interesante resulta la **suspensión por un periodo de dos años** de cualquier lanzamiento de las familias en riesgo de exclusión. Se incluye también como beneficiario de estas medidas a los avalistas, en el caso de que hayan avalado con su vivienda habitual.

¿QUÉ PASA SI SU HIPOTECA HA SIDO TITULIZADA?

Con el objetivo de generar liquidez, desde el pinchazo de la burbuja inmobiliaria las entidades bancarias abusaron de la figura de la titulización. La mecánica es simple: los bancos agrupan los derechos que tienen sobre su hipoteca, y las de otras muchas personas, y los venden a terceros. Pero eso no es nada fácil de detectar.

A día de hoy, muchos consumidores han sufrido la titulización de su hipoteca sin ni siquiera tener conocimiento de ello, y ni mucho menos opción de **tanteo o retracto**. La opacidad en este sentido es total, por lo que sería necesario potenciar las reformas pertinentes para desvelar toda la maraña de titulizaciones que han nutrido a la banca de activos en los últimos años, pero que ha supuesto también la venta de cientos de miles de hipotecas de consumidores.

Una vez que han vendido la deuda, los bancos no tienen derecho a reclamarla, aunque mantengan la titularidad del crédito en cuestión”.

 Si quiere saber si su hipoteca está titulizada, contacte con ADICAE. Con frecuencia, los bancos han titulizado sin informar al consumidor

¿QUÉ OCURRE SI NO PAGO MI HIPOTECA TITULIZADA?

Puesto que la hipoteca ha sido titulizada, no es el banco que la concedió el que tiene legitimidad para iniciar ninguna orden de ejecución hipotecaria. Los diferentes procesos judiciales abiertos por esta causa están siendo archivados, al considerar los juzgados y tribunales que el banco ejecutor del desahucio no cuenta con la suficiente legitimación.

Esto no quiere decir que se puedan dejar de pagar las cuotas de la hipoteca: únicamente implica que el banco ha dejado de ser el acreedor y dueño de la deuda generada. El abuso de esta venta de hipotecas ha abierto una puerta de esperanza a quienes no pueden hacer frente al pago de su hipoteca: son ya muchos los tribunales que han desestimado ejecuciones hipotecarias, y con ellas los desahucios, por falta de legitimación del banco. Si el banco vende la hipoteca, deja de ser acreedor de la deuda y pierde todos sus derechos.

Es cierto que no todas las titulizaciones permiten paralizar ejecuciones. Depende de si una entidad cede íntegramente un préstamo hipotecario a un fondo de titulizaciones. En esos casos pierde el derecho a ser acreedora del mismo y en consecuencia a ordenar su ejecución, si esta hipoteca ha sido titulizada al 100%.

Acuda a ADICAE

Ante este cúmulo de malas prácticas, desde ADICAE estamos firmemente comprometidos con prestar a los consumidores toda la información de relevancia sobre el mercado hipotecario.

Nuestro objetivo es concienciar y sensibilizar a los consumidores sobre los aspectos más importantes a la hora de formalizar un préstamo hipotecario. Pretendemos también alertar sobre las cláusulas abusivas y las malas prácticas más extendidas.



AÚN HAY CLÁUSULAS ABUSIVAS O MALAS PRÁCTICAS



Las nuevas cláusulas abusivas y malas prácticas de las entidades bancarias suponen un gran riesgo al contratar una hipoteca. Lejos de extinguirse, incluso aparecen “especies” nuevas. Enfrentese a ellas, a los abusos más comunes de la banca, que son los siguientes:

- **Cláusula suelo.** Fija un interés mínimo en las cuotas. Gracias a una demanda colectiva presentada por ADICAE, esta cláusula ha sido declarada abusiva y centenares de miles de consumidores verán cómo se reestablecen sus derechos.



 Puede calcular el dinero que el banco le tiene que devolver con el simulador de cláusulas suelo de ADICAE: <http://afectadosclausulasuelo.org/simulador-datos.php?action=form&result=off>



- **Cláusula cero.** Es un truco de los bancos ante los tipos de interés negativos, con el que el banco pretende asegurar que los intereses nunca puedan ser inferiores al 0. Aunque minoritarios, ya se dan casos en los que el banco está pagando a sus clientes una cantidad simbólica de intereses negativos.

! Tal vez tenga una cláusula cero en su hipoteca y no lo sepa. En ADICAE le ayudamos a detectar esta y otras nuevas trampas en las hipotecas.

- **Intereses de demora abusivos.** Una sentencia reciente del Tribunal Supremo considera como abusivos todos aquellos intereses de demora en el pago de la cuota hipotecaria que superen en dos puntos el interés ordinario. Las acciones colectivas, como las iniciadas por ADICAE, logran resultados.
- **Contratación de productos vinculados.** Es habitual que el banco le exija la contratación de diferentes productos, por ejemplo un seguro de vida que le designe como beneficiario para el pago de la hipoteca pendiente en caso de fallecimiento o invalidez del contratante. También suelen exigir contratar un plan de pensiones o la domiciliación de su nómina. Imponerle la contratación de estos productos a la hora de formalizar la hipoteca es abusivo.
- **Cláusula de vencimiento anticipado.** Recientemente, el Tribunal Supremo la ha declarado abusiva, lo que en algunos casos está suponiendo el sobreseimiento de la ejecución hipotecaria y, por lo tanto, del desahucio.



Los abusos siguen perpetuándose, ya sea por cláusulas o ya en **prácticas abusivas**, intentando mantener las ventajas y privilegios que se han tenido las entidades financieras durante años, pero adaptándose a las nuevas prerrogativas. Son prácticas abusivas de la banca trasladadas al contrato o a su formalización en préstamos con garantía hipotecaria para consumidores.

La cesión de los créditos y sus consecuencias, es una práctica abusiva en la que en cuanto la entidad cree que se va a producir el impago o ejecución, venden sus carteras hipotecarias a entidades de recobro y fondos de inversión, con lo que las técnicas agresivas de cobro, entre otros aspectos, no lo hacen una situación exactamente igual.

O en las **novaciones de contratos**, ya que se están ofertando novaciones de los préstamos hipotecarios con cláusulas suelo, para transformarlos en préstamos a tipo fijo. Al ponerse en evidencia el abuso de la cláusula suelo, la banca intenta esclarecer lo que antes no era transparente. En la práctica está comercializando préstamos a tipo fijo como si ofertara algo distinto, lo que antes denominaba con cláusulas suelo.

También hay que tener cuidado al gestionarse **la dación en pago**. Se da cuando hay una deuda que ya ha sido amortizada en buena parte, y el banco, en muchas ocasiones ofrece una dación en pago para cancelar sólo una parte, una amortización parcial del préstamo, haciendo que se firme una novación del contrato de préstamo en condiciones mucho peores aunque a primera vista suponga una reducción de la cuota.

Para evitar este tipo de actuaciones es necesario un mayor y efectivo de los órganos supervisores y un sistema efectivo de sanciones ante este tipo de prácticas que efectivamente producen daños pero que tienen dificultad de acreditación. Se trata de establecer unas reglas de actuación leales con el cliente.

Tras una reciente sentencia del Tribunal Supremo, la cláusula de las escrituras de préstamo hipotecario que impone a los consumidores los gastos para constituir la hipoteca (gestoría, notaria, impuestos, etc.) es nula por abusiva. Esto constituye un nuevo revés para las entidades bancarias y da alas a los consumidores para reclamar la nulidad de todos esos gastos asumidos por ellos previamente.

Acude a tu oficina de ADICAE más cercana y te informaremos.

OTRAS FORMAS DE ACCESO A LA VIVIENDA

Se trata de buscar la fórmula en la que ambas partes obtengan beneficios, otorgando los correspondientes derechos de propiedad. Puede que el futuro de la propiedad a precios asequibles se encuentra en forma de sociedad o cooperativa, con los beneficios de una ocupación permanente y segura que no tienen por qué pasar por la plena propiedad.

Por ejemplo con el 'Shared Ownership Scheme' (Programa de Propiedad Compartida) que consiste en una fórmula por el cual el comprador adquiere entre el 25% y el 75% de la propiedad de la casa y paga un alquiler por el resto hasta adquirir la propiedad completa.

O también con el "Leasehold property", fórmula de propiedad compartida, pero con un contrato a largo plazo. El arrendador concede un arrendamiento a largo plazo al interesado. Se trata de una propiedad temporal de la vivienda, pero una ocupación de largo plazo, adquiriéndose la propiedad de la vivienda por un período determinado de tiempo, que vendrá establecido en el contrato. Cuando el contrato llega a su fin, la titularidad de la propiedad se devuelve al propietario."

Juntos e informados ponemos freno a los abusos hipotecarios

ADICAE

Consumidores Críticos, Responsables y Solidarios



www.adicae.net

Para más información, consulte nuestra web:
hipotecassinabusos.org

