

ADICAE ANDALUCÍA
Consumidores críticos, responsables y solidarios



CURSO DE FORMACIÓN PARA PERSONAL TÉCNICO, ÓRGANOS DE GOBIERNO Y PERSONAL VOLUNTARIO DE LA ORGANIZACIÓN

TEMA 3. HIPOTECAS

1. NUEVO MERCADO HIPOTECARIO: CLAVES PARA EVITAR LA BURBUJA 2.0.

La crisis ha puesto de manifiesto las fuertes deficiencias de nuestro sistema económico, social y político, además de los abusos y las malas prácticas de los bancos. La contratación de un préstamo hipotecario no supone únicamente pagar la cuota mensual, también conlleva gastos adicionales. Por ello, es preciso disponer de la información básica imprescindible y crear un colectivo fuerte para la defensa de los derechos.

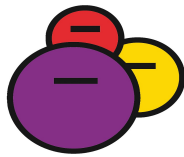
La necesidad de conocer y defender nuestros derechos como consumidores para evitar la nueva burbuja inmobiliaria. Y para las consecuencias derivadas de estas.

2. CONCEPTOS BÁSICOS PARA INTERPRETAR LA INFORMACIÓN DE LA PUBLICIDAD HIPOTECARIA.

El gancho de la banca para colocar préstamos hipotecarios, en condiciones muy beneficiosas para sus intereses, siempre ha sido la publicidad.

Con ella, aprovechan el desconocimiento del consumidor intentando seducirles utilizando conceptos muy difusos, ambiguos, difícilmente entendibles y que no se conocen en profundidad.

Por ello, estar suficientemente informado es fundamental. A continuación se presentan los conceptos básicos que debemos conocer.



**CURSO DE FORMACIÓN PARA PERSONAL TÉCNICO, ÓRGANOS DE GOBIERNO
Y PERSONAL VOLUNTARIO DE LA ORGANIZACIÓN**

TEMA 3. HIPOTECAS

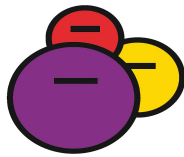
A) PRÉSTAMO HIPOTECARIO.

Los préstamos hipotecarios son los que tienen como **garantía una vivienda**, aunque el deudor también responde con sus bienes presentes y futuros, a menos que exista una cláusula que excluya esta responsabilidad. El punto de partida es entender una Hipoteca:

- **Tipo de interés:** Fijo, variable o mixto.
- **Cuota hipotecaria:** Compuesto por el capital y los intereses.
- **Tasación:** por una entidad de tasación autorizada por el BE.
- **Titulares y Avalistas:** responsables del pago.
- **Préstamo y Crédito hipotecario:** cantidad de dinero determinada o cuenta de crédito para disponer del dinero que necesite hasta una cantidad máxima.
- **Importe máximo del préstamo:** como máximo el 80% del valor de tasación de la vivienda.

B) ANTES DE CONTRATAR UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO...:

- Valore otras opciones de vivienda, que necesitemos una vivienda no implica que debamos adquirirla en propiedad.
- Realice un presupuesto familiar previo, un cuadrante mensual con los ingresos y los gastos fijos previstos: cuota hipotecaria, gastos de comunidad, de seguros, de suministros...
- Trate de ahorrar al menos un 20% del valor del inmueble antes de adquirir el préstamo.



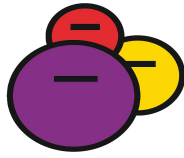
**CURSO DE FORMACIÓN PARA PERSONAL TÉCNICO, ÓRGANOS DE GOBIERNO
Y PERSONAL VOLUNTARIO DE LA ORGANIZACIÓN**

TEMA 3. HIPOTECAS

- No dedique más del 30% de sus ingresos mensuales a pagar la hipoteca.
- Intente dejar un margen siempre para el ahorro, para necesidades inesperadas o intentar amortizar en la medida de lo posible el préstamo anticipadamente.
- Compare entre cuantas más medidas mejor y, en caso de duda, contacte con ADICAE.
- Intente negociar las condiciones, las comisiones y la imposición de productos adicionales.

C)¿QUÉ TIPO DE INTERÉS ELIJO?

- **Interés Fijo:**
 - No varía durante todo el préstamo.
 - No podremos beneficiarnos de los tipos bajos.
 - De entrada, suelen ser más altos que los variables.
- **Interés Variable:**
 - En general, son más beneficiosos que los tipos fijos.
 - Si hay subida de tipos, la situación podría cambiar y tendríamos que pagar más.
 - Debemos en todo caso negociar el diferencial, que es el porcentaje que se añade al tipo de interés.



**CURSO DE FORMACIÓN PARA PERSONAL TÉCNICO, ÓRGANOS DE GOBIERNO
Y PERSONAL VOLUNTARIO DE LA ORGANIZACIÓN**

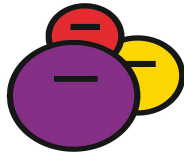
TEMA 3. HIPOTECAS

- **Intereses Mixtos:**

- Durante los primeros años (con un escenario a corto plazo de tipos bajos) ofrecen un interés fijo y después un tipo variable (a largo plazo, cuando es probable que los tipos ya hayan podido subir).

D) GASTOS PREVIOS A LA CONTRATACIÓN DE UNA HIPOTECA.

- **Registro:** nota simple para certificar que la vivienda no tiene cargas y quiénes son los titulares (30 euros +/-).
- **Tasación:** para que el banco decida cuanto es el importe máximo que puede prestarte (entre 200 y 450 euros, según el valor del inmueble).
- **Gestoría:** gestiona todos los trámites que conlleva la concesión de una hipoteca, (el precio es libre).
- **Notaría:** aplica un arancel fijo en función del precio de la vivienda (entre unos 750 y 850 euros).
- **Registro de la propiedad:** tarifas fijas que dependen del precio de la vivienda (entre 350 y 400 euros).
- **Comisión de apertura:** suele oscilar entre el 0% y el 2% sobre el importe total del préstamo. Esta comisión se financia normalmente junto al resto del capital por lo que también sobre su importe recaen los intereses de la hipoteca.



ADICAE ANDALUCÍA
Consumidores críticos, responsables y solidarios



CURSO DE FORMACIÓN PARA PERSONAL TÉCNICO, ÓRGANOS DE GOBIERNO Y PERSONAL VOLUNTARIO DE LA ORGANIZACIÓN

TEMA 3. HIPOTECAS

- **Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentales (IAJD):** entre el 0,50% y el 1,50 % del valor del préstamo hipotecario, calculado sobre el capital prestado, intereses ordinarios, intereses de demora, costas y gastos.

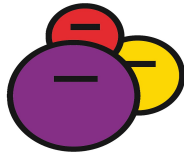
E) ELIGE TU HIPOTECA PASO A PASO.

PRIMERO. Acudir a cuantas más entidades mejor y comparar sus ofertas hipotecarias.

- La publicidad es el primer paso.
- Realiza un análisis real de las condiciones que aparecerán en la **Ficha de Información Precontractual (FIPRE)**. **¿Qué nos dice esta Ficha?:**
 - El tipo de interés que ofrecen: si es fijo, comparamos siempre la TAE si es variable, nos indicará el índice al que se referencia (Euríbor, IRPH...) y el diferencial que se añadiría al mismo.
 - El plazo máximo de devolución.
 - Las comisiones.
 - La vinculación que exige (nómina, recibos, seguros...).

SEGUNDO. Comparadas las distintas FIPRES, acudiremos al banco que mejores condiciones ofrezca.

- Tras tasar la vivienda y valorar nuestra solvencia, nos entregará la **Ficha de Información Personalizada (FIPER)**. **¿Qué nos dice esta Ficha?**



**CURSO DE FORMACIÓN PARA PERSONAL TÉCNICO, ÓRGANOS DE GOBIERNO
Y PERSONAL VOLUNTARIO DE LA ORGANIZACIÓN**

TEMA 3. HIPOTECAS

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

TERCERO. Solicitar una Oferta Vinculante (con vigencia mínima de 14 días) cuyas condiciones se deben respetar y que luego quedarán reflejadas en la escritura notarial.

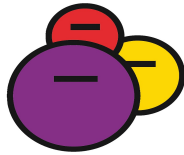
- Las bonificaciones en la hipoteca (rebajar el diferencial que se añade al Euríbor) pueden salirnos muy caras.
- Por ejemplo, mantener y usar una tarjeta de crédito implica asumir TAEs que superan el 20% y puede llevarnos a situaciones de sobreendeudamiento.

CUARTO. Aceptada la Oferta Vinculante se elevará el préstamo a escritura pública en una notaría, que tenemos derecho a elegir.

- Es conveniente consultar el proyecto de escritura hipotecaria en la notaría durante los 3 días hábiles anteriores a la firma de la escritura.

QUINTO. Firma de la hipoteca.

- Por el titular/es (y, en su caso, los avalistas) y por el apoderado/s del banco.
- El notario mandará inscribir la hipoteca en el Registro de la Propiedad y se liquidará el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.



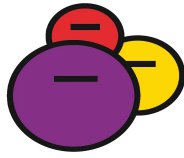
**CURSO DE FORMACIÓN PARA PERSONAL TÉCNICO, ÓRGANOS DE GOBIERNO
Y PERSONAL VOLUNTARIO DE LA ORGANIZACIÓN**

TEMA 3. HIPOTECAS

- El notario debe leer y explicar el contenido de la hipoteca y le podremos preguntar cualquier duda.

F) CUIDADOS CON LAS COMISIONES.

- **Apertura:** por los gastos de formalización del préstamo. Suele ser un porcentaje del dinero prestado que se paga de una sola vez cuando se contrata la hipoteca.
- **Estudio:** por las gestiones para comprobar la solvencia del consumidor y las condiciones del préstamo. (Si el préstamo no supera los 150.253,03 euros esta comisión debe estar incluida en la de apertura)
- **Novación:** Por modificación de condiciones a solicitud del consumidor. En las hipotecas a interés variable, cuando la novación consista sólo en la ampliación del plazo del préstamo, la comisión está limitada al 0,1% sobre el capital pendiente de amortizar.
- **Amortización parcial anticipada:** por los trámites que realiza el banco y por el lucro cesante (lo que deja de ganar el banco) el dejar de percibir intereses por la cantidad que se amortiza antes de tiempo.
- **Compensación por desistimiento:** En caso de amortización parcial anticipada y siempre que así lo prevea la escritura, los bancos sólo pueden cobrar:
 - un 0,5% de la cantidad amortizada ⇒ primeros 5 años del préstamo
 - un 0,25% ⇒ años posteriores.



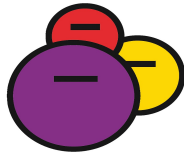
**CURSO DE FORMACIÓN PARA PERSONAL TÉCNICO, ÓRGANOS DE GOBIERNO
Y PERSONAL VOLUNTARIO DE LA ORGANIZACIÓN**

TEMA 3. HIPOTECAS

- **Compensación por tipo de interés:** Sólo puede cobrarse si la cancelación supone un pérdida económica real para el banco. En los préstamos a interés variable, cuya revisión se produzca cada doce meses o menos, la entidad no podrá aplicarla.
- **Cancelación o amortización anticipada total:** por los trámites de la cancelación y por lo que deja de ganar el banco al cancelar antes del tiempo previsto en el préstamo. En los préstamos variables esta comisión no puede superar el 1%.
- **Comisión de subrogación:** En caso de que decidamos llevarnos el préstamo a otro banco. No puede superar el 0,5%. Si es fija no hay límite aunque sí que hay una recomendación de 1996 de que no supere el 2,5%.

G) PRINCIPALES CLÁUSULAS Y CONDICIONES ABUSIVAS.

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



**CURSO DE FORMACIÓN PARA PERSONAL TÉCNICO, ÓRGANOS DE GOBIERNO
Y PERSONAL VOLUNTARIO DE LA ORGANIZACIÓN**

TEMA 3. HIPOTECAS

H) SEGUROS VINCULADOS: CONTRATE SÓLO LOS QUE NECESITE.

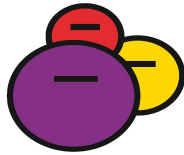
- **Seguro de hogar:** sólo es obligatorio el seguro básico de incendios y puede contratarse con la aseguradora que queramos.
- **Seguro de vida:** no hay obligación de contratarlo. En caso de fallecimiento el seguro da cobertura al capital pendiente de pago. Los beneficiarios directos serán los herederos.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

I) CLÁUSLA CERO.

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

J) CANCELACIÓN: TAMBIÉN CONLLEVA COSTES.

El banco se suele ofrecer a realizar la tramitación de la cancelación para lo cual que tendremos que realizar una provisión inicial de fondos. Pero no es imprescindible hacerlo a través del banco y si nos encargamos directamente de la gestión podemos **ahorrar dinero**.



**CURSO DE FORMACIÓN PARA PERSONAL TÉCNICO, ÓRGANOS DE GOBIERNO
Y PERSONAL VOLUNTARIO DE LA ORGANIZACIÓN**

TEMA 3. HIPOTECAS

¿Cómo cancelar paso a paso?

1º) Pagar la cantidad pendiente y la comisión de cancelación. Certificado de deuda cero que será gratuito.

2º) Ir al notario: llevaremos el certificado y la escritura de préstamo hipotecario. La notaría debe encargarse de contactar con el apoderado del banco para que firme la cancelación sin coste.

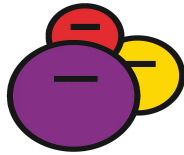
3º) Ir a Hacienda: solicitaremos el formulario del IAJD. Sólo debemos pagar por el formulario ya que la cancelación está exenta de pago del impuesto.

4º) Ir al Registro de la Propiedad: donde se realizará definitivamente la cancelación.

ACONSEJABLE ⇒ copia simple para verificar la cancelación.

K) COMPRENDE TU PRÉSTAMO HIPOTECARIO.

- **Identificación de las partes:** los titulares (y avalistas, en su caso) y el apoderado del banco.
- **El capital:** cuánto dinero me presta el banco.
 - Objeto del préstamo.
 - Plazo de devolución.
- **Gastos a pagar:** Intereses y comisiones.



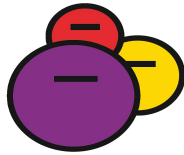
ADICAE ANDALUCÍA
Consumidores críticos, responsables y solidarios



CURSO DE FORMACIÓN PARA PERSONAL TÉCNICO, ÓRGANOS DE GOBIERNO Y PERSONAL VOLUNTARIO DE LA ORGANIZACIÓN

TEMA 3. HIPOTECAS

- **Ejecución y ejecución en caso de impago:** se rige por la LEC (Ley de Enjuiciamiento Civil).
- **Garantías adicionales:** cuidado con ellas.
- **TAE:** interés al cual nos hacen el préstamo, y tiene en cuenta los pagos reales que el deudor hace durante un periodo anual.
- **Documentación adjunta al préstamo:**
 - las notas del Registro de la propiedad,
 - la oferta vinculante,
 - los aranceles e impuestos.



ADICAE ANDALUCÍA
Consumidores críticos, responsables y solidarios



**CURSO DE FORMACIÓN PARA PERSONAL TÉCNICO, ÓRGANOS DE GOBIERNO
Y PERSONAL VOLUNTARIO DE LA ORGANIZACIÓN**

TEST TEMA 3. HIPOTECAS

1. ¿Que usan las entidades bancarias para colocar sus hipotecas?

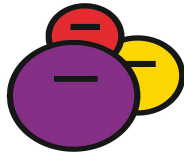
- a) Comerciales en las oficinas bancarias.
- b) Publicidad en muchos casos engañosa.
- c) Folletos y guías informativas.

2. ¿El avalista tiene la misma responsabilidad que el titular hipotecario?

- a) No, solo avala con su sueldo.
- b) Si tiene la misma responsabilidad.
- c) Depende con lo que quiera avalar.

3. Antes de contratar una hipoteca...

- a) No es necesario ahorrar puedo pedir un préstamo por todo el importe.
- b) Tengo que ir a mi banco y hablar con el director.
- c) Tengo que ahorrar al menos el 20% del total.



**CURSO DE FORMACIÓN PARA PERSONAL TÉCNICO, ÓRGANOS DE GOBIERNO
Y PERSONAL VOLUNTARIO DE LA ORGANIZACIÓN**

TEST TEMA 3. HIPOTECAS

4. ¿Qué es la TAE?

- a) Es una cláusula abusiva.
- b) Es el interés al cual nos hacen el préstamo, y tiene en cuenta los pagos reales que el deudor hace durante un periodo anual.
- c) Es una comisión que cobra la entidad por el mantenimiento de la cuenta.

5. En relación a los intereses mixtos...

- a) Durante los primeros años ofrecen un tipo variable y después un tipo fijo.
- b) Van variando a lo largo de todo el periodo.
- c) Durante los primeros años (con un escenario a corto plazo de tipos bajos) ofrecen un interés fijo y después un tipo variable (a largo plazo, cuando es probable que los tipos ya hayan podido subir).