



# CONOZCA SU HIPOTECA

## *QUÉ SABER, QUÉ MIRAR*

### Guía práctica sobre el préstamo hipotecario

La compra de una vivienda es la decisión económica más importante para los consumidores y familias malagueñas. El elevado precio de ese bien exige para los consumidores buscar fórmulas de financiación que normalmente consisten en el PRÉSTAMO HIPOTECARIO.

La figura del préstamo hipotecario es en la actualidad un producto financiero complejo que exige a los consumidores un esfuerzo de comprensión para no verse atrapado en un negocio que es principal causa de sobreendeudamiento familiar y principal motivo de exclusión.

## CONSEJOS A LA HORA DE CONTRATAR LA HIPOTECA:

### COMPARE OFERTAS

Antes de tomar cualquier decisión el consumidor malagueño debe planificar su capacidad de endeudamiento; conocer con qué ingresos va a contar para poder asumir el pago de la cuota del préstamo, que no debe superar el 30% de los mismos, para poder hacer frente a otros gastos habituales e imprevistos.

Le aconsejamos acudir a distintos bancos y cajas de su localidad y a buscar ofertas en Internet (que suelen ser más económicas).

La publicidad, los folletos informativos, debe guardarlos, pues su contenido es parte del contrato y obliga a la entidad a cumplir lo allí informado.

### EXIJA INFORMACIÓN

La entidad de crédito vendrá obligada a efectuar una oferta vinculante de préstamo por escrito y especificará las condiciones financieras del mismo, teniendo un plazo de validez no inferior a 10 días hábiles desde su fecha de entrega.

Se debe hacer constar en la misma el derecho a examinar el proyecto de documento contrac-

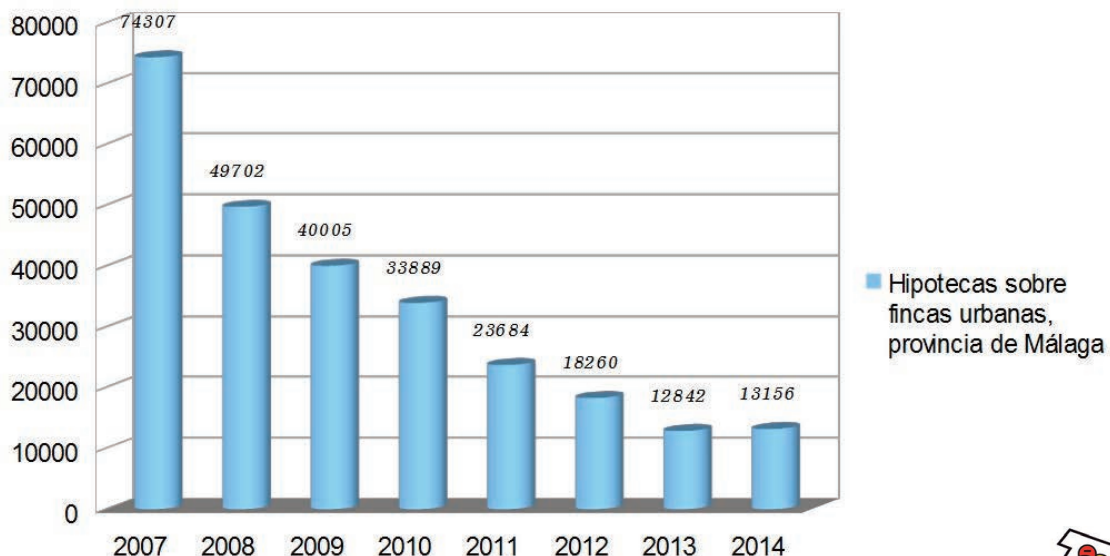
tual con antelación en Notaría, que al menos será de 3 días anteriores a su otorgamiento.

La normativa establece la obligación de entregar este documento, se da en los préstamos cuya garantía real sea una vivienda de cuantía igual o inferior a 150,253,03 euros; Sin embargo el Servicio de Reclamaciones del Banco de España hace extensible este criterio desde el punto de vista de las buenas prácticas y usos bancarios a todos los préstamos hipotecarios, cualquiera que sea su importe.

### ¡CUIDADO CON LAS SUBROGACIONES!

La entidad en caso de compra venta con subrogación en el préstamo del deudor (vendedor), **NO TIENE OBLIGACIÓN DE INFORMAR**; ya que esta obligación recae en el vendedor o deudor, salvo que la entidad introduzca modificaciones en las condiciones financieras, donde la entidad queda igualmente obligada a acreditar la información previa, ya que no es necesario que revista la misma la forma de oferta vinculante.

**¡TOME NOTA!** A partir de la entrada en vigor de la Orden EHA/2899/2011, se debe informar en la propia ficha de Información Personalizada FIPER, y la oferta la tiene que solicitar el consumidor.



## CONOZCA SU HIPOTECA

### Precios, comisiones y otros aspectos a tener en cuenta

#### ¿QUÉ ES EL INTERÉS?

Lo que nos cobra la entidad financiera como precio del dinero prestado. Se determina a partir de unos índices de referencia más un diferencial.

Actualmente los índices aplicados son el IRPH Entidades y el EURIBOR. No se fíe de otros índices distintos a estos, y puestos a elegir qué-dese con el EURIBOR, es más barato (aunque menos estable).

El diferencial es el margen de las entidades financieras que añaden al índice de referencia utilizado (ej EURIBOR + 2).

#### INTERESES MORATORIOS. ¿QUÉ SON?

Son intereses que se establecen en el contrato de préstamo como previsión ante un incumplimiento de la obligación de pago de los plazos.

Es práctica habitual que desde siempre los intereses moratorios han rondado el 15% , 20% o 30% , no conociendo los consumidores malagueños el alcance de esto ni las posibles consecuencias económicas que pueden ocasionar.

Sin embargo la repercusión de las Sentencias Europeas de junio del 2012 y de mayo del 2013

han establecido que, aunque tenga que ser superior al tipo de interés ordinario, no puede ser abusivo, debiendo guardar una cierta proporción con el tipo de interés legal.

**! TOME NOTA !** Artículo 114 LH: El legislador ha establecido expresamente el límite de los intereses de demora, no pudiendo ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y que sólo se devengarán sobre el principal pendiente de pago, limitación que el precepto acota con precisión a los préstamos y créditos de adquisición de la propia vivienda habitual con garantía hipotecaria.

#### OTROS GASTOS A TENER EN CUENTA

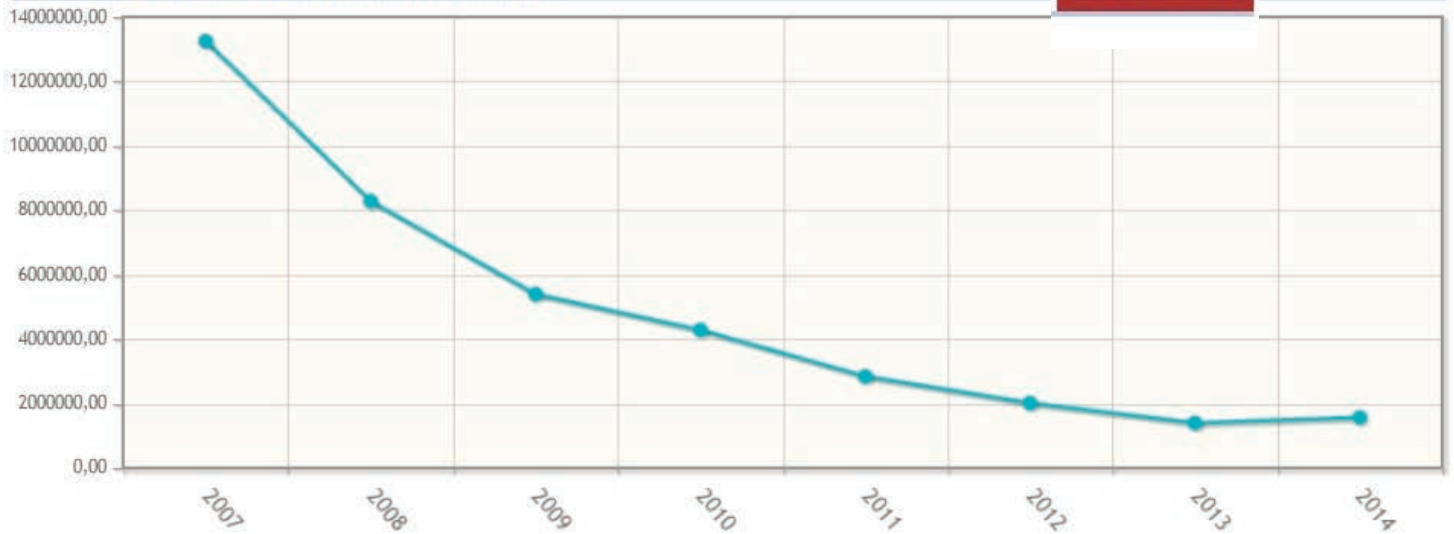
Comisiones de apertura: se cobra en el momento de la concesión del préstamo o en conceptos de gastos de estudios, concesión y tramitación . Es un % del principal , y es conveniente su negociación o anulación

Cancelación parcial o total, o comisión por subrogación: amortizar capital totalmente o parcialmente o realizar una subrogación de la misma pueden generar gastos. Estos costes máximos vienen establecido por ley o por resoluciones del Banco de España (ej. comisión de cancelación total 0,5%). Debes negociar su rebaja .

Si ADICAE defiende su caso colectivo, en esta web encontrará toda la información



### Estadística de Hipotecas, Total, Importe, Málaga



### OTROS PRODUCTOS VINCULADOS A LA HIPOTECA:

Lo normal que es que al negociar un préstamo nos pidan domiciliar la nómina, abrir una cuenta o contratar un seguro en la entidad. También pueden exigir Planes de Pensiones o tarjetas de crédito que rebajan el diferencial o hacen más atractivo el tipo de interés.

**!TOME NOTA!** sea prudente y eche cuentas, no pague de más por productos que NO necesita. Seguro de incendios (contenido), único seguro mínimo obligatorio que pueden exigirle. Cubre sólo el valor de la construcción de la vivienda, pero no el suelo ni el contenido de la misma.



## ATENCIÓN A LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS



**!TOME NOTA!** La normativa de transparencia bancaria (artículo 8,2 Orden 2899/2011), establece que cuando una entidad de crédito tenga el derecho de modificar unilateralmente cualquier término de un contrato de servicio bancario deberá comunicar al cliente , con una antelación no inferior a un mes, los términos exactos de tal modificación y los derechos que goce el cliente en relación a los mismos.

### Clausulas abusivas más frecuentes:

Existen diferentes clausulas abusivas en los préstamos hipotecarios que pueden ser susceptibles de declararse anulables, que son:

#### Comisión por reclamación de posiciones deudoras:

“Pacto” de devengo de una cantidad establecida por el mero hecho de que se produzca impago de la cuota del préstamo a la fecha de vencimiento de la misma.

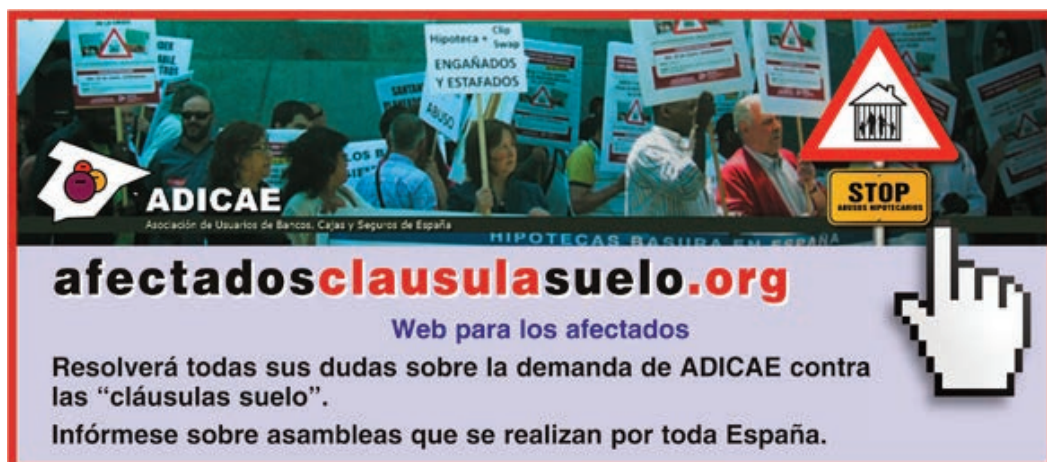
Esta comisión no responde a ningún tipo de servicio o prestación específica ni se establece un criterio para establecer su cuantía , sino más bien, se utiliza como penalización y es de uso discrsional y punitivo.

#### Intereses de demora:

La cuantía de los mismos vulnera la protección del consumidor como parte prestataria , ya que su cuantía elevada determina la imposibilidad del deudor de recuperarse ante cualquier impago.. Esto provocó la nueva redacción del artículo 114 LH , estableciendo que no podrán exceder a tres veces el interés legal del dinero.

#### Clausulas relativas a cesión del crédito a terceros:

La entidades introducen esta cláusula sin contar con la conformidad ni tan siquiera del conocimiento del prestatario. Esta clausula abarca tambien la posibilidad de emitir cédulas o participaciones hipotecarias hipotecaria.



**afectadosclausulasuelo.org**  
Web para los afectados  
Resolverá todas sus dudas sobre la demanda de ADICAE contra las “cláusulas suelo”.  
Infórmese sobre asambleas que se realizan por toda España.

En este caso se está obligando al consumidor a renunciar a su derecho a ser informado en este caso, de la nueva entidad acreedora, parte esencial del contrato por cuanto supone un cambio sustancial de la identidad de las partes.

Imposición de gastos a cargo de la parte prestataria:

En numerosas ocasiones la entidad impone al consumidor , prestatarío, gastos que devengan en favor de la entidad prestamista o que por norma no le corresponden. (ej, costas y honorarios profesionales, correos)

Clausula de Resolución anticipada del préstamo:

Clausula que introduce la inexistencia de reciprocidad y equilibrio entre las partes , además de inseguridad jurídica ya que habitualmente las entidades incluso con el impago de una cuota la han estado ejerciendo, provocando una enorme ventaja para la entidad y un desproporcionado perjuicio para la parte debil o consumidor.

Claúsulas relativas a la imposición de productos o servicios no solicitados.

Clausulas relativas a la compesación de saldos deudores:

Tales clausulas incluyen de forma expresa la autorización genérica que les otorga la posibilidad de tal compensación. Clausula impuesta unilateralmente por la entidad bancaria , no negociada y por lo tanto abusiva..

**!TOME NOTA!** El artículo 7 de la Ley 1/2013 de 14 de mayo de Medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios , reestructuración de la deuda y alquiler social ha dispuesto que la ejecución hipotecaria sólo podrá llevarse a cabo cuando el deudor deje de pagar tres cuotas o tres mensualidades del préstamo o crédito.





## LEGISLACIÓN HIPOTECARIA

### Herramientas jurídicas para la defensa del hipotecado

El consumidor no sólo tiene que sufrir la condiciones abusivas de los préstamos sino también que cuando quiere salvar su vivienda y llegar a una negociación con la entidad, debe tener claro que la ley es muy restrictiva y apenas reconoce derechos a los consumidores:

#### **ACTUALMENTE HAY DOS VÍAS PARA SUSPENDER EL PROCEDIMIENTO EJECUTIVO:**

- La aplicación del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos donde se establecen medidas conducentes a procurar la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago, así como mecanismos de flexibilización de los procedimientos de ejecución hipotecaria de la vivienda habitual.

**Requisitos para su aplicación:** Estar en el umbral de exclusión fijado (ingresos no superiores a tres veces el IPREM, alteración significativa de sus circunstancias económicas en los últimos 4 años; cuota hipotecaria superior al 50% de los ingresos familiares)

**Requisitos para aplicar medidas sustitutivas y complementarias a la ejecución hipotecaria:** además de las anteriores: carecer de ingresos, bienes o derechos patrimoniales, préstamos para la adquisición de única vivienda

familiar, no tener otras garantías personales o reales, y en caso de tenerla que se carezcan de bienes o derechos suficientes.

**!TOME NOTA!** Los fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores que se encuentren en el umbral de exclusión podrán exigir que la entidad agote el patrimonio del deudor principal, sin perjuicio de la aplicación a éste, en su caso, de las medidas previstas en el Código de Buenas Prácticas, antes de reclamarles la deuda garantizada, aun cuando en el contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de excusión.

Reformas actuales para poder paralizar una ejecución hipotecaria: **Oposición a la ejecución.** Se podrá oponerse a la ejecución hipotecaria el deudor hipotecado y ejecutado que haya contraído un préstamo con cláusulas abusivas y que constituyan el fundamento de la ejecución o hubiese determinado la cantidad exigible.

Formulada la oposición a la que se refiere el apartado anterior, el Secretario judicial suspenderá la ejecución y convocará a las partes a una comparecencia ante el Tribunal que hubiera dictado la orden general de ejecución, debiendo mediar cuatro días desde la citación, comparecencia en la que el Tribunal oirá a las partes, admitirá los documentos que se presenten y acordará en forma de auto lo que estime procedente dentro del segundo día.

# Plataforma Hipotecaria de ADICAE

La respuesta de los consumidores a los abusos de la banca

## LOS CONSUMIDORES, EN ACCIÓN ¿QUE ES LA PLATAFORMA HIPOTECARIA DE ADICAE?

Es un colectivo de consumidores coordinado por ADICAE asfixiado por su hipoteca, que ha sufrido abusos de su entidad y que ven en peligro su vivienda habitual así como su estabilidad económica, y que juntos quieren mejorar las condiciones de su préstamo.

Te ofrece:

*Información*

*Presentación de escritos y reclamaciones*

*Mediación con la entidad.*

*Asesoramiento Legal*

## AGRUPACIÓN Y MOVILIZACIÓN: UNETE A LAS MAREA DE LOS CONSUMIDORES.

Hay muchas formas de defender los derechos de los consumidores , pero sin duda la mejor forma es la defensa organizada y a través de una Asociación de Consumidores experta como ADICAE.

## ¡SOMOS MUCHOS, Y TENEMOS FUERZA!

Infórmate y participa:

### ADICAE MÁLAGA

C/ Salitre nº 11 planta 3ª,  
despacho 9-10. C.P. 29002

Teléfono: **952352423**

malaga@adicae.net

