

CONTRAATA A LA BANCA EN SU GUERRA HIPOTECARIA



**Defiéndete de los abusos
y fraudes en tu hipoteca**

<http://aicar.adicae.net>



AICAR ADICAE
Asociación de Usuarios de Bancos,
Cajas y Seguros de Aragón

DEFIÉNDETE ANTE LA GUERRA DE 'TRINCHERAS' TÉCNICAS DE LA BANCA EN LAS HIPOTECAS

La banca quiere volver al gran negocio que vivió durante la burbuja inmobiliaria perjudicando nuevamente a los consumidores

El precio de la vivienda tanto en propiedad como en alquiler aumenta de forma vertiginosa. Los consumidores encuentran ya las mismas **dificultades de acceso a la vivienda**, o peores, que en los tiempos del boom inmobiliario.

La nueva normativa hipotecaria (Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario) favorece claramente a los bancos en su intención de **reorientar el mercado hacia las hipotecas a tipo fijo**, y lo que es más grave, a las **engañosas y fraudulentas hipotecas a tipo mixto**.

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

Prohíbe los productos vinculados pero permite los productos "combinados", ninguneando a los consumidores y fomentando una práctica comercial engañosa **¡Qué no te vendan el pack!**

El objeto de esta Guía es doble, por un lado que los consumidores dispongan de la información básica imprescindible a la hora de contratar una hipoteca con los nuevos cambios normativos y por otro, concienciar a los mismos de la necesidad de crear un **colectivo fuerte y organizado** capaz de defender sus derechos frente a los abusos de los bancos y de reivindicar un mercado hipotecario sano, justo, eficiente y competitivo.



LA FORMACIÓN CRÍTICA, LA PRINCIPAL ARMA DE LOS CONSUMIDORES

Importe del préstamo: Lo recomendable es solicitar como máximo el 80% del valor de tasación de la vivienda. Las entidades que ofrecen un porcentaje mayor lo hacen a cambio de incluir avales personales o garantías adicionales.

Cantidad a devolver: Será el capital prestado ("principal") más los intereses que se establezcan en el préstamo.

Tipos de interés:

Fijo: El porcentaje de interés es fijo y la cuota hipotecaria no varía durante todo el préstamo.

Variable: Será el resultado de sumar un diferencial (porcentaje fijo) a un índice variable como puede ser el Euríbor, el IRPH entidades o el IRS.

¡Negocia el interés fijo y el diferencial si es una hipoteca variable y valora si realmente te interesan los productos asociados para reducir los intereses!

Cuota hipotecaria... Importe que se paga periódicamente (normalmente cada mes) por un préstamo hipotecario, compuesto por una parte de capital (amortización) y otra de intereses.

Titulares y avalistas: Son los responsables del pago del préstamo hipotecario.

¡Qué no te obliguen a incluir avalistas, la vivienda debe ser garantía suficiente!

¡Cuidado con el fraude de las hipotecas mixtas, combinan un periodo de interés fijo y otro variable, pueden resultar mucho más caras!

CURSO ONLINE - formacion.adicae.net

INSCRÍBETE



**PRÉSTAMOS
HIPOTECARIOS**

**CONTRATACIÓN RESPONSABLE
Y LIBRE DE ABUSOS**



¿UNA HIPOTECA = UN RIESGO? CONSEJOS ANTES DE CONTRATAR

1º) **Infórmate** de la situación legal de la vivienda:

- *Solicita una nota registral.*
- *Asegúrate de que no hay deuda pendiente con la comunidad de propietarios.*

Si tasas el inmueble, a través de una entidad o profesional autorizado por el Banco de España, la entidad bancaria debe aceptar tu tasación, si se encarga el banco tienes derecho a que te entreguen una copia.

2º) **Pide** propuestas a diferentes bancos y **compáralas**.

3º) **Negocia** las condiciones, teniendo en cuenta que hay muchos factores que van a influir en la cantidad a pagar: diferencial, tipo de interés, período de revisión, comisiones, períodos de carencia...

Evita los avalistas, se comprometerán durante toda la vida del préstamo y tu banco no dudará en acudir a ellos ante posibles impagos.

Recuerda que ¡el único seguro obligatorio es el de incendios y puedes contratarlo con quien quieras!

“Las bonificaciones en la hipoteca (rebajas del 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”.

¡Llegan las HIPOTECH!, el consumidor delega, con estas hipotecas on-line, la búsqueda de los préstamos en páginas web que deberían ser las encargadas de darle toda la información.

Si te decides a contratar on-line asegúrate de que tienes toda la información. ¡PODEMOS AYUDARTE!



NUEVA REGULACIÓN DE LOS GASTOS HIPOTECARIOS

La nueva normativa establece los gastos que a partir del 16 de junio de 2019 debe asumir cada una de las partes del préstamo, pero su regulación no es retroactiva por lo que no soluciona el problema de los millones de consumidores que los pagaron íntegramente y que se ven abocados a reclamar judicialmente frente a este fraude. Con la nueva Ley:

Gastos a pagar por la entidad bancaria:

- Notaría.
- Registro.
- Gestoría.
- Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.

*Reclama los Gastos
Hipotecarios
anteriores a esta Ley*

Gastos a pagar por el consumidor:

- Tasación (entre 200 y 450 euros según el valor del inmueble).
- Nota simple informativa del Registro de la Propiedad (es recomendable solicitarla).

Las copias de la notaria las abonará la parte que las solicite.

El banco puede cobrarte una comisión de apertura por los gastos de formalización del préstamo, esta comisión es un porcentaje sobre el importe total del préstamo ***¡Negocia con el banco la eliminación o reducción de esta comisión!***

¡TEN EN CUENTA LOS GASTOS DE LA COMPRA DE VIVIENDA!

Gastos a cargo del comprador:

- Notaría: entre el 0,1% y el 0,5% del coste de la vivienda, más el coste de las copias de la escritura.
- Registro: entre el 0,1% y el 0,3% del coste de la vivienda.
- Gestoría: unos 400 euros.
- Impuestos:
 - **Vivienda nueva**: IVA (10%) e Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (0,5% - 1,5%, según la comunidad autónoma, en Aragón es el 1,5%).
 - **Vivienda de segunda mano**: Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (6% - 10%, según la comunidad autónoma, en Aragón es el 8% para hipotecas de hasta 400.000 euros).

Si el valor del terreno ha aumentado: El vendedor deberá pagar la plusvalía municipal que depende de cada ayuntamiento.

PUBLICIDAD, cuántas más ofertas comparemos, mejor:

- Tipo de interés que ofrecen: si es fijo, comparamos siempre la TAE si es variable, nos indicará el índice de referencia (Euríbor, IRPH...) y el diferencial que se añadiría al mismo.
- Plazo máximo de devolución.
- Comisiones.
- Vinculación que exige (nómina, recibos, seguros...).

FEIN, Ficha Europea de Información Personalizada:

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

- Su entrega es obligatoria. La solicitaremos en el banco que, de entrada, nos ofrezca mejores condiciones.
- Tiene carácter de oferta vinculante durante un mínimo de 10 días.
- Esta ficha incluirá: Tipo de crédito o préstamo.
 - Importe máximo a conceder de acuerdo con el valor del inmueble.
 - Interés fijo o variable (y límites en su caso).
 - TAE y posibles variaciones de la misma.
 - Plazo de duración e importe de las cuotas.
 - Comisiones y gastos

SADA EN BENEFICIO DE LA BANCA IA A LA CONTRATACIÓN

3

FIAE, *Ficha de Advertencia Estandarizadas:*

Informará de forma genérica de cuales son las cláusulas o elementos más relevantes del préstamo inmobiliario.

- Su entrega es obligatoria.
- Esta ficha incluirá:
 - Índices de referencia para calcular el interés y la variación de cuotas en diferentes escenarios (si es variable).
 - Límites a la bajada de los intereses (cláusulas suelo).
 - Cláusulas de vencimiento anticipado en caso de impago.
 - Distribución de los gastos de constitución
 - Si se trata de una hipoteca en moneda extranjera.

“ Además de las fichas anteriores, con una antelación mínima de 10 días a la fecha de la firma, la entidad debe también entregarnos una COPIA DEL PROYECTO DEL CONTRATO, cuyo contenido deberá ajustarse a la FEIN y FIAE. ”

NOTARIA, *asistencia previa a la firma de la hipoteca. ¡Visita obligatoria!*

Al menos un día antes de la firma los titulares y avalistas deben ir a la notaría para recibir asesoramiento individualizado y gratuito sobre el contrato que van a firmar y responder a un test sobre la información facilitada.

4

“ FEIN y FIAE deberán entregarse en papel, otro soporte duradero o formato electrónico con una antelación mínima de diez naturales respecto al momento de la firma del contrato y de forma gratuita. ”

CONTINÚAN LAS COMISIONES ABUSIVAS

Apertura... La ley solo preve esta comisión en caso de pacto, no dejes que tu banco te la imponga.

Amortización anticipada (parcial o total)...

Estas comisiones no pueden superar:

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

Novación del tipo de interés o subrogación (cambio de banco)

Si se cambia el tipo variable por un tipo fijo estas comisiones no podrán superar el:

- 0,15% del capital reembolsado anticipadamente durante los tres primeros años del préstamo.
- Tras los primeros tres años del préstamo no podrán cobrarnos comisión.

¡ Ojo ! Los bancos pretenden reorientar las hipotecas a tipo fijo. No aceptes ningún cambio si no estás seguro de que puede beneficiarte.

Si la hipoteca es anterior al 29 de abril 2012, no pueden cobrarnos comisiones de mantenimiento de cuenta vinculada exclusivamente al préstamo. Si es una hipoteca posterior y la comisión se recoge en el contrato podría cobrarse pero su coste no podrá ser modificado por la entidad a lo largo de la vida del préstamo.



¿CÓMO DEBES ACTUAR EN CASO DE IMPAGO?

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

- 1º) El banco, en caso de impago, puede cobrar una **comisión por reclamación de posiciones deudoras** siempre que esté recogida en el contrato. La entidad no puede cobrarla de forma automática, debe probar que ha realizado una gestión de reclamación de la deuda.
- 2º) Cuanto antes busques una solución mejor, **puedes negociar con la entidad una carencia o reestructuración**, pero asegurándote que la entidad no aprovecha la situación para modificar condiciones de la hipoteca que puedan perjudicarte.

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

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

- 3º) **Si se produce un impago reiterado tanto del capital del préstamo como de los intereses los bancos aplican la cláusula de vencimiento anticipado.** La entidad bancaria no podrá iniciar el proceso de ejecución hipotecaria hasta que no se alcancen los siguientes límites:

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

Se aplica también a las hipotecas anteriores a la Ley

El interés de demora será el tipo de interés de la hipoteca más 3 puntos porcentuales sobre el capital vencido e impagado.

RECLAMA

TUS DERECHOS COMO CONSUMIDOR

Acude a AICAR-ADICAE, podemos ayudarte a reclamar o mediar con la entidad. A través de una asociación de consumidores puedes no sólo resolver tu problema sino también participar en la defensa de todos los consumidores.

Reclama ante el Servicio de Atención al Cliente

Siempre por escrito y guardando constancia de su presentación (burofax o copia con sello de la entidad).

Si en dos meses no tienes respuesta o has recibido una respuesta negativa puedes reclamar en segunda instancia al:

Servicio de Reclamaciones del Banco de España

Tiene un máximo de 4 meses para contestar. Su resolución no es vinculante para la entidad.

Recuerda que... Si el importe que reclamas no supera los 2.000 euros puedes interponer un juicio verbal sin necesidad de asistir con abogado ni procurador, es un procedimiento gratuito y sencillo.

¡Tienes derecho a una hipoteca justa!

¡Reclama tus gastos hipotecarios!

#PagaLaBanca

www.hipotecaconderechos.es



PARTICIPA CON AICAR ADICAE EN LA DEFENSA DE LOS CONSUMIDORES FRENTE AL CRÉDITO HIPOTECARIO

En AICAR-ADICAE no sólo realizamos una labor de orientación, información y mediación con las entidades también reivindicamos unas leyes más justas y una mayor protección de los consumidores frente a los abusos de los bancos.

En el grupo de participación de hipotecas y créditos nuestro socios apoyan al colectivo de consumidores afectados por problemas de pago y abusos en sus hipotecas y realizan tareas de formación, detectan cláusulas abusivas y proponen mejoras en nuestros derechos frente al crédito.

Los cambios en la legislación no son suficientes para solucionar los problemas de los consumidores y continúan beneficiando a los bancos, por ello debemos unirnos y exigir soluciones para todo el colectivo.

TU PARTICIPACIÓN ES NUESTRA FUERZA

Puedes apuntarte en nuestra sede y en
aicar.aragon@adicae.net



**CONSUMIDORES,
¡NI UN PASO ATRÁS!**



www.hipotecaconderechos.es

DEFIENDE TUS DERECHOS

AICAR-ADICAE (C/ Gavín, 12, local - Zaragoza)

Subvencionado por:



**GOBIERNO
DE ARAGON**