

## **COMO ADQUIRIR LA HIPOTECA ADECUADA**

La vivienda, por encima de todo, es un bien básico y un derecho fundamental. Sin embargo se ha convertido en un negocio para el sector financiero que no tiene escrúpulos en lucrarse engañando al consumidor y colándole cláusulas abusivas en las hipotecas. Para evitar esos riesgos, sigue estas recomendaciones:

### **1. Conocer tu presupuesto personal / familiar**

El pago de la vivienda nunca debería sobrepasar el 30% de nuestros ingresos, de modo que no comprometa ni necesidades básicas como la alimentación ni costes fijos como la factura de la luz o gastos imprevistos, además de ahorrar cada mes una parte de nuestros ingresos. Debemos tener en mente además que nuestra situación actual se puede ver alterada por fenómenos sobrevenidos: desempleo, enfermedades... que pueden generar graves problemas económicos a la hora de hacer frente a nuestras deudas.

### **2. Analizar las condiciones del inmueble que se quiere adquirir**

En algunas ocasiones los inmuebles pueden llevar aparejados u ocultos algunos cargos extras que pueden llegar a encarecer considerablemente la adquisición de la vivienda. Pero, ¿qué podemos hacer para saber si está libre de cargas? En primer lugar, solicitamos una nota simple en el Registro de la Propiedad. Este documento nos proporciona información sobre la titularidad, embargos, cargas o afecciones fiscales, entre otras. También tenemos la posibilidad de acudir al catastro para completar la información registral o al Ayuntamiento para saber si hay alguna afectación urbanística.

En segundo lugar debemos conocer si la propiedad está al corriente de pagos con la comunidad de vecinos con un certificado de pagos del administrador de la finca. Por último, si está al corriente del pago de impuestos municipales, como el IBI, es sencillo: solicitamos al vendedor los recibos o justificantes de pago.

*El pago de la vivienda nunca debería sobrepasar el 30% de nuestros ingresos*

### **3. Obtener información de varias entidades financieras y comparar ofertas**

Antes de firmar es importante conocer qué ofertas hay en el mercado. Para ello, el banco debe entregarte, siempre que lo solicites y de manera gratuita, la Ficha de Información PreContractual (FIPRE) para poder comparar entre entidades. Una vez has escogido la mejor oferta según las condiciones, la entidad elegida nos debe entregar la Ficha de Información Personalizada (FIPER) donde están descritas las características principales del préstamo.

### **4. Tasar el inmueble**

La banca necesita tasar los inmuebles para conocer su valor a la hora de conceder una hipoteca. Pero hay cuestiones que debemos conocer dentro de nuestros derechos como consumidores:

1. La tasación de un inmueble la realiza una entidad de tasación inscrita en el registro del Banco de España.
2. El coste de la tasación no estamos obligados a pagarlo. Por lo tanto, evita que la banca cargue ese coste.
3. Respecto a quién debe contratar la entidad de tasación: las entidades de crédito estarán obligadas a aceptar cualquier tasación de un bien aportada por el cliente siempre que sea certificada por un tasador homologado.

En todo caso, casi siempre la banca nos impone la sociedad que realizará la tasación, pero igualmente no estamos obligados a aceptarla.

### **5. Escoger un tipo de interés fijo, variable o mixto**

En el caso de un tipo fijo el interés no varía a lo largo de la vida total del préstamo. Este tipo de interés nos permite conocer cuál será la cuota exacta que se pagará cada mes y facilita una mejor planificación.

En el caso de un tipo variable el interés irá fluctuando en función del índice de referencia aplicado al préstamo. Este tipo de interés no permite conocer cuánto pagaremos de interés y de capital cada año y la variación de la cuota dependerá del mercado.

Cuando el préstamo hipotecario es de tipo variable en intereses, podemos diferenciar entre el diferencial y el índice de referencia: Los índices de referencia actualmente son el Euríbor, el IRPH, el IRS y la deuda pública. Se publican en el BOE y van variando.

Actualmente el índice de referencia más bajo es el Euríbor, que está en negativo (-0,074%), por ello las entidades financieras apuestan por la comercialización de hipotecas a tipos fijos, los cuales son más caros.

También están apostando por una fórmula combinada, la hipoteca mixta, pero siempre para su interés: por ejemplo, durante los próximos diez años –tiempo estimado por la banca en el que continuarán los tipos bajos- se aplica un tipo fijo caro (en torno a un 3%) para que, una vez que el euríbor haya vuelto a niveles positivos, aplicar un tipo variable (euríbor+diferencial).

El diferencial es el porcentaje, pactado entre la entidad y la persona que contrata el préstamo, que se suma al índice de referencia y que es fijo. Esta parte debe ser pactada a lo más bajo posible.

## 6. Decidir la cantidad de la cuota hipotecaria y los plazos

La cuota hipotecaria es la cantidad que pagamos mensualmente y está compuesta por una parte de capital (amortización) y el coste de financiación (intereses).

Existen diferentes cuotas. En la constante, la más común, la amortización de capital es la misma y los intereses respecto a la cuota no cambian. Es buena para personas con ingresos muy estables, con mucha planificación. También puede ser creciente, con la que según va pasando el tiempo iremos pagando más intereses y más amortización de capital, destinada a personas con capacidad de ahorro o que en el futuro vayan a disponer de más dinero. O la contraria, la decreciente, que es al revés, más aconsejable para quienes al principio ya disponen de un colchón de capital.

Respecto a los plazos, cuanto más reducidos sean mejor, ya que pagaremos menos intereses.

## 7. Alertar de las nuevas cláusulas abusivas

Cláusula cero: el banco pretende asegurar que los intereses nunca puedan ser inferiores al 0%, aunque el Euríbor arrojará un interés negativo que nos beneficiaría.

Cláusula de redondeo al alza: con la excusa de simplificar, siempre al alza, el cálculo de los intereses en el caso de hipotecas con interés variable.

Intereses de demora abusivos: aquellos intereses de demora en el pago de la cuota hipotecaria que superen en 2 puntos el interés ordinario.

Cláusula de Vencimiento Anticipado: aquella por la cual, si dejas de pagar una sola cuota mensual, el banco puede resolver el contrato, pedir la ejecución hipotecaria (desahucio) y exigirte la devolución total del préstamo.

*¡Atención! La garantía ante una situación de impago de la hipoteca puede conllevar la ruina de la persona que te avaló.*

Cláusula suelo: no podía faltar la cláusula más extendida. Revisa que no la tengas ya que impide beneficiarte de las bajadas de los tipos de interés y por lo tanto pagar menos.

## 8. Conocer las responsabilidades. ¿Y si no puedo pagar?

Procura que solo quede hipotecado aquello que quieres y no otras propiedades o personas. Para ello hay que tener claro que la garantía son aquellos derechos que establece la banca para garantizarse el

cumplimiento de las obligaciones.

Los principales actores son el deudor, la persona que se compromete a devolver el préstamo y los intereses respondiendo de todos sus bienes presentes y futuros, y el avalista, quien asume la obligación de la persona deudora en caso de que esta no lo hiciera.

Ten en cuenta que, ante posibles dificultades para pagar, existen posibles alternativas y soluciones como una quita, períodos de carencia, o como última solución, la dación en pago. Te aconsejamos que si vas a firmar tu hipoteca, antes de hacerlo te informes y consultes sobre la posible inclusión y aplicación de estas alternativas en la escritura y condiciones.

## 9. Conocer los productos vinculados

Las entidades financieras ofrecen muchos productos que vinculan a la contratación de la hipoteca. Ante todo hay que tener claro que estos productos no son obligatorios y que cada entidad ofrece aquellos que más le interesan, cuestión que también hay que tener en cuenta cuando se comparan las ofertas.

*Por ley no hay ningún seguro obligatorio que contratar con la entidad que emite el préstamo hipotecario, aunque sí debemos asegurar la casa*

Los productos que ofrecen pueden ser: domiciliación de la nómina y de recibos, contratación de tarjetas de crédito, seguros de vida o del hogar o planes de pensiones, entre otros.

Por ley no hay ningún seguro obligatorio que contratar con la entidad que emite el préstamo hipotecario, aunque sí debemos asegurar la casa, pero eligiendo libremente el seguro que queramos y más nos beneficie.

## 10. Saber las comisiones en los préstamos hipotecarios

Las comisiones bancarias son las cantidades que la banca cobra por la prestación de sus servicios. Recordar que las comisiones son un pacto entre la entidad y la persona.

1. Comisión de estudio o apertura: solo deben cobrar una de ellas y una vez, generalmente a partir de un porcentaje sobre el total de la cantidad prestada.
2. Comisión por novación o subrogación: cuando se cambia a otra entidad o las condiciones. Generalmente se cobrará un 0.5% entre el primer y quinto año de vida del préstamo hipotecario y a partir del sexto año será el 0.25%.
3. Comisión por amortización anticipada: es una comisión por los trámites que debe realizar la entidad y como compensación por lo que deja de ganar. Esta comisión está limitada al 1% cuando no es debido a una subrogación.
4. Comisión por cancelación: es cuando se ha abonado la totalidad del capital y los tipos de interés aparejados al préstamo. No confundir con el gasto de cancelación registral de la hipoteca, que se puede realizar de manera independiente a la entidad.

## Alternativas a la compra de vivienda en propiedad

A nivel social, nuestro propio modelo residencial, el cual ha beneficiado mayoritariamente a la banca y empresas constructoras, no ha garantizado una vivienda digna como un derecho básico para la totalidad de la ciudadanía.

Desde ADICAE defendemos este derecho y reivindicamos, como asociación de consumidores, un modelo residencial que no perjudique y desproteja a las personas. Para ello, más allá de la necesaria VPO (vivienda de protección oficial), creemos básico que las instituciones impulsen alternativas reales a la compra, como el alquiler, y las siguientes vías de acceso a la vivienda:

### 1. La propiedad temporal (leasehold)

Nos permite adquirir de un propietario la titularidad de un inmueble por un tiempo determinado y con ella

todos los derechos que de la propiedad se derivan. Transcurrido el tiempo pactado, la propiedad vuelve al propietario original salvo que se pacten prórrogas.

## **2. La propiedad compartida (shared ownership)**

A partir de una adquisición progresiva seremos propietarios sobre una cuota del inmueble y sobre lo demás pagaremos una renta en calidad de inquilinos. El objetivo será adquirir poco a poco la propiedad evitando el sobreendeudamiento.

Una vez concedido el préstamo y realizada la tasación, hay que pedir a la entidad la oferta vinculante con todas las condiciones financieras del contrato. Tendrá un plazo de validez no inferior a 14 días naturales desde la data de entrega.

Puedes disponer de este decálogo de consejos a través de la siguiente guía (descargar) o en formato impreso en cualquiera de las sedes de ADICAE.

ADICAE está analizando la nueva oferta de hipotecas, en el marco del proyecto 'Nuevo mercado hipotecario: claves para evitar la burbuja 2.0', que realiza en colaboración con la AECOSAN (Agencia Española de Consumo, Seguridad Alimentaria y Nutrición).

Artículos relacionados: