GUÍA PRÁCTICA DE ADICAE SOBRE HIPOTECAS





ADICAE

Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros





Este cuadernillo ha sido subvencionado por el Ministerio de Sanidad y Política Social.Su contenido es de responsabilidad exclusiva de la Asociación Infórmese y actúe sobre su hipoteca en tiempos de crisis

- Pierda el miedo a negociar con su banco
- Reclame frente a las prácticas y claúsulas abusivas

Guía práctica de ADICAE

contra las hipotecas abusivas

La Plataforma Hipotecaria de ADICAE le ayuda pág. 3

Conozca su hipoteca paso a paso pág. 4-5-6

El negocio de los productos vinculados pág. 7

ADICAE alerta: bancos y cajas siguen exprimiendo al consumidor pág. 8-9

Novación y subrogación: mejore su hipoteca pág. 10-11

Acciones de ADICAE contra los clips y claúsulas suelo pág. 12

Cómo afrontar una situación de impago pág. 13

La dación en pago: la última opción pág. 14



ADICAE

Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros

Colabora:





ESTE CUADERNILLO HA SIDO SUBVENCIONADO POR EL MINISTERIO DE SANIDAD Y POLÍTICA SOCIAL SU CONTENIDO ES DE RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DE LA ASOCIACIÓN

LOS CONSUMIDORES ANTE LA GRAVE CRISIS HIPOTECARIA

Financie la vivienda en las mejores condiciones y defienda sus derechos en las hipotecas

La compra de una vivienda es la decisión económica más importante para los consumidores españoles y para algunos se está convirtiendo en un auténtico suplicio. En el año 2007, ADICAE concluyó en un importante estudio sobre "La realidad del crédito en España" que un 92% de los consumidores no conocía algún elemento fundamental de su hipoteca y demostró los abusos de todo tipo de entidades financieras sobre los consumidores.

Hoy en día, tras el derrumbe del vergonzoso y abusivo negocio hipotecario y la explosión de la burbuja inmobiliaria anunciada por ADICAE, están saliendo a relucir las miserias de la banca española. El inicio de la larga crisis ha puesto de manifiesto numerosos abusos de las entidades en forma de cláusulas y prácticas abusivas, colocación de productos tóxicos, etc. todo ello tratando de maquillar sus maltrechos balances a costa del bolsillo de los consumidores.

A pesar de que los bancos han contribuído decisivamente a la situación actual de crisis y sobreendeudamiento, han sido los únicos que han recibido ayudas cuantiosas por parte de los poderes públicos; mientras, los consumidores estamos soportando el peso de la crisis, tenemos atados pies y manos y dependemos de la negociación y la voluntad de nuestro Banco o Caja para superar situaciones de impago en los créditos. Vender la vivienda ni siquiera parece una solución porque no servirá para cubrir la deuda. Mientras, el negocio continúa.

ADICAE defiende la aprobación de una ley de sobreendeudamiento familiar que proteja al consumidor sobreendeudado reordenándose sus deudas y estableciendo vías de comunicación directa entre entidades de crédito y asociaciones de consumidores para la resolución rápida y amistosa de estas situaciones. De igual forma, abordando el nuevo modelo en el que la actual crisis debe desembocar, ADICAE propone una regulación y control del crédito, la reforma de la normativa de transparencia bancaria y la regulación de la publicidad financiera, uno de los principales males del sistema financiero.

ADICAE con este folleto informativo quiere mejorar la información y formación de los ciudadanos acerca de sus derechos a la hora de contratar, negociar o cambiar de hipoteca y cómo actuar cuando haya problemas con la hipoteca que, a buen seguro, se producirán en un escenario de crisis y abusos como el actual.

LA PLATAFORMA HIPOTECARIA DE ADICAE contra los préstamos y créditos abusivos

Desde el año 2007, más de 60.000 personas que han obtenido información sobre su hipoteca en ADICAE y orientación para intentar llegar a fin de mes y hacer frente a sus deudas procedentes de créditos de todo tipo pero fundamentalmente hipotecarios. Para ellos y la ciudadanía en general la Plataforma Hipotecaria de ADICAE es la respuesta al grave problema hipotecario y de crédito que existe en nuestro país.

La plataforma hipotecaria de ADICAE le ayuda

La Plataforma Hipotecaria de ADICAE ha editado este folleto para darle toda la información que necesita para conocer AL DETALLE su préstamo hipotecario y cómo renegociar las condiciones para evitar caer en una situación de impago. Si ya es una de las personas que ha impagado una cuota de su préstamo, en ADICAE conocemos todos los pasos a seguir para intentar evitar la venta de su vivienda.

Téngalo claro...

Bancos, Cajas y Constructoras se han enriquecido todos estos años. El consumidor no tiene que pagar ahora la crisis. Incluso el Estado tiene responsabilidad. TODOS DEBEN COLABORAR PARA SUPERARLA.

¿QUÉ OFRECE Y QUÉ OBJETIVOS PERSIGUE?

- Información sobre las condiciones de su préstamos hipotecarios que puedan estar costándole más dinero del necesario (actualizaciones incorrectas, productos vinculados, tipos de interés).
- Presentar las reclamaciones y escritos que sean necesarios para reclamar por los abusos de su Banco o Caja.
- Apoyar y orientar a los hipotecados con problemas de endeudamiento.
- Reivindicar medidas de urgencia para sanear el sobreendeudamiento.
- Agrupar a los afectados en comités para lograr la movilización de sus intereses.

Protéjase de su hipoteca en la web de ADICAE

http://proyectos.adicae.net/proyectos/nacionales/sobrefamiliar

- Conozca sus derechos a la ahora de contratar y renegociar las condiciones.
- Cómo actuar en caso de dificultades para pagar la cuota.
- Con simuladores hipotecarios para conocer lo que va a pagar.

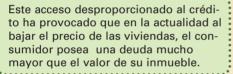


CONOZCA SU HIPOTECA PASO A PASO Que no le confundan

Es fundamental que el consumidor se familiarice con algunos conceptos de las hipotecas independientemente de que haya contratado ya una o esté pensando hacerlo. CONOCER BIEN SU HIPOTECA PUEDE AHORRARLE MUCHO DINERO.

¿Cuánto puedo pedir de préstamo?

Los más habitual es solicitar un 80% del valor de tasación de nuestra vivienda. Pedir cantidades superiores (por ejemplo de un 100% o 120%) supone que el banco nos puede exigir mayores garantías (por ej. incluír avalistas que se responsabilicen de la deuda).



¿Quién efectúa la tasación?

Bancos y Cajas tasarán la vivienda para conocer su valor, ya que será la garantía del préstamo. La efectúa una sociedad de tasación autorizada por el Banco de España y las entidades de crédito obligan al consumidor a pagarla. No acepte sin más: negocie para que no le carguen a usted este coste. El consumidor tiene derecho a proponer al banco o caja la entidad que vaya a tasar la vivienda.

Desde todos los sectores se ha denunciado la falta de independencia de estas empresas y su vinculación directa con la banca y sus intereses. Para ambos, cuanto más valor tenga el piso, más beneficio les supone su actividad.



¿Qué es el interés?

Se refiere a lo que **nos "cobra"** la entidad financiera como precio del dinero prestado. Se determina en función de unos índices más un diferencial.

No acepte que le impongan cualquier interés a cambio de concederle un crédito.

¿Cuáles son los índices oficiales para calcular el préstamo a interés variable?

El más conocido y empleado es el Euribor, también existen el IRPH el CECA y Deuda Pública. Estos índices oficiales tienen la característica de ser públicos, objetivos y verificables, ya que se calculan conforme a un procedimiento matemático aprobado por el Banco de España y se publican en el Boletín Oficial del Estado. No se fíe de otros índices distintos a estos, ya que pueden tener trampa. Y, puestos a elegir, quédese con el Euribor, es el más barato.

Téngalo claro...

El tipo que más interesa al consumidor es el euribor, más bajo que otros como IRPH o CECA que benefician a las entidades. Si el euribor en noviembre del 2,009 estaba al 1.231 el IRPH bancos estaba al 2,487 y el IRPH Cajas estaba al 3,123,

¿Qué es el diferencial?

Es el margen que las entidades financieras añaden al índice de referencia utilizado. Por ejemplo "euribor + 0,5 anual". El resultado es que debemos pagar como interés un 2,5% (2%+0,5%).

Compruebe si su banco le ha vendido algún producto para rebajarle su diferencial y si lo ha hecho en la propia escritura.

¿Interesa un préstamo a tipo fijo o variable?

Préstamos a tipo fijo: el tipo de interés no varía durante todo el período y, por lo tanto, la cuota será invariable a lo largo de toda la vida del préstamo.

-Ventajas: Sabemos lo que vamos a pagar siempre, y que las oscilaciones de subida de tipo de interés no nos afectarán.

-Inconvenientes: No permite beneficiarse de las bajadas de tipo de interés, los costes de cancelación anticipada son mayores y el plazo de amortización es menor, lo que exige que la cuota mensual sea más alta.

Préstamos a tipo variable: el tipo que se aplica para calcular los intereses varía según lo hace el índice elegido (euribor a 1 año, por ejemplo) lo que influye en la mayor o menor cuota mensual a pagar. Las ventajas de los préstamos variables, al contrario de los

Tome nota...

Hoy en día los diferenciales en las nuevas hipotecas son más elevados, para compensar la bajada de tipos y que las entidades puedan así seguir obteniendo jugosos beneficios.

Negocie y exija la revisión a la baja de estos diferenciales

fijos, es que adaptamos nuestro tipo de interés a las posibles bajadas que suponga el mercado. Aunque en caso de subidas también pagaremos más. Se revisa al alza o a la baja anualmente

Préstamos mixtos: se trata de préstamos donde se combinan las características anteriores durante un plazo de tiempo. Ejemplo: 1 año a interés fijo (4 ó 5 %), 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 lo regale al banco.

Préstamos con cuota de amortización fija: son préstamos a interés variable en los que la cuota de amortización permanece invariable con independencia de la evolución de los tipos de interés. Una revisión al alza de los tipos de interés alarga el plazo del préstamo, y una revisión a la baja lo acorta.

PERIÓDICO LA ECONOMÍA DE LOS CONSUMIDORES Y REVISTA USUARIOS

Las claves de la actual crisis y su repercusión en los consumidores

CONSIGA TODAS ESTAS INTERESANTES Y AMENAS PUBLICACIONES

Las hipotecas puedes consumidores a los consumidore

Llámenos: ADICAE
C./ Gavin, 12 local. 50001 ZARAGOZA
Tfno.: 976 390060 ■ Fax: 976 390199
email oicar.odicae@odicae.net

¿Qué es la cuota de una hipoteca?

Es el importe que paga periódicamente (generalmente cada mes) por un préstamo hipotecario, compuesto por una parte de capital (amortización) y otra de intereses. El cálculo de la cuotas depende del importe de préstamo solicitado, del tipo de interés, del plazo y del sistema con el que se calcule la amortización. El sistema de cálculo más habitual es el de "cuota constante", en el que el importe de los intereses se va reduciendo de forma proporcional a medida que pagamos capital.

Téngalo claro...

Cuidado con el sistema de "cuota creciente": la cuota aumenta cada año en un porcentaje prefijado. Aunque al principio se pague menos al final la cuota puede hacerse insoportable y además pagamos más intereses.

Comisiones en los préstamos: costosas e improcedentes

Comisión de apertura: la suelen cobrar en el momento de la concesión, e incluye los conceptos de gastos de estudio, concesión y tramitación del préstamo. Es un porcentaje sobre el total del capital que se solicita como préstamo. Asegúrese de que se corresponde con un servicio realmente prestado.

Comisión o compensación de cancelación, parcial o total: se aplica si pagamos anticipadamente una parte (cancelación parcial) o la totalidad (cancelación total) del préstamo solicitado. Sobre todo no deje que le apliquen una comisión por amortización parcial: a usted le interesa ir amortizando partes del capital con lo que se ahorrará intereses. La comisión de cancelación en préstamos a interés variable asciende al 0,5% del capital pendiente siempre que no haya pactado un porcentaje inferior.

Comisión por cambio de hipoteca a otra entidad (subrogación):

- Cuando la amortización anticipada se produzca dentro de los cinco primeros años de vida del crédito o préstamo, asciende al 0,5 % del capital amortizado anticipadamente.
- Cuando la amortización anticipada se produzca en un momento posterior, asciende al 0,25 por ciento del capital amortizado anticipadamente.

En los préstamos a tipo fijo no existen porcentajes establecidos por ley para las comisiones por subrogación, pero el Banco de España considera mala práctica bancaria cobrar una comisión por cancelación superior al 2,5%.

Comisión por cancelación de préstamos y créditos hipotecarios a tipo filo o mixto:

La entidad de crédito puede cobrarnos cuando cancelamos el préstamo una "compensación por riesgo de tipo de interés". Su cálculo debe figurar en la escritura de préstamo y ajustarse a lo que exige la ley.



ADICAE le recuerda que todas las comisiones son negociables.

Solicíte nuestros modelos para reclamar en formato papel y CD.

Bancos y Cajas quieren hacer más negocio Que no le cuelen un producto que no necesita

A la hora de negociar muchos bancos y cajas de ahorros condicionan la rebaja del diferencial a la contratación de algunos productos y servicios financieros de la entidad. Legalmente no existe obligación de que el consumidor contrate junto con el préstamo hipotecario ningún otro producto. Lo más común es que nos pidan domiciliar la nómina, abrir una cuenta, etc., es decir, productos no excesivamente costosos. El problema puede venir cuando lo que se nos "coloca" sea caro e innecesario. Incluso pueden darse casos en los que la contratación no lleve aparejada ninguna rebaja o beneficio para el consumidor. **Esté atento.**

¿Qué seguro debo o puedo contratar?

El seguro más habitual (casi obligatorio) en un préstamo hipotecario es el de daños e incendio. Todos los demás, (multirriesgo del hogar, seguros de vida o de amortización de capital, etc) son voluntarios y se pueden contratar si le conviene al consumidor.

No existe ninguna norma legal que exija al consumidor expresamente contratar ningún seguro.

La contratación de seguros debe depender de los riesgos que quiera cubrir el consumidor según sus necesidades.

Además, la realidad está demostrando que los beneficiarios son las entidades financieras y sus aseguradoras vinculadas y no los consumidores. Esto es legal, pero maniata al consumidor y faculta al banco a elegir contra quién se dirige (avalistas, herederos) si ocurre algún siniestro.

Otras vinculaciones: todavía más abusos

No conformes con colocar seguros las entidades exigen la contratación de planes de pensiones, tarjetas de crédito y hacer una serie de aportaciones o gastos anuales con ellos.

No contrate estos productos si no los necesita. La Ley no le obliga.

Eche cuentas coste-rebaias.



Aclárese con los seguros

- Seguro de incendios. Único seguro mínimo que pueden exigirle. Sólo por el valor de construcción.
- Seguro de hogar. Sólo si le interesa. Contiene la cobertura de incendios y además el contenido de la vivienda (muebles etc.)
- Seguro de amortización de préstamo. Sólo interesa si tiene una profesión de riesgo. En caso de fallecimiento del titular del préstamo permite extinguir la deuda que quedase pendiente en esa fecha. No olvide que el beneficiario directo será la entidad de crédito.
- Seguro de vida. No tiene obligación de contratarlo. Funciona como el de amortización pero en este caso los beneficiarios serán los herederos, y éstos tendrán que hacer frente a la deuda del fallecido.
- Seguro de desempleo. Demasiadas exclusiones. El seguro está destinado a cubrir a los trabajadores por cuenta ajena con un contrato fijo en el caso de impago de cuotas. Durante los años 2005-2008 se ha comercializado de forma indiscriminada a todo tipo de trabajadores, incluso temporales, por lo que muchos de ellos al quedarse en el desempleo no han podido beneficiarse de las coberturas del seguro.

ADICAE ALERTA: BANCOS Y CAJ Y SIGUEN EXPRIMIEN

"CLÁUSULAS ABUSIVAS EN

ABSURDAS Y ABUSIVAS CLÁUSULAS SUELO EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

El 45% de los consumidores hipotecados no se benefician de la bajada del Euribor por culpa de la banca.

La plataforma hipotecaria de ADICAE ha detectados "mecanismos de blindaje" en los préstamos hipotecarios perjudiciales para los consumidores. Lo más utilizados por bancos y cajas son las "cláusulas suelo", desconocida para muchos consumidores, que impide que la bajada del Euribor se aplique a su hipoteca. Casi el 50% de las Hipotecas que se firmaron en los últimos años de la burbuja inmobiliaria tiene este tipo de cláusula que oscila entre un "suelo límite" del 3 al 4,5 % de mínimo y alrededor del 10% como máximo (recordemos que el máximo histórico del Euribor no pasó del 5,75%).

Si contrató un préstamo a interés variable ¿qué sentido tiene que no pueda beneficiarme de la bajada de tipos? ¿Acaso le colocaron esta cláusula sin saberlo?

"PLAZOS LARGOS EL CONSUMII DE P

Concesión de hipote crementando así los in go de la vida del présta menores pero a la larg pagando más en conce perpetúa el crédito.

¿Qué tiene que decir e el endeudamiento perp

ABUSOS EN LA COMERCIALIZACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

ADICAE desarrolló durante 2007 el estudio "La realidad del crédito en España". La investigación puso de manifiesto entre otros los siguientes incumplimientos:

- 50% de incumplimiento" en la obligación de entregar el folleto informativo.
- 35% de los folletos publicitarios no reflejan la TAE.
- el 70% de los mismos no había pasado por el Banco de España.

¿Porqué el Banco de España ni inspecciona como lo hace ADICAE ni sanciona las irregularidades? ¿Hasta cuándo habrá crédito sin reglas de juego claras en nuestro país?



AS HAN ABUSADO DEL CRÉDITO IDO AL CONSUMIDOR

SU HIPOTECA: ESTÉ ALERTA"

"CLIPS" DE TIPOS INTERÉS, PRODUCTOS TÓXICOS DE INVERSIÓN CAMUFLADOS DE "SEGURO DE HIPOTECA"

Los llamdos "clips de tipos" son productos de inversión complejos donde se "apuesta", al alza o baja las futuras oscilaciones de los tipos de interés. Estos producos tienen unos costes de cancelación muy elevados en torno a 15.000 euros, lo que está provocando que miles de familias no puedan realizar amortizaciones ni subrogaciones en sus préstamos, sin antes pagar estas altas indemnizaciones.

¿Está usted seguro de que quiere hacer una apuesta financiera con la banca, o le han obligado?

l Banco de España ante

DE AMORTIZACIÓN:

OOR ENDEUDADO

cas a 40 y 50 años, intereses a pagar a lo lar-

amo. Suponen cuotas

a el consumidor acaba epto de intereses y se

OR VIDA"

etuo?

"TASACIONES HINCHADAS Y EXCESI-VA CONCESIÓN DE CRÉDITO"

Se concedieron préstamos hipotecarios ya no sólo del 100% del valor de la vivienda, si no que incluso se incluían otros gastos llegando a concesiones del 120%.

Tras el pinchazo de la burbuja, el valor de los inmuebles ha bajado por lo que el consumidor tiene una deuda contraída muy superior al valor real de la vivienda.

Ahora en plena crisis ¿por qué callan los bancos y se vuelven a aprovechar de tasaciones, esta vez a la baja?

MEJORE LAS CONDICIONES DE SU HIPOTECA

Novación: Intente mejorar con su propio banco

El consumidor no debe soportar todo el peso de la crisis inmobiliaria. Bancos y cajas se han estado lucrando durante todos estos años y es el momento de que asuman su culpa y rebajen sus imposiciones a la hora de negociar. Si usted no ha impagedo ninguna cuota podrá solicitar o bien una novación o una subrogación.



¿En qué consiste la novación?

A través de esta figura se pueden mejorar las condiciones de nuestro préstamo hipotecario sin cambiar con ello de entidad, dichas condiciones suelen ser el tipo de interés y/o el plazo, y nos ofrece beneficios fiscales, como la exención en el impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados y otros de carácter registral. Negocie con su entidad.

Tome nota:

La novación es la opción más barata. Intente mejorar las condiciones del préstamo con la entidad donde lo tiene.

Cómo negociar

Muestre al banco en todo momento su buena fe de pago, pero a la vez exija firmemente la modificación de las condiciones abusivas de su hipoteca.

- ¿Qué puedo intentar cambiar?:
 - Plazo o tipo de interés para poder seguir pagando la cuota.
 - Índices de referencia distintos del Euribor.
 - Cláusulas suelo, que no dejen disminuir las cuotas mensuales.
 - Diferenciales desproporcionados que compensen la actual bajada de tipos.

LOS COSTES DE LA NOVACIÓN

No pague ninguno más

La comisión por novación suele rondar entre el 0% y el 1% del capital pendiente. Hay que negociar con le entidad de realizar la novación en documento privado para evitar el cobro de esta comisión.

- Modificación del tipo de interés: Para la modificación del tipo de préstamo de fijo a variable o el establecimiento de un diferencial menor, bastaría con un contrato privado entre banco-cliente. Exija que no lo cobren gastos de notaría, registro ni gestoría.
- Ampliación del plazo de amortización: Sería necesario modificar las escrituras (con los gastos que supone). Es una solución eficaz a eventuales dificultades coyunturales para el pago de la cuota mensual. Permite cuota mas bajas, pero se pagarán mas intereses a lo largo de la vida del préstamo.

La novación ¿puede ser perjudicial?

En épocas difíciles es frecuente que el Banco o Caja, aprovechando las dificultades de pago del consumidor, traten de forzarle a hacer una novación "a peor" de su préstamo incluyéndole cláusulas abusivas que no tenía.

OPÓNGASE A ELLO Y CONSULTE CON ADICAE CÓMO NEGOCIAR.

Subrogación: Llévese a otro banco el préstamo

Si la entidad con la que tenemos contratada la hipoteca no quiere mejorar las condiciones financieras o no quiere cesar los abusos que hayamos detectado en nuestra hipoteca, debemos buscar otra entidad que nos ofrezca una oferta más interesante y que cumpla con nuestras expectativas actuales.

Pasos que hay que seguir en la subrogación

- Una vez encontrada la entidad que nos ofrece unas condiciones mejores, ésta nos presentará una OFERTA VIN-CULANTE, donde constarán las nuevas condiciones.
- Tras la aceptación de la oferta vinculante, el nuevo banco o caja comunicará esta oferta a nuestro banco actual.
- 3. La nueva entidad pedirá a nuestro banco en un plazo de 7 días que emita una CERTIFICACIÓN DE IMPORTE DE DEUDA en la cual figura la cantidad pendiente de deuda que nos queda todavía por pagar de préstamo hipotecario.
- 4. Una vez terminado el proceso, se podrán dar dos posibles soluciones en función de si nuestro actual banco ha accedido a igualar las condiciones o no:
 - ENERVACIÓN: nuestro banco dispone de 15 días para igualar la oferta de la otra entidad. Si la iguala, no tendrá lugar la subrogación; asi mantendremos nuestro préstamo hipotecario en la misma entidad, pero con un cambio en las características de la misma.
 - Se efectúa la SUBROGACIÓN. Dejaremos de ser clientes de nuestro banco actual y pasaremos a contratar el préstamo hipotecario en la nueva entidad con las condiciones pactadas en la oferta vinculante.

Valore los costes antes de una subrogación

PREVIOS A LA FIRMA DE NUEVA ESCRITURA:

- <u>Tasación:</u> si han pasado más de 6 meses desde la última tasación de su vivienda habría que hacer una nueva.
- Nota R.P (Registro de la Propiedad).
- Comisión de cancelación anterior préstamo: como máximo un 1% del importe del préstamo.

POSTERIORES A LA FIRMA DE ESCRITURA:

- Comisión de subrogación.
- Exención del impuesto de actos iurídicos documentados.
- Notaría: aranceles fijos
- Registro de la Propiedad: inscripción de la hipoteca.
- Gastos de gestoría

Tome nota:

La subrogación interesa en los primeros años de la hipoteca por norma general.

Cuidado con las ofertas de "hipotecas O" y "traíganos su hipoteca gratis": no suelen correr con todos los gastos.

CLIPS Y CLÁUSULAS SUELO: LOS ÚLTIMOS ABUSOS DE LA BANCA

Cuando baja el Euribor pero su cuota se mantiene

Préstamos a interés variable con techo y suelo:

La claúsula suelo, v en su caso la de techo, establecen un tipo de interés mínimo y máximo, de modo que si el índice de referencia (Euribor) sube por encima del límite máximo, al cliente sólo se le aplicará el tipo pactado como tope. Sin embargo, si el Euribor baja más que el límite inferior establecido, al consumidor se le aplicará el tipo mínimo (más elevado), por lo que pagará una cuota mayor. Este tipo de cláusulas oscila entre un "suelo" límite del 3 al 4,5 % de mínimo y alrededor de 10% como máximo. La crisis nos está demostrando que el suelo se aplica siempre (para eso ha sido colocado), mientras que la aplicación del techo será mucho más dudosa en el futuro.

Préstamos con clips o contratos de permuta:

La banca entre los años 2006 y 2008 comercializó de forma intencionada este producto derivado cuyas peores consecuencias se están sufriendo ahora que el Furibor está en mínimos históricos. Son productos de inversión compleios donde se "apuesta" contra la entidad, al alza o baia, las futuras oscilaciones de los tipos de interés. Tales productos se comercializaban vinculados a hipotecas v según las entidades "aseguraban" un tipo de interés fijo, normalmente en una banda entre el 5% y el 6%, para que los consumidores no "notaran" las "posibles" subidas de tipos de interés. Se trata de un producto de inversión altamente especulativo camuflado como un seguro.

Con el "suelo" su hipoteca nunca baja

En nuestro préstamo hipotecario tenemos una claúsula suelo límite del 3% como mínimo y el 10% como máximo. El euribor se encuentra en el 1,231 y se tiene un diferencial del 0,50 el tipo de interés a aplicar no será el 1,731 sino el suelo establecido del 3%.

En época de crisis el cliente siempre paga la apuesta

Si el euribor se situaba por encima del tipo de interés fijado será la entidad financiera quien abone la diferencia; sin embargo, si el Euribor cae por debajo de los tipos fijados, es el cliente quien se hace cargo de la diferencia.

RECLAME CON ADICAE CONTRA SUELOS Y CLIPS

ADICAE le orientará y representará en las demandas judiciales y reclamaciones extrajudiciales que se efectúen.

MÁS DE 1.000 CONSUMIDORES HAN RECLAMADO YA CON ADICAE CONTRA LOS CLIPS Y LAS CLAÚSULAS SUELO

Consulte en ADICAE si se han iniciado acciones contra su entidad y en que estado se encuentran para adherirse.



CÓMO AFRONTAR UNA SITUACIÓN DE IMPAGO DE SU HIPOTECA

ADICAE le informa y le ayuda en todos los pasos

Son numerosos los consumidores que se ven forzados al impago de la cuota mensual de la hipoteca debido a muy diversos factores: paro, desestabilización de la familia, acumulación de deudas... Ante esta situación, son varias las opciones que debe barajar para intentar salir de esta situación. En función de su situación personal, le puede convenir una u otra medida.



Cómo actuar si aún no hay impago

- Período de carencia: Esta opción supone que durante un tiempo no amortizará capital y sólo pagará intereses. Es una solución temporal que no exije modificación de escrituras, y por lo tanto no le acarreará ningún coste. Suele concederse para seis meses o un año. Esta solución le conviene si quiere continuar pagando su piso pero se ha encontrado con un problema momentáneo que cree que puede solucionar en un periodo corto de tiempo. Tenga en cuenta que transcurrido el periodo de carencia su cuota de préstamo volverá aumentar.
- Alargamiento del plazo: Supone alargar las cuotas totales del préstamo (por ejemplo de 30 a 35 años). Con esta medida se reducirá la cuota pero se acabarán pagando más intereses.

ADICAE advierte que , alargar los ya larguísimos plazos de las hipotecas produciría una inapreciable rebaja en la cuota mensual a pagar mientras que el coste final aumentaría de una manera desproporcionada.

 Novaciones o subrogaciones de su hipoteca: para conseguir mejoras de condiciones (cambio de índice de referencia o bajada del diferencial). • Moratoria hipotecaria: Es una actual medida propuesta por el Gobierno, la cual consiste en establecer una moratoria de dos años en el pago de la mitad de la cuota hipotecaria. Esta medida es muy restrictiva puesto que el consumidor tiene que cumplir muchos requisitos y además bancos y cajas no están obligados a ofrecer esta opción. Uno de cada cinco entidades ha restringido la aplicación de la moratoria hipotecaria a determinados clientes, ya que pretendían realizar nuevamente negocio a costa de los consumidores.

Cómo actuar si ha impagado una o varias cuotas y ve que su situación se perpetúa

- Dación en pago: Consiste en solicitar al banco la extinción de la deuda hipotecaria entregando la vivienda a cambio.
- Dación en pago con alquiler con opción de compra: En este caso la entidad se compromete a aceptar un arrendamiento de dicha vivienda durante un tiempo (establecido por contrato) a un precio menor que el de la antigua hipoteca. En este supuesto habría que negociar con la entidad para que el dinero abonado en concepto de alquier supusiese una disminución en el precio de compra.

Si recibe una demanda por impago contacte con ADICAE Y LE INFORMAREMOS.

LA DACIÓN EN PAGO Renunciar a la vivienda es la última opción

Como último recurso para el consumidor hipotecado que no puede hacer frente a la hipoteca se encuentra la "dación en pago" de la vivienda. Es una figura jurídica antigua y que en todo caso no es la mejor solución para el consumidor que, antes, ha tenido que agotar otras vías de negociación con el banco.

¿En qué consiste la dación en pago?

Consiste en entregar la vivienda al banco o caja de ahorro como pago de la deuda pendiente, cancelando así el préstamo. El consumidor debe saber que el banco no tiene obligación de aceptar la dación por lo que es una figura voluntaria y de libre aceptación.

¿Por qué una dación en pago?

Supone menos coste que el embargo. Nos evita los costes de un procedimiento de subasta y la acumulación de intereses de demora que se produce hasta que el mismo toca a su fin.

Si el banco acepta una dación total, supone la tranquilidad para el consumidor de eliminar completamente la deuda hipotecaria, los problemas de tasación, claúsulas abusivas y demás expresados en este folleto.

Requisitos para la dación

El hipotecado debe alegar una posición de insolvencia (certificados de desempleo, extractos bancarios, etc) y presentar otra documentación complementaria requerida por la entidad financiera (certificado de estar al corriente de la comunidad de propietarios, IBI, etc.).

El problema de las tasaciones

Ante el pinchazo de la burbuja inmobiliaria las tasaciones de inmuebles se han reajustado a la baja de forma intensa, de manera que una vivienda tasada en el año 2.007 en 280.000 € a finales del 2.008 era tasada por 187.347 €. de esta forma, con la dación en pago la entidad no entiende satisfecha la deuda inicial con la mera entrega de la vivienda y el consumidor debe seguir negociando el resto, quedando en claro riesgo de exclusión social (con deudas y sin patrimonio para responder a ellas).

CUIDADO CON LA DACIÓN EN PAGO: LA DEUDA PUEDE PERPETUARSE

Muchas entidades han aprovechado el vacío de regulación de estas operaciones para imponer daciones en pago PARCIALES, esto es, que aunque el consumidor entregue su vivienda al banco deberá seguir pagando por lo que quede pendiente (la pérdida de valor de la vivienda). Para ello suelen utilizar un préstamo personal.

Esta figura debe ser regulada cuanto antes para evitar futuros abusos y dar la seguridad al consumidor de que al menos si se queda sin vivienda tendrá saldada completamente la deuda.



PLATAFORMA HIPOTECARIA ADICAE

Solicite plataformahipotecaria@adicae.net



NO SE PIERDA:
se acabaron
todas sus
dudas y los
abusos en
su hipoteca

Visite la web de la plataforma www.adicae.net/hipotecas/



Simulador de cuotas, información sobre los tipos de interés, comisiones, cómo reclamar,... una auténtica red de formación para los consumidore s que tengan o vayan a suscribir una hipoteca

SERVICIOS DE LA PLATAFORMA

- Consultas sobre hipotecas
 ¿Quiere cambiar su préstamo para pagar menos?
 ¿Quiere conocer la oferta del mercado?
 ¿Conoce la letra pequeña de su hipoteca?
- Reclamaciones y quejas
 Comisiones indebidas
 Obligación de contratar productos
 Defectos de información



- Orientación para la defensa del consumidor en situaciones difíciles Impagos, embargos, sobreendeudamiento
- Envío de alertas y noticias de la plataforma
- Envío de materiales, folletos, charlas, etc.





¡¡¡ Haga cuentas !!! Saldrá ganando con ADICAE

Novedad, Servicio de consultas por videoconferencia

ADICAE

Le informa y le ayuda a defender sus derechos ante bancos y cajas

SEDES DE ADICAE

Servicios Centrales ADICAE

C/ Gavín, 12 local 50001 **Zaragoza** Tfno. 976 390060 - Fax 976 390199

aicar.adicae@adicae.net

Madrid

Embajadores, 135 1º C int. 28045 Madrid Tfno. 91 5400513 Fax 91 5390023

Catalunva

c/ Entença, 30 entlo. 1º 08015 **Barcelona** Tfno. 93 3425044 Fax 93 3425045

Comunidad Valenciana

Av. Pérez Galdós, 97 pta.1 46018 **Valencia** Tfno. 96 3540101 Fax 96 3540106

C/ Aparicio, nº 5 entlo 5 03003 **Alicante** Tfno/Fax. 96 5926583

C/ Gibraltar 26 bis, 22006 **Huesca** Tfno. 974241202

Galicia

Avda. Gral. Sanjurjo, 119 -1º dcha 15006 **A Coruña** Tfno. 981 153969 Fax 881 927603

C/ Oliva, 12 - 1ª Planta **36202 Vigo (Pontevedra)** Tfno. 986 226 642

Andalucía

Av. Eduardo Dato, 85 1ºB 41005 **Sevilla** Tfno/Fax. 954 652434

C/ Salvador Noriega, 7 29006 **Málaga** Tfno/Fax. 952 088955 Castilla y León

c/ Caridad, 1 - 3º B 47001 **Valladolid** Tfno/Fax. 983 373173

Extremadura

c/ Camilo José Cela, 1 3º 06800 **Mérida** Tfno/Fax. 924 387468

c/ Gómez Becerra, 25 3º 10001 **Cáceres** Tfno/Fax. 927 626336

Ceuta

c/ Fructuoso Miaja, № 1, 3º planta dcha oficina 1, 51001 **Ceuta** Tfno. 856 20 01 20

... o pregunte por nuestras delegaciones en otras provincias



Solicite otros materiales: créditos rápidos, reunificación de deudas, folleto y simulador de sobreendeudamiento







MÁS INFORMACIÓN EN INTERNET http://www.adicae.net