

irregular. De la misma manera, si se produce el cobro de una comisión por comunicación de retraso en el pago de la cuota, el banco debe demostrar que se ha hecho una comunicación real y efectiva de la situación de impago.

- Los intereses por retraso en pago de cuotas: la modificación en 2013 ha limitado este interés al 12% en las nuevas hipotecas para las primeras viviendas familiares y las actuales que entren en mora. El cobro de una cuantía superior es considerado abusivo y por tanto debe denunciarse.

¿QUÉ COMISIONES ME PUEDEN COBRAR?

Cuando contratamos cualquier producto o servicio financiero, el banco puede cobrarnos unas comisiones. En una hipoteca también se pueden cobrar comisiones siempre y cuando se cumplan dos requisitos:

- La comisión debe ser conocida de antemano por las partes y estar recogida en el préstamo hipotecario.
- La comisión debe ser un servicio efectivamente prestado; si no se presta servicio, no puede cobrarse.

Las comisiones más comunes en el préstamo hipotecario son:

Comisión de apertura: es la comisión que se efectúa en el momento de otorgar el préstamo y es debida a gastos administrativos y de gestión.

Comisión por amortización parcial anticipada: es una comisión que debe abonarse cuando se paga anticipadamente el préstamo de forma parcial antes de la fecha de vencimiento prevista. Esta comisión, en los préstamos hipotecarios a

interés variable, está limitada al 1% del capital que se amortiza aunque estuviese pactada una comisión mayor.

Comisión por cancelación: sucede cuando se cancela el préstamo hipotecario porque se pagan anticipadamente las cantidades restantes del préstamo que quedan por abonar.

Comisión por novación: cuando hay una modificación de las condiciones del préstamo por una renegociación de éste con la misma entidad acreedora. La comisión suele oscilar entre el 0% y el 1% del capital pendiente a pagar de la hipoteca.

Comisión por subrogación: se produce cuando una persona modifica las condiciones de su hipoteca al cambiarse de una entidad financiera a otra.

CONSEJOS FINALES

Antes de contratar cualquier producto financiero, en especial una hipoteca, tenemos que evaluar los pros y los contras, más aun cuando es una hipoteca que nos vincula durante muchos años.

Por ello, hay que estudiar la viabilidad de hacer frente a las obligaciones que contraemos sabiendo que las circunstancias personales y familiares pueden cambiar; leer toda la oferta y comparar varias para aceptar la que más se adecúe a nuestras necesidades; asesorarse sobre las distintas cláusulas y productos vinculados; solicitar con antelación la escritura hipotecaria para poder estudiarla y si no se está convencido, no firmar.

www.madrid.es/citaprevia
010Línea Madrid
Oficinas de Atención al Ciudadano Línea Madrid

más información: madrid.es/consumo

ASESORAMIENTO
EN LA GESTIÓN
DE LA ECONOMÍA
DOMÉSTICA

EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO CONDICIONES Y CLÁUSULAS



EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO

Cuando un consumidor acude a un banco para comprarse una vivienda tiene claro lo que es una hipoteca, pero rara vez conoce los derechos que le asisten durante la contratación y aceptación de la hipoteca.

La presión por conseguir la concesión del crédito, por firmar una oferta determinada y el desconocimiento del lenguaje bancario hace que muchos de los consumidores no sepan las implicaciones reales de las cláusulas y condiciones hipotecarias que aceptan.

El banco debe realizar un estudio de viabilidad del pago y, en función de los resultados conceder o no el préstamo, pero ello no quita que el consumidor antes de aceptar cualquier oferta, deba asesorarse adecuadamente ya que es un contrato que va a vincular a las partes durante un número amplio de años y por ello hay que evaluar los pros y los contras, y asegurarse de la viabilidad de hacer frente a las obligaciones que se contraen.

¿QUÉ ES UNA HIPOTECA?

La hipoteca o préstamo hipotecario, es un contrato destinado a la compra de un inmueble o vivienda por el cual el banco presta una cantidad de dinero a un determinado tipo de interés, más comisiones, y el cliente debe pagar dicha financiación en un plazo establecido con unas determinadas cuotas.

El tipo de interés es el 'precio' que cobran las entidades de crédito por dar un préstamo. Este interés se calcula aplicando un porcentaje o tipo sobre el capital pendiente de devolución en cada

momento. La hipoteca puede tener distintos tipos de interés.

El tipo de interés fijo: es más alto que el variable ya que se mantiene siempre, independientemente de que los tipos de interés del mercado suban. Aporta la seguridad de conocer la cuantía a pagar en todos los plazos.

El tipo de interés variable: está referenciado a un índice y, sube o baja, dependiendo de las variaciones del mismo. En las hipotecas hay un índice principal y uno secundario que se aplica si es imposible usar el primero. Normalmente, las hipotecas están referenciadas al EURIBOR, pero es importante que lo revisemos, ya que la cuantía de las cuotas a pagar puede variar según el índice de referencia que tengamos.

El tipo de interés mixto: es una práctica en la que se aplica un interés fijo durante un período inicial determinado, normalmente superior a doce meses. Una vez transcurrido dicho plazo, el tipo de interés de la hipoteca comienza a ser variable. Los plazos, tipos de interés y el índice de referencia deben estar recogidos en la hipoteca.

¿CUÁLES SON LAS CLAÚSULAS LIMITATIVAS?

Las cláusulas limitativas imponen una serie de obligaciones y derechos para las partes cuyo cumplimiento es obligatorio y pueden suponer variaciones en las cuotas.

Clausulas Suelo–Techo: aparecen en las hipotecas de interés variable a fin de aportar seguridad a quien ha suscrito la hipoteca, para que no se vea afectado por las fluctuaciones en el mercado de los tipos de interés si estos son inferiores o superiores a los límites establecidos

en la hipoteca: uno mínimo —cláusula suelo— del que se beneficia el acreedor porque impide reducir el tipo de interés, y uno máximo —cláusula techo— del que se beneficia el titular del préstamo hipotecario porque impide aumentarlo. La redacción de esta cláusula debe cumplir con los requisitos de transparencia, claridad y reciprocidad.

Vencimiento anticipado: existen una serie de circunstancias que pueden dar lugar a que el banco exija el vencimiento anticipado de la hipoteca. Estas condiciones deben estar recogidas en la hipoteca y no pueden suponer menoscabo de los derechos del hipotecado.

¿QUÉ DEBO CONOCER ANTES DE FIRMAR UNA HIPOTECA?

Antes de aceptar una hipoteca han de conocerse aquellos factores determinantes de la hipoteca y su cuantía.

La tasación del inmueble: la suele realizar el propio banco, debemos tener cuidado, pues pueden hacer una tasación poco realista y conceder el préstamo conforme a la misma. Si no se está conforme con la tasación realizada podemos acudir a un tasador de confianza.

Cuotas y plazo de pago: es importante conocer la cuantía a pagar y los plazos en los que se hace para verificar que podemos cumplir con los mismos durante todo el tiempo que dure la hipoteca. Independientemente de los plazos y siempre que esté recogido en el contrato, se puede amortizar o devolver anticipadamente el crédito de forma parcial o total.

Diferencial aplicado y sus variaciones: el diferencial es el margen pactado que se suma al índice de referencia de nuestra hipoteca. Este índice debe estar registrado en la oferta

Estas cláusulas obligan frente a situaciones tales como la disminución del valor de la finca, disminución patrimonial o impago de un mínimo de tres cuotas. Es importante conocer que si son indeterminadas, o abusivas, pueden ser declaradas nulas.

Comisiones e Intereses por retraso: en el pago de las cuotas, hay que distinguir entre ambas ante un impago:

- Las comisiones por retraso en el pago de las cuotas, deben cumplir dos requisitos: que la comisión sea conocida y que se aplique por un servicio prestado. Por tanto, su cobro automático no cumpliría con esas condiciones y sería

vinculante y en las condiciones de la hipoteca. Si está recogido en la hipoteca, el diferencial puede variar si contratamos una serie de productos: seguros, planes de pensiones, tarjetas, banca online, domiciliación bancaria, etc.

Oferta vinculante: el banco debe orientarnos y asesorarnos sobre las condiciones económicas y particulares del préstamo hipotecario. Una vez hecha la oferta formal, ésta es vinculante para el banco y, tras ser aceptada, su cumplimiento es obligatorio para ambas partes. Además, debe coincidir exactamente con la escritura notarial del préstamo hipotecario y nos la deben dar por escrito, con antelación suficiente al momento de la firma y en un soporte que se pueda consultar.

Cláusulas limitativas del préstamo: en una hipoteca además de las condiciones económicas referidas a la cuantía, cuotas, plazo, tipo de interés y diferencial, hay otras condiciones que restringen o modifican las condiciones del préstamo.