

CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS

Real Decreto Ley 6/2012 de 9 de marzo

Pensado para las dificultades económicas de las personas consumidoras con créditos hipotecarios. Los bancos adheridos están obligados a cumplir con la aplicación de las medidas.

MEDIDAS:

Reestructuración deuda hipotecaria

Nuevo plan de pagos con condiciones más favorables.

Requisitos: umbral de exclusión; cumplimiento del límite impuesto en precio de adquisición de vivienda; iniciado proceso de ejecución sin anuncio de subasta.

Condiciones especiales: carencia en amortización de capital (solo intereses en 5 años); ampliación plazo amortización a 40 años; Euríbor + 0.25%; sin costes amortización anticipada

Viabilidad: si cuota resultante no supera 50% ingresos de la unidad familiar en ese momento.

Quita de capital pendiente

Si plan de reestructuración no es viable, puede solicitarse esa reducción de la deuda pendiente. Su aceptación no es obligatoria para la entidad bancaria.

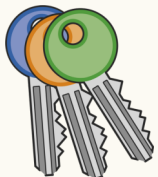
Dación en pago

Si las opciones anteriores no son viables, puede estudiarse la entrega de la vivienda al banco a cambio de dar por cancelada la deuda pendiente.

Requisitos: umbral de exclusión; límite a valor de adquisición de la vivienda; sin anuncio de subasta; inviabilidad de opciones anteriores; vivienda sin cargas posteriores; solicitud en 12 meses posteriores al plan de reestructuración.

Moderación de los intereses

Más favorables y aplicados en intereses moratorios (paralización o retraso cuotas).



Periodo de carencia

Establecido en hipoteca. Durante un tiempo podrá reducirse la cuota, pagar solo intereses o aplazar totalmente el pago de las cuotas.

CONÓCENOS

UNIÓN DE CONSUMIDORES DE MÁLAGA

Alameda de Colón, 9, Ático 2, 29001
Telf. 952217858 / 685498650 (WhatsApp)
malaga@unionconsumidores.com



OMIC MÁLAGA

Paseo Antonio Machado, 12
Telf. 951 92 84 58
seccionconsumo@malaga.eu



Ayuntamiento
de Málaga

**VISITE LOS VÍDEOS
DE LA CAMPAÑA EN
NUESTRO CANAL DE
YOUTUBE**



LA HIPOTECA

INFORMADA, NEGOCIADA E IMPLICADA

**Campaña de información sobre
créditos hipotecarios:
Tipologías, pasos para formalización,
reclamaciones más frecuentes, Código
de Buenas Prácticas...**

Un proyecto de la Unión de Consumidores
de Málaga subvencionado por el Área de
Comercio del Ayuntamiento de Málaga



CONCEPTO Y TIPOLOGÍAS

¿Qué es una hipoteca?

Préstamo que solicita, por ejemplo, la persona consumidora para la compra de una vivienda (finca o inmueble). ¡Uno de los negocios más importantes de su vida! Por ello es importante un **buen asesoramiento** antes de contratar.

CUOTA MENSUAL: CAPITAL PRESTADO + INTERESES

Tipo fijo

Cuota mensual invariable todo el préstamo
Más seguridad, pero su interés suele ser más alto

Tipo variable

TIPOS: Interés revisado periódicamente
El cálculo se realiza combinando un diferencial con un índice de referencia (como Euríbor)

Tipo mixto

Primero, interés fijo durante un tiempo
Luego se pasa a variable

DIFERENCIAL: PORCENTAJE FIJO QUE, SUMADO AL ÍNDICE DE REFERENCIA, INDICA LOS INTERESES DEL PRÉSTAMO (atención a las bonificaciones por contratar otros productos vinculados al préstamo: seguros, planes de pensiones, etc.)



La contratación de esos productos NUNCA es obligatoria, salvo el seguro de hogar. No obstante, podremos elegir cualquier aseguradora.

ÍNDICES DE REFERENCIA (hipotecas variables)

EURÍBOR: el más frecuente. Interés aplicado en operaciones entre bancos europeos.

IRPH: Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios. Controvertido por falta de transparencia en ocasiones.

MIBOR: en desuso. Préstamo entre entidades del mercado interbancario de Madrid.

MULTIDIVISAS: en función del cambio del tipo de divisa. Se necesitan conocimientos financieros.

FORMALIZACIÓN

1: ESTUDIO PREVIO

Tras comunicar al banco el interés en solicitar una hipoteca, la entidad estudiará la operación. Serán necesarios algunos documentos como DNI, nota simple de la vivienda, nóminas, declaración de la renta...



Tasación de la vivienda

Valor de la vivienda, determinando cantidad máxima que aportará el banco (normalmente, el 80%). Será abonada por el cliente.

2: INFORMACIÓN DEL PRÉSTAMO: FEIN / FIAE

Definición de las características del préstamo. Debe facilitarse al cliente para que pueda comparar con toda la información.

FEIN: Ficha Europea de Información Normalizada
Características del préstamo

Entregada 10 días antes a formalización del préstamo

FIAE: Ficha de Advertencias Estandarizadas
Cláusulas más delicadas del préstamo

LEY DE CRÉDITO HIPOTECARIO (5/2019 de 5 de marzo)

CLARIDAD Y TRANSPARENCIA

No a las cláusulas suelo, límites por cancelación anticipada, etc.

Establece reparto de gastos: cliente solo pagará tasación y copias de escritura. El banco abonará notaría, gestoría, inscripción en el Registro y el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.

3: ACTO DE TRANSPARENCIA

La finalidad es proteger al consumidor. Se realiza una visita previa al notario para confirmar la comprensión de las condiciones de la hipoteca, donde nos facilitan un documento, antes de la firma definitiva.

4: FIRMA DEL CONTRATO

Última visita al notario donde se firma la hipoteca y se otorga escritura pública de la misma.

RECLAMACIONES MÁS USUALES

Reparto de gastos de formalización, cláusulas limitativas en tipo de interés (cláusula suelo), métodos del cálculo del interés, productos vinculados, comisiones bancarias, subrogaciones o cláusulas por vencimiento anticipado.

Gastos hipotecarios

Facturas abonadas en el momento de la formalización de la hipoteca: notaría, gestoría, impuestos, Registro...



PROBLEMA

Existencia de una cláusula no negociada ni informada que obligaba al consumidor al pago de todos los gastos. Provocó miles de reclamaciones. Sentencias obligaron a la **DEVOLUCIÓN** de los gastos de gestoría, Registro y tasación, así como el 50% de los de notaría más los intereses. También es posible reclamar la comisión de apertura.

Cláusulas limitativas del tipo de interés

Ejemplo: cláusula suelo

Perjuicio al consumidor: limitación (suelo) en el interés abonado del préstamo (sin beneficio por las bajadas del Euríbor).

Reclamaciones por falta de información y transparencia. Se declaró nula en 2013, siendo posible reclamar su eliminación y el reembolso de los excesos de interés abonados.

NOVACIONES: cambios en las condiciones de una hipoteca. Si la persona consumidora no participó en su negociación, es posible reclamar.

VÍAS DE SOLUCIÓN

VÍA ADMINISTRATIVA:

Intentar alcanzar satisfacción extrajudicial previa. Sin acuerdo, será posible enviar el trámite al **Banco de España**.

VÍA JUDICIAL:

Siempre con atención a los plazos de suscripción de las acciones.

