

¿Qué son las cláusulas abusivas?

Según el Real Decreto Ley 1/2007, de 16 de noviembre, Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios:

“Se considerarán cláusulas abusivas todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente y todas aquéllas prácticas no consentidas expresamente que, en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato.”

¿Qué hacer si detecto que el contrato o escritura de compraventa contiene cláusulas que pueden considerarse abusivas?

Si el consumidor considera abusiva alguna cláusula del contrato ya firmado, tiene **dos opciones**:

- **Acudir a los tribunales** para iniciar un procedimiento judicial contra la empresa. En caso de que el tribunal concluya que la cláusula es abusiva, la declarará nula y se entenderá por no puesta. Además, el tribunal deberá determinar si la nulidad de la cláusula se extiende o no a todo el contrato, esto dependerá del contenido de la cláusula declarada nula.
- **Denunciar ante la Administración** competente en materia de consumo, que podrá tramitar expedientes sancionadores a las empresas que incluyan en sus contratos cláusulas abusivas.

¿Qué aspectos tengo que tener en cuenta antes de contratar una hipoteca?

En la negociación de la hipoteca debemos saber:

- **La cantidad que se prestará.** Esta cuantía dependerá del valor de tasación del inmueble y de los ingresos netos del comprador. La vivienda debe ser tasada por una empresa independiente, acreditada e inscrita en el registro de sociedades de tasación. El coste de tasación lo asume el cliente de la entidad financiera, contrate o no contrate la hipoteca.
- **El tipo de interés,** que puede ser fijo, variable, mixto, o préstamo variable de cuota fija.
- **El plazo de amortización.** A mayor plazo de amortización, menor cuota mensual pero mayores intereses.
- **Comisiones:** El banco puede cobrar comisiones por apertura y estudio del préstamo, por cancelación total y parcial del préstamo, de subrogación, de novación (en caso de renegociación de las condiciones del préstamo, esta comisión se aplica sobre el capital pendiente de devolver).

Infórmese de si la entidad financiera está adherida al código de buenas prácticas, porque puede tener consecuencias al efecto de renegociar la hipoteca en caso de no poder hacer frente al pago de las cuotas.

¿Qué es la subrogación en la hipoteca o préstamo del promotor?

Es asumir y aceptar la parte del préstamo que se le concedió al promotor para financiar la construcción en la parte correspondiente a la vivienda que se compra. La ventaja de subrogarse en el préstamo del promotor es que la subrogación está exenta de impuestos. La subrogación se efectúa en el momento de la compra de la vivienda mediante escritura.

¿Estoy obligado a subrogarme en la hipoteca que tuviera el vendedor de la vivienda?

El comprador no está obligado a subrogarse en el préstamo hipotecario que tuviera contratado el vendedor o promotor. Se puede exigir la cancelación de esa hipoteca y obtener un nuevo préstamo hipotecario con la misma u otra entidad financiera, sin tener que asumir los costes de la cancelación de la primera hipoteca.

En caso de que el comprador decida subrogarse en el préstamo del vendedor o promotor, deberá que tener en cuenta lo siguiente:

- Se debe exigir al vendedor una certificación expedida por la entidad financiera, en la que se indique la cantidad pendiente de pago.
- Se puede solicitar al banco una mejora en el tipo de interés.

¿Puedo cambiar la hipoteca de entidad financiera si me ofrece mejores condiciones?

Si una entidad financiera ofrece unas cantidades más ventajosas, es posible cambiar la hipoteca a esa nueva entidad financiera. No obstante, hay que tener en cuenta que esa modificación conlleva unos gastos importantes, asimismo hay que asegurarse que la hipoteca inicial no esté sujeta a limitaciones específicas.

¿A qué gastos adicionales tengo que hacer frente además del precio de la vivienda?

Además del **precio de la vivienda**, deben tenerse en cuenta los siguientes costes adicionales:

- Las comisiones y gastos derivados de la hipoteca.
- Honorarios del tercero que, en su caso, haya mediado en la adquisición de la vivienda (abogado, inmobiliaria, gestos, agente de la propiedad inmobiliaria...).
- Gastos de notaría.
- Gastos del registro de la propiedad.
- IVA en caso de primera transmisión de vivienda.
- Impuesto sobre actos jurídicos documentados, en caso de primera transmisión de vivienda.
- Impuesto sobre transmisiones patrimoniales en caso de segunda o posteriores transmisiones de vivienda.
- Impuesto sobre bienes inmuebles, se paga anualmente.

¿Qué hacer en caso de dificultades para hacer frente al pago de la hipoteca?

Existen varias disposiciones legislativas que regulan, en la actualidad, las situaciones en las que las personas se encuentran con dificultades para el pago de la deuda hipotecaria.

¿Qué términos debemos conocer para aplicar las disposiciones legislativas?

En el siguiente apartado se relacionan las definiciones a tener en cuenta para aplicar las disposiciones legislativas.

- **Hipoteca:** Derecho que grava bienes inmuebles para garantizar el cumplimiento de una obligación o el pago de una deuda. Cantidad de dinero que constituye esta deuda.
La hipoteca es un derecho real de garantía. En el caso de las hipotecas de bienes inmuebles (incluye VIVIENDAS), este derecho real se inscribe en el Registro de la Propiedad y tiene efectos frente a cualquier persona que quiera adquirir la propiedad del inmueble.
- **Préstamo hipotecario:** es un préstamo de dinero que hace generalmente una entidad financiera a un particular, a cambio de unos intereses determinados y con un vencimiento cierto (plazo para el pago), cuya garantía de devolución es una hipoteca sobre un bien inmueble.
- **Deudor hipotecario:** Persona que ha contratado el préstamo, sometiendo algún bien inmueble o derecho real a hipoteca, como garantía del pago de una deuda, conservando el derecho de propiedad. Se procede a la subasta pública del bien cuando no puede hacer frente a los intereses de la deuda.

¿Cuál es la legislación aplicable?

- Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.
- Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social.
- Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

¿Qué es el código de buenas prácticas?

El código de Buenas Prácticas es un Documento regulado en el Real Decreto Ley 6/2012, al que voluntariamente, pueden adherirse las entidades de crédito y demás entidades que, de manera profesional, realizan la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

En caso de dificultades para el pago de la hipoteca, los bancos acogidos al código de buenas prácticas se comprometen a seguir unas determinadas normas de actuación para aliviar la difícil situación económica y social de muchas familias. El seguimiento de la actividad es supervisado por una comisión de control integrada por representantes del Ministerio de Economía y Competitividad, Banco de España, Comisión Nacional del Mercado de Valores y Asociación Hipotecaria Española.

¿Qué bancos se han acogido?: Se puede consultar en la dirección :

<http://www.tesoro.es/sites/default/files/ANEXO I Y ANEXO II 3º. TRIMESTRE-2015.pdf>

¿Qué puedo hacer si preveo que no voy a poder hacer frente a las cuotas hipotecarias y mi banco no está acogido al código de buenas prácticas?

Ante la previsión de un posible impago hay que **contactar con la entidad con la que se ha contratado la hipoteca para negociar su reestructuración**: ampliación del plazo del préstamo, período de carencia, reunificación de deudas en caso de que existan otros créditos, todo ello para evitar el inicio de un procedimiento judicial.

La intervención temprana es clave para poder solucionar el problema, por lo que cuando surjan las dificultades, es importante comunicar la existencia del problema o incluso la previsión de su existencia cuanto antes a la entidad financiera y buscar ayuda y asesoramiento en los distintos organismos que puedan ser de ayuda.

Si se llega a un acuerdo de reestructuración, hay que prestar atención a la comisión que cobrará el banco por ello, así como a la nueva cuota mensual, para poder determinar si se va a poder hacer frente a las nuevas cuotas. En caso de no llegar a un acuerdo, puede buscarse la **financiación de otra entidad que proporcione mejores condiciones**; en este caso hay que prestar atención a las comisiones que cobrarán una y otra entidad por la subrogación.

Si mi banco está acogido al código de buenas prácticas. ¿Qué puedo hacer si preveo que no voy a poder hacer frente a las cuotas hipotecarias ?

Si el banco está acogido al código de buenas prácticas, se podrá optar por alguna de las tres acciones posibles contempladas por la legislación vigente si se cumplen los requisitos necesarios para la protección de los deudores hipotecarios, que son las siguientes:

- Reestructuración de la deuda.
- Quita.
- Dación en pago.

Si el banco está acogido al código de buenas prácticas, el deudor hipotecario puede solicitar y obtener de la entidad acreedora la reestructuración de su deuda hipotecaria. En caso de que el plan de reestructuración sea inviable, la entidad financiera deberá advertirlo; en ese caso, se podrá solicitar la quita como una medida complementaria. En caso de que la quita tampoco sea viable, se podrá solicitar la dación en pago como medida sustitutiva de la ejecución hipotecaria.

Para poder solicitar la aplicación de estas medidas, además de estar el banco adherido al código de buenas prácticas, el deudor debe cumplir una serie de requisitos, que se indican en las siguientes preguntas.

¿En qué consiste el plan de reestructuración de la deuda que plantean las entidades financieras adheridas al código de buenas prácticas?

El plan de reestructuración de la deuda permite modular el importe de la cuota, modificando alguna de las variables del préstamo (plazo de amortización, tipo de interés, etc.) de manera que resulte más asumible la obligación de pago con las nuevas circunstancias económicas del deudor. El plan de reestructuración de la deuda consiste en las siguientes medidas:

- **Carencia** en la amortización de capital a 5 años. Durante ese período, el capital correspondiente a las cuotas del período podrá trasladarse a una cuota final al término del préstamo, prorratearse en las cuotas restantes o realizarse una combinación de ambos sistemas. Esta medida permite una reducción importante durante un tiempo determinado, aplazando el pago.
- **Ampliación del plazo de amortización** hasta un total de 40 años a contar desde la concesión del préstamo, lo que reduce la cuota a pagar si bien alarga la vida del préstamo.
- **Reducción del tipo de interés** aplicable a Euribor + 0,25% durante el plazo de carencia, reduciendo la cantidad a pagar durante ese período.
- En todo caso, NO se aplicarán con carácter indefinido las **cláusulas limitativas de la bajada del tipo de interés** previstas en los contratos de préstamo hipotecario (cláusulas suelo).

Para aplicar esta medida se deben cumplir unos determinados requisitos.

¿Qué requisitos deben cumplirse para aplicar estas medidas?

A los efectos de aplicación de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, los deudores hipotecarios tienen especial protección en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria si se cumplen unas determinadas condiciones, que son las siguientes:

- Existe un límite máximo para el precio de compra de la vivienda.
- El deudor hipotecario debe acreditar alguno de los supuestos de vulnerabilidad.
- Deben acreditarse las circunstancias económicas.

Además, aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución, no podrán solicitar la reestructuración de la deuda si ya se ha producido el anuncio de la subasta, por ello se aconseja una intervención temprana.

Deberá acreditar alguno de estos Supuestos de especial vulnerabilidad:
a) Familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.
b) Unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo.
c) Unidad familiar de la que forme parte un menor de tres años.
d) Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
e) Unidad familiar en la que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones por desempleo.
f) Unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.
g) Unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género, conforme a lo establecido en la legislación vigente, en el caso de que la vivienda objeto de lanzamiento constituya su domicilio habitual.
h) El deudor mayor de 60 años.

¿Dónde y cómo se solicita la reestructuración de la deuda?

Se solicitará ante la Entidad Bancaria, que estará obligada a concederla, aportando la siguiente documentación:

- Certificados del Servicio Público de Empleo acreditando la situación de desempleo de las personas residentes en la vivienda.
- Certificado de rentas expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria del último ejercicio tributario.
- Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad de cada uno de los miembros de la unidad familiar.
- Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.
- Certificado de empadronamiento indicando las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos y a los seis meses anteriores.
- Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías que pudieran existir.
- Declaración responsable del deudor o deudores acreditando que se encuentra en alguno de los supuestos señalados de especial vulnerabilidad.

Si la entidad financiera no ha suscrito el código de buenas prácticas, aún acreditando el cumplimiento de los requisitos señalados, o si no se pueden acreditar los requisitos, el acuerdo para la reestructuración de la deuda dependerá de la voluntad de las partes.

En el plazo de un mes la entidad deberá responder a la solicitud de reestructuración de la deuda.

En el caso de no ser viable el plan de reestructuración, ¿existen otras medidas?

Si una vez analizado el caso, el plan de reestructuración de la deuda no resulta aceptable, la entidad comunicará el **carácter inviable del plan**, entonces, se podrá solicitar la quita, que es la segunda de las medidas propuestas.

Se entenderá que el plan de reestructuración es inviable si la cuota hipotecaria mensual supera el 50% de los ingresos que perciben conjuntamente todos los miembros de la unidad familiar.

¿Qué es una Quita?

La **QUITA** es la remisión o liberación de la deuda o parte de ella que el acreedor hace al deudor. Básicamente consiste en la reducción del dinero que uno debe. Se recurre a la quita ante situaciones de dificultad en el pago de una deuda, para facilitar o asegurar el abono del resto de la cantidad adeudada.

El acreedor acepta la rebaja de parte de la deuda con la intención de evitar el impago de la totalidad.

¿En qué consiste la quita, segunda medida propuesta?

Para aquellas entidades financieras acogidas al código de buenas prácticas, cuando se cumplen los requisitos señalados en el mismo y el plan de reestructuración de la deuda no ha resultado viable, se puede aplicar la quita, que consistirá en la reducción del importe de la deuda calculado con una de estas fórmulas:

- Reducción en un 25 por cien de la cuota hipotecaria.
- Reducción equivalente a la diferencia entre capital amortizado y el que guarde con el total del capital prestado la misma proporción que el número de cuotas satisfechas por el deudor sobre el total de las debidas.
- Reducción equivalente a la mitad de la diferencia existente entre el valor actual de la vivienda y el valor que resulte de sustraer al valor inicial de tasación dos veces la diferencia con el préstamo concedido, siempre que el primero resulte inferior al segundo.

Esta medida también podrá ser solicitada por aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que ya se haya producido el anuncio de la subasta. También podrá ser solicitada por aquellos deudores que, cumpliendo con los requisitos del código de buenas prácticas, no han podido optar a la dación en pago por presentar la vivienda cargada con cargas posteriores a la hipoteca.

¿Qué requisitos debe cumplir el deudor hipotecario para poder solicitar la quita?

Para poder solicitar la quita, el deudor hipotecario, además de acreditar que cumple los requisitos para poder aplicar la Ley 1/2013 (límite máximo para el precio de compra de la vivienda, acreditación de encontrarse en alguno de los supuestos de vulnerabilidad y acreditación de circunstancias económicas), debe cumplir las siguientes condiciones:

Requisitos adicionales a cumplir para poder aplicar la quita
a) Que el conjunto de los miembros de ella unidad familiar carezca de cualesquiera otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.
b) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor o deudores y concedido para la adquisición de la misma.
c) Que se trate de un crédito o préstamo que carezca de otras garantías, reales o personales o, en el caso de existir estas últimas, que carezca de otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.
d) En el caso de que existan codeudores que no formen parte de la unidad familiar, deberán estar incluidos en las circunstancias a), b) y c) anteriores.

¿Cómo se solicita la quita?

Los deudores podrán **solicitar una quita** en el capital pendiente de amortización. La entidad financiera, si está acogida al código de buenas prácticas y se cumplen los requisitos señalados en el mismo, tendrá facultad para aceptar o rechazar en **el plazo de un mes** a contar desde la acreditación de la inviabilidad del plan de reestructuración.

En el caso de no ser viable el plan de reestructuración, ni la quita ¿existen otras medidas?

En el caso en el que ninguna de las dos medidas anteriores resultaran suficientes, existe la posibilidad de acordar **la dación en pago**. Ésta deberá ser aceptada por la entidad financiera dentro del código de buenas prácticas si está adherida al mismo, y es el medio liberatorio definitivo de la deuda. Además la familia podrá permanecer en la vivienda durante un plazo de dos años satisfaciendo una renta asumible.

¿Qué requisitos debe cumplir el deudor hipotecario para poder solicitar la dación en pago?

Para poder solicitar la dación en pago, el deudor hipotecario, debe reunir los mismos requisitos que los establecidos anteriormente para poder solicitar la quita, excepto el límite del precio de adquisición de la vivienda, que para poder optar a la dación en pago tiene unos límites diferentes:

Precio máximo de la vivienda:	
Que la hipoteca recaiga sobre un inmueble cuyo precio de compra-venta no exceda de unos determinados valores en función de la población de los municipios:	
Municipios de más de 1 Millón habitantes	200.000
Entre 500.001 y 1 Millón habitantes	180.000
Entre 100.001 y 500.000 habitantes	150.000
Hasta 100 mil habitantes	120.000

¿Cómo se acuerda la dación en pago?

En el plazo de doce meses desde la solicitud de la reestructuración, si no han resultado viables las medidas anteriores, se puede solicitar la dación en pago de su vivienda habitual.

Si se cumplen todas las condiciones reguladas en el código de buenas prácticas, la entidad estará obligada a aceptar la entrega del bien hipotecado, **quedando definitivamente cancelada la deuda**.

Esto supondrá no solo la cancelación total de la deuda hipotecaria, también de las responsabilidades personales del deudor y de terceros frente a la entidad por razón de la misma deuda.

El deudor, puede solicitar simultáneamente a la dación en pago, autorización para permanecer hasta **un plazo de dos años** en la vivienda en concepto de arrendatario. Deberá entonces pagar una renta anual del 3% del importe total de la deuda en el momento de la dación.

Esta medida **no será aplicable** en los supuestos que se encuentren en procedimiento de ejecución en los que ya **se haya anunciado la subasta**, o **en los que la vivienda esté gravada con cargas posteriores**, como puedan ser deudas pendientes como el IBI.

¿Con cuántas cuotas impagadas iniciará la entidad financiera el procedimiento para reclamar la deuda?

Con un solo impago la entidad puede iniciar el procedimiento para reclamar la deuda y los intereses generados por la demora (los intereses de demora suelen ser muy superiores a los ordinarios), ya que se está incumpliendo el contrato; pero generalmente las entidades bancarias esperan unos meses para iniciar el procedimiento.

Hay que prestar atención al contrato, ya que algunos incluyen una cláusula que permite a la entidad financiera dar por vencido anticipadamente el préstamo si se dejan de pagar las cuotas, pudiendo reclamar judicial o extrajudicialmente al deudor la totalidad del importe del capital no amortizado, los intereses ordinarios y los de demora devengados hasta esa fecha.

Habitualmente, antes de iniciar el procedimiento de ejecución de la hipoteca, las entidades financieras suelen reclamar las deudas efectuando requerimientos de pago con carácter prejudicial, con la finalidad de que el pago de la deuda se efectúe sin llegar a juicio.