

Què són les clàusules abusives?

Segons el Reial Decret Llei 1/2007, de 16 de novembre, Llei General per a la Defensa dels Consumidors i Usuaris:

“Es consideraran clàusules abusives: totes aquelles estipulacions no negociades individualment i totes aquelles pràctiques no consentides expressament que, en contra de les exigències de la bona fe causen, en perjudici del consumidor i usuari, un desequilibri important dels drets i obligacions de les parts que es deriven del contracte.”

Què s'ha fer si detecte que el contracte o escriptura de compravenda conté clàusules que poden considerar-se abusives?

Si el consumidor considera abusiva alguna clàusula del contracte ja firmat, té **dues opcions**:

- **Acudir als tribunals** per a iniciar un procediment judicial contra l'empresa. En cas que el tribunal conclouga que la clàusula és abusiva, la declararà nul·la i s'entendrà per no posada. A més, el tribunal haurà de determinar si la nul·litat de la clàusula s'estén o no a tot el contracte, açò dependrà del contingut de la clàusula declarada nul·la.
- **Denunciar davant de l'Administració competent en matèria de consum**, que podrà tramitar expedients sancionadors a les empreses que incloguen en els seus contractes clàusules abusives.

Quins aspectes he de tindre en compte abans de contractar una hipoteca?

En la negociació de la hipoteca hem de saber:

- **La quantitat que es prestarà.** Aquesta quantia dependrà del valor de taxació de l'immoble i dels ingressos nets del comprador. L'habitatge ha de ser taxat per una empresa independent, acreditada i inscrita en el registre de societats de taxació. El cost de taxació l'assumeix el client de l'entitat financera, contracte o no contracte la hipoteca.
- **El tipus d'interés**, que pot ser fix, variable, mixt, o préstec variable de quota fixa.
- **El termini d'amortització.** A major termini d'amortització, menor quota mensual però majors interessos.
- **Comissions:** el banc pot cobrar comissions per obertura i estudi del préstec, per cancel·lació total i parcial del préstec, de subrogació, de novació (en cas de renegociació de les condicions del préstec, aquesta comissió s'aplica sobre el capital pendent de tornar).

Cal que s'informe si l'entitat financera està **adherida al codi de bones pràctiques**, perquè pot tindre conseqüències a l'efecte de renegociar la hipoteca en cas de no poder fer front al pagament de les quotes.

Què és la subrogació en la hipoteca o préstec del promotor?

És assumir i acceptar la part del préstec que se li va concedir al promotor per a finançar la construcció en la part corresponent a l'habitatge que es compra. L'avantatge de subrogar-se en el préstec del promotor és que la subrogació està exempta d'imposts. La subrogació s'efectua en el moment de la compra de l'habitatge mitjançant escriptura.

Estic obligat a subrogar-me en la hipoteca que tinga el venedor de l'habitatge?

El comprador no està obligat a subrogar-se en el préstec hipotecari que tinga contractat el venedor o promotor. Es pot exigir la cancel·lació d'aquesta hipoteca i obtindre un nou préstec hipotecari amb aquesta o una altra entitat financera, sense haver d'assumir els costos de la cancel·lació de la primera hipoteca.

En cas que el comprador decidisca subrogar-se en el préstec del venedor o promotor, haurà de tindre en compte el següent:

- S'ha d'exigir al venedor una certificació expedida per l'entitat financera, en la qual s'indique la quantitat pendent de pagament.
- Es pot sol·licitar al banc una millora en el tipus d'interés.

Puc canviar la hipoteca d'entitat financera si m'ofereix millors condicions?

Si una entitat financera ofereix unes quantitats més avantatjoses, és possible canviar la hipoteca a aquesta nova entitat financera. No obstant això, cal tindre en compte que aquesta modificació comporta unes despeses importants, així mateix, cal assegurar-se que la hipoteca inicial no estiga subjecta a limitacions específiques.

A quines despeses addicionals he de fer front a més del preu de l'habitatge?

A més del **preu de l'habitatge**, s'han de tindre en compte els següents costos addicionals:

- Les comissions i despeses derivades de la hipoteca.
- Honoraris del tercer que, si és el cas, haja mediat en l'adquisició de l'habitatge (advocat, immobiliària, gestor, agent de la propietat immobiliària...).
- Despeses de notaria.
- Despeses del registre de la propietat.
- IVA en cas de primera transmissió d'habitatge.
- Impost sobre actes jurídics documentats, en cas de primera transmissió d'habitatge.
- Impost sobre transmissions patrimonials en cas de segona o posteriors transmissions d'habitatge.
- Impost sobre Béns Immobles, es paga anualment.

Què cal fer en cas de dificultats per a fer front al pagament de la hipoteca?

Hi ha diverses disposicions legislatives que regulen, en l'actualitat, les situacions en què les persones es troben amb dificultats per al pagament del deute hipotecari.

Quins termes hem de conèixer per a aplicar les disposicions legislatives?

En el següent apartat figuren les definicions que s'han de tindre en compte per a aplicar les disposicions legislatives.

- **Hipoteca:** Dret que grava béns immobles per a garantir el compliment d'una obligació o el pagament d'un deute. Quantitat de diners que constitueix aquest deute.
La hipoteca és un dret real de garantia. En el cas de les hipoteques de béns immobles (inclou HABITATGES), aquest dret real s'inscriu en el Registre de la Propietat i té efectes davant de qualsevol persona que vulga adquirir la propietat de l'immoble.
- **Préstec hipotecari:** és un préstec de diners que fa generalment una entitat financera a un particular, a canvi d'uns interessos determinats i amb un venciment cert (termini per al pagament), la garantia de devolució del qual és una hipoteca sobre un bé immoble.
- **Deutor hipotecari:** Persona que ha contractat el préstec, sotmetent algun bé immoble o dret real a hipoteca, com a garantia del pagament d'un deute, conservant el dret de propietat. Es procedeix a la subhasta pública del bé quan no pot fer front als interessos del deute.

Quina és la legislació aplicable?

- Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per a reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social.
- Reial Decret Llei 1/2015, de 27 de febrer, de mecanisme de segona oportunitat, reducció de càrrega financera i altres mesures d'ordre social.
- Reial Decret Llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos.
- Llei 1/2000, de 7 de gener, d'Enjudiciament Civil.

Què és el Codi de Bones Pràctiques?

El Codi de Bones Pràctiques és un document regulat en el Reial Decret Llei 6/2012, al qual, voluntàriament, poden adherir-se les entitats de crèdit i la resta d'entitats que, de manera professional, realitzen l'activitat de concessió de préstecs o crèdits hipotecaris.

En cas de dificultats per al pagament de la hipoteca, els bancs acollits al codi de bones pràctiques es comprometen a seguir unes determinades normes d'actuació per a alleujar la difícil situació econòmica i social de moltes famílies. El seguiment de l'activitat és supervisat per una comissió de control integrada per representants del Ministeri d'Economia i Competitivitat, Banc d'Espanya, Comissió Nacional del Mercat de Valors i Associació Hipotecària Espanyola.

Quins bancs s'han acollit?: es pot consultar en l'adreça:

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

Què puc fer si preveig que no podré fer front a les quotes hipotecàries i el meu banc no està acollit al Codi de Bones Pràctiques?

Davant de la previsió d'un possible impagament, cal **contactar amb l'entitat amb què s'ha contractat la hipoteca per a negociar la seua reestructuració**: ampliació del termini del préstec, període de carència, reunificació de deutes en cas que hi haja altres crèdits, tot això per a evitar l'inici d'un procediment judicial.

La intervenció primerenca és clau per a poder solucionar el problema, per la qual cosa quan sorgisquen les dificultats, és important comunicar l'existència del problema o inclús la previsió de la seua existència com més prompte millor a l'entitat financera i buscar ajuda i assessorament en els diferents organismes que puguen ser d'ajuda.

Si s'arriba a un acord de reestructuració, cal prestar atenció a la comissió que cobrarà el banc per això, així com a la nova quota mensual, per a poder determinar si es podrà fer front a les noves quotes. En cas de no arribar a un acord, pot buscar-se el finançament **d'una altra entitat que proporcione millors condicions**; en aquest cas, cal prestar atenció a les comissions que cobraran l'una i l'altra entitat per la subrogació.

El meu banc està acollit al codi de bones pràctiques. Què puc fer si preveig que no podré fer front a les quotes hipotecàries?

Si el banc està acollit al Codi de Bones Pràctiques, es podrà optar per alguna de les tres accions possibles previstes en la legislació vigent si es compleixen els requisits necessaris per a la protecció dels deutors hipotecaris, que són les següents:

- Reestructuració del deute.
- Quitament.
- Dació en pagament.

Si el banc està acollit al Codi de Bones Pràctiques, el deutor hipotecari pot sol·licitar i obtenir de l'entitat creditora la reestructuració del seu deute hipotecari. En cas que el pla de reestructuració siga inviable, l'entitat financera haurà d'advertir-ho; en aquest cas, es podrà sol·licitar el quitament com una mesura complementària. En cas que el quitament tampoc siga viable, es podrà sol·licitar la dació en pagament com a mesura substitutiva de l'execució hipotecària.

Per a poder sol·licitar l'aplicació d'aquestes mesures, a més d'estar el banc adherit al Codi de Bones Pràctiques, el deutor ha de complir una sèrie de requisits, que s'indiquen en les següents preguntes.

En què consisteix el pla de reestructuració del deute que plantegen les entitats financeres adherides al Codi de Bones Pràctiques?

El Pla de reestructuració del deute permet modular l'import de la quota, modificant alguna de les variables del préstec (termini d'amortització, tipus d'interés, etc.), de manera que resulte més assumible l'obligació de pagament amb les noves circumstàncies econòmiques del deutor. El Pla de reestructuració del deute consisteix en les mesures següents:

- **Carència** en l'amortització de capital a 5 anys. Durant aquest període, el capital corresponent a les quotes del període podrà traslladar-se a una quota final al finalitzar el préstec, prorratejar-se en les quotes restants o realitzar-se una combinació d'ambdós sistemes. Aquesta mesura permet una reducció important durant un temps determinat, ajornant el pagament.
- **Ampliació del termini d'amortització** fins a un total de 40 anys a comptar de la concessió del préstec, la qual cosa redueix la quota a pagar si bé allarga la vida del préstec.
- **Reducció del tipus d'interés** aplicable a euribor + 0,25% durant el termini de carència, reduint així la quantitat a pagar durant aquest període.
- En tot cas, NO s'aplicaran amb caràcter indefinit les **clàusules limitadores de la baixada del tipus d'interés** previstes en els contractes de préstec hipotecari (clàusules sòl).

Per a aplicar aquesta mesura, s'han de complir uns determinats requisits.

Quins requisits han de complir-se per a aplicar aquestes mesures?

Als efectes d'aplicació de la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per a reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social, els deutors hipotecaris tenen especial protecció en un procés judicial o extrajudicial d'execució hipotecària si es compleixen unes determinades condicions, que són les següents:

- Hi ha un límit màxim per al preu de compra de l'habitatge.
- El deutor hipotecari ha d'acreditar algun dels supòsits de vulnerabilitat.
- Han d'acreditar-se les circumstàncies econòmiques.

A més, aquells deutors que es troben en un procediment d'execució, no podran sol·licitar la reestructuració del deute si ja s'ha produït l'anunci de la subhasta, per això s'aconsella una intervenció primerenca.

Haurà d'acreditar algun d'aquests supòsits d'especial vulnerabilitat:
a) Família nombrosa, de conformitat amb la legislació vigent.
b) Unitat familiar monoparental amb dos fills a càrrec.
c) Unitat familiar de què forme part un menor de tres anys.
d) Unitat familiar en què algun dels seus membres tinga declarada discapacitat superior al 33 per cent, situació de dependència o malaltia que l'incapacite acreditadament de forma permanent per a realitzar una activitat laboral.
e) Unitat familiar en què el deutor hipotecari es trobe en situació de desocupació i haja esgotat les prestacions per desocupació.
f) Unitat familiar amb què convisquen, en el mateix habitatge, una o més persones que estiguen unides amb el titular de la hipoteca o el seu cònjuge per vincle de parentiu fins al tercer grau de consanguinitat o afinitat, i que es troben en situació personal de discapacitat, dependència, malaltia greu que els incapacite acreditadament de forma temporal o permanent per a realitzar una activitat laboral.
g) Unitat familiar en què hi haja una víctima de violència de gènere, d'acord amb el que estableix la legislació vigent, en cas que l'habitatge objecte de llançament constituïska el seu domicili habitual.
h) El deutor major de 60 anys.

On i com se sol·licita la reestructuració del deute?

Se sol·licitarà davant de l'entitat bancària, que estarà obligada a concedir-la, aportant la documentació següent:

- Certificats del Servei Públic d'Ocupació en què acredite la situació de desocupació de les persones residents a l'habitatge.
- Certificat de rendes expedit per l'Agència Estatal d'Administració Tributària de l'últim exercici tributari.
- Certificats de titularitats expedits pel registre de la propietat de cada un dels membres de la unitat familiar.
- Llibre de família o document acreditatiu de la inscripció com a parella de fet.
- Certificat d'empadronament en què indique les persones empadronades en l'habitatge, amb referència al moment de la presentació dels documents i als sis mesos anteriors.
- Escripcions de compravenda de l'habitatge i de constitució de la garantia hipotecària i altres documents justificatius, si és el cas, de la resta de les garanties que puguen haver-hi.
- Declaració responsable del deutor o deutors en què acredite que es troba en algun dels supòsits assenyalats d'especial vulnerabilitat.

Si l'entitat financera no ha subscrit el Codi de Bones Pràctiques, encara acreditant el compliment dels requisits assenyalats, o si no es poden acreditar els requisits, l'acord per a la reestructuració del deute dependrà de la voluntat de les parts.

En el termini d'un mes, l'entitat haurà de respondre a la sol·licitud de reestructuració del deute.

En cas de no ser viable el pla de reestructuració, hi ha altres mesures?

Si una vegada analitzat el cas, el Pla de reestructuració del deute no resulta acceptable, l'entitat comunicarà el caràcter inviable del pla, llavors, es podrà sol·licitar el quitament, que és la segona de les mesures proposades.

S'entendrà que el Pla de reestructuració és inviable si la quota hipotecària mensual supera el 50% dels ingressos que perceben conjuntament tots els membres de la unitat familiar.

Què és un quitament?

El **quitament** és la remissió o alliberament del deute o part d'aquest que el creditor fa al deutor. Bàsicament consisteix en la reducció dels diners que un deu. Es recorre al quitament davant de situacions de dificultat en el pagament d'un deute, per a facilitar o assegurar l'abonament de la resta de la quantitat no satisfeta.

El creditor accepta la rebaixa de part del deute amb la intenció d'evitar l'impagament de la totalitat.

En què consisteix el quitament, segona mesura proposada?

Per a aquelles entitats financeres acollides al Codi de Bones Pràctiques, quan s'hi compleixen els requisits assenyalats i el Pla de reestructuració del deute no ha resultat viable, es pot aplicar el quitament, que consistirà en la reducció de l'import del deute calculat amb una d'aquestes fórmules:

- Reducció en un 25 per cent de la quota hipotecària.
- Reducció equivalent a la diferència entre capital amortitzat i el que garde amb el total del capital prestat la mateixa proporció que el nombre de quotes satisfetes pel deutor sobre el total de les no satisfetes.
- Reducció equivalent a la meitat de la diferència existent entre el valor actual de l'habitatge i el valor que resulte de sotraure el valor inicial de taxació dues vegades la diferència amb el préstec concedit, sempre que el primer resulte inferior al segon.

Aquesta mesura també podrà ser sol·licitada per aquells deutors que es troben en un procediment d'execució hipotecària en què ja s'haja produït l'anunci de la subhasta. També podrà ser sol·licitada per aquells deutors que, complint amb els requisits del Codi de Bones Pràctiques, no han pogut optar a la dació en pagament per presentar l'habitatge càrregues posteriors a la hipoteca.

Quins requisits ha de complir el deutor hipotecari per a poder sol·licitar el quitament?

Per a poder sol·licitar el quitament, el deutor hipotecari, a més d'acreditar que compleix els requisits per a poder aplicar la Llei 1/2013 (límit màxim per al preu de compra de l'habitatge, acreditació de trobar-se en algun dels supòsits de vulnerabilitat i acreditació de circumstàncies econòmiques), ha de complir les condicions següents:

Requisits addicionals a complir per a poder aplicar el quitament
a) Que el conjunt dels membres d'aquesta unitat familiar no tinga qualssevol altres béns o drets patrimonials suficients amb els quals fer front al deute.
b) Que es tracte d'un crèdit o préstec garantit amb hipoteca que recaiga sobre l'únic habitatge en propietat del deutor o deutors i concedit per a l'adquisició d'aquest.
c) Que es tracte d'un crèdit o préstec que no tinga altres garanties, reals o personals o, si n'hi ha, que no tinga altres béns o drets patrimonials suficients amb els quals fer front al deute.
d) En cas que hi haja codeutors que no formen part de la unitat familiar, hauran d'estar inclosos en les circumstàncies a), b) i c) anteriors.

Com se sol·licita el quitament?

Els deutors podran sol·licitar **un quitament** en el capital pendent d'amortització. L'entitat financera, si està acollida al Codi de Bones Pràctiques i s'hi compleixen els requisits assenyalats, tindrà facultat per a acceptar o rebutjar en **el termini d'un mes** a comptar a partir de l'acreditació de la inviabilitat del Pla de reestructuració.

En cas de no ser viable el Pla de reestructuració, ni el quitament, hi ha altres mesures?

En el cas en què cap de les dues mesures anteriors resulten suficients, hi ha la possibilitat d'acordar **la dació en pagament**. Aquesta haurà de ser acceptada per l'entitat financera dins del Codi de Bones Pràctiques, si hi està adherida, i és el mitjà alliberador definitiu del deute. A més, la família podrà romandre a l'habitatge durant un termini de dos anys satisfent una renda assumible.

Quins requisits ha de complir el deutor hipotecari per a poder sol·licitar la dació en pagament?

Per a poder sol·licitar la dació en pagament, el deutor hipotecari ha de reunir els mateixos requisits que els establits anteriorment per a poder sol·licitar el quitament, excepte el límit del preu d'adquisició de l'habitatge, que per a poder optar a la dació en pagament té uns límits diferents:

Preu màxim de l'habitatge:	
Que la hipoteca recaiga sobre un immoble el preu de compra del qual no excedisca uns determinats valors en funció de la població dels municipis:	
Municipis de més d'1 milió habitants	200.000
Entre 500.001 i 1 milió habitants	180.000
Entre 100.001 i 500.000 habitants	150.000
Fins a 100 mil habitants	120.000

Com s'acorda la dació en pagament?

En el termini de dotze mesos des de la sol·licitud de la reestructuració, si no han resultat viables les mesures anteriors, es pot sol·licitar la dació en recompensa del seu habitatge habitual.

Si es compleixen totes les condicions regulades en el Codi de Bones Pràctiques, l'entitat estarà obligada a acceptar l'entrega del bé hipotecat, d'aquesta manera quedarà **definitivament cancel·lat el deute**.

Això suposarà no sols la cancel·lació total del deute hipotecari, també de les responsabilitats personals del deutor i de tercers davant l'entitat per raó del mateix deute.

El deutor, pot sol·licitar simultàniament a la dació en pagament, autorització per a romandre **fins a un termini de dos anys** en l'habitatge en concepte d'arrendatari. Llavors, haurà de pagar una renda anual del 3% de l'import total del deute en el moment de la dació.

Aquesta mesura **no serà aplicable** en els supòsits que es troben en procediment d'execució en què ja s'haja **anunciat la subhasta, o en els quals l'habitatge estiga gravat amb càrregues posteriors**, com puguen ser deutes pendents com l'IBI.

Amb quantes quotes impagades iniciarà l'entitat financera el procediment per a reclamar el deute?

Amb un sol impagament, l'entitat pot iniciar el procediment per a reclamar el deute i els interessos generats per la demora (els interessos de demora solen ser molt superiors als ordinaris), ja que s'està incomplint el contracte; però generalment les entitats bancàries esperen uns mesos per a iniciar el procediment.

Cal prestar atenció al contracte, ja que alguns inclouen una clàusula que permet a l'entitat financera donar per vençut anticipadament el préstec si es deixen de pagar les quotes, podent així reclamar judicialment o extrajudicialment al deutor la totalitat de l'import del capital no amortitzat, els interessos ordinaris i els de demora meritats fins aquesta data.

Habitualment, abans d'iniciar el procediment d'execució de la hipoteca, les entitats financeres solen reclamar els deutes efectuant requeriments de pagament amb caràcter prejudicial, amb la finalitat que el pagament del deute s'efectue sense arribar a juí.