

# Lo que un préstamo esconde<sup>©</sup>

Los bancos son empresas y, como tales, cuando informan se basan en su interés comercial. Por eso, aunque proporcionen la información que la ley les obliga, se callan las condiciones menos favorables, que son las que pueden perjudicar al consumidor. En este artículo se lo contamos.



A la hora de contratar un préstamo hipotecario las entidades financieras informan de los principales aspectos, que, por otra parte, deben figurar en la oferta vinculante (tipo de interés, índice de referencia, comisiones de apertura y cancelación o la TAE). Sin embargo, un préstamo hipotecario es un contrato bastante complejo en el que pueden existir una serie de aspectos y límites que desconocerá si su banco no le informa y que, más adelante, le pueden acarrear problemas.

En este artículo nos vamos a centrar en ese lado “oscuro” de los contratos de préstamos hipotecarios. Veremos cómo puede afectarle y cuál es la solución.

## Tipos de interés

Algunas entidades ofrecen préstamos hipotecarios a tipo de interés variable con condiciones a priori muy interesantes, pero que en realidad no lo son tanto. ¿Por qué? La “trampa” está en que entre sus cláusulas podemos encontrar una que limita las bajadas de los tipos de interés, de manera que el tipo de interés aplicable no puede rebasar esos límites por mucho

que bajen los índices de referencia. Esto es lo que ocurre, por ejemplo, en Bancopopular-e.com: ofrece un préstamo al Euribor más el 0,45, sin comisión de apertura; sin embargo el interés mínimo aplicable es el 3%. De esta manera, una persona que revisara su préstamo con el Euribor de mayo de 2003 (2,25%) pagaría el 3%, a pesar de que el Euribor más el 0,45 sea el 2,70%. Suponiendo que el Euribor se mantuviera en el 2% durante los próximos cinco años, le supondría pagar 2.275 euros más que si no tuviera esta limitación.

Otro tanto ocurre con Uno-e.com, con un límite del 3,5%. En este caso, con el mismo supuesto, se pagarían 4.620 euros más. También, la Oficina Directa del Banco Pastor tiene fijado un tope mínimo del 2,5% (vea *OCU en Acción*).

*Nuestro consejo es que pregunte expresamente sobre la aplicación de esta cláusula y compruebe que no aparece en la oferta vinculante ni en la escritura. Si ya ha firmado alguno de estos préstamos negocie la eliminación del límite mediante una novación. Si su entidad no acepta, plantéese una subrogación, cambiando el préstamo a otra entidad.*

## Amortizaciones parciales

Todas las entidades permiten realizar amortizaciones anticipadas parciales de sus préstamos hipotecarios. Unas cobran comisiones, sobre todo si se trata de préstamos a tipo de interés fijo; y otras no. Lo que no aparece en el folleto informativo ni en la oferta vinculante son las limitaciones en cuanto a la cantidad mínima a amortizar. Muchas entidades establecen importes mínimos muy elevados (por ejemplo, 3.000 euros), por debajo de los cuales no permiten realizar amortizaciones parciales. Esta cláusula, sobre todo, en el caso de préstamos para adquisición de la vivienda habitual limita la posibilidad de realizar amortizaciones anticipadas ajustadas al máximo deducible fiscalmente.

*Nuestro consejo es que si va a firmar un préstamo hipotecario y tiene previsto realizar amortizaciones anticipadas compruebe previamente si la entidad tiene establecido algún límite.*

## Índices sustitutivos

Las entidades utilizan alguno de los índices de referencia oficiales que publica

el Banco de España. Todas incluyen, también, cláusulas en las que se establece el índice de referencia que se aplicará en caso de desaparición del vigente; aunque en muchos casos, estos índices sustitutivos son bastante peores que el firmado por el consumidor: es el caso del índice CECA (casi un 3% más, si lo comparamos con el Euribor, que es mejor). Lo correcto sería establecer que, en el caso de desaparición del Euribor, el índice sustitutivo que se aplicará será el que establezca el Banco de España en su lugar.

*Nuestro consejo es que antes de firmar compruebe el índice sustitutivo establecido en el contrato y, si es perjudicial, negocie otro.*

## Responsabilidad hipotecaria

Una de las cláusulas jurídicas de los contratos de préstamo hipotecario es la de la constitución de la hipoteca sobre el inmueble. En dicha cláusula aparecen las cantidades sobre las que responde el inmueble, es decir, lo que se conoce como responsabilidad hipotecaria (el importe del préstamo más una cantidad para asegurar los intereses de demora y los gastos en caso de impago). El problema surge porque la cifra de responsabilidad hipotecaria, que fija la entidad, afecta al coste total del préstamo (tanto el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, como los honorarios de notario y registrador de la constitución y cancelación de la hipoteca, etc. se calculan utilizando esta cifra). El único límite, establecido por la Ley Hipotecaria, es que no se pueden asegurar intereses (tanto ordinarios como de demora) por un plazo superior a cinco años. Esto hace que para un mismo capital, la responsabilidad hipotecaria pueda variar bastante dependiendo de la entidad. Por ejemplo, un préstamo por importe de 100.000 euros puede tener en una entidad un importe de responsabilidad hipotecaria de 185.000 euros, lo que supone pagar en el momento de la constitución de la hipoteca alrededor de 2.360 euros entre el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, notario y registro. Pero, ese mismo préstamo con una responsabilidad hipotecaria de 240.000 euros supondría unos gastos de alrededor de 2.935 euros por los mismos conceptos, es decir, unos 575 euros más.

*Nuestro consejo es que pida a la entidad que le informe de la cuantía de la responsabilidad hipotecaria e intente negociar una rebaja si ésta es excesiva (por encima del doble del capital solicitado). Si no, considérela como un gasto del préstamo y téngalo presente al comparar con otras entidades.*

## Cancelación de hipoteca

Una vez finalizado el pago del préstamo, la hipoteca continúa inscrita en el registro si no se procede a su cancelación. En este caso, es el propietario el que tiene que solicitar a la entidad la cancelación registral. Cada vez son más las entidades que están incluyendo en sus tarifas una comisión (hasta de 90 euros) por cancelar la hipoteca en el registro sin informar de ella al constituir el préstamo, pero tampoco suele figurar en el contrato. Tampoco le dirán, en caso de que haya habido una fusión bancaria, que a usted no le corresponde pagar la anotación registral del cambio de acreedor, que normalmente también sale a relucir en el momento de la cancelación.

Es verdad que las entidades pueden establecer libremente las comisiones que cobran por sus servicios, pero para cobrarlas tienen que cumplir unos requisitos: el servicio tiene que ser solicitado expresamente por el cliente; tiene que estar recogido en el libro de tarifas y, por último, en el contrato tiene que estar previsto su cobro.

*Nuestro consejo es que, si le han cobrado algo y no han cumplido los requisitos que le hemos indicado, primero, reclame por escrito al Defensor del Cliente de la entidad. Si transcurridos dos meses no recibe contestación o la solución no es satisfactoria, reclame ante el Comisionado para la Defensa del Cliente de Servicios Bancarios (Alcalá, 50; tel. 91 338 50 68).*

## Contratación de otros productos

Normalmente, a la hora de pedir un préstamo hipotecario las entidades exigen una mínima vinculación por parte del cliente (apertura de una cuenta corriente, domiciliación de la nómina y de los recibos. Sin embargo, otras entidades (como Cajamar o Banco Sabadell) exigen requisitos adicionales. Algunos de estos requisitos son, por ejemplo, la contratación de otros productos del banco (como abrir un plan de pensión), mantener un saldo medio elevado en la cuenta corriente que no se remunera, contratación de un seguro de vida y del hogar con la compañía de la entidad o contratación de la tarjeta Visa con la obligación de realizar un número mínimo de pagos.

*Nuestro consejo es que, si se encuentra con una oferta interesante condicionada por el cumplimiento de una multitud de requisitos, busque otra entidad con condiciones similares pero sin tantos requisitos. Sólo en el caso de que la oferta sea realmente interesante, le puede interesar aceptarla. En este caso,*

*compruebe si en la oferta vinculante hay penalizaciones en caso de dejar de cumplir alguno de los requisitos.*

## Cláusulas desequilibradas

Además de las condiciones financieras, que determinan cuánto pagará por el préstamo, los contratos incluyen una serie de cláusulas jurídicas. Algunas de ellas pueden resultar perjudiciales e, incluso, podrían ser abusivas:

- la cláusula que impone al consumidor todos los gastos judiciales, en caso de conflicto por esta vía, aunque los tribunales den la razón al cliente;
- la cláusula que deja en manos de la entidad la posibilidad de rescindir el contrato por motivos ajenos a la esencia del contrato: por ejemplo, estimar que ha disminuido la solvencia del cliente, aunque éste pague puntualmente;
- la cláusula que establece que un simple certificado emitido por la entidad es prueba suficiente ante un litigio para determinar el importe de la deuda que tiene con esa entidad;
- la cláusula que establece restricciones al derecho de vender o alquilar los bienes hipotecados, entre otras.

Ante esto la OCU presentó en enero de 2003 una demanda colectiva en los tribunales con el objeto de conseguir que se declaren abusivas y, por tanto, nulas diversas cláusulas que aplican BBVA, SCH, Caja Madrid y Bankinter.

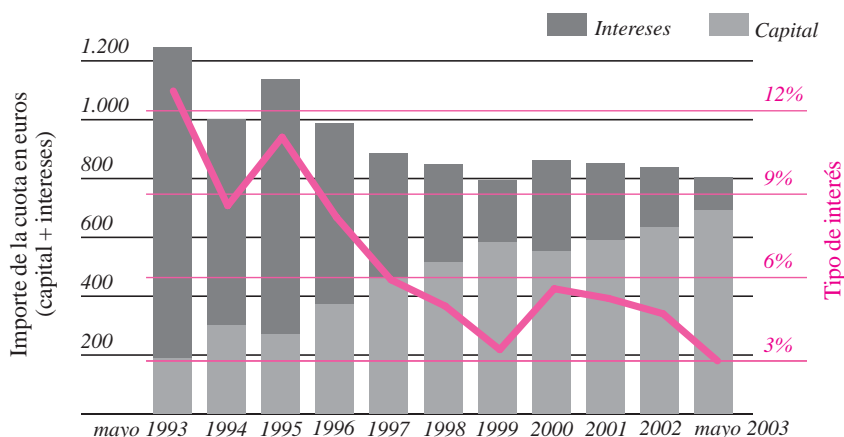
*Nuestro consejo es que tenga en cuenta estas cláusulas a la hora de firmar el contrato, ya que una vez firmado la única* ►

## OCU

### EN ACCIÓN

La OCU considera que en la normativa actual no se contempla adecuadamente la información que se debe facilitar a los consumidores sobre la cláusula que incluyen algunas entidades bancarias limitando la bajada de intereses. Por esta razón, nos hemos dirigido al Banco de España para que tome las medidas necesarias para obligar expresamente a las entidades que hacen uso de esta práctica a calcular la TAE de sus préstamos teniendo en cuenta los límites a la baja y para que incluyan dichos límites en su publicidad, con el objetivo de que el consumidor conozca todos los detalles a la hora de contratar un préstamo hipotecario.

## Evolución de las cuotas y el tipo de interés



Cálculos para un préstamo de 100.000 euros firmado en mayo 1993 y referenciado al Mibor + 0,75. Una misma bajada de los tipos de interés en la revisión del préstamo afecta más a la cuota en los primeros años, que es cuando proporcionalmente se pagan más intereses, que en los últimos.

► *vía que tendrá para evitar su aplicación es acudir a juicio.*

### Créditos hipotecarios

Algunas entidades ofrecen a sus clientes unos productos (los llamados créditos hipotecarios) para financiar su vivienda como si fueran préstamos hipotecarios, sin informarles de las diferencias que hay entre ellos. Probablemente para usted sea lo mismo, pero desde el punto de vista jurídico son operaciones diferentes: mientras que en el préstamo hipotecario el banco entrega al cliente, en el momento de la contratación, el total de la cantidad pactada; en el crédito, el banco pone a disposición del cliente una cantidad determinada que no tiene que retirar íntegramente, sino lo que vaya necesitando, y sólo pagará intereses por la cantidad utilizada; además puede volver a disponer del capital devuelto cuando quiera. Aunque, en la práctica, se suele disponer de la totalidad del crédito en el momento inicial, como en el préstamo. Pero, el principal problema es que al crédito hipotecario no se le aplica la Ley de Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, que permite el cambio del préstamo a otra entidad con unos gastos bastante más reducidos. El objetivo de esta acción es, claramente, evitar perder con subrogaciones en el futuro a un cliente que quiera cambiar su hipoteca a otra entidad con mejores condiciones. En el mercado hay entidades que utilizan estos créditos: La Caixa (Hipoteca Abierta de la Caixa), Caja Madrid (Hipoteca Libre de Caja Madrid) o Caixa Catalunya (Crédito Total). Por ello, la OCU ha solicitado la modificación de la Ley de Subrogación para que incluya

expresamente a los créditos con garantía hipotecaria.

*Nuestro consejo es que para que en un futuro pueda cambiar de préstamo si encuentra mejores condiciones, antes de firmar consulte si se trata de un crédito, y en caso de que lo sea, no lo contrate.*

### Cálculo de las cuotas

La mayoría de las entidades establecen un sistema de cuotas constante, de manera que la cuota del préstamo es fija durante toda la vida de préstamo en el caso de los préstamos a tipo fijo; y en el caso de los variables, hasta la fecha de la revisión del tipo de interés. Sin embargo, algunas entidades, como Caja Madrid, emplean sistemas de amortización distintos para calcular las cuotas a partir del momento de la revisión. Es decir, las cuotas, en lugar de ser constantes, van variando ligeramente cada mes. Aunque este sistema de cálculo es correcto, el problema radica en que las entidades no informan a los clientes de qué sistema van a utilizar para recalcular las cuotas, es decir, disponen de libertad a la hora de elegir el sistema que aplican. Cuando lo correcto sería que informasen al consumidor o bien que se recogiera en las escrituras del préstamo.

*Nuestro consejo es que, si se encuentra en una situación similar, acuda a la entidad para que le aclaren cuál es el procedimiento que utilizan para las revisiones de tipo de interés.*

### Tiempo de concesión del préstamo

Cuando las entidades bancarias anuncian sus préstamos todas destacan la rapidez con que efectúan los trámites y el escaso

tiempo que transcurre desde la solicitud hasta la concesión del préstamo. Aunque sabemos que no es un proceso sencillo (el cliente debe aportar bastante documentación como, por ejemplo, fotocopia de la escritura de la vivienda, de la declaración de la renta, de las últimas nóminas, etc.), en algunas ocasiones la confirmación sobre la concesión o no del préstamo hipotecario se retrasa de manera injustificada, no cumpliéndose en la mayoría de los casos los plazos que la entidad anunciaba. Estos retrasos pueden perjudicar al cliente, que puede sufrir penalizaciones por el incumplimiento de los plazos, por ejemplo, si se ha comprometido a firmar la escritura de compraventa en una fecha determinada.

*Nuestro consejo es que no se fíe de los plazos que le digan en la entidad y empiece los trámites con un margen de tiempo suficiente, pactando en el contrato privado de compraventa un plazo de, al menos, dos meses hasta la firma de la escritura.*

### Elección de notario

Según la ley, el consumidor tiene derecho a elegir libremente el notario a la hora de firmar su préstamo hipotecario. Sin embargo, en la práctica, muchas entidades imponen los notarios con los que habitualmente trabajan argumentando que simplifica los costes administrativos. En un principio esta práctica no perjudicaba al consumidor ya que los aranceles eran fijos; pero desde junio de 2002, el gobierno permite que los notarios puedan realizar descuentos de hasta del 10% del importe de la factura. Por tanto, si usted conoce a un notario que aplique este descuento, se verá perjudicado por la entidad al imponerle uno que no le hará descuento alguno.

*Nuestro consejo es que, si conoce algún notario que le haga el descuento, solicite a la entidad ese notario en concreto.*

## Recuerde

Lo que puede hacer el consumidor antes de contratar un préstamo hipotecario es informarse bien y nunca basar sus decisiones exclusivamente en la información que le proporciona el banco, ya que como hemos visto no siempre es completa. También es aconsejable que lea atentamente el contrato en todos sus detalles y no firme nada hasta que no tenga toda la información. ■