

Qué puede exigir un banco para conceder un préstamo

Ningún cliente está obligado a suscribir un determinado seguro de vida, hogar o amortización de préstamos si lo único que desea es contratar un crédito hipotecario

Muchos son los ahorradores que, sin apenas conocimientos de economía, se ven obligados a recurrir a su banco de siempre o a esa otra entidad de la que algún conocido le ha hablado muy bien para afrontar el trance de convertirse en un nuevo deudor bancario. Escudadas en esa debilidad derivada de la ignorancia sobre temas financieros, son numerosas las entidades que aplican un sinfín de exigencias para comercializar un préstamo al consumo o una nueva hipoteca: obligan a contratar seguros, a domiciliar nómina y recibos, hacer aportaciones a un plan de pensiones, gastar determinadas cantidades con las tarjetas de crédito...

En los últimos meses, algunas entidades han llegado a exigir la contratación de hasta seis tipos de productos financieros distintos para disfrutar de unas condiciones hipotecarias algo más ventajosas que la media del mercado. Pero ¿son lícitas estas exigencias bancarias? No se ha especificado normativa hipotecaria ni regulación del Banco de España que contemple tales prácticas por parte de bancos y cajas de ahorros. Por ello, antes de contratar una hipoteca es importante conocer hasta dónde puede llegar el compromiso con su entidad. En muchas ocasiones, conocer los derechos y obligaciones antes de embarcarse en la contratación de un préstamo puede ahorrar muchos sustos, imprevistos y, cómo no, mucho dinero.

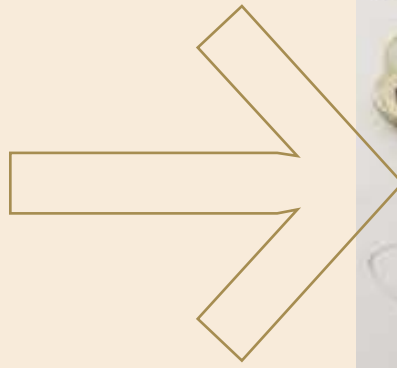


Seguros para atarse de por vida

Una de las prácticas más criticadas de los bancos y cajas de ahorro es la de obligar a suscribir determinados tipos de seguros en la contratación de una hipoteca. Hay que tener en cuenta que ningún cliente está obligado a suscribir un determinado seguro de vida, hogar o amortización de préstamos si lo único que desea es que el banco le adelante el dinero que cuesta un piso. Hace sólo unas semanas, la Comisión Nacional de la Competencia abrió un expediente sancionador a 19 bancos y cajas sospechosas de vulnerar la libre competencia al condicionar la concesión de préstamos hipotecarios a la contratación de seguros de vida. Se ha considerado esta práctica como irregular e ilícita en varias sentencias de la Audiencia Nacional, ratificadas por el Tribunal Supremo.

Las entidades, sin embargo, defienden su actuación mediante el argumento de que si se contratan tales seguros, las condiciones del préstamo serán mejores. Y eso sí es cierto. Si el cliente decide no contratar los seguros exigidos, el diferencial que se suma al Euríbor, en las hipotecas a tipo variable, o el interés fijo aplicado se incrementará de manera notable. Por ejemplo, en una hipoteca de 100.000 euros, pasar de pagar un tipo de interés igual a Euríbor más 0,25 a abonar Euríbor más 0,75 incrementa el pago en 500 euros anuales.

Por otra parte, si el cliente decide suscribir los seguros que le "recomienda" el banco o caja de ahorros, debe saber que tampoco está obligado a hacerlo con la entidad que le imponen. En la actualidad, la gran mayoría de los bancos y cajas de ahorros españolas cuentan con unidades propias (llama-



das bancaseguros) con las que canalizan la comercialización de estas pólizas vinculadas a hipotecas. De este modo, todas las ganancias (por los intereses de la hipoteca y por el pago de las primas del seguro) se quedan en "casa". Pero lo que muchos ciudadanos no saben es que el cliente puede contratar las pólizas con la aseguradora que él elija, ya sea por precio, servicio, confianza o cualquier otro atractivo que le llame la atención. La Ley de Defensa de la Competencia de 1989 advierte de que es una práctica prohibida subordinar la concesión de préstamos hipotecarios a la suscripción de un seguro de vida o de amortización de crédito con una aseguradora perteneciente a su mismo grupo empresarial. De hecho, en las escrituras del préstamo puede figurar como una de las cláusulas la contratación de un seguro, pero no se suele especificar la entidad prestataria del servicio, por lo que el cliente es libre de elegirla.

Conviene tener en cuenta que...

En la firma de la hipoteca o préstamo al consumo no hay que dejarse convencer por el empleado bancario cuando intente persuadirle de que la contratación del seguro es obligatorio. Lo aconsejable es hacerle saber que conocemos la operativa bancaria y que por suscribir un seguro se obtendrán mejores condiciones, pero que no es, ni mucho menos, obligatoria su contratación. De igual modo, el cliente debe poder elegir con qué entidad suscribe sus seguros.

Seguros de protección de pagos: una exigencia razonable

Un caso bien distinto es el de los seguros de protección de pagos asociados a una hipoteca. En España, las entidades sí están obligadas a suscribir un seguro de este tipo cuando conceden hipotecas por un valor superior al 80% de la tasación del inmueble. De forma específica, en aquellos casos en los que se contratan hipotecas por el 100% del valor de la vivienda, las entidades están obligadas a suscribir un seguro de este tipo que les proteja ante eventuales impagos.

En España, la Ley Hipotecaria obliga a los bancos a respaldarse con un seguro de este tipo. No obstante, las primas de estas pólizas de protección de pagos no las abona el cliente, sino la entidad bancaria. En cualquier caso, como es el banco o caja la que ofrece una ventaja añadida al cliente (por ofrecerle mayor financiación), sí que tratarán de repercutir el coste del seguro sobre el usuario, a modo de mayores tipos de interés, comisiones de suscripción y amortización, etc.

Conviene tener en cuenta que...

El coste de los seguros de protección de pagos asociados a una hipoteca lo abonan las entidades bancarias, que están obligadas a suscribirlo cuando el préstamo supera el 80% del valor de tasación del inmueble. →

LAS ENTIDADES ESTÁN OBLIGADAS A SUSCRIBIR UN SEGURO DE PROTECCIÓN DE PAGOS





Avales: ¿cuándo son necesarios?

El seguro de protección de pagos puede sustituirse por la petición de un aval, es decir, de una garantía adicional de pago que se exige cuando el tomador de un crédito tiene más riesgo de no poder hacer frente a las cuotas, que es lo que el banco está dispuesto a aceptar.

Por lo general, el banco exige un aval cuando la financiación necesaria supera el 80% del valor de tasación del inmueble. Si el dinero que necesita el cliente no alcanza esa cantidad, la entidad no debe reclamar un aval.

Como aval pueden figurar otra persona con capacidad financiera holgada o algún bien material de importante valor, como una segunda residencia del titular del préstamo. Las entidades, además, también pueden solicitar un aval o avalista si los ingresos del solicitante en relación con el importe del préstamo son, en opinión del banco, insuficientes para garantizar el pago de las letras hipotecarias. No obstante, si no se solicita más de un 80% del valor de tasación del inmueble se supone que el solicitante podrá hacer frente a las cuotas establecidas.

Conviene tener en cuenta que...

Si el crédito hipotecario que solicita un cliente no supera el 80% del valor de tasación de un inmueble, la entidad bancaria, por regla general, no debería exigir un aval.

Requisito de moda: vinculación excesiva

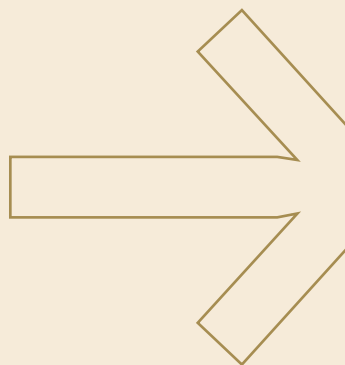
Cerca del 80% de las entidades bancarias requieren en la actualidad contratar uno o varios seguros para suscribir una hipoteca o un crédito al consumo. A ello se suma la práctica, cada vez más habitual, de obligar al cliente a vincularse con varios productos bancarios y con la domiciliación de más de un recibo. En la Ley Hipotecaria tampoco figura en ningún lugar que tenga que ser un requisito obligatorio. De hecho, tras la entrada en vigor del Real Decreto de 1946 (modificado posteriormente en varias ocasiones, la más reciente el año pasado) las hipotecas concedidas por las entidades no exigían los requisitos actuales, como la domiciliación de nómina, recibos, suscripción de tarjetas y de un sinfín de productos.

Estas solicitudes han comenzado a exigirse con el crecimiento que ha vivido

el sector inmobiliario y el consiguiente frenesí hipotecario, que ha llevado a las entidades a incrementar sus volúmenes de concesión de préstamos hasta en un 25% anual. En la actualidad, la vinculación excesiva se ha convertido en una práctica habitual. En el mercado hay casos que requieren suscribir un plan de pensiones y aportar, como mínimo, 300 euros anuales, contratar tarjetas de crédito y gastar con ellas al menos 1.000 euros anuales, domiciliar la nómina, varios recibos y un seguro de hogar y de vida. Se trata de "triquiñuelas financieras" con las que la entidad se asegura casi de por vida unos suculentos ingresos, que conseguirá mediante el pago de los intereses de la hipoteca, de la tarjeta y de las numerosas comisiones asociadas al plan de pensiones, entre otros aspectos.

En principio, puede resultar irregular la actuación de algunas entidades que,





como en el ejemplo citado, exigen contratar hasta seis tipos de productos distintos para disfrutar de unas determinadas condiciones en la hipoteca. No obstante, las entidades son libres de marcar sus exigencias.

Conviene tener en cuenta que...

El cliente no debe ser sumiso y acceder sin más a firmar un compromiso desmedido. Todas las entidades están abiertas a la negociación, aspecto que no hay que perder de vista, ni mucho menos, cuando se suscribe un préstamo. "Amenazar" con buscar otra entidad o presentar otra oferta vinculante puede servir para deshacerse de algunas de las exigencias "ajenas" al préstamo que pueden complicar su pago y "atar" a un cliente de forma poco gustosa con el banco. Mejorar las condiciones o evitar algunas de las pretensiones caprichosas se puede lograr mediante el diálogo con su banquero.

Devolución anticipada del crédito: otra exigencia contraria a la ley

Otra de las exigencias desmedidas e injustificadas que en ocasiones solicitan las entidades es la de requerir el pago anticipado de todo el saldo hipotecario que reste por pagar cuando un cliente ha dejado de abonar alguna cuota. En más de una ocasión, el Tribunal Supremo ha dictado sentencias en contra de bancos afirmando que las entidades no pueden exigir la

devolución antes de tiempo de los créditos hipotecarios cuando el cliente no ha abonado alguna letra. Esta cláusula que usan bancos y cajas de ahorros de forma ocasional es, por tanto, ilegal. Desde el punto de vista legal, las cláusulas que establecen la posibilidad de exigir el cobro total del crédito pendiente cuando un cliente ha dejado de pagar alguna letra son contrarias a las leyes, ya que contradicen varios preceptos del Código Civil y varios artículos de la Ley Hipotecaria.

Las entidades afirman que cuando un cliente deja de satisfacer alguna letra vencida se convierte en un usuario de riesgo, lo que le obliga a tomar esta medida del abono anticipado para evitar impagos. Sin embargo, y según la ley, cuando una entidad otorga un crédito a un plazo concreto (que en la actualidad puede alcanzar los 50 años) y así se establece en el contrato y escritura del préstamo, el banco debe esperar al transcurso del plazo pactado para poder reclamar su pago completo. Lo que sí puede exigir, no obstante, es el pago de las cuotas no abonadas en su día con los intereses o la penalización pertinente.

Conviene tener en cuenta que...

Si un cliente deja de pagar alguna letra hipotecaria por algún motivo, no tiene la obligación de pagar todo el crédito que tenga pendiente.

El banco debe esperar a que venza el plazo de la hipoteca (15, 20, 30, 40, 50 o los años fijados) para exigir al cliente el dinero que resta por devolver.

Comisiones: vía libre, pero con límites

Las comisiones es otro de los usos bancarios que despierta más reclamaciones y disconformidades entre clientes y entidades. En principio, bancos y cajas pueden cobrar comisiones en sus préstamos siempre que respondan a servicios prestados. En la actualidad, por ejemplo, se encuentran las comisiones de estudio (por pedir a una entidad que evalúe si un cliente podría o no contratar una hipoteca, dada su situación económica), comisiones de apertura (por suscribir un préstamo), de cancelación parcial o total y de subrogación. En cualquier caso, las entidades sí que están obligadas a exponer en la escritura de los préstamos cuáles son las cantidades que se cobrarán por cada concepto. En caso de modificarlas debe notificarlo al cliente antes de comenzar a aplicarlas. De lo contrario, el cliente no estaría obligado a abonar tal comisión.

Además, todos los bancos y cajas están obligadas a notificar y publicar en el Banco de España sus tarifas máximas.

Conviene tener en cuenta que...

Bancos y cajas pueden cobrar comisiones siempre que respondan a servicios prestados, pero deben explicitar en la escritura de los préstamos el desglose por cada concepto. +