

## Esclavos financieros

LAS ENTIDADES BANCARIAS NO SÓLO ENDURECEN LAS CONDICIONES DE CONCESIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS. TAMBIÉN EXIGEN A LOS AVALISTAS MAYORES MUESTRAS DE SOLVENCIA



“Buenos días, ¿tiene usted aval bancario?”. Antes de interesarse por el nombre o DNI del ciudadano, algunas entidades financieras lanzan esta pregunta a bocajarro a quienes se acercan a solicitar un préstamo hipotecario. Para ser candidato a una hipoteca no basta con dar muestras de solvencia. También es necesario contar también con un buen respaldo económico que pueda soportar la deuda en caso de que su titular se vea afectado por problemas económicos. Desde 2007, cuando estalló la crisis financiera actual, la morosidad ha pasado de estar en el 0,40% (de 100 préstamos ni siquiera uno era un potencial moroso) a alcanzar el 4,14% a cierre de febrero de 2009 (ahora, más de cuatro clientes de cada cien no pagan su préstamo). De ahí que los bancos hayan subido el listón de exigencias para prestar dinero.

Ya no se conceden créditos que financien el 100% de la vivienda, tampoco los que supongan pagar más del 40% de los ingresos que recibe la unidad familiar al mes, ni los que no cuenten con un aval hipotecario. En muchas ocasiones, son los padres quienes avalan a sus hijos para asegurar a las entidades financieras que cuentan con un sólido respaldo financiero. No obstante, es habitual que los propios avalistas desconozcan hasta dónde llega su compromiso y cuál es en realidad su papel como máximos responsables del préstamo en caso de impago por parte del titular. Esta figura también ha sufrido cambios en los últimos tiempos y, ahora, el título de avalista sólo se consigue si se supera un difícil examen en el que se demuestre la suficiente capacidad financiera.

### ¿Qué es un aval hipotecario?

Los tipos de avales son numerosos (el de alquiler, el aval del Estado para las emisiones de deuda de los bancos...), pero el más conocido y popular en estos tiempos de incertidumbre económica es el hipotecario. Avalista es la persona que voluntariamente garantiza el pago de un préstamo si los titulares y beneficiarios de la vivienda no pueden hacer frente a los pagos comprometidos. Actúa como un fiador o un garante de que el banco o caja de ahorros cobrará las letras mensuales establecidas. Es, por tanto, una persona que asume un riesgo, ya que debe demostrar que cuenta con bienes y con capacidad financiera suficiente como para poder hacer frente al pago de las cuotas. Será quien afronte la totalidad del pago de la hipoteca cuando el titular no pueda pagarla.

En tiempos de bonanza económica, cuando la demanda de pisos aumentaba como la espuma y, gracias a la expansión de la construcción, el PIB español crecía a tasas superiores al 3%, el aval bancario era una figura casi olvidada. La mayoría de las hipotecas se concedían a partir de las garantías de pago que ofrecían sus compradores, sin necesidad de fiadores externos. No obstante, ante la desaceleración económica y la caída de negocio bancario (muy afectado por el incremento de morosos hipotecarios), la exigencia de un aval para la concesión del préstamo es una práctica habitual.

### ¿Cuándo lo solicitan?

En el decálogo de los bancos hay varias normas que exigen la solicitud de un aval bancario: la primera de ellas son los préstamos que se piden por más del 80% de la tasación de inmueble. Si una pareja desea comprar un piso valorado en 200.000 euros y necesita financiación por más de 160.000 euros, lo normal es que su banco o caja le reclame un aval bancario, una persona que respalde con sus bienes a los prestatarios.

En segundo lugar, los bancos estudian en profundidad la capacidad de endeudamiento de los titulares y sólo conceden hipotecas sin aval cuando los compradores demuestran que no emplearán más del 35%-40% de sus ingresos mensuales en el pago de la hipoteca. Un ejemplo de cliente solvente que no necesita aval es el que solicita una hipoteca de 200.000 euros a un plazo de 25 años, con una nómina de, al menos, 2.370 euros mensuales. Con un tipo de interés del 3%, debería pagar una letra mensual de 948 euros, en el límite permitido del 40% de sus ingresos. Si cobrara menos de 2.370 euros, la entidad exigirá un aval bancario, puesto que se considera que este sueldo es insuficiente y no garantiza su capacidad de pago.

Desde hace unos meses, las entidades también han centrado su atención en otra variable: la estabilidad laboral de los titulares del préstamo. Ante la imparable subida del desempleo, a los bancos les interesa saber si su cliente puede o no entrar a formar parte de las listas del INEM. Por ello exigen avales bancarios a los titulares con

contratos ‘basura’ o temporales, aunque cuenten con nóminas que cubran con holgura el importe mínimo solicitado para hacer frente al pago de la letra. Sueldos de 3.000 euros en empleos precarios requieren de un aval hipotecario para que la entidad dé luz verde a la solicitud de su préstamo.

Desde hace un año y medio, coincidiendo con la crisis, la carga de documentos que deben presentar los avalistas bancarios ha aumentado de forma considerable. Ahora, las entidades quieren conocer al detalle su situación financiera. De ahí que también soliciten la nómina del avalista, sus ingresos, los movimientos de sus cuentas corrientes en los últimos meses, la última declaración de la renta y documentos que acrediten la propiedad de bienes, como escrituras de inmuebles, certificados de cuadros u otras obras de arte y joyas.

### El compromiso del avalista

Siempre que una persona asume el papel de avalista, adopta un firme compromiso de pago de la hipoteca. En caso de impago, debe responder por ley como si del titular del préstamo se tratara. La obligación

automática no sólo se refiere a las cuotas, sino también a los intereses de demora generados, las costas procesales, los seguros vinculados al préstamo y todos los gastos relacionados con la hipoteca que el titular haya dejado de pagar, sea cual sea el motivo.

Las entidades no acuden al avalista en el primer mes que no reciben el cobro de la hipoteca. Esperan tres meses. Consideran, por tanto, que un préstamo es impagado cuando sus titulares incumplen con el pago de tres meses seguidos. En ese momento, comienzan los trámites para conseguir el dinero a través del avalista. Sin embargo, si éste lo decidiera y así se lo comunicara a la entidad en el momento de firmar la escritura del préstamo, el banco podría ofrecerle esta información desde el primer mes en que se deja de cobrar la hipoteca.

En estos momentos, los bancos están pidiendo muestras de solvencia tan elevadas a los avalistas que hacen un estudio de su capacidad financiera, sus ingresos y gastos para determinar si por sí solos podrían hacer frente a las cuotas del préstamo. Bancos y cajas buscan que los avalistas dispongan de ingresos suficientes como para

LAS ENTIDADES BANCARIAS ESPERAN TRES MESES PARA ACUDIR AL AVALISTA EN CASO DE IMPAGO, PERO SI ÉSTE LO DESEA PUEDEN AVISARLE DESDE EL PRIMER MES

SI, INSTADO POR EL BANCO, EL JUEZ DECRETA UN EMBARGO, EL TITULAR Y EL AVALISTA TENDRÁN QUE HACER FRENTE A LA DEUDA CON SUS BIENES MUEBLES EN PRIMERA INSTANCIA, E INMUEBLES EN SEGUNDA

poder afrontar el pago de la hipoteca (en el caso de que fuera necesario) utilizando en torno al 40% de sus rentas mensuales (como si del propio hipotecado se tratara). Sin embargo, son más laxos con quienes disponen de bienes, como otras viviendas, automóviles, tierras o incluso patrimonio artístico que pudiera resarcir una posible deuda, aunque sus ingresos mensuales sean bajos (incluso inferiores a los de los propios titulares del préstamo). Esto es así porque en caso de impago, por ley, la entidad puede solicitar el embargo de los bienes tanto del hipotecado como del avalista. Aunque resulte curioso, la entidad no está obligada a embargar la vivienda objeto de la hipoteca para cubrir la deuda como primera opción. Puede comenzar por tomar directamente bienes muebles e inmuebles del avalista. En hipotecas con varios avalistas, el banco puede solicitar incluso el embargo de los bienes de uno solo por la totalidad de la deuda y no sólo de la parte que le corresponda de dividir la deuda entre los avalistas titulares.

### ¿Cuándo actúa un avalista?

Cuando una persona toma la decisión de avalar a otro en un préstamo no piensa que pone sus bienes como garantía de que el titular resarcirá la deuda bancaria. Sin embargo, en épocas de vacas flacas, como las actuales, son muchas las ejecuciones hipotecarias que tienen como protagonistas a los avalistas. De ahí que no esté de más concienciarse y conocer con todo detalle cómo se desarrolla este proceso. Ante un impago, la entidad se pone en con-

tacto con el titular del préstamo. Si no consiguiera que pague, el segundo paso es informar al avalista y solicitar de él el pago de las cuotas íntegras del préstamo, de las pendientes y, en su caso, de los correspondientes intereses de demora que, de media, suponen en torno a un 7% de las cantidades que se han dejado de pagar.

Si el avalista afronta su papel sin ningún inconveniente, la entidad no exigirá nada más y el pago de la hipoteca seguirá su curso. En esta situación, una vez que el titular pueda retomar los pagos, el avalista los dejaría de pagar. A las entidades no les importa quién aporte el dinero, sino asegurarse las cantidades comprometidas. De asumir el avalista la deuda, puede exigir el importe pagado al deudor y convertirse oficialmente en su acreedor.

Si, por el contrario, la entidad no consigue que el avalista afronte los pagos, iniciará una demanda judicial. En caso de que la demanda se ejecute, que es lo habitual, el juez podrá solicitar el embargo de los bienes tanto del titular del préstamo como del avalista. Una situación en la que ambos deberán hacer frente a su deuda con los bienes muebles, es decir, con el dinero de sus cuentas corrientes, nóminas y pensiones. En última instancia, se procedería a la subasta de inmuebles, tanto del hipotecado como del avalista.

### Todo por escrito

La necesidad de suscribir hipotecas hasta por 40 años hace que el avalista se convierta en un esclavo financiero de por vida. De

ahí que sea conveniente dejar escritas ciertas cláusulas en el préstamo hipotecario por lo que pueda pasar.

No son pocos los casos de impagos de hipotecas que se producen por la ruptura de matrimonios y por llegar a una situación extrema de desacuerdo y de no saber qué hacer con el piso. Aunque paradójico, puede ocurrir que una persona sea el avalista de la casa de la expareja de su hijo, después de un divorcio ruinoso y doloroso para él. Con el fin de evitar estas situaciones, conviene aclarar su responsabilidad, a través de un contrato, ante posibles situaciones como ésta.

En el momento en que se escriba el préstamo, el avalista figurará como tal y es ahí donde aparecerán las cláusulas particulares que quiera imponer la entidad. De entrada, el banco o la caja no tienen la obligación de informar al avalista del incumplimiento de los pagos por parte de los titulares del préstamo.

No obstante, si solicita conocer los impagos de manera expresa, la entidad estaría obligada a informarle de ello. Esta cláusula debe aparecer reflejada en la escritura si ambas partes (el avalista y la entidad financiera) se ponen de acuerdo y deciden que así sea.

El último aspecto a tener en cuenta es que, en impagos de hipotecas con avalistas, las entidades financieras no comunican a estos últimos que una hipoteca ha entrado en mora. Es común que el primer documento informativo que reciban sea una notificación judicial. //