MODIFICACIÓN DE LEY HIPOTECARIA

¿Cuándo se ha modificado?

Ha sido redactada a lo largo del año y ha pasado ya el visto bueno del Consejo de Estado y del Consejo de Ministros. El gobierno la va a remitir al parlamento para su debate y aprobación. Se pretende que esta modificación tenga un amplio consenso en la cámara.

¿Cuándo entra en vigor?

Si el tramite parlamentario sigue su curso normal, probablemente en el primer semestre del 2018.

¿Qué ha impulsado el cambio?

Por una parte la legislación europea que forzaba legislar en España para la adaptación de la ley a la normativa europea (Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero) y por otra la imperiosa necesidad de actualizar la ley en algunos aspectos que han quedado en evidencia durante el reciente periodo de crisis que tuvo su epicentro en el mercado inmobiliario.

¿Qué cambia?

1. Mejoras en la información al consumidor. Los contratos hipotecarios deben reflejar claramente las condiciones ofertadas así como va a quedar el reparto de los gastos hipotecarios. Deben también añadir escenarios económicos para similar como evolucionarían los costes (a mejor o peor) si variaran parámetros de contratación (Euribor por ejemplo).
2. El notario debe velar por el consumidor. El papel del notario se amplia (además de dar fe del contrato y de su ajuste a derecho) ahora además tendrá que recibir al

consumidor antes de la firma para la revisión de toda la documentación y para cerciorarse de que el cliente entiende las condiciones del préstamo. Pasa a ser responsabilidad directa del notario que el cliente sea consciente de lo que firma y de ello debe dar constancia. Esta es la llamada ‘etapa precontractual’, a la que están obligados a cumplir los notarios y registradores. El plazo de visita al notario (que no tiene que ser el de firma sino sencillamente un notario será de 7 días antes firma y será gratuita para cliente. De Se expone a una sanción en caso contrario.

3. Fin de productos añadidos forzosamente. Era una de las cláusulas leoninas en muchas hipotecas. No puede ir el producto hipotecario vinculado a tarjetas, seguros, fondos o mas habitualmente seguro de amortización o de vida o de protección de pagos. El banco podrá ofertar pero nunca vincular la concesión de un crédito hipotecario a la contratación de otros productos financieros. El banco de España va a estar especialmente vigilante en este punto y anima a los clientes que se sientan presionados por una entidad a denunciar para poder actuar en consecuencia.
4. Desahucios. Hasta ahora si un deudor incumplía sus obligaciones de pago, a partir de los tres meses de impagos el banco podía ejecutar la cláusula de vencimiento anticipado. A partir de ahora la nueva ley fija un monto de impago del 2% de la hipoteca durante la primera mitad de la vida del crédito, y a un 4% (o un impago máximo de 12 mensualidades) durante el resto del contrato, para poder activar un proceso de desahucio.
5. Facilidades al cambio de entidades. La comisión de reembolso que puede cobrar un banco a modo de compensación será del 0,25% y solo se podrá cobrar durante los tres primeros años de vida de la hipoteca que se quiere cambia. Esta medida va facilitar mucho la competencia bancaria en hipotecas para el consumidor dado que las cortapisas monetarias que existían para el

cambio tendían a no compensar (o dificultar) el cambio.

6. Amortizaciones anticipadas. En el caso de las hipotecas variables, la comisión pasa a ser 0,25% del capital reembolsado, aplicable únicamente durante los primeros cinco años del plazo o de 0,5% del capital amortizado, aplicable únicamente durante los tres primeros años de vigencia del contrato. En el caso de hipotecas a tipos fijos límite máximo del 4 % durante los primeros 10 años y del 3 % si la operación se lleva a cabo posteriormente.
7. Intereses de demora. Los interese cobrados en caso de retraso de pago no podrán exceder el triple del precio del dinero. Ahora mismo podría llegar al 9%.
8. Cambios a tipos fijo u otras monedas. Al igual que en cambio de entidad, en caso de querer cambiar de hipoteca de tipo variable a fija (en España mucho más minoritaria) la penalización de un 0,25% solo podrá ser aplicable en los tres primeros años siendo 0 para el resto.
9. Modelo tipo de hipoteca. El gobierno va emitir un Real Decreto con un modelo de contrato sencillo pensado para ser entendido sin tener grandes nociones de saber financiero. La idea de fondo es que este modelo será el habitual en el mercado y punto de referencia de los demás.
10. Lista negra de cláusulas abusivas. En esta lista constarán todas aquellas cláusulas contractuales que han sido eliminadas por tribunales. Si aparecieran en un contrato hipotecario el notario podrá pedir su exclusión en la etapa precontractual (donde el notario evalúa el contrato con el cliente y se cerciora que el cliente entiende lo que va a firmar).

¿Qué queda pendiente todavía?

– No se ha hecho ningún cambio estructural que aproxime a la dación de pago u otros sistemas alternativos.

– No ha quedado completamente claro en la ley (no lo cierra) a cargo de quien deben correr los gastos de notaria y constitución. Sin embargo se esta sentando jurisprudencia en los tribunales a favor del consumidor.

¿A quien aplica?

A las nuevas hipotecas firmadas a partir de la entrada en vigor de la ley.

CLÁUSULAS SUELO II

¿Qué es una cláusula suelo?

Consiste en una cláusula del contrato hipotecario que fija un mínimo interés a pagar en el caso de que el índice de referencia baje de un interés prefijado. La mayoría de las hipotecas en España están referenciadas al índice Euribor con revisiones semestrales o anuales. De este modo, un cliente de banco sabe el interés de su hipoteca varía según esas revisiones según suba o baje el índice.

La hipotecas con cláusula suelo rompen esa manera de referencias cuando el Euribor baja de un punto concreto. Por tanto, aunque el índice siga bajando y por tanto, el interés de la hipoteca debiera seguir bajando, la hipoteca se queda estancada en un valor mínimo perjudicando al cliente por verse privado de revisiones a la baja de sus cuota.

Se conoce con el término suelo de la hipoteca al porcentaje mínimo de interés fijado en las hipotecas con cláusula suelo. Estos suelos de hipoteca son muy variables en su casuística y van desde porcentajes muy bajos a auténticas salvajadas

financieras del 4%. Téngase en cuenta que el Euribor ahora mismo (16/01/2017) está en el -0,094% y si el diferencial es un 1%, el interés a pagar sería del 0,906 % . La diferencia de pagar un 0,906 y un 4% es evidente y muy lesiva para el cliente.

Por ejemplo :

100 000 € a 25 años , las cuotas a 1,087% quedaría a 380.96 €

pero con un interés del 4% quedaría a 527.84€

Simulador en http://www.adrianosi.com/adrianet/index.php

¿Son legales?

La ley hipotecaria española en principio no se oponía a las cláusulas suelo siempre que se informase al cliente claramente de su existencia. En la guía que el banco de España publicó decía que se debe informar de su existencia "con una mención específica y especial" la existencia de esta cláusula en el contrato.

El 9 de mayo de 2013 el Tribunal Supremo fijó doctrina «para todos aquellos supuestos en que resulte, tras su examen, el carácter abusivo de una cláusula suelo» y por tanto fijaba jurisprudencia al respecto. Los cliente podían reclamar desde ese momento toda cláusula suelo que tuvieran que no hubiera sido claramente destacada en el contrato. El límite de la reclamación era Mayo de 2013.

El problema se ha reabierto Comisión Europea cuando en un informe ha tumba la sentencia del Tribunal Supremo e interpreta que las cláusulas suelo son nulas desde el principio del contrato (nulas en origen) y que por tanto las entidades deben devolver todo el dinero desde el principio del contrato y no desde Mayo de 2013.

En Diciembre de 2016 la Corte de Luxemburgo (Tribunal de la Unión Europea) sentencia que el límite de Mayo de 2013

impuesto por el Tribunal Supremo de España no es acorde a derecho comunitario y que es por tanto nulo. La consecuencia directa es que las banca debería devolver todas las cantidades cobradas de más por las cláusulas suelo. La banca en España ha afirmado que no va a cumplir la sentencia hasta que sea condenada por el Tribunal Supremo y llevado caso a caso. Con la legislación en la mano, la banca a perder la inmensa mayoría de los casos y va a ser condenada en costas e intereses.

¿Cuánto se ha pagado de más?

Dependerá de como finalice el pleito europeo. Pero ya existe un simulador de la OCU para el caso de Mayo de 2013.

Si al final se anula el tope de Mayo 2013, el coste para la banca se estima en 20.000 millones de €.

¿Qué entidades están afectadas?

Casi todas en algún momento han tenido hipotecas así. También es verdad que ahora mismo es raro encontrarlo en alguna hipoteca nueva.

Las principales parecen ser BBVA, CaixaBank, Sabadell, Popular y Liberbank. Pero la inmensa mayoría de la banca ha usado estas cláusulas.

¿Qué consecuencias tiene la sentencia?

Son muy variadas, aunque la evidente es la devolución del dinero con intereses a los afectados por estas cláusulas (aunque es posible que tenga que pleitear, pero los bancos van a ser condenados en costas casi siempre). Sin embargo se abren otros escenarios de imprevisible recorrido. Por ejemplo algunos desahucios donde las cláusulas suelo fueran determinantes (y esto no es nada fácil de determinar) pueden ser nulos. Por otro lado el Ministerio de Justicia esta reforzando los juzgados en espera de un aluvión de demandas.

En un intento de evitar un desbordamiento de juzgados, así como de limitar el imparto a la banca, el Gobierno de España va lanzar un decreto de Ley para marcar los plazos, procedimiento de devolución, etc… Sin embargo, dado que el Gobierno está sustentando por una mayoría no suficiente, se está viendo obligado a pactar con el resto de partidos. El principal partido de la oposición (PSOE) está incluyendo en las negociaciones requerimientos de transparencia, impedir cualquier limitación de cantidades (qué sería volver a reformular el limite de Mayo de 2013) así como incluir en el decreto los gastos de formalización de hipoteca (que es otra frente abierto de la banca con los consumidores).

¿Cómo se si mi hipoteca tiene cláusula suelo?

Probablemente es el caso si ve en la televisión que el Euribor baja (desde hace años) y su hipoteca no.

Suele aparecer en la escritura de préstamo hipotecario como : “límites a la aplicación del interés variable”, “límite de la variabilidad” o “tipo de interés variable”.

Si la tengo, ¿cómo eliminarla?

– Hable con el banco primero. No acepte buenas palabras. Fije plazos y si se incumplen, burofax al director de la sucursal pidiendo la eliminación de la cláusula con un periodo razonable para ello (30 días es más que suficiente). No acepte tratos del tipo de «te devolvemos una parte y te ahorras costes». Es su dinero y el banco va a perder el integro, intereses y costas incluidas.

– Si el banco no lo hace. Reclamación al defensor del cliente del propio banco.

– Si no hiciera caso reclamación el banco acudir al servicio de reclamaciones del Banco de España .

– Finalmente acudir a un bufete de abogados u organización de

consumidores para iniciar pleito. Tenga en cuenta que los bufetes han afinado mucho estos pleitos y que sus costes han caído mucho (por llevar muchas causas muy parecidas en argumentario). Casi casi siempre gana el cliente pero las entidades se resisten todo lo que pueden.

Si ya acabe de pagar la hipoteca, ¿puedo reclamar?

Sí. No hay razón para no hacer la reclamación.

¿Va a haber cambios legislativos?

Como mínimo parece que el Real Decreto que va a salir va a imponer a la banca un código ético para cortar de raíz este tipo de cláusulas (y similares). Hay que tener en cuenta que no es la primera, ni la segunda vez que la banca vende productos confusos (derivados financieros a particulares, preferentes, …) y que se ve en los tribunales españoles y europeos.

¿Y si llegue a un acuerdo con el banco antes?

Las soluciones extrajudiciales de las cláusulas suelo dejan fuera a los que han firmado un acuerdo con el banco a cambio de no reclamar y por tanto lo van a tener mucho mas difícil en los tribunales.

¿Quien puede ayudar para pleitear?

– Pleitos colectivos en http://www.denunciascolectivas.com/index.php

– Facua y OCU han sido muy combativas y eficaces.

ANTE UN EMBARGO

¿Qué es un embargo de vivienda?

Se refiere al procedimiento por el cual un deudor ejecuta la garantía sobre la vivienda de un adeudo (puede ser hipoteca u otro tipo de deuda). Puede ser que la vivienda sea la garantía directa del adeudo (caso de una hipoteca) o que un juez decida el embargo de una vivienda por una deuda personal (caso de deudas con la seguridad social por ejemplo).

¿Quien puede lanzar un embargo de vivienda?

La puede solicitar cualquiera con quien se tengan deudas impagadas. En el caso de hipoteca el propio contrato hipotecario directamente indica esta circustancia en caso de impago. En otros casos, es el juez el que por el monto de la deuda impagada puede forzar la liquidación de los bienes del deudor entre los que se puede incluir un activo inmobiliario.

¿Cuáles son los embargos de vivienda habituales?

Actualmente suele ser la banca la que ejecuta hipotecas impagadas.

¿Cuál es el proceso de embargo de una vivienda?

El caso habitual (banca) suele seguir esta secuencia :

1. Aviso de cuota impagada. Normalmente suele ser a los pocos días del impago y suele ser primero por llamada telefónica.
2. Vencida la primera cuota impagada el banco notifica por carta (a veces por email y sms tambien) la situación. Suele volverse a llamar por teléfono.
3. Pasadas de 3 a 6 cuotas impagadas el banco suele incluir al cliente en la lista de morosos de ASNEF. Esto va a dificultar al cliente refinanciarse en otro banco.
4. Demanda en juzgado. El banco presenta demanda por impago

en juzgado.

5. Notificación al registro de la Propiedad de que la vivienda tiene cargas (impagos).
6. Dependiendo del juzgado, entre el mes 6 y el 12 se convoca la subasta del bien. Se anuncia fecha, hora y sitio en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, Registro de la Propiedad y juzgados, así como en boletines oficiales.
7. Subasta. Los interesados realizan ofertas por el bien. Si no hay ofertas superiores al precio mínimo estipulado y se trate de una vivienda habitual, en el caso de que la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior al 70% del valor fijado de subasta, el banco puede adquirirla por el 60% de ese valor de subasta.Si quedara dinero pendiente de pago, aún perdiendo la vivienda, la deuda seguirá viva y sumando intereses.
8. Lanzamiento. El antiguo dueño debe abandonar la vivienda. En caso contrario se inicia el proceso de desahucio, El juzgado señala una fecha y una hora a partir de la cual el nuevo propietario, acompañado de una comisión judicial, un cerrajero y en algunos casos presencia policial, cambia la cerradura y toma el inmueble.

¿Qué costes tiene?

No es una cifra exacta. Hay que pensar que se suman intereses, costes de procuradores, abogados … Es extraño que bajen de los 18000 € actualmente (que paga el embargado).

¿Qué se puede hacer para evitar un embargo de vivienda?

1. ¿Hay seguro de impago de hipoteca¿. En algunos bancos se suscribe un seguro de impago. Puede llegar a cubrir hasta 12 cuotas.
2. Puede compartir vivienda para aumentar ingresos?. Alquilar una habitación por ejemplo.
3. Si va vender, venda rápido antes de que conste que la

vivienda tiene cargas. Las subastas de vivienda en muchos casos son «mataderos» y los costes del proceso son ya enormes.

4. El banco quiere su dinero, no su vivienda. Por tanto, suelen estar abiertos a negociar con la cuota. Puede intentar aplicar un periodo de carencia de unos meses para ganar tiempo (a veces la banca acepta). Puede intentar diferir pago del capital al final con lo que baja la mensualidad ahora (para subir luego). Esto último no es habitual en España pero no es imposible. Se puede intentar ampliar el periodo de amortización del crédito (de 25 años a 40 por ejemplo). Siempre hay que tener en cuenta que el banco no quiere casas… quiere su dinero.
5. Hay bancos que aceptan dación de pago. Depende mucho del banco y del cliente. No hay regla fija en este caso.
6. Declararse en quiebra. Es el equivalente al concurso de acreedores de las empresas. Es una figura poco usada en España (aunque si mucho en USA). Tenemos dos meses para hacerlo tras haber informado a la entidad financiera de nuestra insolvencia. Ley 22/2003.
7. Usar plataformas como PAH para presionar al banco. Esta es un arma de doble filo porque una vez entremos en esa «pelea» el banco no va a negociar de buena gana. Estas plataformas tienen apoyo legal, asesoría y capacidad de movilización pero a veces ganan y a veces pierden.

¿Cuántos embargos hay en España?

Segun el INE en 2014.

Total	
General	70.422
Vivienda nueva	11.312
Vivienda segunda mano	59.110
Andalucía	
General	16.469

Vivienda nueva	4.488
Vivienda segunda mano	11.981
Aragón	
General	1.487
Vivienda nueva	114
Vivienda segunda mano	1.373
Asturias, Principado de	
General	574
Vivienda nueva	38
Vivienda segunda mano	536
Balears, Illes	
General	1.941
Vivienda nueva	245
Vivienda segunda mano	1.696
Canarias	
General	4.888
Vivienda nueva	1.302
Vivienda segunda mano	3.586
Cantabria	
General	516
Vivienda nueva	79
Vivienda segunda mano	437
Castilla - La Mancha	
General	4.024
Vivienda nueva	476
Vivienda segunda mano	3.548
Castilla y León	
General	2.675
Vivienda nueva	392
Vivienda segunda mano	2.283
Cataluña	

General	14.347
Vivienda nueva	1.333
Vivienda segunda mano	13.014
Ceuta	
General	32
Vivienda nueva	1
Vivienda segunda mano	31
Comunitat Valenciana	
General	11.160
Vivienda nueva	1.414
Vivienda segunda mano	9.746
Extremadura	
General	1.363
Vivienda nueva	152
Vivienda segunda mano	1.211
Galicia	
General	1.751
Vivienda nueva	130
Vivienda segunda mano	1.621
Madrid, Comunidad de	
General	4.424
Vivienda nueva	367
Vivienda segunda mano	4.057
Melilla	
General	8
Vivienda nueva	0
Vivienda segunda mano	8
Murcia, Región de	
General	3.709
Vivienda nueva	597
Vivienda segunda mano	3.112

Navarra, Comunidad Foral de	
General	363
Vivienda nueva	33
Vivienda segunda mano	330
País Vasco	
General	358
Vivienda nueva	27
Vivienda segunda mano	331
Rioja, La	
General	333
Vivienda nueva	124
Vivienda segunda mano	209

CLÁUSULAS SUELO

¿Qué es una cláusula suelo?

Consiste en una cláusula del contrato hipotecario que fija un mínimo interés a pagar en el caso de que el índice de referencia baje de un interés prefijado. La mayoría de las hipotecas en España están referenciadas al índice Euribor con revisiones semestrales o anuales. De este modo, un cliente de banco sabe el interés de su hipoteca varía según esas revisiones según suba o baje el índice.

La hipotecas con cláusula suelo rompen esa manera de referencias cuando el Euribor baja de un punto concreto. Por tanto, aunque el índice siga bajando y por tanto, el interés de la hipoteca debiera seguir bajando, la hipoteca se queda estancada en un valor mínimo perjudicando al cliente por verse privado de revisiones a la baja de sus cuota.

Se conoce con el término suelo de la hipoteca al porcentaje mínimo de interés fijado en las hipotecas con cláusula suelo. Estos suelos de hipoteca son muy variables en su casuística y van desde porcentajes muy bajos a auténticas salvajadas financieras del 4%. Téngase en cuenta que el Euribor ahora mismo (15/11/2015) está en el 0,082% y si el diferencial es un 1%, el interés a pagar sería del 1,082% . La diferencia de pagar un 1,082 y un 4% es evidente y muy lesiva para el cliente.

Por ejemplo :

100 000 € a 25 años , las cuotas a 1,087% quedaría a 380.96 €

pero con un interés del 4% quedaría a 527.84€

Simulador en http://www.adrianosi.com/adrianet/index.php

¿Son legales?

La ley hipotecaria española en principio no se oponía a las cláusulas suelo siempre que se informase al cliente claramente de su existencia. En la guía que el banco de España publicó decía que se debe informar de su existencia “con una mención específica y especial” la existencia de esta cláusula en el contrato.

El 9 de mayo de 2013 el Tribunal Supremo fijó doctrina «para todos aquellos supuestos en que resulte, tras su examen, el carácter abusivo de una cláusula suelo» y por tanto fijaba jurisprudencia al respecto. Los cliente podían reclamar desde ese momento toda cláusula suelo que tuvieran que no hubiera sido claramente destacada en el contrato. El límite de la reclamación era Mayo de 2013.

El problema se ha reabierto Comisión Europea cuando en un informe ha tumba la sentencia del Tribunal Supremo e interpreta que las cláusulas suelo son nulas desde el principio del contrato (nulas en origen) y que por tanto las

entidades deben devolver todo el dinero desde el principio del contrato y no desde Mayo de 2013. En este momento se esta dirimiendo en tribunales europeos pero ahora mismo es factible que la banca pierda el pleito y el tope de Mayo de 2013 sea anulado.

Por tanto ahora mismo, casi con plena seguridad si tiene una cláusula suelo, su entidad le tenga que devolver el exceso cobrar desde Mayo de 2013 y en pocos meses se sabrá si lo anterior también.

¿Cuánto se ha pagado de más?

Dependerá de como finalice el pleito europeo. Pero ya existe un simulador de la OCU para el caso de Mayo de 2013.

Si al final se anula el tope de Mayo 2013, el coste para la banca se estima en 20.000 millones de €.

¿Qué entidades están afectadas?

Casi todas en algún momento han tenido hipotecas así. También es verdad que ahora mismo es raro encontrarlo en alguna hipoteca nueva.

¿Cómo se si mi hipoteca tiene cláusula suelo?

Probablemente es el caso si ve en la televisión que el Euribor baja (desde hace años) y su hipoteca no.

Suele aparecer en la escritura de préstamo hipotecario como : “límites a la aplicación del interés variable”, “límite de la variabilidad” o “tipo de interés variable”.

Si la tengo, ¿cómo eliminarla?

– Hable con el banco primero. No acepte buenas palabras. Fije plazos y si se incumplen, burofax al director de la sucursal pidiendo la eliminación de la cláusula con un periodo razonable para ello (30 días es más que suficiente). No acepte

tratos del tipo de «te devolvemos una parte y te ahorras costes». Es su dinero y el banco va a perder el integro, intereses y costas incluidas.

– Si el banco no lo hace. Reclamación al defensor del cliente del propio banco.

– Si no hiciera caso reclamación el banco acudir al servicio de reclamaciones del Banco de España .

– Finalmente acudir a un bufete de abogados u organización de consumidores para iniciar pleito. Tenga en cuenta que los bufetes han afinado mucho estos pleitos y que sus costes han caído mucho (por llevar muchas causas muy parecidas en argumentario). Casi casi siempre gana el cliente pero las entidades se resisten todo lo que pueden.

¿Quien puede ayudar para pleitear?

– Pleitos colectivos en http://www.denunciascolectivas.com/index.php

– Facua y OCU han sido muy combativas y eficaces.

CASUÍSTICA EN HIPOTECAS

¿Qué pasa caso de divorcio?

Si la pareja que se divorcia y ambos son titulares del préstamo hipotecario, aún con la sentencia en la mano de divorcio, a efectos de hipoteca seguirán «casados». Es decir, que ambos deberán responder por el pago de la hipoteca. Lo mismo se puede decir a efectos de avalistas si los hubiere (muchas veces los padres de la pareja).

Llegados a este punto lo mejor suele ser evitar la propiedad común y la hipoteca. Para esto hay tres posibles procedimientos :

– Venta de vivienda aun tercero,con lo que se podría liquidar la hipoteca. En este caso salvo que un juez no otorgue el uso de la vivienda a uno (por existir menores a cargo), deberán ambos estar de acuerdo en la operación de venta. Otro problema que puede surgir es que nos e encuentre una oferta superior a lo debido al banco en ese momento. En este caso, el banco debe autorizar la operación puesto que el diferencial (lo que la venta no cubre del préstamo hipotecario) suele pasar a ser un préstamo personal. No suelen los bancos poner facilidades si se da este último caso.

– Se diera dación de pago al Banco. Depende mucho de cuanto préstamo quede por pagar. En este momento, lo bancos, saturados ya de viviendas, son muy refractarios a operaciones de dación de pago. Depende mucho de los casos, pero es una salida poco probable.

– Un miembro de la pareja compra al otro su parte de la vivienda (habitualmente el 50%). En este caso :

* Régimen de separación de bienes : Hay que hacer una extinción de condominio ante notario donde uno se adjudique el 100% de la vivienda.

* Régimen de gananciales : O ante notario o por vía judicial donde se liquida la sociedad de gananciales.

El problema en ambos casos es que, aunque uno de los dos, se comprometa a pagar el 100% de la hipoteca, a efectos bancarios no queda liberado. Es decir, en caso de impago el banco ira a por ambos y luego el que vendió, tendrá que reclamar a su excónyuge.

Lo más prudente en esos casos suele ser que el que compre rehaga el préstamo hipotecario y se cancele el anterior. Entra

en juego de nuevo el banco (que puede ser otro) con sus nuevas condiciones, avalistas… , pero a efectos de paz entre expareja suele ser lo mejor.

¿Qué pasa en caso de muerte de fallecimiento del titular de la hipoteca?

Con hipotecas a plazos tan largos como las concedidas durante la burbuja, este caso va a ser cada vez más frecuente. El principio que rige esto es : «Se hereda todo, lo bueno y lo malo, los activos y las deudas». Por tanto los hijos, cónyuge… quien marque la línea sucesoria y/o testamento heredara la vivienda (o su parte) y la hipoteca. Ahora bien una herencia se puede aceptar, rechazar o incluso tenemos la opción de «herencia a beneficio del inventario» (con esta opción se limitan las deudas a máximo el valor de lo heredado). Por tanto, si no se rechaza la herencia, el heredero obtendrá una parte (o un todo) de una vivienda y su hipoteca si la tuviera.

La posición de los bancos en este punto ha sido cubrirse las espaldas ante el caso de muerte, y es habitual que contraten seguros de vida sobre los hipotecados siendo el banco el beneficiado. De este modo, a la muerte del hipotecado, se ejecuta el seguro que cancela la hipoteca con lo que el banco queda pagado y los herederos libres de cargas hipotecarias. Es habitual su contratación en España en el momento de la firma de la hipoteca.

¿Qué pasa caso de venta de inmueble?

En este caso lo que suele marcar el contrato es que la cantidad recibida por el vendedor (e hipotecado) debe ir a cubrir en primer término la hipoteca. En algunos casos los bancos aceptan una novación de hipoteca cambiando el titular al nuevo comprador. Si es con otra entidad, entonces el proceso es subrogación de hipoteca y es mas complicado y costoso que la novación.

¿Qué pasa si con los años la tasación es inferior a la

hipoteca de la vivienda?

Caso habitual en estos años. Pues es una situación de «peligro» puesto que si queremos vender, el banco puede bloquear la venta al no cubrir el valor del préstamo. Es una situación peligrosa puesto que si impagásemos al banco y tuviéramos que vender, el banco podría bloquear la venta a ofertas posibles por no cubrir la hipoteca con lo que saldría a subasta y probablemente acabaría en manos bancarias por el 70% quedando el 30% a deber más las costas (que son altas).